



Stadt Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 198
mit integrierter Grünordnung

**„SO Schwabener Straße;
Autohaus Ebersberg Erweiterung Süd“**

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Plangeber:	Stadt Ebersberg	Marienplatz 1 85560 Ebersberg
Entwurfsverfasser:	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Grünordnung und Umweltbericht:	Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner	Lilienstraße 42 81669 München

Inhalt

1. **Einleitung**
2. **Planungsanlass und Planungsabsicht**
3. **Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**
4. **Verfahrensablauf**
 - 4.1 Zeitliche Abfolge
 - 4.2 Aufstellungsbeschluss
 - 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
 - 4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren
5. **Ergebnis der Alternativenprüfung**
6. **Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

1. **Einleitung**

Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Ihm ist nach § 10 a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
2. **Planungsanlass und Planungsabsicht**

Der Standort der sog. Ebersberger Autostadt im Gewerbegebiet Nord-Ost ist durch den Bebauungsplan Nr. 143 planungsrechtlich gesichert. Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind die erforderlichen Erweiterungen und Investitionen nicht umsetzbar. Zur Standortsicherung des ortsansässigen Autohauses ist deshalb eine bauliche Entwicklung unmittelbar im Anschluss an das bestehende Autohaus nach Süden vorgesehen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 den Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren für das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1048/1 durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 143 zu ändern. Im Zuge der weiteren Projektplanung, wurde ein Planungskonzept entwickelt, in das auch das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1048/2 mit einbezogen wurde. Am 20.10.2015 wurde die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 198 durch den technischen Ausschuss beschlossen. Schließlich wurde am 04.04.2017 der überarbeitete Entwurf von Seiten des Technischen Ausschusses gebilligt und der Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die Bauleitplanung erfolgt mit dem Ziel, den bestehenden Betriebsstandort unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern sowie bedarfs- und funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Lösung der immissionsschutzfachlichen Konflikte, der naturschutzfachlichen Belange sowie der Freihaltung der Sichtachse zum Alpenpanorama gelegt werden. Die Planung dient insbesondere dem Erhalt und der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in der Stadt sowie der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.
3. **Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich geprüft und in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung berücksichtigt.

Entsprechend dem § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg mit Beschluss festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der als selbständiger Teil der Begründung dem Bebauungsplan beiliegt.

Die Ermittlung und Bewertung der in der Planfolge möglichen Umweltwirkungen erfolgte auf der Grundlage aktueller Bestandserhebungen und Daten. Insbesondere dienten hierzu folgende Fachgutachten und Fachprogramme:

- Bebauungsplan Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autostadt Ebersberg-Erweiterung Süd“, Schalltechnische Untersuchung, Vorabzug, 19.06.2015, überarbeitet 21.07.2017, Projekt-Nr. 1134-2015/V03, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising
- Baugrunderkundung, geotechnische Stellungnahme, Aufstellung des Bebauungsplans, Fl. Nr. 1048/1 u. 2 Ebersberg, für den Neubau eines Autohauses, 19.07.2017, Projekt-Nr. B 175139, Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Wasserburg
- Belange des besonderen Artenschutzes, Vorprüfung, 10.04.2017
Bauräume | Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur, München
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg, München, 2001

Immissionsschutz:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt worden, um mögliche Konflikte offenzulegen und bewältigen zu können. Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse des Fachgutachtens fanden Eingang in die konzeptionelle Ausgestaltung und den Regelungsumfang des Bebauungsplans Nr. 198. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die diesbezüglichen Festsetzungen in Abstimmung mit dem Gutachter weiterentwickelt und ergänzt. Insgesamt wird durch die im Bebauungsplan zum Immissionsschutz getroffenen Regelungen sichergestellt, dass in der Planfolge keine mehr als unerheblichen Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der künftigen Nutzer oder der in der Umgebung bereits arbeitenden und wohnenden Bevölkerung durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. auftreten werden.

