NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 11. März 2014

Sitzungsleiter: 3. Bürgermeister Riedl
Schriftführer/in: Fischer

Gremiumsmitglieder		an-wesend	ent-schuldigt	Bemerkung
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		
1. Bgm. Brilmayer	Mitglied		X	
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Heilbrunner	Zusätzliche Einladung	X		Vertreter für Ried
SR Schedo	Zusätzliche Einladung	X		Vertreter für Riedl

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 3. Bürgermeister Riedl die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

Vor Beginn der Ausschussschitzung stellte Stadtrat Mühlfenzl den Antrag nach Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt 5 "Antrag der CSU Stadtratsfraktion vom 11.02.14; Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Waldsportpark" von der Tagesordnung zu nehmen, da der Antrag nicht mit den Ladungsunterlagen versandt wurde.
Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Ausschuss dem Antrag das Einvernehmen.
Weiteres hierzu unter TOP 5.

TOP 1.
Stadt Ebersberg;
Bauantrag zur Aufstockung Umkleidetrakt Hallenbad für die Grund- und Mittelschule

öffentlich

Sachverhalt:
Der Technische Ausschuss beschloss in seiner Sitzung am 15.10.13 die Baumaßnahme durchzuführen. Mit dem vorliegenden Bauantrag wird die baurechtliche Grundlage dafür geschaffen. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauBG Innenbereich. Es handelt sich hier um eine sinnvolle Nachverdichtung von Räumlichkeiten für die Schule, ohne Flächenverbrauch. Es sind keine Stellplätze erforderlich, da es sich bei der Erweiterung nur um Fachklassenzimmer handelt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

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

TOP 2.
1. FNP-Änderung - Ludwigshöhe
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Feststellungsbeschluss StR 11.12.13, TOP 04

öffentlich

Sachverhalt:
Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgeschichte:
Am 20.08.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1.Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Ludwigshöhe gefasst. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 durchgeführt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Stadtrat am 17.12.2013. Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vom 15.01.2014 bis 17.02.2014 durchgeführt.

Hinweis:
Alle Stellungnahmen werden in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt werden, da diese Beschlussvorschläge nicht in die Planung eingreifen.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben
1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
1.4 Staatliches Bauamt, Rosenheim, Fachbereich Straßenbau
1.5 Bayerischer Bauernverband, München
1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg
1.7 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
1.8 Deutsche Funkturm GmbH, München
1.9 Deutsche Telekom AG, Landshut
1.10 Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:
2.1 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 27.01.2014 (per E-Mail)
2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 14.02.2014
2.3 Amt für ländliche Entwicklung, München, Schreiben vom 29.01.2014
2.4 Kreisheimatpfleger, Hr. Krammer, Schreiben vom 21.02.2014
2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 23.01.2014
2.6 Bayernwerk AG Netzcenter Ampfing (E.ON Bayern), Schreiben vom 16.01.2014
2.7 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 14.02.2014
2.8 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, München, Schreiben vom 20.02.2014 (per E-Mail)
2.9 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 20.01.2014
2.10 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 17.01.2014
2.11 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Schreiben vom 14.01.2014
2.12 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend, Familie, Schreiben vom 13.01.2014

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

Regierung von Oberbayern, München,
Schreiben vom 16.01.2014

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie der Darstellung der Erfordernisse der Raumordnung bezüglich Siedlungsstruktur, Natur und Landschaft erfolgt eine Bewertung der Planung. Hinsichtlich der Siedlungsstruktur wird vorgetragen, dass die geplante planungsrechtliche Sicherung des Museums und der Gaststätte aus landesplanerischer Sicht als bauliche Anpassung bewertet werde. Es erfolge keine Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3. Die geringfügige bauliche Erweiterung ordne sich dem Bestand unter und führe weder zu einer Streubebauung noch biete sie einen Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich. Bezüglich Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die in RP 14 B I 1.2.2.14.1 genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im Landschaftsvorbehaltsgebiet zwingend zu beachten seien. Auf die laut Auszug aus der Niederschrift erfolgte Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.
Zusammenfassend wird im Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspreche.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg,
Schreiben vom 06.02.2014

Es wird gebeten, nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Ebersberg den Flächennutzungsplan in der bekanntgemachten Fassung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken auch in digitaler Form (Plan als tiff-Datei, Begründung als pdf-Datei) zur Verfügung zu stellen.

A.
Aus **baufachlicher** Sicht bestehen gegen die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes „Museum“ keine Einwände

B.
Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden nach einem Verweis auf die immissionsschutzfachliche Äußerung vom 25.10.2013 keine Einwände zur gegenwärtigen Planvorlage geäußert.

