

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 23. Oktober 2012

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Bumann, Fischer

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Bauantrag zur Anhebung des Dachstuhls am Gebäude FINr. 1073/3, Gmkg. Ebersberg, Gmaind 12

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Beb. Nr. 131.

Beantragt wurde die Anhebung des Dachstuhles und der Ausbau des Dachgeschosses.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan sind erforderlich:

- Dachneigung 24° anstatt 27 bis 33°
- Einbau von 2 Dachgauben – lt. Beb. sind Dachgauben unzulässig
- Baugrenzenüberschreitung im Süden durch Balkon

Die Grundzüge des Beb. werden allerdings nicht berührt, so dass den Befreiungen zugestimmt werden kann.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben zu.

TOP 2.**Bauantrag zur Erweiterung des Fitnessstudios auf dem Grundstück FINr. 44/5, Gmkg. Ebersberg, Langwied 11**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Beb. Nr. 142 (Handwerkerhof Langwied). Beantragt ist die erdgeschossige Erweiterung des Fitnessstudios nach Südosten.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Der Anbau liegt komplett außerhalb des Bauraumes.
- Der Anbau liegt zum Teil im Bereich der privaten Grünfläche.
- Die Zulassung der Abstandsflächenverkürzung auf 0,25 H, mind. 3 m, ist erforderlich. Im Beb. ist dies unter 4.1 ausgeschlossen.
- Das Dach des Anbaues wird als Terrasse für den Wellnessbereich genutzt.
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 95,47 qm.

Stellplatznachweis:

Entsprechend dem beigelegten StPl-Nachweis erhöht sich der StPl-Bedarf von 34 auf 38 StPl. Nachgewiesen werden 41 StPl.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass über dem beantragten Anbau eine Starkstromleitung verläuft. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass unter dem beantragten Anbau eine Abwasserkanalleitung verläuft, die bei Realisierung des beantragten Vorhabens verlegt werden muss.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben zu.

TOP 3.**Bebauungsplan Nr. 185 - Doktorbankerl;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange****b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss** TA 17.04 12

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Brilmayer begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Voith, der den Bebauungsplan bearbeitet sowie Frau Abotalebi, die für den Grünordnungsplan verantwortlich ist. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.06.2012 bis 02.07.2012 durchgeführt. Den Anwohnern der benachbarten Kriegersiedlung wurde die Planung vorgestellt und diese haben ebenso eine Stellungnahme abgegeben. Herr Voith erläuterte zunächst die wesentlichen Änderungen des überarbeiteten Entwurfs, bevor er die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorstellte.

Die Nachfrage nach Doppelhäusern ist sehr groß, daher sollen mehr Doppelhausgrundstücke ausgewiesen werden. Als mögliche Grundstücke für eine Doppelhausbebauung kommen die Lagen westlich der Erschließungsstiche in Betracht. Hier können jeweils statt der bisher geplanten drei Einfamilienhausparzellen zwei Doppelhausparzellen vorgesehen werden. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse bezüglich der Regenwasserversickerung sollen die östlichsten Bauparzellen Nr. 30, 31, 34 entfallen und dafür an dieser Stelle Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen werden. Der geplante Kindergarten Parzelle Nr. 40 soll an anderer Stelle angeordnet werden, sodass der Großteil der Bestandsbäume um die Geländemulde erhalten werden kann. Die Grünfläche wird dadurch bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches erweitert und ein Großteil des Baumbestandes kann erhalten werden. Die Reihe der Einfamilienhäuser im Norden des Planungs-

gebietes kann um ein Gebäude erweitert werden. Anstelle der für einen Kindergarten vorgesehenen Bauparzelle Nr. 40 wird auf der Fläche östlich der Rosenheimer Straße eine Fläche ausgewiesen, die sowohl für Kindergarten als auch alternativ z.B.. für Seniorenwohnungen oder drei Doppelhäuser verwendet werden könnte.

Der Kreuzungsbereich Rosenheimer Straße – Einfahrt zur Siedlung soll so ausgebildet werden, dass ein gefahrloses Überqueren der Rosenheimer Straße für Fußgänger und Radfahrer aus dem Siedlungsbereich möglich ist und der entlang der Rosenheimer Straße verlaufende Verkehr in seiner Geschwindigkeit gebremst wird. Der Kreuzungsbereich auf der Rosenheimer Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und mit einem entsprechenden Pflasterbelag und entsprechender Fahrbahnrandgestaltung optisch gegenüber der davor und danach verlaufenden Rosenheimer Straße hervor gehoben. Die sich daraus ergebende „rechts vor links“ Regelung erfordert die gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer in alle Fahrrichtungen. Der verkehrsberuhigte Bereich wird innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes beibehalten.

Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB

Landratsamt Ebersberg, Baufachliche Stellungnahme vom 05.07.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Es wird empfohlen, nicht erwünschte Nutzungsarten im Sinne des §4 Abs. 2+3 BauNVO auszuschließen U.a. werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen innerhalb des Planungsgebiets als problematisch gesehen.

Abwägungsvorschlag:

Auf Parzelle 35 könnten aufgrund des großen Bauraumes z. B. Läden und Speisewirtschaften oder Beherbergungsbetriebe und Verwaltungsgebäude entstehen. Diese Anlagen müssten zwar der Versorgung des Gebietes dienen bzw. sich in den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes einfügen, sind jedoch im Plangebiet grundsätzlich nicht gewünscht, da die Fläche der Parzelle 35 der Ansiedlung eines Kindergartens oder von Seniorenwohnungen vorbehalten bleiben soll. Es sollten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmte Anlagen ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird festgesetzt, dass folgende Anlagen nicht zulässig sind:

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe); Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Bei den Bauräumen 07-09, 14-16, 18, 19, 25-27 und 32 sind um 90° Grad gedrehte Firstrichtungen zulässig. Die freie Wahl der Firstrichtungen wurde vom Planer nicht begründet. Sie wird aus städtebaulicher Sicht nicht begrüßt, da die Gestaltung der Dachlandschaft einen wesentlichen öffentlichen Belang darstellt. Es wird gebeten, die im Vorentwurf vom 09.05.2012 dargestellten Firstrichtungen eindeutig vorzugeben und ggf. die Bauräume zu überarbeiten.

Abwägungsvorschlag:

Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 haben sich die Bauräume dahingehend geändert, dass die Möglichkeit der Lagevielfalt von Gebäuden nicht mehr sinnvoll ist. Es gibt daher keine Bauräume mehr, die eine um 90° Grad gedrehte Firstrichtung zulassen.

Beschlussvorschlag:

Die Möglichkeit der um 90° Grad gedrehten Firstrichtung entfällt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Da das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von GR, Wandhöhe und Dachneigung ausreichend bestimmt ist, wird empfohlen auf die Festsetzung der GF vollständig zu verzichten oder wenigstens alternativ die Schlüssigkeit durch Beispielrechnungen darzulegen. Die Gefahr konkurrierender Festsetzungen erschwert den Vollzug.

Abwägungsvorschlag:

Die GR bezieht gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Flächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ein. Um bei unterschiedlicher Gestaltung dieser Anlagen die Größe der Hauptgebäude zu beschränken, wurde die GF zusätzlich als Maß der Obergrenze herangezogen. Eine Beispielrechnung ist nicht erforderlich, da die Berechnungsart in der Definition des §19 BauNVO enthalten ist.

Die Festsetzung der maximalen GF ist zudem für die satzungsgemäße Berechnung der Erschließungskosten erforderlich.

Beschlussvorschlag:

GR und GF bleiben als Maß der baulichen Nutzung in den Festsetzungen erhalten.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Da der räumliche Geltungsbereich erhebliche Geländebewegungen beinhaltet, wird dringend empfohlen, die maximal zulässigen Wandhöhen als absolute Höhen ü.NN festzusetzen. Die in Ziffer 5.2.1. festgesetzten Mittelwerte von Wandhöhen sind in der Praxis nicht nachvollziehbar.

Abwägungsvorschlag:

Eine ergänzende Tabelle mit Höhen üNN für jede Parzelle war bereits vorgesehen, die Auswertung der Höhen lag jedoch zum Zeitpunkt des 1. Entwurfs noch nicht vor und wird in der nächsten Planfassung nachgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die festgesetzten Wandhöhen in Ziffer 5.2.1. werden durch eine Tabelle mit Höhen üNN, bezogen auf jede Parzelle, ergänzt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Die beschriebene städtebauliche Absicht, großzügige Doppelgaragen (bis zu 6x9m) zuzulassen und mit Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO zu verknüpfen, ist allenfalls bei Parzelle 34 bis 39 erkennbar. Die offensichtlich unvollständig dargestellten Bauräume für Garagen bzw. Nebenanlagen in den übrigen Bauräumen sind für die Aufnahme von Doppelgaragen ungeeignet.

Da Garagen heute zunehmend die öffentlichen Bauräume bestimmen, wird empfohlen, die Garagen- und Stellplatzplanung gesamtheitlich zu überarbeiten und städtebaulich schlüssig zu begründen. Die Vorgartenzone sollte grundsätzlich von Garagen und sonstiger Bebauung freigehalten werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Begrenzungslinien der Garagenbauräume sind entlang der Grundstücksgrenzen nicht geschlossen, da eine Grenzbebauung grundsätzlich nach BayBO erlaubt ist. Da Garagen auch in den Hauptbauräumen zulässig sind, können (außer bei den Doppelhäusern) auf allen Parzellen auch Doppelgaragen errichtet werden. Die großzügigen Bauräume sollen alle baulichen Anlagen aufnehmen, um eine Freihaltung der übrigen Grundstücksbereiche zu gewährleisten. Eine mögliche Platzierung von Garagen und Nebengebäuden im Bereich der Vorgartenzone ist zur Gliederung dieses Bereiches städtebaulich gewünscht.