Naturhaushalt:

Durch die Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, können vollzugsbedingt Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt werden. Auf der Grundlage der Grünordnungsplanung und der maßgeblichen Fachgutachten enthält der Bebauungsplan Nr. 198 aber eine Vielzahl von Regelungen zur Vermeidung und zur Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie zum Ausgleich, so dass dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden in einem hinreichenden Umfang geprüft, beurteilt und in der Planung berücksichtigt. Demnach sind für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften zwingenden Vollzugshindernisse zu erwarten. Die markante Sichtbeziehung zum Alpenpanorama wird freigehalten. Durch ein Abrücken von baulichen Anlagen von der östlichen Grundstücksgrenze bleiben die Waldbäume (Bannwald) und ihre Wurzeln unbeschadet. Durch Ein- und Begrünungsmaßnahmen werden neue Lebensräume geschaffen und das künftige Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Der verbleibende Ausgleichsumfang wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt und ist vertraglich gesichert (Grundstücke Fl. Nr. 991 und 1059, Gemarkung Nettelkofen). Ausgleichsziele und -maßnahmen wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Zuge des Auslegungsverfahrens abgestimmt.

Boden:

Durch die Regelungen zur Grundfläche wird ein sachgerechtes Maß der baulichen Nutzung gesichert und einer übermäßigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen entgegengewirkt.

Wasserhaushalt:

Der Geltungsbereich tangiert weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen. Zur Verzögerung des Oberflächenabflusses enthält der Bebauungsplan

Regelungen und Hinweise zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und zur Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser.

Klima und Luft:

Aufgrund der Lage und der umgebenden Nutzungen besteht eine geringe Vorbelastung in bioklimatischer und lufthygienischer Hinsicht. Diese Bestandssituation wird sich in der Planfolge nicht in einem wesentlichen Umfang verschlechtern.

Landschafts- und Ortsbild:

Durch die künftig mögliche Erweiterung der gewerblichen Nutzung nach Süden ändert sich das gewohnte Ort- / Landschaftsbild, da der Wahrnehmungsaspekt von der offenen Kulturlandschaft zu einer gebauten Siedlungsstruktur verschoben wird. Durch die Bebauung und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden dem Orts- / Landschaftsbild neue Strukturelemente hinzugefügt. Mehr als gering erhebliche Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen sind damit allerdings nicht verbunden. Die gewohnte Blickachse nach Süden auf das Alpenpanorama bleibt erhalten.

Ergebnis:

Die Umweltprüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 in bauplanungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind, da die maßgeblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen weitgehend kompensiert werden können.

Schäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (USchadG) sind durch die im Bebauungsplan Nr. 198 getroffenen Regelungen nicht zu erwarten.

4. Verfahrensablauf

4.1 Zeitliche Abfolge des Planverfahrens

09.12.2014	Sitzung des Technischen Ausschusses (TA) Fassen des Aufstellungsbeschlusses
01.08.2017	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
31.07.2017	Sitzung des Technischen Ausschusses (TA) Vorstellung der Planung, Auslegungs- und Billigungsbeschluss
08.08.2017 bis 11.09.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)
10.10.2017	Sitzung des Technischen Ausschusses (TA) Behandlung der nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
25.10.2017 bis 27.11.2017	Öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)
12.12.2017	Sitzung des Technischen Ausschusses (TA) Behandlung der nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 198 in der Fassung vom 12.12.2017

4.2 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung seiner Planungsziele hat der Technische Ausschuss (TA) der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung am 09.12.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autohaus Ebersberg Erweiterung Süd“ gefasst. Der Beschluss wurde am 01.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 198 sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 31.07.2017 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 08.08.2017 bis 11.09.2017 im Rathaus der Stadt Ebersberg statt.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 31.07.2017 unterrichtet und aufgefordert in der Zeit vom 08.08.2017 bis 11.09.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 198 Stellung zu nehmen. Sie wurden auch gebeten sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung (Planbegünstigter) vorgetragen. Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 23 Stellungnahmen ein, von denen 7 keine Anregungen enthielten. 15 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde; Landratsamt Ebersberg, Fachbereich Bauverwaltung, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Fachbereich Untere Immissionsschutzbehörde; Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Staatliches Bauamt Rosenheim; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg; Bayerischer Bauernverband; Deutsche Telekom Technik GmbH; Bayernwerk Netz GmbH; Landesbund für Vogelschutz; Tiefbauamt, Stadt Ebersberg; Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen; Freiwillige Feuerwehr Stadt Ebersberg; Gemeinde Forstinning;