C.
Aus **naturschutzfachlicher** Sicht werden keine weiteren Anregungen und Einwendungen geäußert.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt,
Schreiben vom 23.01.2014

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen müsse. Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürften Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau seien dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen seien dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage sei nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Stellungnahme:
Die aufgeführten Hinweise bezüglich Regenwassernutzung sind nicht Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Insofern sind keine Änderungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München, Schreiben vom 17.02.2014

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange wird auf die vorangegangene Stellungnahme zum Flächennutzungsplan verwiesen. Es wird nochmals um die notwendige Ergänzung der Planunterlagen gebeten. Überdies wird darum gebeten, die Sichtbeziehungen zur Allee und zum Aussichtsturm zu untersuchen und im Umweltbericht beurteilungsfähig darzustellen. In der vorliegenden Form sind die Planungsunterlagen nach wie vor unvollständig.
Die Belange der Bodendenkmalpflege seinen nicht betroffen.
Die Untere Denkmalschutzbehörde habe einen Abdruck des Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das BLfD für Rückfragen im Rahmen der Bauleitplanung gerne zur Verfügung stehe.

Stellungnahme:
Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Lindenallee sowie der Aussichtsturm nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung liegen. Zudem betreffen die vorgetragenen Anregungen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.5 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 15.01.2014

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die im Stadtprotokoll vom 17.12.2013 vorgetragene Stellungnahme nicht der ursprünglichen Stellungnahme entspreche. Um eine Änderung der Stellungnahme werde gebeten. Ansonsten habe sich nichts gegenüber der Stellungnahme vom 24.10.2013 geändert.

Die in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehene bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudetraktes berühre nicht unmittelbar die Erschließungseinrichtungen der Stadt. Vor Beginn der Bauarbeiten solle jedoch der Verlauf der bestehenden Wasserleitung aufgesteckt werden, um einen entsprechenden Abstand gewährleisten zu können. Die vorhandenen städtischen Sparten seinen ausreichend dimensioniert. Die notwendigen Dienstbarkeiten für die städtischen Sparten seien zu überprüfen und bei Bedarf nachzuholen. Die detaillierte Erschließung des geplanten Anbaus werde in Stellungnahme zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen, die in der Stellungnahme vorgetragen werden, betreffen nicht die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplans, sondern sind soweit diese die Regelungsinhalte des Bebauungsplans betreffen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen bzw. in der Folge im Bauvollzug und der Realisierung zu beachten. Eine Ergänzung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.6 Feuerwehr Stadt Ebersberg, Schreiben vom 20.01.2014
Es wird auf die Stellungnahme zur Stadtratssitzung am 17.12.2013 verweisen. Dieser Stellungnahme sei nichts mehr hinzuzufügen.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen, die in der Stellungnahme vorgetragen werden, betreffen nicht die Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplans, sondern sind soweit diese die Regelungsinhalte des Bebauungsplans betreffen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen bzw. in der Folge im Bauvollzug und der Realisierung zu beachten. Eine Ergänzung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:
Die Mitglieder des Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und empfehlen dem Stadtrat den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.
Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die 1. Flächennutzungsplanänderung „Ludwigshöhe“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 11.03.2014 festzustellen. (Feststellungsbeschluss).
Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Verwaltung zu beauftragen, den Flächennutzungsplan zur Genehmigung dem Landratsamt vorzulegen und nach erfolgter Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

TOP 3.
Bebauungsplan Nr. 194 - Ludwigshöhe;
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Satzungsbeschluss TA11.12.13, TOP 12

öffentlich

Sachverhalt:
Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Bürger
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorgeschichte:

Am 20.08.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 194 „Ludwigshöhe“ gefasst. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 durchgeführt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Stadtrat am 17.12.2013. Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung vom 15.01.2014 bis 17.02.2014 durchgeführt.

Hinweis:
Alle Stellungnahmen werden in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt werden, da die Beschlussvorschläge nicht in die Planung eingreifen.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
1.2 Vermessungsamt Ebersberg
1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
1.4 Staatliches Bauamt, Rosenheim, Fachbereich Straßenbau
1.5 Bayerischer Bauernverband, München
1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg
1.7 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
1.8 Deutsche Funkturm GmbH, München
1.9 Deutsche Telekom AG, Landshut
1.10 Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte
1.11 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg
1.12 Stadtgärtnerei Ebersberg
1.13 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit
1.14 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend, Familie

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

2.1 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 27.01.2014 (per E-Mail)
2.2 Landratsamt Ebersberg, Öffentliche Sicherheit, Gemeinden, Schreiben vom 20.01.2014
2.3 Amt für ländliche Entwicklung, München, Schreiben vom 29.01.2014
2.4 Kreisheimatpfleger, Hr. Krammer, Schreiben vom 21.02.2014
2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 23.01.2014
2.6 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 14.02.2014
2.7 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, München, Schreiben vom 20.02.2014 (per E-Mail)
2.8 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 20.01.2014