Beschlussvorschlag:

An der Planung und Darstellung wird festgehalten.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Für die Festsetzungen 9.11, 9.13 und 9.14 gibt es keine Ermächtigungsgrundlage i.S. des §9 Abs. 1 BauGB, deshalb sind sie unzulässig.

Abwägungsvorschlag:

zu 9.11: Für die Pflanzung des Straßenbegleitgrüns nach §9 Abs.1, Nr.25a, BauGB, muss ein ausreichend großer Wurzelraum gewährleistet sein, um die städtebauliche Gestaltung durch wüchsige, gesunde Bäume zu erzielen. In den einschlägigen Regelwerken (FII-Empfehlungen für Baumpflanzungen, ZTV Vectra-Mü u.a.) werden Pflanzgruben zwischen 12m³ und 20m³, je nach Baumgröße empfohlen. Bei zu kleinen Baumgruben beginnen die Bäume bereits nach wenigen Jahren zu vergreisen, oder es kommt aufgrund zu hohen Wurzeldrucks zu Beschädigungen der Straße. Deshalb soll an der Festsetzung 9.11 festgehalten werden.

zu 9.13: Der Punkt 9.13 kann entfallen.

zu 9.14: Zur Erzielung der beabsichtigten Durchgrünung und Ortsrandeingrünung des Bebauungsplangebiets sind Festsetzungen auf den Baugrundstücken getroffen. Da das Baugebiet am südlichen Ortsrand liegt und durch die Hanglage eine exponierte Stellung einnimmt, ist der Durchgrünung der Siedlung und der Ortsrandeingrünung ein besonderer Stellenwert einzuräumen. Die Ziele und Vorgaben aus der Bauleitplanung können mithilfe eines Freiflächengestaltungsplanes besser umgesetzt und sichergestellt werden, sodass eine harmonische Eingliederung in die landschaftlich sehr reizvolle Umgebung gewährleistet ist. Der Punkt 9.13 (Abgabe eines Freiflächengestaltungsplanes) wird als Hinweis und nicht als Festsetzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

An der Festsetzung 9.11 wird festgehalten.

Die Festsetzungen 9.13 wird herausgenommen.

Der Punkt 9.14 wird bei den Festsetzungen herausgenommen und als Hinweis aufgeführt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Ziffer 10.3. sollte allenfalls als Hinweis aufgenommen werden, da Geländedarstellungen bereits durch § 8 Bauvorlagenverordnung geregelt sind.

U.a. infolge der interpretationsbedürftigen Festsetzung Ziffer 10.2. wird empfohlen, Stützmauern nicht zuzulassen. Stattdessen wäre es wünschenswert festzusetzen, dass Höhenversprünge weiträumig zu verziehen sind. Für eine Materialvorgabe für eine Stützmauer in Naturstein-Trockenmauerwerk fehlt eine Ermächtigungsgrundlage i.S. §9 Abs.1 BauGB.

Abwägungsvorschlag:

Die Ziffer 10.3. wird bei den Festsetzungen herausgenommen und als Hinweis aufgeführt. Bei Parzellen mit stark geformtem Gelände sind Stützmauern erforderlich, damit zumindest Teile des Grundstückes, z.B. Terrassenflächen, eben ausgeführt werden können. Um eine moderate Höhenentwicklung zu gewährleisten, wurde die Abstufung von Stützmauern festgesetzt.

Die Möglichkeit der Materialvorgabe ist durch den §81 Abs. (1) Satz 1 und 5 BayBO gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Ziffer 10.3. wird bei den Festsetzungen herausgenommen und als Hinweis aufgeführt.

An der Ziffer 10.2. zu Stützmauern wird festgehalten.

Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzfache Stellungnahme vom 05.07.2012Sachverhaltsdarstellung:Verkehrslärmschutz:

Laut Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens kann tagsüber und auch nachts mit Ausnahme der Westfassaden der Parzellen 01, 03, 04 und 05 der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Die Überschreitung bei o.g. Ausnahmen liegen bei bis zu 3dB(A).

