NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 20.10.2009

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 2. Bgm. Ried, 3. Bgm. Riedl, StRin Platzer, sowie StR Abinger, Goldner, Lachner, Mühlfenzl und Schuder

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1.. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Bumann (TOP 9-13,15,16), Fischer (TOP 1-6 u. 8), Pfeifer (TOP7), Weisheit (TOP 14)

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]

Voranfrage zur Teilüberdachung des Stockschützenplatzes, FlNr. 1419, Gmkg Ebersberg, Manfred-Bergmeister-Weg

öffentlich

Der Förderverein Waldsportpark beabsichtigt sieben der insgesamt zwölf Bahnen im südlichen Teil des Stockschützenplatzes für eine witterungsunabhängige Benutzung zu überdachen. Die gesamte Grundfläche beträgt 53 x 38 m, die Überdachung 29 x 38 m. Die Überdachung ist mit einem freitragenden Satteldach konzipiert, Dachneigung 12°, Dachdeckung farbiges Trapezblech. Die Wandhöhe beträgt 3,70 m, die Firsthöhe 8,20 m.
Bei einer Vorbesprechung im LRA wurden grundsätzlich keine Bedenken vorgebracht. Für einen entsprechenden Antrag auf Baugenehmigung, unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Belange, wie Naturschutz, Immissionsschutz, könnte gemäß § 35 Abs. 2 BauGB eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
Der Förderverein fragt an, ob die Stadt sich dies grundsätzlich vorstellen kann und wie weiter verfahren werden soll.
(Anmerkung: die geschätzten Baukosten betragen incl. Baunebenkosten ca. 210.000,- €. Wer übernimmt die Baulast, bzw. wer ist Bauherr? Grundbesitzerin ist die Stadt Ebersberg)
Seitens Architektin Fischer wird empfohlen die Dachform gestalterisch zu überarbeiten. Da es sich um eine Sportanlage handelt, sollte die Anmutung eines landwirtschaftlichen Zweckgebäudes vermieden werden. Außerdem könnte großflächig eine Photovoltaik-Anlage betrieben werden, bei entsprechender Form und mit neuen technischen Möglichkeiten der Dachkonstruktion. Dem schließt sich StR Schuder an, und äußert zudem Bedenken zur Blecheindeckung.
StR Riedl schlägt vor, die Bogenschützen mit zu beteiligen, um eventuell eine gemeinsame Lösung, auch was die Finanzierung betrifft, zu erwirken.
StRin Platzer besteht darauf, nur die baurechtlich relevanten Entscheidungen zu treffen und die technischen Lösungen zu beraten, ohne weitere Zusagen zur Finanzierung, bzw. Realisierung. StR Goldner hält die Überdachung grundsätzlich für eine gute Lösung, schlägt jedoch vor, den nördlichen Teil, im Anschluss an das Vereinshaus, zu überdachen. Dem schließt sich Bgm. Brilmayer an und verweist bei dieser Lösung auf die bessere Ausnutzung einer Photovoltaik-Anlage.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Voranfrage grundsätzlich das Einvernehmen in Aussicht zu stellen. Beim weiteren Verfahren sollen die geäußerten Anregungen, bzw. Empfehlungen beachtet werden.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 DH mit Garagen auf dem Grundstück FlNr. 841/4, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Die Anfrage beurteilt sich nach § 34 BauGB Innenbereich, sowie nach den einfachen Bebauungsplänen Nr. 10 und 13. Die Gebäude fügen sich ein und sind ortsplanerisch vorstellbar.
Es sind folgende Befreiungen erforderlich:
- Das westliche Gebäude überschreitet die westliche Baugrenze um einen (1) m
- Errichtung eines Carports außerhalb des Bauraumes
- Dachneigung statt 22 – 28° auf 45° erhöht
- Der Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen für zwei Doppelhäuser wird durch 3 Duplex Garagen, eine Garage und einen Carport erbracht.

Es wird empfohlen den Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.
Nach kurzer Beratung über die prekäre Parksituation in diesem Gebiet wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Errichtung der Duplexgaragen und deren geringe Akzeptanz der Besucherverkehr auf der Haggenmillerstraße parkt und somit noch mehr Probleme des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.
Dem Antragsteller wird empfohlen das Parkproblem anders zu lösen. Für die Gebäude könnten dann, wie konzipiert, die Befreiungen in Aussicht gestellt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Befreiungen nicht zu zustimmen. Es wird empfohlen die Stellplatzsituation so zu überarbeiten, dass keine Probleme durch Besucherverkehr im Quartier zu befürchten sind. Die Gebäude sind ortplanerisch vorstellbar und fügen sich ein

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 903/3 Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Dimmling-Str.

öffentlich

Für das Vorhaben existiert bereits ein genehmigter Vorbescheidsantrag AZ V-2009-12.
Folgende Abweichungen werden beantragt:
Die Wandhöhen erhöhen sich um 51 cm, von 5,30 m auf 5,81 m und die Dachneigung reduziert sich von 30 – 35° auf 25°.
Ortsplanerisch sind die Abweichungen vorstellbar. In Verbindung mit dem Nachbarhaus im Westen und der topografischen Lage ist die Einfügung ins Gesamtquartier gegeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und 3 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 903/2 und 904/8, Gmkg. Ebersberg, Böhmerwaldstr. 112

öffentlich

Für das Vorhaben existiert bereits ein genehmigter Vorbescheidsantrag AZ V-2009-12.
Bezüglich der Dachneigung wird eine Abweichung auf 19° statt 30 -35 °beantragt.
Hier soll auf die gleiche Dachneigung wie beim östlichen Nachbarhaus, von 25° abgezielt werden, da die Diskrepanz zu groß ausfällt und die Einfügung nicht mehr gewährleistet ist.
Für den Einbau von Büroräumen werden 2 Stellplätze zusätzlich nachgewiesen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen vorbehaltlich einer Dachneigung von 25° zu erteilen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]
Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 12/3, Gmkg. Oberndorf, Oberndorf 9

öffentlich

Das Vorhaben kann nach § 34 BauGB Innenbereich beurteilt werden.
Die Zufahrt kann nur über das Anwesen Oberndorf 9a erfolgen und muss rechtlich gesichert werden.
Das Einvernehmen kann vorbehaltlich des Nachweises der rechtlichen Sicherung der Zufahrt erteilt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen vorbehaltlich des Nachweises der rechtlichen Sicherung der Zufahrt zu erteilen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[redacted]
Bauantrag zur Aufstellung von 2 beheizten Bauwägen als Unterkunft für die Kinder des Waldkindergartens auf dem Grundstück FlNr. 1417, Gmgk. Ebersberg, Anzinger Holz

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, die Bereiche sind im FNP als Waldflächen dargestellt.
Die Wegeerschließung ist gesichert über einen öffentlichen Feld- und Waldweg.
Die laut Stellplatzschlüssel erforderlichen zwei Stellplätze können über das vorhandene Parkareal des Waldsportgeländes abgedeckt werden
Wasser- und Kanalanschlüsse sind nicht vorhanden. Die Toilettenbenutzung wäre im Stockschützenhaus möglich.

Die Zulässigkeit ergibt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, vorbehaltlich der Erschließung von Wasser und Kanal. Hier sollte eine Sonderregelung ermöglicht werden, da Wasser und Kanal nicht benötigt werden.
Es wird empfohlen, das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen und hinsichtlich der Kanal- und Wassererschließung eine Sonderregelung zu zulassen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Kanalbau Motzenberg – Reith;
Vorstellung der Entwurfsplanung durch das IB Gruber-Buchecker (Anlage 1)

öffentlich

Das Abwasserkonzept der Stadt Ebersberg das mit dem Landratsamt abgestimmt wurde, beinhaltet die noch geplanten Kanalanschlüsse im Außenbereich von Ebersberg. Nachdem in 2007 Altmannsberg und in 2008 Rinding angeschlossen wurden, war für 2009 der Anschluss von Reith – Motzenberg geplant. Dieser musste jedoch aufgrund der sehr hohen Investitionskosten für die Hochwasserrückhaltung Klein- und Kumpfmühlweiher, um ein Jahr zurückgestellt werden.
In Abstimmung mit dem LRA wurden auch die nachfolgend geplanten Kanalanschlüsse wie Oberlaufing/Unterlaufing, Neuhausen und Englmeng/Ruhensdorf um ein Jahr verschoben.
Das wiederum hat zur Folge, dass das Abwasserkonzept nicht in 2012 sondern voraussichtlich in 2013 abgeschlossen wird.

Der Bauabschnitt BA 33 Reith – Motzenberg ist somit für 2010 zur Kanalisation vorgesehen.
Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, wird im Frühjahr 2010 ein Infoabend für die betroffenen Bürger stattfinden. Bei dieser Veranstaltung wird u. a. nochmals die Planung vorgestellt, Infos erteilt zum Kanalhausanschluss, z. B. Entwässerungsplan und die Beiträge sowie die Gebühren für die Kanalanschlüsse sollen hier erläutert werden.
Nach Zustimmung des Technischen Ausschusses wird die Entwurfsplanung umgehend zur Prüfung und Anmeldung für die Dringlichkeitsliste und das Förderprogramm 2010 dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zugesandt.

Anschließend wurde die Entwurfplanung von Herr Gruber–Buchecker vorgestellt und liegt als Anlage (1) bei.