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 16.01.2014

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie der Darstellung der Erfordernisse der Raumordnung bezüglich Siedlungsstruktur, Natur und Landschaft erfolgt eine Bewertung der Planung. Hinsichtlich der Siedlungsstruktur wird vorgetragen, dass die geplante planungsrechtliche Sicherung des Museums und der Gaststätte aus landesplanerischer Sicht als bauliche Anpassung bewertet werde. Es erfolge keine Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3. Die geringfügige bauliche Erweiterung ordne sich dem Bestand unter und führe weder zu einer Streubebauung noch biete sie einen Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich. Bezüglich Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die in RP 14 B I 1.2.2.14.1 genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im Landschaftsvorbehaltsgebiet zwingend zu beachten seien. Auf die laut Auszug aus der Niederschrift erfolgte Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.

Zusammenfassend wird im Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspreche.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

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

3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.02.2014

Es wird gebeten, nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Ebersberg den Bebauungsplan in der bekanntgemachten Fassung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken auch in digitaler Form (Plan als tiff-Datei, Begründung als pdf-Datei) zur Verfügung zu stellen.

A.
Aus **baufachlicher** Sicht bestehen gegen die zusätzliche Ausweisung eines Bauraumes für ein denkmalgeschütztes Bauernhaus und der damit verbundenen Ausweitung des Instruktionsgebietes keine Einwände

B.
Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht werden nach einem Verweis auf die immissionsschutzfachliche Äußerung vom 04.11.2013 keine Anregungen oder Einwände zur gegenwärtigen Planvorlage geäußert.

C.
Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird vorgetragen, dass die Stadt Ebersberg die naturschutzfachlichen Anregungen zur Gänze übernommen habe. Dafür bedanke sich die UNB. Weitere Anregungen und Einwendungen seien nicht gegeben.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

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

3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 23.01.2014

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung Wasser mit Trinkqualität zur Verfügung stehen müsse. Ferner werden Hinweise zur Inbetriebnahme und zur Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen aufgeführt.

Stellungnahme:
Die Anregungen sind bereits unter Pkt. 7.3 der Begründung berücksichtigt. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

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

3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 14.02.2014

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Einwände oder Bedenken vorgetragen.
Aus forstwirtschaftlicher Sicht wird vorgetragen dass auf ausreichende Abstandsflächen zu den im Norden angrenzenden Waldflächen zu achten sei, um Gefahren für den Wald (z.B.

durch Feuergefahr) und vom Wald ausgehende Gefahren (z.B. durch Baumwurf) zu minimieren.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden insofern berücksichtigt, dass Pkt. 7.8 der Begründung um folgenden Passus ergänzt wird:
An das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich Wald an. Gemäß den Empfehlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Belange ist auf ausreichende Abstandsflächen zu den angrenzenden Waldflächen zu achten, um Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen) oder vom Wald ausgehende Gefahren (z.B. durch Baumwurf, Astbruch) zu minimieren.
Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Pkt. 8 der Begründung wird gemäß der Stellungnahme ergänzt.

3.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), München, Schreiben vom 17.02.2014

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange wird für die Übernahme der geschützten Allee gedankt. Ferner wird darum gebeten, auch den geschützten Aussichtsturm nachzutragen. Überdies wird darum gebeten, die Sichtbeziehungen zur Allee und zum Aussichtsturm zu untersuchen und im Umweltbericht beurteilungsfähig darzustellen. In der vorliegenden Form seien die Planungsunterlagen nach wie vor unvollständig.
Die Belange der Bodendenkmalpflege seien bereist vollständig berücksichtigt. Die Untere Denkmalschutzbehörde habe einen Abdruck des Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das BLfD für Rückfragen im Rahmen der Bauleitplanung gerne zur Verfügung stehe.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Aussichtsturm sich ca. 130 m nordöstlich des Plangebiets befindet, nicht mehr innerhalb des Planausschnitts der Flurkarte liegt und somit auch in der Planzeichnung nicht dargestellt werden kann. bezüglich der Sichtbeziehungen ist festzustellen, dass nur geringfügige bauliche Erweiterungen vorgesehen sind, die sich entweder dem Bestandgebäude unterordnen oder von der Allee bzw. dem Aussichtsturm abgewandt angeordnet sind, sodass keine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen festzustellen sind. Aufgrund der Stellungnahme des BLfD im Zuge der Unterrichtung der Behörden gemäß § 1 Abs. 1 BauGB sowie der nachfolgenden Behandlung der Stellungnahme sind bereits Ergänzungen im Umweltbericht erfolgt. Diese werden als zutreffend, ausreichend und sachgerecht erachtet. Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

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

3.5 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 16.01.2014

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerks nicht beeinträchtigt würden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten seien, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt würden. Bäume und tiefer wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Unterschreitungen seien nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG sowie in Verbindung mit Schutzmaßnahmen möglich.