4.3.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Technischen Ausschuss (TA) der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung am 10.10.2017 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Die anwaltliche Vertretung des Bauwerbers (Planbegünstigter) trägt Ausführungen zum Betriebskonzept vor und macht sachdienliche Anmerkungen zu den Regelungen zu Werbeanlagen und zur Eingrünung, die in der weiteren Planung Beachtung fanden.
- Die Regierung von Oberbayern bestätigte, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren nicht erforderlich.
- Den aus baufachlicher Sicht gegebenen Empfehlungen wurde gefolgt und es wurden Regelungen über die Zulässigkeit von Geländeänderungen ergänzt.
- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurden Anregungen zu den maßgeblichen Festsetzungen vorgetragen, die nach Abstimmung mit dem Fachgutachter Eingang in den Regelungsumfang bzw. die Hinweise des Bebauungsplans fanden.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden klarstellende Empfehlungen zu einzelnen Festsetzungen gegeben, die in den Bebauungsplan ergänzt wurden.
- Auf Empfehlung des Landratsamtes Ebersberg, Gesundheitsamt, wurden der Hinweis Ziffer C 1, sowie der Abschnitt 5 der Begründung um Aussagen zur Trinkwasserverordnung 2001 und zur Regenwassernutzung ergänzt.
- Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wurden die Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung vervollständigt.
- Das Staatliche Bauamt Rosenheim betonte in seiner Stellungnahme, dass die Umplanung des Knotens in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger abzustimmen und frühzeitig eine Bau- und Unterhaltsvereinbarung abzuschließen sei. Zur Klarstellung wurden die Sachverhalt in der Begründung ergänzt.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, verwies auf den notwendigen Schutz des östlich benachbarten Bannwaldes und die Einhaltung entsprechender Abstände zwischen Bebauung und Waldrand. Änderungen oder Ergänzungen waren hierdurch jedoch nicht veranlasst.
- Der Bayerische Bauernverband gab zu Bedenken, dass neben Bauflächen auch Ausgleichsflächen der landwirtschaftlichen Produktion entzogen würden. Der Inhalt der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren dadurch jedoch nicht veranlasst.
- Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich ihrer Versorgungsleitungen wurden zur Kenntnis genommen. Unter D.11 sind bereits die entsprechenden Hinweise im Plan enthalten. Weitere Ergänzungen waren nicht erforderlich.
- Aufgrund der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH waren redaktionelle Ergänzungen der Planung und der Begründung sowie eine ergänzende Festsetzung zur Zulassung einer Transformatorenstation erforderlich.
- Der Landesbund für Vogelschutz kritisierte die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Grünfläche anstatt einer Ausgleichsfläche zwischen der Schwabener Straße und der Betriebserweiterung. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße (ca. 1.500 m²) und der Lage sind die Eignungsvoraussetzungen für eine Ausgleichsfläche durch eine Vielzahl von Störeintritten allerdings als suboptimal zu bewerten, weshalb auf eine Änderung der Planung verzichtet wurde.
- Die Verwaltung der Stadt Ebersberg teilte mit, dass der verbleibende Ausgleichsbedarf vom Ökokonto der Stadt, interne Nummer 16, Grundstücke Fl. Nrn. 2489 und 2494, „Am Eggiburger Moos, Sedlmayr“ abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 198 zum Ausgleich zugeordnet werden könnte.
- Die Ausführungen des Tiefbauamtes der Stadt Ebersberg zur Kanalisation, zur Wasserversorgung und zum Straßenbau betrafen keine Regelungsgehalte des Bebauungsplans. Es ergab sich insoweit kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.
- Die freiwillige Feuerwehr Ebersberg wies auf den notwendigen Ersatz eines Unterflurhydranten durch einen Oberflurhydranten hin. Der Inhalt der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren nicht veranlasst.
- Die Gemeinde Forstinning fürchtet eine deutliche Zunahme der Verkehrsmenge, insbesondere des Schwerlastverkehrs, in den Ortsteilen Schwaberwegen und Moos. Da nach den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße jedoch vernachlässigt werden kann, bestand kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden von der Stadt sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung am 10.10.2017 gebilligt. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden. Die Ergebnisse wurden in der Planfassung mit Datum vom 10.10.2017 berücksichtigt. Die Verwaltung der Stadt Ebersberg wurde beauftragt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung in der Fassung vom 10.10.2017 fand in der Zeit vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 im Rathaus der Stadt Ebersberg statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offengelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 (Bürger) abgegeben. Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 17 Stellungnahmen ein, von denen 8 keine Anregungen enthielten. 21 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen im Verfahren schriftlich Anregungen vor: Landratsamt Ebersberg; Fachbereich Untere Naturschutzbehörde; Fachbereich Untere Immissionsschutzbehörde; Landratsamt Ebersberg Brandschutzdienststelle; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Staatliches Bauamt Rosenheim; Tiefbauamt, Stadt Ebersberg; Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen; Stadt Ebersberg, Klimamanager; Gemeinde Forstinning.