Im Anschluss erläuterte Herr Bgm. Brilmayer nochmals kurz, dass das Abwasserkonzept mit dem Landratsamt in 2003 abgestimmt wurde d. h. hier hat man festgelegt, welche Ortsteile noch wirtschaftlich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können (siehe oben) und welche nicht. Die Ortsteile die keinen Anschluss bekommen, wurden vom Landratsamt aufgefordert ihre bestehenden Entwässerungsanlagen (Dreikammergruben) mit einer biologischen Reinigungsstufe auszurüsten. Dafür wurden den Betroffenen auch Fördermittel nach der RZKKA - Richtlinien zur Förderung von Kleinkläranlagen – gewährt.
Herr Schuder fragte anschließend nach, wieso in Motzenberg für 5 Gebäude nur 3 Anschlüsse zur Verfügung gestellt werden und ob hier nicht Dienstbarkeiten für die Leitungsführungen notwendig seien. Außerdem wollte er wissen warum die parallel zur bestehenden Abwasserleitung, entlang der ST 2086, geführte neue Druckleitung nicht bereits im Kreuzungsbereich ST 2086 und Motzenberg auf die bestehende Leitung geschlossen wird.

Herr Gruber – Buchecker beantwortete diese Fragen wie folgt:
Für die 5 Gebäude wurden vorerst nur 3 Anschlüsse vorgesehen, da sich 4 Häuser, davon jeweils 2, auf nur zwei Flurnummern befinden. Falls sich in der weiteren Planung herausstellt, dass diese Gebäude voneinander getrennt zu betrachten wären, müssten entweder entsprechende privatrechtliche Dienstbarkeiten vereinbart oder ein extra Anschluss für das jeweilige Gebäude vorgehalten werden.
Die parallel geführte Druckleitung entlang der ST 2086, kann nicht auf die bereits vorhandene Druckleitung im Kreuzungsbereich angeschlossen werden, da die bestehende

Pumpstation sowie die bestehende Druckleitung von Gmaind nicht auf die zusätzlichen Druckverhältnisse und Mengen aus der neuen Pumpstation in Motzenberg abgestimmt und ausgelegt sind.
Deshalb wird die neue Druckleitung ebenfalls direkt in den bestehenden Freispiegelkanal eingeleitet.
Nachrichtlich ist noch zu erwähnen, dass für die Längsführung der neuen Druckleitung entlang der ST 2086, beim Staatlichen Bauamt eine entsprechende Gestattung einzuholen ist.

Der Technische Ausschuss hat mit 9 : 0 Stimmen der Entwurfsplanung und dem weiteren Vorgehen zugestimmt.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Landratsamt Ebersberg;
Bauantrag zur Brandschutzsanierung mit außen liegendem Treppenhaus einschl. Nutzungsänderung Sitzungssaal am Landratsamtgebäude FlNr. 712,Gmkg. Ebersberg Eichthalstraße 5

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan 88.1 und dem in Kürze in Kraft tretenden 88.2.
Das neu zu errichtende Treppenhaus überschreitet die westliche Baugrenze, festgesetzt im Bebauungsplan 88.2, um 1,80 m, bedingt durch einen ausreichend breiten, behinderten-gerechten Durchgang zum Fahrstuhl, sowie zum Treppenhaus.
Für das Flachdach ist eine Befreiung erforderlich, da diese nur ausnahmsweise zu gelassen werden können, siehe Bebauungsplan 88.1 Punkt 6.b).
Durch die erforderlichen Befreiungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es bestehen keinerlei städtebaulichen Bedenken und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.
Aufgrund der Brandschutzsanierung und des Umbaus entstehen 142 m² Büro-Nutzfläche, für die 4 Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden müssen. Der Antragsteller beantragt dies durch Ablösung.
Es wird empfohlen den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.
Über die Ablösung der vier Stellplätze muss eine Vereinbarung mit der Stadt abgeschlossen werden.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

Änderungsbebauungsplan Nr. 88.2 – Innenstadt, Aufstockung des Landratsamtes;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde der beauftragte Planer, Herr Oppenheimer von G+O Architekten GmbH, begrüßt. Die Verwaltung erläuterte, dass in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.07.2009 ein Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ebersberg im vereinfachten Verfahren gestellt wurde. Die Zustimmung wurde nach der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen erteilt.

Das Landratsamt Ebersberg will um dringenden Raumbedarf auf eigenem Grund und Boden und im Bereich des heutigen Landratsamtes abdecken zu können, den vorhandenen Langbau aufstocken. Außerdem soll im Rahmen von brandschutztechnischen Sanierungen ein neues außenliegendes Treppenhaus errichtet werden. Da das geplante Gebäude nicht den Höhenfestsetzungen und den Baugrenzen des bisherigen Bebauungsplanes entspricht, empfahl das Landratsamt (Genehmigungsbehörde) die Änderung des Bebauungsplanes.

In der Sitzung des technischen Ausschusses am 14.07.2009 wurden gleichzeitig Einleitungs-, Billigungs-, und Auslegungsbeschluss gefasst. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB konnte das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden und deswegen von der Erarbeitung des Umweltberichts abgesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2 wurde vom 19.08.2009 – 21.09.2009 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger der öffentlichen Belange sind nunmehr abzuwägen und zu beschließen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Ebersberg – untere Baurechtsbehörde
Landratsamt Ebersberg – untere Naturschutzbehörde
Landratsamt Ebersberg – untere Immissionsschutzbehörde
Landratsamt Ebersberg – Landkreis Ebersberg
Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt
Deutsche Telekom
Kabel Deutschland GmbH
E.ON Bayern AG
Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen/Abfallwirtschaft
Stadtbauamt Ebersberg – Wasserver- und -entsorgung, Straßenbau
Stadt Ebersberg – Behindertenbeauftragte

Landratsamt Ebersberg; Schreiben vom 23.09.2009
A) Baufachliche Stellungnahme
Sachverhaltsdarstellung:
Es wird festgestellt, dass die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück abgedeckt werden können. Da aber die in der Landesbauordnung zugrundeliegenden Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr in Bezug auf Brandschutz und Belichtung eingehalten werden, besteht Einverständnis.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der staatlichen Bauverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

B) Naturschutzfachliche Stellungnahme
Sachverhaltsdarstellung:
Da naturschutzfachliche Belange durch die vorgenannte Planung nicht berührt sind, bestehen keine Einwände zur Planvorlage.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

C) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme
Sachverhaltsdarstellung:
Da Immissionsschutz fachliche Belange durch die vorgenannte Planung nicht berührt sind, bestehen keine Einwände zur Planvorlage.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

D) Landkreis Ebersberg
Sachverhaltsdarstellung:
Es bestehen keine Einwände zur Planvorlage.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Landkreises wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt; Stellungnahme vom 01.09.2009
Sachverhaltsdarstellung:
Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass die ausgewiesenen Flächen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen werden und über die zentrale Kanalisation und vollbiologische Sammelkläranlage abgeleitet werden müssen. Feste Abfallstoffe müssen hygienisch und wasserrechtlich unbedenklicher Art und Weise entsorgt werden. Ferner werden technische Erläuterungen zum Härtebereich des Wassers und zum evtl. Einbau einer Regenwassernutzungsanlage gegeben.
Altlasten sind dem Gesundheitsamt nicht bekannt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die vorgebrachte Stellungnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und muss bei der Objektplanung / Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Die einschlägigen Vorschriften sind unabhängig von den Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten. Das selbe gilt für die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Für die Planungen ergeben sich keine Änderungen und Ergänzungen.

Deutsche Telekom; Schreiben v. 15.09.2009
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationsanlagen befinden wird gebeten, diese bei der Planung und Bauausführung nicht zu verändern und zu beschädigen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zu Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.

Kabel Deutschland; Schreiben vom 20.08.09
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anlagen von Kabel Deutschland befinden wird gebeten, diese bei der Planung und Bauausführung nicht zu verändern und zu beschädigen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme von Kabel Deutschland wird zu Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.

E.ON Bayern, Schreiben v. 07.09.2009
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen das Planungsvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch Bestand sichert und Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Ferner werden technische Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen hingewiesen. Hinsichtlich Schutzzonenbereiche wird um eine rechtzeitige Beteiligung gebeten.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der E.ON Bayern AG wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen werden sind im Bauvollzug zu beachten.

Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen/Abfallwirtschaft; Schreiben v. 14.08.09
Sachverhaltsdarstellung:
Von Seiten der Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen/Abfallwirtschaft bestehen keine Einwende.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen/Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Ebersberg – Wasserver- und -entsorgung, Straßenbau; Schreiben v. 29.09.09
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Ferner werden technische Erläuterungen betreffend Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbau im Rahmen von baulichen Umsetzungen gegeben.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Stadt Ebersberg – Stadtbauamt werden zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.

Stadt Ebersberg – Behindertenbeauftragte; Schreiben v. 30.08.2009
Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen. Aus Sicht des Behinderten Beauftragten wird das Vorhaben ausdrückliche begrüßt. Es werden auf weitere technische Vorschriften zur Ausführung behindertengerechter Zugänge hingewiesen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Stadt Ebersberg – Behindertenbeauftragte werden zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen sind im Bauvollzug zu beachten.

Die Verwaltung empfahl, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den vorgestellten Beschlussvorschlägen abzuwägen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.
Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Bitte geäußert, die Notwendigkeit des Neubaus des Treppenhauses zu erläutern und aus welchem Grund der zuvor vorgestellte Bauantrag eine Befreiung erforderlich macht. Herr Oppenheimer als beauftragter Planer kam dieser Bitte nach und erklärte, dass man die Aufstellfläche für Rollstuhlfahrer zu eng kalkuliert habe. Deswegen sei die Erweiterung im Bauantrag notwendig. Allgemein lässt sich durch die Errichtung des Treppenhauses die Fläche innerhalb des Landratsamtes zukünftig für zusätzliche Bürofläche effizienter nutzen.
Die untere Baurechtsbehörde hat in einer zusätzlichen Stellungnahme die angedachte Befreiung für städtebaulich unbedenklich erachtet und keine Einwände gegenüber einem möglichen Bebauungsplanänderungsverfahren vorgebracht.