Stellungnahme:
Im Bebauungsplan sind bereits unter Hinweise, Ziffer 11, die entsprechenden Hinweise bezüglich Mindestabstände von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen aufgeführt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

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

3.6 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 15.01.2014

An den Aussagen vom 24.10.2013 habe sich aus Sicht des Tiefbauamtes nichts mehr geändert, jedoch sollte überprüft werden, ob für alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechende Grunddienstbarkeiten in den privaten Grundstücken eingetragen seinen. Aus Sicht der Tiefbauabteilung bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Die Erschließung sei aufgrund der vorhandenen Infrastruktur gegeben.

Kanalisation:
Der vorhandene Schmutzwasserkanal sei für den Bestand sowie die Erweiterung ausreichend dimensioniert. Es sei zu prüfen, ob für die auf den privaten Grundstücken verlaufenden Schmutzwasserkanäle entsprechende Dienstbarkeiten für die Stadt eingetragen seien. Anfallendes Regenwasser sei auf jeden Fall vorort zu versickern, da es sich bei dem vorhandenen Kanal nur um einen Schmutzwasserkanal handle. Für den neuen Anbau seien Entwässerungspläne entsprechend der städt. Satzung zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Nach Prüfung und Genehmigung erhalte der Bauwerber ein Exemplar zurück.

Wasserversorgung:
Die bestehende öffentliche Wasserversorgung sei so konzipiert, dass auch künftige Bebauungen ausreichend mit Wasser versorgt werden können. Der Löschwasserbedarf sollte abgedeckt sein, sei jedoch nochmals durch die Wasserabteilung und die Feuerwehr zu überprüfen. Es seien gemäß der WAS entsprechende Bewässerungspläne zur Genehmigung bei der Stadt einzureichen. Nach Prüfung und Genehmigung erhalte der Bauwerber ein Exemplar zurück.

Straßenbau:
Die vorhandene Zufahrt sei über die Heldenallee jederzeit gewährleistet.

Stellungnahme:
Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hinweise zu den entsprechenden Satzungen der Stadt Ebersberg sowie zur Löschwasserversorgung sind im Bebauungsplan enthalten. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Satzungsbeschluss:
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan Nr. 194 „Ludwigshöhe" in der Fassung vom 11.03.2014 einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 4.
Bebauungsplan Nr. 193 - Wasserburger Straße Ost;
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss FA 20.08.13, TOP 06

öffentlich

Sachverhalt:
Vorgeschichte:

Am 20.08.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 193 gefasst. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2013 bis 20.01.2014 durchgeführt.

Hinweis:
Die Stellungnahmen 3.3 bis 3.8 können in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt werden, da diese Beschlussvorschläge nicht oder nur redaktionell in die Planung eingreifen.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

1.1 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
1.2 Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Hochbau
1.3 Kreisbrandinspektion Ebersberg
1.4 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
1.5 Vermessungsamt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

2.1 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 10.01.2014 (per E-Mail)
2.2 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 30.12.2013
2.3 Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, Schreiben vom 09.01.2014
2.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 13.01.2014
2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 08.01.2014
2.6 E.ON Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 20.12.2013
2.7 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 16.12.2013
2.8 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 19.12.2013
2.9 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit Ebersberg, Schreiben vom 17.12.2013
2.10 Stadt Ebersberg, Kinder, Jugend und Familie, Schreiben vom 16.12.2013
2.11 Klimamanager Stadt Ebersberg, Schreiben vom 16.12.2013

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 24.01.2014
Es wird gebeten, nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt Ebersberg den Bebauungsplan in der bekanntgemachten Fassung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken auch in digitaler Form (Plan als tiff-Datei, Begründung als pdf-Datei) zur Verfügung zu stellen. Allgemein wird festgestellt, dass nach Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten sei.

A.

Aus **baufachlicher** Sicht wird bezugnehmend auf den Hinweis Ziffer D 7 vorgetragen, dass ein Feiflächengestaltungsplan nur im Falle von Befreiungen von den grünordnerischen Festsetzungen erforderlich sein könne. Da ein Befreiungsantrag schriftlich zu stellen sei, sollte der Hinweis ersatzlos gestrichen werden. Unter der Voraussetzung, dass der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan vor Bekanntmachung des Bebauungsplans rechtswirksam werde, und somit das Entwicklungsgebot eingehalten werde, bestünden aus baufachlicher Sicht keine weiteren Einwände.