4.4.1 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Technischen Ausschuss (TA) der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung am 12.12.2017 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

- Der Bürger (Öffentlichkeit) erklärte, dass die Schwabener Straße ab dem Kreisverkehr überdurchschnittlich stark belastet und das Abbiegen und Verlassen der Anzinger Straße sehr schwierig sei. Da die Planung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Grundlage der maßgeblichen technischen Richtlinien (RAS-K) sowie in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim erfolgte, ist festzuhalten, dass der neue Knotenpunkt verkehrstechnisch ausreichend geplant und dimensioniert ist, um den anfallenden Verkehr aufzunehmen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren mithin nicht veranlasst.
- Die klarstellenden Empfehlungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurden zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum Bebauungsplan (D 12) redaktionell ergänzt.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden Änderungen der Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die ebenso Eingang in die Planung fanden, wie der empfohlene Verzicht einer Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung für das Grundstück Fl. Nr. 1059.
- Die Brandschutzdienststelle im Landratsamt Ebersberg gab Hinweise zu den notwendigen Flächen für die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung und die Feuerwehrbedarfsplanung. Änderungen oder Ergänzungen waren hierdurch jedoch nicht veranlasst.
- Der Klimamanager der Stadt Ebersberg machte den Vorschlag, die Installation von Solaranlagen zu prüfen und bei der Planung solche Technologien zu bevorzugen, deren CO₂-Emissionen möglichst gering ausfallen. Es wurde außerdem empfohlen, besonderen Wert auf wartungsarme passive Formen des sommerlichen Wärmeschutzes zu legen. Eine energieintensive aktive Kälteerzeugung sei möglichst zu vermeiden. Demgemäß wurde der Hinweis D 9 redaktionell ergänzt.
- Die im Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vorgetragenen Sachverhalte stellen eine Wiederholung der bereits vorgebrachten und abwägend behandelten Anregungen dar. Ergänzungen der Planung waren demgemäß nicht erforderlich.
- Das Schreiben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim stimmte inhaltlich weitestgehend mit der bereits abgegebenen Stellungnahme überein. Die Hinweise bezüglich der zu treffenden Vereinbarungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, wurden aber zur Klarstellung in der Begründung bereits ergänzt. Weitere Ergänzungen waren nicht erforderlich.
- Die Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, wies darauf hin, dass für das Vorhaben bereits eine Ökokontofläche der Stadt als Ausgleichsfläche vorgemerkt gewesen sei. Diese Vormerkung werde gelöscht, da der Ausgleich nun extern nachgewiesen und vertraglich gesichert werde. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgten nicht.
- Die Ausführungen des Tiefbauamtes der Stadt Ebersberg zur Kanalisation, zur Wasserversorgung und zum Straßenbau betrafen keine Regelungsgehalte des Bebauungsplans. Es ergab sich insoweit kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf.
- Die Gemeinde Forstinning lehnt das Planvorhaben weiterhin ab, da sie eine deutliche Zunahme der Verkehrsmenge, insbesondere des Schwerlastverkehrs, in den Ortsteilen Schwaberwegen und Moos befürchtet. Da nach den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße jedoch vernachlässigt werden kann, bestand kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden von der Stadt sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde vom Technischen Ausschuss (TA) der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung am 12.12.2017 gebilligt und der Bebauungsplan Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autohaus Ebersberg

Erweiterung Süd“ in der Fassung vom 12.12.2017 als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Einzelheiten können der Vormerkung und Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

5. **Ergebnis der Alternativenprüfung**

Die Standortanalyse für eine mögliche Betriebserweiterung gelangte zu dem Ergebnis, dass diese nur im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände zweckmäßig möglich ist. Um die funktions- und bedarfsgerechte Erweiterung des Betriebes bauplanungsrechtlich vorzubereiten, wurde der Flächennutzungsplan für den maßgeblichen Teilbereich geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplans). Die Flächennutzungsplanänderung ist rechtswirksam. Die Standortentscheidung wurde insoweit im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung bereits getroffen.

Der Standort liegt verkehrsgünstig und zeichnet sich durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet aus. Geeignete Potentiale der Innenentwicklung stehen demgegenüber nicht zur Verfügung. Auch im sonstigen Stadtgebiet sind Alternativstandorte, die für eine zweckmäßige und funktionsgerechte Erweiterung des Betriebes geeignet wären, nicht vorhanden.