In der folgenden Abstimmung billigten die Mitglieder des TA die vorgestellte Abwägung mit 9 : 0 Stimmen und fassten ebenfalls
einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt – Aufstockung Landratsamt“ Nr. 88.2.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Bebauungsplanänderung Nr. 96.1 – Friedenseiche II;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [g11]:

Bebauungsplanänderung Nr. 99.1 – Friedenseiche III;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Die Grundstücke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungspläne „Friedenseiche II und III“ werden in Teilbereichen in den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 175 „Friedenseiche VII“ einbezogen, um insbesondere die zusammenhängende straßenseitige Erschließung zu ermöglichen.
Für diese Teilflächen wird zum einen der Bebauungsplan Nr. 96 „Friedenseiche II“ aus dem Jahre 1991 mit Änderungen aus dem Jahre 1993 aufgehoben, um im Parallelverfahren im Bebauungsplan Nr. 175 „Friedenseiche VII“ neu überplant zu werden. Das gleiche geschieht mit dem Bebauungsplan Nr. 99 „Friedenseiche III“ aus dem Jahre 1993.

Weitere Änderungen der Bebauungspläne sind nicht veranlasst. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Änderungsverfahren werden daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei den beiden Änderungsverfahren nicht anzuwenden und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.
Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2009 gleichzeitig den Einleitung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.07. bis einschl. 24.08.2009 statt.

Beteiligt wurde aufgrund des geringen Planungseingriffs lediglich das Landratsamt Ebersberg mit der Unteren Baurechts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde. In der Stellungnahme vom 26.08.2009 wurden aus baufachlicher, naturschutzfachlicher und immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken oder Einwände hervorgebracht.
Die Verwaltung empfahl deswegen die Abwägung wie vorgestellt zu beschließen und die beiden Satzungsbeschlüsse zu fassen.

Die Verwaltung folgte der Empfehlung der Verwaltung und beschloss jeweils einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Abwägung wie vorgeschlagen und fasste die beiden Satzungsbeschlüsse zur Änderung der beiden Bebauungspläne.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M12]:

Bebauungsplan Nr. 177 – Rosenheimer Straße / südöstlich Moosstefflfeld;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
b) Festlegungen zum Umweltbericht
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde der von der Stadt beauftragte Planer Herr Baumann vom Planungsbüro Baumann & Freunde begrüßt.
Der Bebauungsplan Nr. 177 „Rosenheimer Straße / südöstlich Moosstefflfeld“ sieht die Errichtung von 2 Gebäuden mit 2 bzw. 3 Wohneinheiten westlich der Rosenheimer Straße

am Ortseingang vor. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten hierzu am 19.05.2009 den Einleitungsbeschluss und am 14.07.2009 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit bis 07.09.2009 statt. Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt und Abwägungs- und Beschlussvorschläge unterbreitet.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:
Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 11.08.09
Landratsamt Ebersberg mit staatl. Bauverwaltung, Altlasten, UNB u. INB;
Schreiben v. 15.09.09
Landratsamt Ebersberg, Staatl. Aufsicht öff. Sicherheit u. Ordnung; Schreiben 01.09.09
Gesundheitsamt Ebersberg; Schreiben vom 18.08.09
WWA Rosenheim; Schreiben vom 07.08.09
Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 03.09.09
Kreisbrandinspektion Ebersberg; Schreiben vom 02.09.09
Deutsche Telekom AG; Schreiben vom 04.09.09
Kabel Deutschland GmbH; Schreiben vom 06.08.09
E.ON Bayern AG; Schreiben vom 13.08.09
Stadt Ebersberg – Altlasten / Ausgleichsflächen; Schreiben vom 13.08.09
Stadt Ebersberg – Straßenerschl., Wasser, Kanal; Schreiben vom 6.08.09
Stadt Ebersberg – Behindertenbeauftragte; Schreiben vom 13.08.09

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben v. 11. 08.09

Sachverhaltsdarstellung:
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß LEP ist Ebersberg als Mittelzentrum bestimmt und als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.
Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass ein sparsamer Umgang mit Energie und die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben ist. Deshalb sollte durch die Gemeinde, u. U. unter Zugrundelegung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, geprüft werden, ob im Bebauungsplan Festsetzungen zu diesen raumordnerischen Vorgaben getroffen werden können, um die Errichtung von Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Photovoltaik zu begünstigen.

Abwägungsvorschlag:
Grundsätzlich sind zum Einsatz von regenerativen Energien die BayBO sowie die EnEV zu beachten. In den Hinweisen zum Bebauungsplan könnte jedoch auf die im Landkreis Ebersberg aufgelegten Programme zu diesen Themen hingewiesen werden, wie der „Ebersberger Sonnenweg“ und das „Aktionsprogramm Ebersberg 2030 für die nachhaltige Entwicklung des Landkreises Ebersberg“.

Im Bebauungsplan sind die beiden Baukörper zwar in Nord-/Südrichtung vorgesehen, jedoch sind auch nach Westen gerichtete Dachflächen für die Anbringung von Kollektoren nutzbar.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise zum Bebauungsplan werden um folgenden Punkt erweitert:
„Es ist verstärkt auf den Einsatz von regenerativen Energien zu achten. Auf die Programme „Ebersberger Sonnenweg“ und „Aktionsprogramm Ebersberg 2030 für die nachhaltige Entwicklung des Landkreises Ebersberg“ wird verwiesen.“

Landratsamt Ebersberg; ; Schreiben v. 30. 07. 2009
Baufachliche Stellungnahme

Sachverhaltsdarstellung:
Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für die Planung sind keine Änderungen veranlasst.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Sachverhaltsdarstellung:
Aufgabenstellung
Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und steht im Einflussbereich der Rosenheimer Straße (St 2080). Zur Klärung der Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Juli 2009 vorgelegt.
Dieses Gutachten bezieht eine Verkehrsuntersuchung zur im Bau befindlichen Südumgehung der Stadt Ebersberg mit ein. Die Umgehungsstraße soll ca. 2011 in Betrieb gehen und dann die Rosenheimer Straße wesentlich entlasten.

Örtliche Gegebenheiten
Der vorliegende Planentwurf sieht ein jeweils dreigeschossiges Einfamilien- und ein Doppelhaus vor.
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der nördlich angrenzenden Reihenhaussiedlung befindet sich eine ca. 1.5 m hohe Schallschutzwand. Im Plangebiet gelten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Schallemissionen
Die Angaben zur Verkehrsbelastung auf der Rosenheimer Straße wurden vom Verkehrsplaner Dorsch Consult zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Ortsschild unmittelbar südlich des Baugebietes steht, wurde mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h bzw. 100 km/h gerechnet. Steigung und Fahrbahnbelag haben keinen Einfluss auf die Berechnungen.
Der Untersuchung zufolge wurde im Jahr 2008 mit 10.000 Fahrzeugen/24 Std. und einem LKW-Anteil von 20 % tags und 10 % nachts gerechnet. Mit Ortsumgehung wurde für das Jahr 2025 von 1600 Fahrzeugen/24 Std. und einem LKW-Anteil von 10 % tags und 3 % nachts ausgegangen. Lt. Stadt Ebersberg soll die Umgehung bis Ende 2011 fertig gestellt sein.

Immissionsbelastung an der Bebauung mit Umgehungsstraße
In der Berechnung wurde berücksichtigt, dass an der nördlich gelegenen Bebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen eine ca. 1,5 m hohe Schallschutzwand vorhanden ist. An der geplanten Bebauung wird eine Überschreitung der Immissionspegel an den Fassaden des östlichen Gebäudes wie folgt festgestellt:
Nordseite bis 0,3 tags und 0,1 nachts
Ostseite bis 6,0 tags und 6,0 nachts
Südseite bis 2,6 tags und 3,0 nachts.

Schallschutzmaßnahmen mit Umgehungsstraße
Schallschutzmaßnahmen können in Form von aktiven Maßnahmen wie Wand, Wall etc. und/oder passiven Maßnahmen wie Grundrissorientierung, Wintergärten, Schallschutzfenster etc. getroffen werden. Aktive Maßnahmen sind hierbei den passiven vorzuziehen.

Bei einer Überschreitung des Orientierungswertes von bis zu 3 dB(A) kann mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile reagiert werden, darüber sind aktive

Maßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Fall sollen die Schallschutzmaßnahmen auf den Zustand mit Umgehungsstraße abgestellt werden. Sollte sich die Inbetriebnahme der Südumgehung über das Jahr 2011 hinaus verzögern, wären die vorgesehenen Maßnahmen zu überprüfen.

Für die Ostfassade des östlichen Gebäudes müssen aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, z. B. die Weiterführung der nördlich schon bestehenden Wand unter Aussparung der Zufahrt zum Plangebiet. Hierbei ist zu beachten, dass die Oberkante Fenster Erdgeschoss nicht die Schallschutzwand überschreiten darf. So könnten das EG und die Gartenbereiche vor dem Verkehrslärm geschützt werden.

Die beiden oberen Geschosse sind durch Grundrissorientierung bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen entsprechend zu schützen.