B.
Aus **immissionsschutzfachlicher** Sicht wird nach einer ausführlichen Darstellung der Planung und des schalltechnischen Gutachtens festgestellt, dass hinsichtlich der Festsetzung und Darstellung in der Begründung Einverständnis bestehe. Für den Textteil der Festsetzungen werden folgende redaktionelle Änderungen empfohlen:

> „Schutzbedürftige Räumlichkeiten (wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen bei Neubau von Wohngebäuden in den gekennzeichneten Bereichen nicht angesiedelt werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite belüftet werden oder sie werden mittels Wintergartenkonstruktion (mit einer Mindesttiefe von 1 m) oder verglasten Laubengängen vor den Einwirkungen der benachbarten Verkehrswege geschützt."

Ergänzend wird empfohlen, die vorgenommenen Kennzeichnungen nochmals im Bebauungsplan zu prüfen.

Hinsichtlich der Festsetzung Ziffer A.7.13 wird empfohlen, den Part „oder vergleichbare Konstruktionen" wegzulassen, da dieser Interpretationsmöglichkeiten zulässt. Ansonsten bestehe mit der Vorgehensweise Einverständnis. Die Stadt Ebersberg werde gebeten, sich mit den Einwänden auseinanderzusetzen.

C.
Aus **bodenschutzfachlicher** Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

D.
Aus **naturschutzfachlicher** Sicht wird festgestellt, dass aufgrund der exponierten Außenbereichslage, der ökologischen Bedeutung des geschlossenen Gehölzbestandes und der erforderlichen Eingriffe in das Landschaftsbild bereits im FNP-Verfahren die Ausweisung einer Baufläche in diesem Bereich als sehr problematisch beurteilt wurde. Da aber die Stadt Ebersberg an der Ausweisung festhalten will, wird gebeten in Abstimmung mit dem AELF Ebersberg die Eingriffseinwertung und das Kompensationserfordernis zu überarbeiten. Gemäß dem amtlichen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" sollte die Eingriffseinwertung in die Kategorie III erfolgen. Die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern kommen hierbei selbstverständlich neben der Eingriffsregelung zur Anwendung. In Anlehnung an viele vergleichbare Eingriffsvorhaben wird um die Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 1,3 gebeten. Der forstliche Ausgleich kann hierbei flächenmäßig Anrechnung finden. Es wird gebeten die Kompensationsmaßnahme in enger Abstimmung mit dem AELF Ebersberg und der UNB durchzuführen.

Stellungnahme:

zu A:
Der Empfehlung der Fachbehörde sollte gefolgt und der Hinweis Ziffer D 7 ersatzlos gestrichen werden.

zu B:
Nach Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult GmbH kann der Anregung bezüglich des Textteils der Festsetzungen entsprochen werden. Der Empfehlung hinsichtlich der Festsetzung Ziffer A.7.13 sollte nicht gefolgt werden, da auch alternative Lösungen zugelassen werden sollten.

zu C:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu D:
Im Aufstellungsverfahren sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in einer angemessenen Weise berücksichtigt worden. Die möglichen Auswirkungen der Planungsabsicht auf die einzelnen Umweltmedien wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Beurteilung der Eingriffsschwere und die Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges erfolgten nach den Handlungsempfehlungen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Beschreibung und Bewertung der Nutzungen sowie der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet sind im Abschnitt 2.1 des Umweltberichts ausführlich dargelegt. Ebenso erfolgt in Abschnitt 4. 2 des Umweltberichts eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfanges. Der von der Fachbehörde empfohlene Kompensationsfaktor von 1,3 wird, als der Planungssituation unangemessen und nicht sachgerecht, zurückgewiesen, da er lediglich auf eine sehr hohe Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild abzielt. Stattdessen wird eine flächengleiche Kompensation (Faktor 1,0), wie vom AELF Ebersberg als Ausgleich für Eingriffe in eine Waldfläche gemäß Art. 2 Abs. 1 BayWaldG vorgeschlagen, als sachgerecht angesehen. Die Begründung und der Umweltbericht sollten entsprechend geändert bzw. ergänzt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschließt der Technische Ausschuss den Bebauungsplan durch die vorgeschlagenen Regelungen und Hinweise zu ergänzen. Die Begründung mit Umweltbericht wird, soweit erforderlich, angepasst.

3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.01.2014

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht wird vorgetragen, dass die beiden angrenzenden Flächen Fl. Nrn. 563/55 und 563/56 Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG seien. Nach Darstellung des Bebauungsplanentwurfs werde die Fläche 563/57 als Hausgarten genutzt und trage aktuell nur eine Kiefer. Luftbilder, die bis in das Jahr 1977 zurückreichen, zeigten, dass die für Wald im Sinne des BayWaldG erforderlichen Voraussetzungen auch für die Fl. Nr. 563/57 vorlägen.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedürfe der Erlaubnis oder einer anderen behördlichen Gestattung. Soweit in Satzungen die Änderung der Nutzung festgelegt oder zugelassen sei, seien Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Das Waldstück gehöre zu einem zusammenhängenden Gehölzzug, der den mittel bis stark geneigten, von Nordost nach Südwest verlaufenden Hang bestocke und das Erscheinungsbild Ebersbergs von Süd/Süd-Ost mitpräge. Dieser Wald sei im aktuellen FNP mit der Signatur für das landschaftliche Ziel „Gehölz, besonders schutzwürdig“ belegt und weise erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Zudem besitze der Wald eine Lärm-Emissionsschutzwirkung gegenüber Verkehrslärm der Bundesstraße B 304. An der Erhaltung des Waldes bestehe somit öffentliches Interesse.