6. **Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung**

Grundsätzlich kann jede Kommune eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichem Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Von diesem Grundsatz hat die Stadt Ebersberg im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 198 Gebrauch gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 198 dient dazu, ein Sondergebiet „Autohaus“ und „Ausstellung Kfz“ bauplanungsrechtlich zu sichern, um einem bereits am Standort ansässigen, leistungsstarken mittelständischen Unternehmen eine funktions- und bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit mit einer guten infrastrukturellen Anbindung zur Verfügung stellen zu können. Auf diese Weise soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit einer langfristigen und ausgewogenen kommunalen Wirtschafts- und Sozialstruktur geschaffen werden.

Die Tatsache, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 unmittelbar an den Gewerbepark „Nord-Ost“ anschließt, sowie die Tatsache, dass in der Planfolge keine Konflikt- oder Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden, tragen dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel insoweit angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. Geeignete Alternativstandorte oder anderweitige Planungsmöglichkeiten, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht. Geeignete Innenentwicklungspotentiale stehen nicht zur Verfügung.

Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie zielt darauf ab, den Siedlungsbereich zu arrondieren und einen harmonischen Übergang zur offenen Agrarlandschaft / Kulturlandschaft zu schaffen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung steht dabei in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Gewohnte Sichtbeziehungen bleiben weiterhin erhalten.

Das Plangebiet ist durch Emissionen vorbelastet, die durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und den Straßenverkehr bewirkt werden.

Die Nachbarschaft ist von der Überplanung und Erweiterung des Gewerbegebietes betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch Regelungen zur Art der Nutzung sowie zur Beschränkung des zulässigen Störungsgrades des Planvorhabens angemessen gewahrt. Unter Berücksichtigung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann auch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht, noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der künftigen Nutzer oder der in der Umgebung bereits arbeitenden und wohnenden Bevölkerung durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche,

Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. in der Planfolge unwahrscheinlich. Mit Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ist in der Planfolge insgesamt keine Verschlechterung der derzeit herrschenden Bestandssituation zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin dauerhaft gewährleistet.

In der Folge des Bebauungsplans können durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt werden. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft. Insgesamt bestanden somit hinreichende Beurteilungskriterien für ein sachgerechtes Planergebnis.

Negative Umweltwirkungen mit einer geringen Erheblichkeit können sich insbesondere in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate äußern. Diese durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden aber mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Der zu erwartende Eingriff muss in einem Umfang von insgesamt ca. 10.528 m² ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde extern auf den Grundstücken, Fl. Nr. 991 und 1059, Gemarkung Nettelkofen, der Planbegünstigten vertraglich gesichert und hergestellt.

Im Rahmen einer Vorprüfung fanden auch die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren. Im Bauvollzug sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu besorgen.

Die ermittelten Umweltbelange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und fand Eingang in das Abwägungsergebnis, das sich im Entwurfsplan zum Bebauungsplan Nr. 198 in seiner Fassung vom 12.12.2017 manifestiert.

Abschließend bleibt anzumerken, dass jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung abzielt, dadurch gekennzeichnet ist, dass sie nicht auf einen klaren zweiseitigen Interessenskonflikt stößt, sondern auf ein Interessengeflecht, in dem vielfältige Belange in jeweils unterschiedlicher Weise, je nach der individuellen Ausgangssituation der Planung und ihrer konkreten Zielsetzung, positiv wie negativ betroffen sind. In einem solchen vielschichtigen Interessengeflecht kann einem Belang nicht etwas zugesprochen werden, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. Die Entscheidungsgremien der Stadt Ebersberg haben sich im Rahmen des Abwägungsvorgangs sowohl die positiven als auch die negativen Wirkungen ihres planerischen Handelns vollumfänglich bewusst gemacht, so dass das Planergebnis insgesamt sachgerecht ist.

Der Technische Ausschuss (TA) der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autohaus Ebersberg Erweiterung Süd“ in der Fassung vom 12.12.2017 als Satzung beschlossen und die Verwaltung beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autohaus Ebersberg Erweiterung Süd“ in der Fassung vom 12.12.2017 wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autohaus Ebersberg Erweiterung Süd“ in Kraft.

Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

Monitoring

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Im Umweltbericht sind entsprechende Hinweise zur Überwachung gegeben. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt.

Stadt Ebersberg, den **19. APR. 2018**




.....
Walter Brilmayer
Erster Bürgermeister