Sollte auf die Schallschutzwand gänzlich verzichtet werden, dürfen auch im EG an der Ostfassade keine für die Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster vorhanden sein.

<u>Vorschlag für die Begründung / Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>
Mit den schalltechnischen Berechnungen des Gutachters besteht Einverständnis, mit den sonstigen Ausführungen weitestgehend. Es wird auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verwiesen.
In Bereichen mit Orientierungswert-Überschreitungen sind, sofern keine Grundrissorientierung auf geeignete Gebäudeseiten möglich ist, verglaste Vorbauten vor schutzbedürftigen Räumlichkeiten vorzusehen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB kann die Gemeinde bei der Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz einen Abwägungsspielraum nutzen und bei bis zu 3 dB(A) Orientierungswertüberschreitung auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen verzichten. Dies ist im vorliegenden Verfahren bereits durch Beschluss des Technischen Ausschusses der Stadt geschehen.

<u>Anmerkungen zu den Festsetzungen Ziff. 11. im Bebauungsplan</u>
Zu 11.1:
Die Ziffer hat nur hinweisenden Charakter und ist keine Festsetzung. Es wird angemerkt, dass die Umgehungsstraße Ende 2010 in Betrieb gehen soll und nicht erst 2011.
Die „zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen“ bei Bezugsfertigkeit der Gebäude vor Inbetriebnahme der Umgehungsstraße sowie deren Nachweis ist nicht klar ausgedrückt.
Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die Anforderungen an den Schallschutz im Bauleitplanverfahren endgültig zu klären.

Zu 11.2.1:
Die Angabe, dass schutzbedürftige Räume über “nicht lärmbelastete Gebäudeseiten“ belüftet werden müssen, ist zu unbestimmt, da auch Lärm abgewandte Gebäudeseiten lärmbelastet sind.
Eine Bereinigung der vorliegenden Immissionsproblematik ist auch über den ausschließlichen Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht möglich, da es sich bei den relevanten Orientierungswerten nach DIN 18005 um Außenlärmpegel handelt.
Im letzten Absatz der Festsetzung muss das resultierende Schalldämmmaß auf 35 dB (nicht 30 dB) korrigiert werden.

Zu 11.2.2:
Bei der Schallschutzwand (SSW) handelt es sich um eine mitgeprüfte Variante im schalltechnischen Gutachten. Die SSW ist im Bebauungsplan nicht dargestellt und wird nach Aussage der Stadt Ebersberg an dieser Stelle auch nicht gewünscht.

Zu 11.2.3:
Das bewertete Bauschalldämmmaß für die Gebäudenord- und –südseite muss richtigerweise mit 30 dB angegeben werden.

Formulierungsvorschlag zu Festsetzung 11. des Bebauungsplanes „Immissionsschutz“
Es werden Formulierungsvorschläge für die Schutzvorkehrungen zum Verkehrslärm von der Rosenheimer Straße unterbreitet, welche die obigen Anmerkungen berücksichtigen. Die Punkte 11.1 und 11.2.2 wurden gestrichen.

Abwägungsvorschlag:
Im vorliegenden Entwurf sind nicht zwei dreigeschossige Gebäude, sondern ein zwei- und ein dreigeschossiges Gebäude mit maximal zulässigen Wandhöhen von 5.50 m bzw.
6.50 m dargestellt. Das ist jedoch für die Verkehrslärm-Situation in diesem Fall nicht relevant. Siehe hierzu auch Abwägung und Beschlussfassung weiter unten zum Änderungsantrag des Bauträgers Bachmaier GmbH, Töging.

Die Aussagen zur Inbetriebnahme der Südumgehung sollten auf „Ende 2010“ korrigiert werden, um der offiziellen Lesart zu entsprechen.
Die Festsetzung 11.1 des Bebauungsplanes bzgl. zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen im Falle einer Bezugsfertigkeit der Gebäude vor Inbetriebnahme der Umgehungsstraße könnte entfallen, da sich aller Voraussicht nach keine zeitlichen Überschneidungen ergeben werden.

Die umfangreichen Ausführungen der UIB werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist sowohl in der Schalltechnischen Untersuchung als auch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgesehen, zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen aus der Rosenheimer Straße, insbesondere auf das östliche Gebäude, alternativ die Errichtung einer Schallschutzwand (SSW) bzw. passive Schallschutzmaßnahmen, wie das Vorsetzen von Wintergärten etc., zu ermöglichen. Die SSW wurde im Bebauungsplan zeichnerisch nicht dargestellt, da sie als Alternative, jedoch nicht als explizite Festsetzung behandelt wird. Siehe hierzu Festsetzung 11.2.2 des Bebauungs-planes zur Gestaltung und Höhenentwicklung im Falle einer Realisierung.
Diese Möglichkeit sollte weiterhin offengelassen werden. Die Aussage, dass die Stadt Ebersberg an dieser Stelle die Errichtung einer SSW ausschließen möchte, ist nicht nachvollziehbar.

Detaillierte Anforderungen an die Ausführung der Schallschutzmaßnahmen gehen sowohl aus der Schalltechnischen Untersuchung, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist, als auch aus den angeführten Vorschriften, z. B. DIN 4109:1989, hervor.

Die Formulierungsvorschläge aus der Stellungnahme der UIB zu Festsetzung 11. des Bebauungsplanes „Immissionsschutz“ sind redaktioneller Art und sollten übernommen werden.

Pkt. 11.2.2 des Bebauungsplanes (zu SSW) sollte jedoch entgegen des Vorschlages der UIB erhalten bleiben, um diese Variante weiterhin zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:
Folgende redaktionellen Änderungen werden vorgenommen:
- Die Angaben zur Inbetriebnahme der Südumgehung werden in „Ende 2010“ geändert.
- Festsetzung 11.1 des Bebauungsplanes entfällt.
- Festsetzung 11.2 bis 11.2.4 werden gemäß den Vorschlägen der UIB umgearbeitet.
- Festsetzung 11.2.2 des Bebauungsplanes bleibt erhalten.

Bodenschutzfachliche Stellungnahme

Sachverhaltsdarstellung:
Auf dem Flurstück Nr. 628/19, Gmkg. Ebersberg, sind derzeit keine Altlasten bekannt.
Da jedoch im Rahmen der Baugrunduntersuchung vom Juni 2009 Auffüllungen u. a. mit Ziegelresten angetroffen wurden, wird eine Bewertung hinsichtlich Kontaminationen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung empfohlen. Erfahrungsgemäß ist bei Ziegelresten zumindest mit leichten Kontaminationen zu rechnen, die bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden müssen. Nach Vorliegen der weiteren Untersuchungsergebnisse kann eine abschließende Stellungnahme aus bodenschutzfachlicher Sicht abgegeben werden.

Abwägungsvorschlag:
Lt. Aussage des Gutachterbüros wurden bei den Auffüllungen keine Auffälligkeiten festgestellt (siehe hierzu auch Pkt. 3.1.3 Absatz 4 des Gutachtens vom 30. 06. 2009). Die Erwähnung von möglichen Kontaminationen muss der vollständigkeithalber erfolgen, deutet aber im vorliegenden Fall in keiner Weise auf gesundheitsschädliche Stoffe im Boden hin, die ein gesundes Wohnen bzw. eine gefahrlose Gartennutzung und –bearbeitung beeinträchtigen würden.
Vom Gutachter wird empfohlen, vor Baubeginn eine entsprechende Untersuchung des Aushubmaterials durchführen zu lassen, um bei Ausschreibung der Erdarbeiten evtl. Mehrkosten berücksichtigen zu können. Als Kosten für eine derartige Prüfung werden 2000,-- bis 2500,-- € genannt.
Im Bebauungsplan könnte ein Hinweis auf die mögliche Kontamination des Auffüllmaterials eingefügt werden. Grundsätzlich ist die Baugrunderkundung des Büros Crystal Geotechnik, Wasserburg, vom 30. 06. 2009 Bestandteil des Bebauungsplanes (Ziff. B 5.2) und somit in allen Punkten zu beachten.
Weitere Untersuchungen, wie vom Landratsamt gefordert, erscheinen zum jetzigen Zeitpunkt bzw. im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung nicht erforderlich, da eine Gefährdung weder bei der Errichtung noch bei der Nutzung der Gebäude vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:
In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf mögliche Bodenkontaminationen aufgenommen. Weitere Untersuchungen sind im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung nicht veranlasst.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Sachverhaltsdarstellung:
Das betroffene Areal ist im südlichen und westlichen Bereich mit Gehölzen bewachsen. Die Restfläche wird seit ca. 10 Jahren kaum mehr genutzt und liegt seitdem größtenteils brach. Das Gelände fällt stark nach Süden hin ab und ist daher von hier gut einsehbar.

Es bestehen folgende Bedenken und Einwände:
1. Das vereinfachte Verfahren gemäß Leitfaden kann hier nicht angewandt werden, da im Planungsumgriff neben Brachflächen, die älter als fünf Jahre sind, auch noch Gehölzbestände liegen. Diese Biotope sind der Liste 1b zuzuordnen. Es handelt sich demnach um kein Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Ebenso treffen die Aussagen zum Schutzgut „Landschaftsbild“ nur eingeschränkt zu.

Abwägungsvorschlag:
Es ist zutreffend, dass etwa die Hälfte der künftigen Baufläche ungenutzt ist, der verbleibende Teil dient derzeit den Bewohnern des angrenzenden Fünfspänners als Spielfläche und wird gemäht. Die Fläche fällt im Bereich der Bauräume um bis zu 0,95 m nach Süden hin ab. Die Einsehbarkeit von Süden her ist dennoch stark eingeschränkt, da jenseits des südlich vorbeiführenden Feldweges ein dichter Obstgarten anschließt, der den südlichen Rand der Bebauung von Ebersberg verstellt.