Eine Rodungserlaubnis könne erteilt werden, soweit ortsnah eine Ersatzaufforstung mit standortgemäßem Laubholz im Verhältnis 1:1 erfolge, damit mittelfristig die genannten Funktionen wieder gewährleistet werden könnten. Diesbezügliche Ersatzmaßnahmen seien in der Begründung in Aussicht gestellt und könnten hinsichtlich der dafür erforderlichen Kulturplanung unterstützt werden.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Waldes werde darauf hingewiesen, dass eine weitere bauliche Ausdehnung in Richtung der Fl.Nr. 563/55 und 56 sehr kritisch gesehen werde. Bei den in der Folge des Bebauungsplans zulassungsfähigen baulichen Anlagen sei auf ausreichende Abstandsfläche zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren zu minimieren. Das geplante Wohnhaus und die damit verbundene Garage grenzten unmittelbar an das benachbarte Waldstück an. Die vom Wald ausgehenden Gefahren lie-

ßen sich nur durch größere Abstandsflächen oder bautechnische Maßnahmen einschränken.

Zudem werde in Vorbereitung der nächsten Änderung des FNP um eine Vormerkung gebeten, die gewährleiste, dass die avisierte forstliche Ausgleichsfläche als Wald dargestellt werde. Falls möglich solle diese Darstellung auch in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erfolgen.

Abschließend werde noch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauvoranfrage Fl.Nr. 563/57 das LRA Ebersberg um eine Stellungnahme bzgl. der Aufnahme der Fläche in den FNP gebeten worden wäre. Das AELF Ebersberg sei nicht einbezogen worden, auch wenn sich die UNB zwecks Klärung der Waldeigenschaft dafür ausgesprochen habe. Die nun erst nach der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte Feststellung der Waldeigenschaft hätte insoweit früher erfolgen können.

Stellungnahme:

Bei dem Grundstück Fl. Nr. 563/ 57 handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG, obwohl das Grundstück derzeit als Hausgarten genutzt wird und eine flächige Bestockung mit Waldbäumen nicht mehr vorhanden ist. Die Fachbehörde stellt eine Rodungserlaubnis in Aussicht soweit ortsnah eine Ersatzaufforstung mit standortgemäßem Laubholz im Verhältnis 1:1 erfolgt. Die Eingriffsfläche (Rodungsfläche) beträgt ca. 810 m², so dass eine Ersatzaufforstungsfläche in einem Flächenumfang von ebenfalls ca. 810 m² geschaffen werden muss. Das AELF Ebersberg schlägt vor, die Ersatzaufforstung auf dem Grundstück Fl. Nr. 563/4 (nordöstlich anschließend dem Grundstück Fl. Nr. 563/55) oder auf dem Grundstück Fl. Nr. 563/59 vorzunehmen, sofern die Grundstücke zur Verfügung stehen. Unter bestimmten Voraussetzungen, die es im Bedarfsfall durch das AELF Ebersberg in Abstimmung mit der UNB zu prüfen gilt, kann auch eine gemeindeeigene Fläche, eine Fläche des Ökokontos oder eine andere Fläche des Planbegünstigten für die Ersatzaufforstung herangezogen werden. In jedem Fall ist die Auswahl und Herstellung der Ersatzwaldfläche eng mit der UNB und dem AELF Ebersberg abzustimmen. Die Stadt Ebersberg wird den Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 563/57 kontaktieren und in Abstimmung mit der UNB und dem AELF Ebersberg eine geeignete Fläche für die notwendige Ersatzaufforstung bestimmen.

Ein Abrücken der Bebauung von der bewaldeten Nachbarparzelle Fl. Nr. 563/56 ist nicht möglich. Auf die genannten Gefahren wird in der Begründung hingewiesen werden. Eine Haftungsausschlusserklärung ist nicht erforderlich, da beide Grundstücke Fl. Nrn. 563/56 und 563/57 demselben Eigentümer gehören.

Die Begründung mit Umweltbericht sollte entsprechend geändert bzw. ergänzt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschließt der Technische Ausschuss die Begründung mit Umweltbericht entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 19.12.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung Wasser mit Trinkqualität zur Verfügung stehen müsse.
Ferner werden Hinweise zur Inbetriebnahme und zur Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen aufgeführt.

Stellungnahme:

Die Anregungen sind bereits unter Pkt. 5 der Begründung berücksichtigt. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.4 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 10.01.2014

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerks nicht beeinträchtigt würden. Es wird darauf hingewiesen, dass zur elektrischen Versorgung des Gebiets Niederspannungskabel erforderlich seien. Eine Kabelverlegung sei in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Stellungnahme:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

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

3.5 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 19.12.2013

Kanalisation:
Es wird darauf hingewiesen, dass die kanaltechnische Erschließung des Hinterliegergrundstücks nur durch eine dingliche Sicherung des Kanalanschlusses auf Fl.Nr. 563/16 erfolgen könne. Es sei zu prüfen, ob der öffentliche Kanal bis zur Grundstücksgrenze verlängert werden müsse, oder der neue Hausanschluss auf den bestehenden Schacht 073KS150 angeschlossen werden könne. Die Kosten für die kanaltechnische Erschließung und die Bestellung der Dienstbarkeiten seien vom Bauwerber zu tragen. Aufgrund des anspruchsvollen Geländes seien nur entsprechende Fachfirmen zur Ausführung zugelassen.

Anfallendes Regenwasser sei gemäß EWS auf dem Grundstück zu versickern, da es sich bei dem vorhandenen Kanal nur um einen Schmutzwasserkanal handle. Für den neuen Anbau seien Entwässerungspläne entsprechend der städtischen Satzung in diesem speziellen Fall vor Einreichung eines Bauantrags mit der Stadt abzustimmen und dann zur Genehmigung einzureichen.

Wasserversorgung:
Der Anschluss an das Wasserleitungsnetz in der Wasserburger Straße ist aufgrund der Lage und der Ausgestaltung der Wasserleitung nicht geeignet. Analog zum Kanalanschluss müsse die öffentliche Wasserleitung verlängert werden. Dienstbarkeiten für die öffentliche Wasserleitung sowie die Hausanschlussleitung würden notwendig. Die Kosten für die neu zu verlegenden Wasserleitungen und die Bestellung der Dienstbarkeiten seien vom Bauwerber zu tragen. Für den neuen Anbau seien Bewässerungspläne entsprechend der städtischen Satzung in diesem speziellen Fall vor Einreichung eines Bauantrags mit der Stadt abzustimmen und dann zur Genehmigung einzureichen.

Straßenbau:
Die Zufahrt sei nur über das bebaute Grundstück Fl.Nr. 563/16 zu gewährleisten. Entsprechende Dienstbarkeiten für das Fl.Nr. 563/57 seien für eine dauerhafte Sicherung erforderlich. Der Ausbau der Zufahrt sollte im Zuge der Erschließungsplanung beschrieben werden und der Stadtverwaltung zur Prüfung vorgelegt werden. Evtl. notwendige Entwässerungseinrichtungen seien in der Entwässerungsplanung mit darzustellen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass vor Bebauung des Grundstücks die oben beschriebenen Erschließungsmaßnahmen für das Gebäude zu erstellen seien.

Stellungnahme:
Die Planungen sowie die Hinweise und mögliche vertraglichen Regelungen bezüglich Kosten, Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Hinweise zu den entsprechenden Satzungen

der Stadt Ebersberg sind im Bebauungsplan enthalten. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.6 Feuerwehr Ebersberg, Schreiben vom 19.12.2013

Es wird darauf hingewiesen, dass Situation der Aufstellflächen für die Feuerwehr in der Wasserburger Straße 8-12 eher unbefriedigend und nicht zu ändern seien. Im Einsatzfall müsse der angrenzende Radweg bzw. die „B 304 alt“ als Aufstellfläche herangezogen werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, eine ca. 1,20 m breite Zugangsmöglichkeit direkt zum Radweg anzulegen. Die Feuerwehr könne sich dann von dort aus entwickeln die notwendigen Maßnahmen schneller durchführen. Formell werde auf den Abstand zur nächsten Feuerlöscheinrichtung hingewiesen, der mehr als 130 m betrage.

Grundsätzlich sei bei allen Bauvorhaben und Bebauungen die Verfügbarkeit von Feuerwehrdienstleistenden während des Tages zu beachten. Die Feuerwehren der Stadt Ebersberg verfügten zwar über alle erforderlichen Gerätschaften, es bleibe jedoch das Problem der Tagesalarmsicherheit. Die Mindeststärke der FF Ebersberg werde nie eingehalten. In den Ortsteilfeuerwehren sei dieselbe Problematik. Aus Sicht der Feuerwehr sei es dringend erforderlich, u.a. bei Neueinstellungen für verschiedene Aufgabenbereiche innerhalb der Stadt Ebersberg darauf zu achten, dass der Bewerber gewillt ist, aktiven Dienst bei der Feuerwehr zuleisten bzw. einen bereits aktiven Feuerwehrdienstleistenden bei gleicher Eignung den Mitbewerbern vorzuziehen. Auf Art. 12 und 13 Bayerisches Feuerwehrgesetz wird verwiesen.