Des weitern wird die Bepflanzung der privaten Grünfläche im südlichen Grundstücksteil sowie ggf. die Schallschutzwand und die bestehende Alleepflanzung entlang der Rosenheimer Straße eine Eingrünung der Bebauung bewirken.

zu 1.:
Nachdem der angrenzende Fünfspänner im Jahre 2001 bezugsfertig war, wurde der nun überplante südliche Grundstücksteil noch einige Jahre lang als Lagerplatz für Baumaterialien und Aushub genutzt und diente darüber hinaus den Anwohnern mit Einverständnis des Grundeigners als Garten- und Spielfläche. Aktuell ist zwar das Grundstück nur von Norden her als vergrößerter Gartenbereich genutzt, die Brachfläche nach Süden hin ist jedoch erst im Laufe der letzten zwei bis drei Jahre entstanden. Eine Einstufung unter „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild", Kategorie I oberer Wert, gem. Liste 1a des Leitfadens scheint demnach gerechtfertigt. Es handelt sich nicht um eine Brachfläche älter als fünf Jahre.

Auf dem Grundstück befinden sich nahe der westlichen Grenze einige ältere Gehölze, die bereits im genehmigten Freiflächengestaltungsplan vom Juni 1999 des Büros Peter Klötzl, Töging a. Inn, verzeichnet, jedoch nicht als „zu erhalten" dargestellt sind. Es handelt sich insbesondere um eine Eiche im Westen, eine Eiche im Südwesten und eine dreistämmige Birke im Südwesten des Grundstückes. Diese Gehölze stehen jeweils ca. 4,0 bis 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt und weisen aufgrund der Benachbarung von weiteren Bäumen einen schiefen Wuchs und einseitige Kronen auf, weshalb eine Erhaltung nicht angestrebt werden sollte.

Beschlussvorschlag:
Aufgrund der Tatsache, dass sie freistehend nicht erhalten werden können, werden die vorhandenen Bäume durch Pflanzgebote für neue standortgerechte Gehölze an geeigneter Stelle ersetzt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

2. Es wird gebeten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß Leitfaden regulär durchzuführen. Danach wird das Plangebiet nach verschiedenen Schutzgütern in Gebietskategorien eingestuft und die überwiegende Einstufung ergibt die Kategorie und die Festlegung eines Kompensationsfaktors gemäß der Matrix. Eine vorab erfolgte Festlegung in Kategorie I ist nicht richtig.

Abwägungsvorschlag
zu 2.:
Gemäß den Vorgaben des Leitfadens wurde nach gängiger Praxis auch bei der vorliegenden Planung verfahren, d. h. die gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter, nämlich Arten und Lebensräume (intensiv genutztes Grünland – Kat. I oberer Wert) wurde als Grundlage für die Einstufung des Plangebietes in Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Liste 1a des Leitfadens eingesetzt.

Diese Einwertung geht auch aus der zusammenfassenden Tabelle am Ende des Umweltberichtes hervor (Flora und Fauna – Mittlere Erheblichkeit; Lärm – Hohe Erheblichkeit; alle weiteren Schutzgüter nur gering oder gar nicht betroffen).

Insofern wurde, wie von der UNB gefordert, die zu wählende Gebietskategorie aus der überwiegenden Einstufung der Schutzgüter abgeleitet und in Kategorie I oberer Wert eingewertet.
Zur Vermeidung von weiteren Missverständnissen sollte die Einwertung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht nur verbal und nicht mehr in Zahlen ausgedrückt werden.

Beschlussvorschlag zu 2.:
In Ziff. 11.2.1 bis 11.2.8 sowie in Ziff. 11.5.1 des Umweltberichtes werden die Kompensationsfaktoren entfernt und die Einstufung des Plangebietes unter Betrachtung der hauptsächlich betroffenen Schutzgüter in Pkt. 11.5. der Eingriffsregelung noch genauer beschrieben. Eine Änderung der Gebietskategorie ergibt sich durch diese redaktionelle Überarbeitung nicht.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

3. Es wird um Angaben zum vorhandenen Gehölzbestand und Prüfung der Erhaltungsmöglichkeit gebeten.

4. Ferner sollen konkrete Aussagen zur Bepflanzung der privaten Grünfläche gemacht werden.

5. Wegen der vorhandenen Gehölze soll die Begründung zum Bebauungsplan um Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Nistplätze, Zeitpunkt der Beseitigung etc.) ergänzt werden.

6. Es wird empfohlen, die Pflanzliste auf Eignung der gewählten Arten für den vorhandenen Standort zu überarbeiten.

7. Es wird angeregt, das Baugebiet an der Westseite durch eine angemessene Eingrünung in die freie Landschaft einzubinden.

Abwägungsvorschlag
zu 3. bis 7.:
Wie bereits oben beschrieben, wurden bereits im Freiflächengestaltungsplan aus dem Jahr 1999 einige Gehölze im westlichen Grundstücksbereich dargestellt, die noch vorhanden sind, jedoch nicht erhalten werden können aufgrund ihres schiefen Wuchses bzw. einseitiger Kronen. Siehe hierzu auch obige Abwägung.

Für Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wäre eine Begutachtung durch einen Fachplaner erforderlich, um Aussagen über Nistplätze und den Zeitpunkt der Entfernung von Gehölzen etc. treffen zu können. Anhand dieser Ergebnisse sollte dann festgelegt werden, ob bzw. welche Maßnahmen bzgl. der vorhandenen Gehölze ergriffen werden sollen.
Für den Fall, dass endgültige Aussagen zur saP erst in der nächsten Vegetationsperiode, d. h. im Frühjahr 2010, getroffen werden können, sollte das Aufstellungsverfahren dennoch fortgeführt werden und die entsprechenden Festsetzungen optional gefasst werden.

Zur Gestaltung der Versickerungsmulde sollten geeignete Gehölze in entsprechender Pflanzdichte festgesetzt werden.

Die Eingrünung der Grundstücke nach Westen hin könnte durch einzelne Strauchgruppen erfolgen, wobei jedoch bei einer verbleibenden Grundstücksbreite von ca. 5,0 m und einem einzuhaltenden Pflanzabstand von 2,0 m für Sträucher bzw. 4,0 m für Bäume keine dichte Bepflanzung festgesetzt werden sollte, um eine Verschattung insbesondere des westlichen Gebäudes zu vermeiden.

Die Eingrünung nach Osten hin könnte gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan auf dem ca. 2,4 m breiten Streifen realisiert werden unter Erhaltung der vorhandenen Gehölze, soweit dies bei Errichtung einer Schallschutzwand möglich ist. Grundsätzlich jedoch könnte die Bepflanzung zur Rosenheimer Straße hin innerhalb der Schallschutzwand den Grundeignern überlassen bleiben, da diese ohnehin nicht sichtbar wäre.

Die Pflanzliste zum Bebauungsplan könnte in Bezug auf die Sträucher dem FFG angepasst und entsprechend gekürzt werden.

Beschlussvorschlag:
Die vorhandenen Gehölze werden hinsichtlich einer saP begutachtet und die Ergebnisse in Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zur Gestaltung der Versickerungsmulde werden geeignete Pflanzen in entsprechender Pflanzdichte festgesetzt.

Zur Eingrünung nach Westen hin wird festgesetzt, dass mind. zwei Strauchgruppen mit mind. je fünf Sträuchern lt. Artenliste zu pflanzen sind. Ein Baum zählt hierbei für drei Sträucher.

Die Eingrünung nach Osten hin wird optional festgesetzt für den Fall, dass keine Schallschutzwand errichtet wird. Ohne Schallschutzwand wird folgende Pflanzfestsetzung getroffen: „Mind. ein Gehölz lt. Artenliste Sträucher oder Kleinbäume je 5.0 m², gruppenartig gepflanzt, Anteil an Kleinbäumen mind. 10%. Die vorhandenen heimischen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und können mitgezählt werden."

Die Pflanzliste wird dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan angepasst und auf geeignete Gehölze gekürzt.

Landratsamt Ebersberg, Öffentliche Sicherheit u. Ordnung; Schreiben v. 01. 09. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Nach Eröffnung der Umgehungsstraße im Oktober 2010 wird der Verkehr zwischen Grafing und Ebersberg nicht mehr über die Rosenheimer Straße geführt, weshalb das Verkehrsaufkommen dramatisch abnehmen wird. Aus diesem Grund bestehen auch keine Bedenken gegen die Zufahrt zu den beiden Häusern unmittelbar nach der Ortstafel.
Wendehämmer sollten gem. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen asymmetrisch linksseitig angeordnet werden.

Abwägungsvorschlag:
Der rechtsseitige Wendehammer wurde zur Unterbringung der Stellplätze gewählt. Hierbei sollte aus Sicherheitsgründen die Fahrfläche nicht unmittelbar entlang des bestehenden Zaunes mit vorhandenen Gartentoren verlaufen. Nachdem der Entwurf zu Bebauung und Erschließung in der künftigen Fassung des Bebauungsplanes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Wegerecht vorsieht, wurde die Erschließungsstraße neu gestaltet und ohne Wendehammer dargestellt.

Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 18. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Aus hygienischer und gesundheitlicher Sicht sind folgende Punkte zu beachten:
1. Die ausgewiesenen Flächen sind an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde anzuschließen.
Bei der Hausinstallation sollten in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsunternehmen geeignete Werkstoffe verwendet und die DIN 1988 sowie alle einschlägigen Regeln der Technik beachtet werden. Das Wasser wird in den Härtebereich „hart" eingestuft.

2. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass
- dem Verbraucher Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss,
- die Trinkwasserverordnung 2001 einzuhalten ist,
- die Anlage der DIN 1988 entsprechen muss, und
- die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen ist.

3. Die anfallenden Abwässer sind über die zentrale Kanalisation und vollbiologische Sammelkläranlage der Gemeinde Ebersberg abgeleitet werden und dürfen nicht chemisch verunreinigt sein.

4. Die festen Abfallstoffe müssen auf hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise entsorgt werden. Leicht verderbliche Abfälle müssen so gelagert werden, dass es nicht zu Geruchs- und Ungezieferbelästigungen kommt.

5. Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen welche zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Abwägungsvorschlag:
Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie die Kanalisation ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits festgelegt.
Die Gestaltung von Hausinstallationen und Regenwassernutzungsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und muss bei Objektplanung und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Die einschlägigen Vorschriften sind unabhängig von den Vorgaben im Bebauungsplan zu beachten.
Dasselbe gilt für die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Altlasten ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:
Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 07. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Mit dem Entwurf besteht grundsätzlich Einverständnis.
Nach dem Bodengutachten liegen sehr begrenzt sickerfähige Untergrundverhältnisse vor, die eine flächige Versickerung kaum möglich machen dürften. Für die Errichtung anderer Versickerungsanlagen sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Abwägungsvorschlag:
Für die langsame Versickerung des Niederschlagswassers wurde im südlichen Grundstücksbereich eine Sickermulde vorgesehen. In Ziff. B 5.3 könnte zusätzlich auf die Beachtung der o. g. Vorschrift hingewiesen werden.

Beschlussvorschlag:
Ziff B 5.3 wird wie folgt ergänzt:
„Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.“

Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbauamt, Schreiben v. 30. 07. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Es bestehen keine Bedenken zur Wohngebietsausweisung, da der Durchgangsverkehr ab Herbst 2010 anders geleitet werden wird. Trotzdem sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit die Sichtdreiecke gem. EAE 85/95/RAST überprüft und die Anfahrsicht gewährleistet werden.

Abwägungsvorschlag:
Bei der Zufahrt nördlich der Fünfspänner auf Fl. Nr. 628/1 wurde eine Anfahrsicht von 3,0 m und ein Sichtdreieck nach Süden von 70 m berücksichtigt. Diese Vorgaben sollten auch für den geplanten Erschließungsstich auf Fl. Nr. 628/19 berücksichtigt werden.
Bei der vorliegenden Planung ist dies gegeben. Die vorhandenen hochstämmigen Alleebäume sind im Sichtdreieck zulässig.

Beschlussvorschlag:
Es wird ein Sichtdreieck mit 3/70 m im Bebauungsplan dargestellt.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 02. 09. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
I Die Abhandlung bezieht sich auf bauaufsichtliche Mindestanforderungen.

II.1 Flächen für die Feuerwehr
Für die öffentlichen Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung zu beachten.

II.2 Löschwasserbedarf
Es wird unterstellt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung mit mind. 800 l/min gegeben ist.
Die einschlägigen Arbeitsblätter des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches) sind zu beachten. Die maximalen Abstände von Hydranten dürfen 140 m nicht überschreiten. Der Abstand von Löschwasserentnahmestelle und den Zugängen der baulichen Anlagen darf max. 80 m betragen.

II.3 Starkstromfreileitungen
Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen von mehr als 1 kV sind nicht vorhanden.

Abwägungsvorschlag:
Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Siehe hierzu auch die obige Stellungnahme der Stadt Ebersberg zur Wasserversorgung.

Beschlussvorschlag:
Ein Hinweis zum Brandschutz ist im Bebauungsplan bereits enthalten.
Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Deutsche Telekom, Bad Aibling, Stellungnahme vom 04. 09. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Im Bereich der Rosenheimer Straße befinden sich Telekommunikationslinien, die nicht verändert oder beschädigt werden dürfen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3, zu beachten.

Abwägungsvorschlag:
Der Hinweis auf Sparten gemäß obiger Abwägung zu Kabel Deutschland sollte sich auf alle zu verlegenden bzw. vorhandenen Leitungen beziehen und damit auch Telekommunikationsleitungen mit einschließen. Weitere Festlegungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
In Ziff. B „Hinweise“ wird gemäß obiger Abwägung auf vorhandene Sparten im Plangebiet verwiesen. Die Stellungnahmen und Bestandspläne aller Spartenträger werden dem Grundeigner bzw. Bauträger zur Beachtung und Information zugeleitet.

Kabel Deutschland; Stellungnahme vom 06. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Im Plangebiet liegen Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, die bei Bauausführung zu schützen sind, nicht überbaut werden dürfen und deren vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Eine Umverlegung der Anlagen ist mind. drei Monate vor Baubeginn zu beauftragen. Die Bestandsauskunft ist jeweils acht Wochen gültig.

Abwägungsvorschlag:
Die Spartenverlegung wird bei Realisierung der Baumaßnahmen geplant und koordiniert. Im Bebauungsplan könnte lediglich ein Hinweis aufgenommen werden, dass vorhandene Anlagen zu schützen und zu sichern sind bzw. bei Umverlegung die entsprechenden Unternehmen mind. drei Monate vor Baubeginn zu informieren und zu beauftragen sind.
Weiter sollten die Stellungnahmen und Bestandspläne der Spartenträger an den Grundeigner bzw. Bauträger weitergeleitet werden.

Beschlussvorschlag:
In Ziff. B „Hinweise“ wird gemäß obiger Abwägung auf die Berücksichtigung vorhandener Sparten im Plangebiet verwiesen. Die Stellungnahmen aller Spartenträger werden dem Grundeigner bzw. Bauträger zur Beachtung und Information zugeleitet.

E.on Bayern AG; Stellungnahme v. 13.08.09

Sachverhaltsdarstellung
Es bestehen keine Einwendungen gegen die Planung wenn die vorhandenen Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.on Bayern AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger wird um Information mind. drei Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen gebeten. Gehwege und Erschließungsstraßen sind so weit herzustellen, dass Erdkabel in der Trasse verlegt werden können.

Abwägungsvorschlag
Di Abstimmung mit den Spartenträgern erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis, wie oben bereits beschlossen, ausreichend.

Beschlussvorschlag
In Ziff.B „Hinweise“ wird auf vorhandene bzw. zu erstellende Sparten im Plangebiet verwiesen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich für die vorliegende Planung nicht.

Weitere Sachverhaltsdarstellung der Stadt Ebersberg:

Abfallwirtschaft u. Altlasten, Stellungnahme vom 13. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen in Bezug auf Altlasten keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:
Es handelt sich um eine Bebauungsplan-Aufstellung, was fälschlicherweise als Flächennutzungsplan-Änderung bezeichnet wurde. Das ist jedoch unbeachtlich. Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen.

Beschlussvorschlag:
Für den Bebauungsplan ergeben sich keine weiteren Festsetzungen.

Kanalisation; Stellungnahme vom 06.08.09
Der öffentliche Kanal endet derzeit am südlichen Ende der Fl. Nr. 597/23 der Rosenheimer Straße. Für einen Anschluss der geplanten Gebäude müsste eine Hebeanlage installiert werden. Die notwendige Druckleitung kann im Gehweg auf Fl. Nr. 628/20 oder in der Rosenheimer Straße verlegt werden. Letzteres ist jedoch erst nach Abstufung der Rosenheimer Straße zur Gemeindestraße nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraße sinnvoll.
Die Kostentragung für den Kanalanschluss muss in einem Erschließungsvertrag geregelt werden. Mit den Genehmigungsanträgen sind Entwässerungspläne abzugeben; das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, da es sich bei dem öffentlichen Kanal um einen reinen Schmutzwasserkanal handelt.

Wasserversorgung; Stellungnahme vom 06.08.09
Der Anschluss an das Wasserleitungsnetz kann hergestellt werden und auch die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.
Für die Grundstücksanschlüsse sind Bewässerungspläne vorzulegen.

Straßenbau; Stellungnahme vom 06.08.09
Das Baugebiet wird von der Rosenheimer Straße her mittels einer Sackgasse mit Wendehammer erschlossen. Außerdem soll ein Gehweg entlang der Rosenheimer Straße erstellt werden. Der Bau des Gehweges einschließlich Straßenbeleuchtung ist ebenfalls noch in dem zu erstellenden Erschließungsvertrag zu regeln.

Abwägungsvorschlag:
Für die vorliegende Planung ergeben sich aus den obigen Anmerkungen keine Änderungen. Lediglich die Vorlage von Bewässerungs- und Entwässerungsplänen bei Eingabeplanung könnte in die Hinweise zu Bebauungsplan aufgenommen werden.
Der Abschluss des Erschließungsvertrages ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:
In Ziff. B 5 des Bebauungsplanes wird ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, dass bei Eingabeplanung Bewässerungs- und Entwässerungspläne vorzulegen sind.

Behindertenbeauftragte der Stadt Ebersberg, Stellungnahme vom 13. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird ausdrücklich auf die Vorschriften der BayBO sowie der DIN 18024 und 18025 zum barrierefreien Bauen und für die Außenanlagen hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:
Die BayBO sowie die DIN-Vorschriften zum barrierefreien Bauen gelten unabhängig vom Bebauungsplan und müssen nicht explizit festgesetzt werden. Öffentliche Gebäude sind im vorliegenden Plangebiet nicht vorgesehen; die Außenanlagen wie private Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen werden zu gegebener Zeit unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften geplant und realisiert. Für den Bebauungsplan sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Für den Bebauungsplan ergeben sich keine weiteren Festsetzungen.