Stellungnahme:
Grundsätzlich wird festgestellt, dass nach Art.1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung unabhängig von einem Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellt. Die angesprochenen Grundstücke Wasserburger Straße 8 – 12 liegen nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Entfernung zwischen den bestehenden sowie geplanten Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt deutlich weniger als die in Art. 5 BayBO aufgeführten 50 m. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 7,50m reicht auch für die Aufstellfläche der Feuerwehr aus. Soweit erforderlich, sind im Bebauungsplan die Belange des Brandschutzes berücksichtigt und unter Hinweise Ziffer 2 auf den Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde hingewiesen.

Die Ausführungen bezüglich der Verfügbarkeit von Feuerwehrdienstleistenden sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Insofern sind keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.7 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schreiben vom 27.01.2014

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens gemäß dem beiliegenden Lageplan befinden. In welchem Maße ggf. eine Verlegung erforderlich ist, könne derzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, finde sicher zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch statt, zu dem um möglichst frühzeitige Einladung gebeten werde. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen sind und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden dürfe.

Stellungnahme:
Im Bebauungsplan sind bereits unter Ziffer D) 12 Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen enthalten. Die Begründung sollte noch unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ mit den entsprechenden Hinweisen zu den vorhandenen Leitungen, dem Schutz und der evtl. erforderlichen Verlegung dieser Leitungen ergänzt werden. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung ist gemäß der Stellungnahme zu ergänzen

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 16.01.2014
Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH handelt und Stellung nimmt. Ferner wird angemerkt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien des Unternehmens befänden, die durch den Bau einer Schallschutzwand beeinträchtigt würden. Da diese Maßnahmen zugunsten der Anlieger erfolgten, habe die Telekom die Anpassung nicht auf eigene Kosten durchzuführen.

Stellungnahme:
Im Bebauungsplan sind bereits unter Ziffer D) 12 Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen enthalten. Die Begründung sollte noch unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ mit den entsprechenden Hinweisen zu den vorhandenen Leitungen, dem Schutz und der evtl. erforderlichen Verlegung dieser Leitungen ergänzt werden. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung ist gemäß der Stellungnahme zu ergänzen

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen 3.3 bis 3.8 zu.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

1.
Die Stellungnahmen der Behörden werden zur Kenntnis genommen.

2.
Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

3.
Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen billigt der Technische Ausschuss den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 193 einschließlich Begründung mit Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 11.03.2014.

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

TOP 5.
Antrag der CSU Stadtratsfraktion vom 11.02.14;
Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Waldsportpark

öffentlich

Sachverhalt:
Nach eingehender Diskussion, ob dieser Antrag mit der Ladung den TA Mitgliedern zur Verfügung gestellt hätte werden müssen bzw. ob dieser TOP nicht auch in anderen Gremien behandelt werden müsste, wurde dieser TOP von der Sitzung abgesetzt.
Der Antrag soll nun in der nächsten FiVA Sitzung am 18.03.14 behandelt werden.
Die Verwaltung wird gebeten dies zu veranlassen.

TOP 6.

[redacted]

Bauantrag zum Einbau einer Gaube am Gebäude Forstinniger Straße 54, auf dem Grundstück FlNr.1430/10, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan 122.
Beantragt ist die Errichtung einer zweiten Dachgaube an der Südwestseite des Anwesens Forstinninger Str. 54.
Durch die zweite Dachgaube wird das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss (was lt. Beb.-Pl. unzulässig wäre).
Lt. Festsetzung 3.3 des Beb.-Pl. dürfen Dachaufbauten insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Reihenhäuser sind als ein Gebäude zu sehen, somit liegt die geplante Gaube im vorgeschriebenen Rahmen.
Die ursprünglich geplante Gaube mit Breite 1,80 m wurde in der Sitzung vom 28.01.14 abgelehnt.
Die überplante Gaube ist mit einer Breite von 1,40 m so groß, wie die bereits vorhandene Gaube.

Ergebnis:
Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen, da die Grundzüge des Beb.-Pl. nicht berührt und nachbarschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
Da die Reihenhäuser als ein Gebäude zu sehen sind, wird selbst bei Bezugsfällen die 1/3-Regelung der Festsetzung 3.3 nicht überschritten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.

TOP 7.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:
Zu diesem TOP gingen keine Meldungen ein.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:51 Uhr

Stadt Ebersberg, den 03.04.2014

Riedl
Sitzungsleiter

Fischer

Schriftführer/in