Keine Einwände wurden vorgebracht von:
Vermessungsamt Ebersberg, 10. 08. 2009
Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, 11. 08. 2009
Stadt Ebersberg, Altlasten, Ausgleichsflächen, 03.09.09

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

[redacted], Schreiben vom 27. 08. 2009

Sachverhaltsdarstellung:
Zum Bebauungsplanentwurf i. d. F. v. 14. 07. 2009 wurden vom [redacted] einige wesentliche Planungsgrundlagen nachgemeldet.
So besteht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Wegerecht in einer Breite von 1,25 m zugunsten der nördlich angrenzenden Fünfspänner-Grundstücke.

Weiterhin soll sich nach Vorgabe des Landratsamts Ebersberg die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 628/19,Gmkg. Ebersberg, max. 20 m nach Süden erstrecken.

Ausgehend vom Schreiben der [redacted]g vom 03. 08. 2009 und obigen zusätzlichen Planungsgrundlagen ergeben sich folgende Änderungsvorschläge:

Zur Plandarstellung:
Die private Erschließung wird in einer Breite von 6,0 m dargestellt, wobei im Norden ein Streifen von 1,25 m als Gehweg schraffiert wird. Eine Abgrenzung zur Fahrfläche soll nur durch gestalterische Maßnahmen, wie z. B. unterschiedliche Beläge erfolgen, nicht jedoch mittels Hochbord. Dies soll in den textlichen Festsetzungen beschrieben werden.

Die Baukörper werden in einer Größe von max. 10 x 14 m mit Firstrichtung in Nord-/Süd dargestellt. Eventuelle Überschreitungen untergeordneter Bauteile richten sich nach der BayBO. Die zwei Garagen zum westlichen Wohngebäude sollen in der nordwestlichen Grundstücksecke und ein weiterer Stellplatz an der Ostseite des Gebäudes situiert werden.
Aufgrund der drei möglichen Kfz-Stellplätze soll das westliche Wohngebäude mit Einliegerwohnung zugelassen werden.
Das östliche Gebäude soll nur eine WE mit zwei Stellplätzen erhalten.
Als maximal zulässige Wandhöhe wird ein Maß von 6,50 m beantragt.

Abwägungsvorschlag:
Zur Plandarstellung:
Der Bebauungsplanentwurf sollte entsprechend der obigen Vorschläge geändert werden, um die vorher nicht bekannten Vorgaben des Landratsamtes bzw. die nutzungsrechtliche Situation zum Gehweg zu berücksichtigen.

Die Gartentüren des bestehenden Zaunes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze öffnen sich derzeit nach außen, was bei Darstellung und Nutzung des vorhandenen Wegerechtes auf Fl.-Nr. 628/19 vom Bauträger geändert werden müsste. Dies wurde bereits einvernehmlich geklärt.

Die Änderungsvorschläge zur Bebauung sind als positiv zu werten, da nunmehr eine geringere Nutzungsdichte (max. drei WE mit fünf Stellplätzen) angestrebt und eine gleichmäßige Ausrichtung der Baukörper in Nord-/Süd-Richtung vorgeschlagen wird.

Der Erschließungsstich sollte zur Schonung des vorhandenen Alleebaumes mit einer leichten Verschwenkung von der Rosenheimer Straße her abzweigen. Dies bedingt eine Verschiebung des östlichen Bauraumes samt Garage um ca. 2.0 m nach Süden, was den oben zitierten Vorgaben des Landratsamtes bzgl. der Bebauung von max . 20 m nach Süden widersprechen würde, mittels Bebauungsplan jedoch festgesetzt werden könnte.
Die Erhaltung des Alleebaumes sollte hierbei Vorrang haben.

Die beantragte Wandhöhe von 6,50 m sollte in Anlehnung an die bestehenden benachbarten Fünfspänner auf 6.00 m im Mittel festgesetzt werden, um nicht zum Ortsende nach Süden hin die Gebäudehöhen ansteigen zu lassen. Durch die tiefere Lage der geplanten Gebäude würde sich bei gleicher Wandhöhe eine leichte Abstufung ergeben.

Durch Festsetzung einer mittleren Wandhöhe könnte im Rahmen der zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen auf den Geländeverlauf reagiert werden. Das festgelegte Gelände sollte als Grundlage für die Wandhöhenermittlung dienen.

Zur Sicherstellung der Höhenentwicklung der Gebäude wurde bereits die Vorlage von Geländeschnitten entlang jeder Fassade bis an die Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Vorschläge zu den Festsetzungen:
- Die Anzahl der Parzellen wird von drei auf zwei reduziert.
- Es werden nur Einzelhäuser zugelassen
- Anzahl der WE: Parzelle 01 max. eine WE und eine Einliegerwohnung
  Parzelle 02 max. eine WE
- Max. Gebäudeabmessungen: 10 x 14 m
- Max. zulässige Wandhöhe im Mittel 6,00 m
- Nebengebäude: die Aussage gem. Ziff. 5.4.2 zur Dachform entfällt
- Garagen und Stellplätze werden auf drei für das westliche und zwei für das östliche Gebäude reduziert
- Bauräume mit Firstrichtung Nord-/Süd
- Darstellung des Wegerechtes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
- Verschiebung des östlichen Bauraumes mit Garage um ca. 2,0 m nach Süden und leichte Verschwenkung der Einfahrt zur Schonung des vorhandenen Alleebaumes

Beschlussvorschlag:
Die Planung wird gemäß den obigen Vorschlägen geändert.

Die Verwaltung empfahl die Abwägung wie vorgeschlagen zu beschließen und damit die Festlegungen zum Umweltbericht zu billigen. Gleichzeitig sollte der Beschluss zur erneuten Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB getroffen werden.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde sich erkundigt, ob es sicher sei, dass der Durchgangsverkehr nach Eröffnung der Südumgehung nicht mehr durch die Rosenheimer Straße fahre. Der Bürgermeister verwies auf die vorliegenden Verkehrsgutachten des Büros Dorsch sowie auf Beschlüsse des Stadtrates in dieser Angelegenheit.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten den Empfehlungen der Verwaltung jeweils einstimmig und billigten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils i.d.F.v. 20.10.2009, einschl. der oben beschlossenen Änderungen.
Die Verwaltung wird angewiesen, das Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierauf wird durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Lfd.-Nr. 13

Kommentar [M13]:

[redacted]
Neubau des Kindergartens St. Benedikt auf dem Grundstück FlNr. 765T, Gmkg. Ebersberg, Ringstraße 11
a) Vorstellung der verschiedenen Bebauungsvarianten
b) Einleitungsbeschluss

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Herr Bürgermeister Brilmayer Herrn Preuß von Macro Architekten. In seiner Einführung knüpfte der Bürgermeister an die Inhalte der Stadtratssitzung vom 22. Sept. 2009 an. Der Stadtrat sprach sich einstimmig dafür aus, die energetische Sanierung des Kindergartens St. Benedikt im Rahmen des Konjunkturpaketes II anstelle einer Generalsanierung des bisherigen Gebäudes mit einem Ersatzbau auf dem Grundstück der Pfarrkirchenstiftung zu verbinden.
Im Zuge des notwendigen Bebauungsplanverfahrens sollte nach dem Willen des Stadtrates jedoch die Situierung des neuen Gebäudes überprüft werden. Die Verwaltung wurde beauftragt, Alternativstandorte im nördlich angrenzenden Bereich zu suchen sowie mögliche Auslagerungsstandorte zu untersuchen.

Die erste Variante wäre die Errichtung eines Neubaus oder eine Generalsanierung am bestehenden Platz. Für die Umsetzung dieser Lösung müsste der Kindergarten ausgelagert werden. Mögliche Standorte wären der Volksfestplatz sowie das Böswirth Grundstück südlich der Kriegersiedlung. Beide Standorte würden den Neubau erheblich verteuern. Günstigere Möglichkeiten wie die vorübergehende Nutzung des Gesundheitsamtes oder das Dialysezentrum seien nicht möglich.
Die zweite Variante wurde grundsätzlich im Stadtrat bereits vorgestellt. Die zwischenzeitliche Überprüfung hat ergeben, dass ein Neubau lediglich bis auf 2 m an das bestehende Gebäude heranrücken könne. Damit würde weiterhin eine Beeinträchtigung des Schlittenbergs und damit des Naturdenkmals bestehen bleiben.

Als dritte Variante wurde ein Standort im Norden des Pfarrkirchengrundstücks untersucht. Hierbei hat sich herausgestellt, dass ein Neubau in kompakter Form entlang der Dr.-Wintrich-Straße im Anschluss an die östliche Wohnbebauung ausreichend Platz hätte. Die städtische Grüninsel im Straßenbereich könne in die Planung integriert werden. Das Grundstück, auf dem der neue Kindergarten errichtet werde, verbleibt im Eigentum der Pfarrkirchenstiftung. Das alte Kindergartengebäude wird noch als Auslagerungsmöglichkeit verwendet, während die Kindergärten St. Benedikt und St. Sebastian renoviert werden. Anschließend

wird das Gebäude abgebrochen. Es wird keine Wohnbebauung in diesem Bereich errichtet, sondern der ganze Bereich kann dem Schlittenbergl bzw. dem Naturdenkmal zugeschlagen werden. Die Stadt erwirbt von der Pfarrkirchenstiftung diese betreffenden Grundstücke im kompletten Umfang.
Ein Gutachter wird mit der Wertermittlung des Grundstücks beauftragt. Die Fläche, auf dem der heutige Kindergarten steht, kann als Bauland mit einem entsprechenden Gegenwert angenommen werden, die übrige Fläche ist als Grünfläche entsprechend zu bewerten. Die Pfarrkirchenstiftung könne mit einem wertgleichen Bauland im Bereich des Böswirth-Grundstückes entschädigt werden, das sie als Erbbauland entsprechend verwerten könne.
Mit so einem Tauschgeschäft könne die Situation verbessert werden. Es könne eine Bebauung langfristig an der Hupfauer Höhe vermieden werden und die Flächen, die jetzt von der Allgemeinheit genutzt werden wären dann im städtischen Eigentum.

Nachfolgend erläuterte Herr Preuß den möglichen Neubau des Kindergartens im Norden entlang der Dr.-Wintrich-Straße. Der kompakte Bau füge sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Die Erschließung sei schon vorhanden und die Stellplätze können entlang der Ringstraße durch Markierung entsprechend nachgewiesen werden.
Im Erdgeschoss des Kindergartens seien ein Mehrzweckraum, eine Küche, die Waschräume sowie 2 Gruppenräume eingeplant. Im Obergeschoss sei die gleiche Anordnung vorgesehen mit einem Ausgang nach Süden, wo man die Hanglage nutzen könne. Im Norden entlang der Straße können Kurzzeitstellplätze zum Bringen und Abholen der Kinder vorgesehen werden.

In der nachfolgenden Diskussion lobten die Vertreter aller Fraktionen die gefundene Lösung und begrüßten den neu gefundenen Standort. Das Naturdenkmal erfahre eine Aufwertung und die Freizeitmöglichkeiten blieben somit bestehen. Ebenso profitiere die Kirche. Es wurden aus der Mitte des Ausschusses einige Vorschläge vorgebracht zur energetischen Konzeptionierung des Neubaus sowie zur Lage der Stellplätze.
Der Bürgermeister sagte zu, die Vorschläge für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen und schlug vor, den Einleitungsbeschluss zu fassen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses schlossen sich dem Vorschlag an und fassten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [M14]:

St 2080 Ortsumgehung Ebersberg
Ein Vertreter des staatl. Bauamtes nimmt Stellung zu den weiteren Vorschlägen und steht für Fragen zur Verfügung

öffentlich

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bgm. Brilmayer 2 Vertreter des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Herrn Reichl und Herrn Bauer.
Er erklärte, dass neben den in der Machbarkeitsstudie vom 24. November 2008 aufgezeigten Trassenvarianten 3 weitere Trassenvorschläge auf Wunsch der Stadt vom Staatlichen

Bauamt Rosenheim beurteilt wurden. Es handelt sich hierbei um die Variante „Tunnel Ost“ der Herren Huchler und Lange, die Variante „Ebersberger Forst“ von Herrn Dr. Oettinger sowie ein längerer Zentrumstunnel der Grünen. Zu diesen 3 Vorschlägen nahm das Staatliche Bauamt Rosenheim mit Schreiben vom 13.09.2009 Stellung.

Anschließend erläuterte Herr Reichl die 3 neuen Varianten. Er erklärte, dass es sich bei den 3 Vorschlägen um mehr oder minder starke Modifikationen der bereits in der Machbarkeitsstudie untersuchten Varianten mit teils erheblichen Mehrkosten handelt.

Variante „Tunnel Ost“ der Herren Huchler und Lange

Dieser Vorschlag lehnt sich an die Varianten 5 der Machbarkeitsstudie an. Allerdings sind 3 Tunnelbauwerke mit einer Länge von jeweils 480 m, 650 m und 220 m, also insgesamt 1350 m Tunnel geplant. Bei dieser Variante seien, unabhängig von den Kosten, technische Probleme von höchstem Niveau zu beachten, die sich derzeit noch nicht vollumfänglich abschätzen lassen. Hier nur eine Auswahl von bautechnischen und straßentechnischen Schwierigkeiten:

- Gradientenführung in Einklang mit den Tunneln bringen
- Tunnellängsneigung im kritischen Bereich
- Tunnel 1 vermutlich im Grundwasser zu erstellen
- Kreuzungssituation von St 2080 aus Tunnel 1 mit B 304
- Kreuzungssituation von St 2080 aus Tunnel 3 mit St 2086
- Extremes Massendefizit aufgrund Gradientenorientierung an Tunnellagen
- Entwässerungsproblematik

Festzuhalten bliebe, dass, vorbehaltlich nicht unüberwindbarer geologischer Schwierigkeiten und einer detaillierten Planung, eine technische Realisierbarkeit dieses Vorschlages möglich wäre.
Gegen diese Variante sprächen extrem hohe Baukosten und immense Folgekosten für Betrieb und Unterhalt. Nach derzeitigem Wissensstand ist von Kosten in Höhe von rund 45 Mill. € für den Bau dieser Variante auszugehen. Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten betragen allein für die Tunnel rund 500.000,-- €.

Variante „Ebersberger Forst“ von Herrn Dr. Oettinger

Diese Variante sei eine Modifikation der Variante 1 „Forststraße“ der Machbarkeitsstudie des Staatlichen Bauamtes Rosenheim. In seinen Optimierungsvorschlägen versucht Herr Dr. Oettinger, die Eingriffe in die FFH-Bereiche zu minimieren, lässt jedoch außer Acht, dass auch der übrige Ebersberger Forst hochwertige und schützenswerte Natur ist.
Das hohe naturschutzfachliche Konfliktpotenzial bei gleichzeitig hohen Kosten und geringer Entlastung der Stadt ändert sich im Grundsatz nicht. Diese Variante beinhalte ein hohes ökologisches Risiko bei gleich bleibendem Nutzen.

Die zusätzlich dargestellte ortsferne westliche Variante der St 2080 sei wenig sachdienlich, da es sich hierbei um eine derart großräumige Verschiebung der St 2080 im bisherigen Straßennetz handelt, dass sie praktisch eine Ortsumgehung Kirchseeon wäre. Dieses Problemfeld betrifft jedoch eigentlich die B 304 und wird derzeit als Machbarkeitsstudie Kirchseeon im Zuge der B 304 untersucht.

Variante „längerer Zentrumstunnel“ der Grünen

Zu diesem Vorschlag liegen keine Unterlagen vor. Es handle sich jedoch um eine Modifikation der Variante 4 Tunnel der Machbarkeitsstudie. Die Kosten erhöhen sich entsprechend der Länge des Tunnels um rund 300.000 € pro 10 m zusätzlicher Tunnellänge.

Anschließend standen die Herren Reichl und Bauer noch für Fragen zur Verfügung.

Stadtrat Goldner wünschte sich eine Optimierung der Tunnelvariante.

Herr Bauer erklärte, dass das Nordportal kritisch, aber machbar sei. Das Tunnelportal erfordere eine Ampelregelung. Da ein Rückstau in den Tunnel ausgeschlossen werden müsse, sei dies sehr schwierig zu lösen. Welche Gebäude tatsächlich abgebrochen werden müssen, bedarf einer genaueren Untersuchung. Die Linienführung müsse wegen der Einsehbarkeit möglichst gerade verlaufen, hier habe man also wenig Spielraum.

Der 2. Bgm. Ried fragte im Hinblick auf ein Gesamtverkehrskonzept, wie die Entwicklung im Osten Ebersbergs bezüglich Umgehungsstraßen sei.
Laut Herrn Bauer sei diesbezüglich nichts bekannt.
Bgm. Brilmayer konnte aber hierzu berichten, dass die Gemeinde Albaching eine Trasse für eine Umgehungsstraße in ihrem Flächennutzungsplan frei hält. Dies habe er von dem Geschäftsführer der Gemeinde Albaching erfahren.

Bezüglich der bei einer Tunnelvariante abzureißenden Häuser seien laut Herrn Reichl weitere Detailuntersuchungen notwendig. Nach dem derzeitigen Wissensstand könne man aber nicht ausschließen, dass Wohnhäuser bei einem Tunnelbau keinen Schaden nehmen.

Bgm. Brilmayer bedankte sich anschließend bei den Herren Reichl und Bauer für ihre Teilnahme an dieser Sitzung.

Lfd.-Nr. 15

Kommentar [M15]:

Verschiedenes

öffentlich

Hierzu lag kein Antrag vor.

Lfd.-Nr. 16

Kommentar [M16]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Goldner erkundigte sich nach dem Planungsstand der städtischen Solaranlagen.
Bürgermeister Brilmayer sagte zu, dass die Stadt aufgrund der guten Renditeaussichten das maximal Mögliche tut.

Stadtrat Mühlfenzl erkundigte sich nach dem Planungsstand beim Parkdeck des Kreiskrankenhauses. Hier gab Herr Stephan, Landratsamt Ebersberg, die Auskunft, dass sich an der Situation noch nichts geändert habe und weiterhin zunächst ein Kreistagsbeschluss notwendig sei.

Es folgte noch ein nicht öffentlicher Teil.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21.30 Uhr

Ebersberg, den

1. Bgm. W. Brilmayer
Sitzungsleiter

C. Bumann (TOP 9 -13, 15,16)

Fischer (TOP 1-6 u.8)

Pfeifer (TOP 7)

Weisheit (TOP 14)
Schriftführer