Es wird empfohlen, zur Sicherstellung möglichst ruhiger Schlafverhältnisse bei den Parzellen 01, 03, 04 und 05 Schlaf und Kinderzimmer die auf der Straße bzw. lärmzugewandten Westseite angesiedelt sind mit einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit über die Gebäudenord- oder Gebäudesüdseite zu versehen.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit (angemessener Schallschutz bei verhältnismäßigem Kostenaufwand) und der Vorgaben des §1 Abs.7 BauGB sollte der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg von seinem Recht Gebrauch machen, die Orientierungswertüberschreitung bis zu 3 dB(A) ohne weitere Maßnahmen zum Schallschutz hinzunehmen.

Der überarbeitete Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 sieht auf der Fläche der o.g. Parzellen eine Fläche vor, die voraussichtlich zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte bestimmt ist. Die genannte, geringe Überschreitung der Schallschutzwerte gilt bei geänderter Nutzung entsprechend. Die individuelle Möglichkeit der Grundrissgestaltung je nach Nutzung, z.B. die Schlafräume nicht an der Westseite einzuplanen bzw. zusätzlich über die Nord- oder Südseite zu belüften, bleibt bestehen.

Die Empfehlung zur Grundrissorientierung sollte in die Hinweise mit aufgenommen werden. Das schalltechnische Gutachten soll für die neue Parzelle 35 überarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss macht von seinem Abwägungsrecht gem. §1 Abs.7 BauGB Gebrauch und beschließt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 3dB(A) hingenommen wird.

Empfehlungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Grundrissgestaltung, Lüftungsmöglichkeit auf lärmabgewandten Gebäudeseiten) werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Das schalltechnische Gutachten ist zu überarbeiten, die Ergebnisse sind in die Überarbeitung der Festsetzungen mit aufzunehmen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:Wertstoffsammelstelle:

Für die geplante Wertstoffinsel wird vom Landesamt für Umweltschutz für ein Allgemeines Wohngebiet (bei freier Schallausbreitung) ein Mindestabstand von 16m zwischen Containerstandort und nächstgelegenen Immissionsort für sinnvoll/ erforderlich gehalten.

Sollte vorgenanntes Abstandsmaß – bezogen auf die lärmrelevanten Altglascontainer nicht eingehalten werden können, so wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, die Altglascontainer einzuhausen.

Abwägungsvorschlag:

Der Standort der Wertstoffinsel liegt an der Zufahrt zum Baugebiet strategisch günstig. Ein Abstand von 16m zu den nächstgelegenen Gebäuden auf Parzellen 01 und 35 (neue Nummerierung) kann aus Platzgründen nicht eingehalten werden. Es besteht lediglich die Möglichkeit der Einhausung.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird dies bei der weiteren Planung und Gestaltung der Wertstoffinsel berücksichtigen und Lärmschutzmaßnahmen zu gegebener Zeit durchführen.

Landratsamt Ebersberg, Naturschutzfache Stellungnahme vom 05.07.2012Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 1:

Der Bebauungsplan widerspricht dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan hinsichtlich der festgesetzten Grünflächenausweisung im Osten des Baugebietes. Die Grünfläche wurde von 4.000m² auf 1.600m² reduziert. Auch im derzeit laufenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Grünfläche ungeschmälert erhalten bleiben.

Abwägungsvorschlag:

Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 wird die Grünfläche im Osten des Plangebiets in vollem Umfang erhalten. Die Einwendung ist somit gegenstandslos.

Beschlussvorschlag:

Wie weiter oben beschlossen, stellt der überarbeitete Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 23.10.2012 die östliche Grünfläche gemäß Flächennutzungsplan in vollem Umfang dar. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 2:

Das geplante Baugebiet ist an drei Seiten von z.T. großem Baumbestand eingerahmt. Zudem befindet sich ein sehr mächtiger Baumbestand auf der Grünfläche. Die Feldgehölzbestände unterliegen z.T. dem gesetzlichen Schutz gem. Art.16 Abs.1, Nr. 1 BayNatSchG. Es ist für die Bebauungsplanung ein qualifizierter Baumbestandsplan zu erstellen. Die erhaltenswürdigen Bäume sind lagegenau darzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Der überarbeitete Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 sieht gegenüber der Plandarstellung aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung eine wesentliche Erweiterung der Grünfläche im Osten des Plangebiets nach Norden und Süden vor. Dadurch kann der Feldgehölzbestand zum größten Teil erhalten werden. Weiterhin wurden erhaltenswürdige Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt und ergänzend Neupflanzungen vorgesehen. Die Bäume entlang der östlichen Bebauungsplangrenze werden erhalten und als Alleebäume freigestellt. Die vorhandenen Bäume an der westlichen Grenze werden erhalten und zu einer Allee ergänzt. Der Baumbestand wurde vom Vermessungsbüro Weiherrmann, Ebersberg, lagegenau aufgenommen und bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume. Die Baumverluste wurden kenntlich gemacht.

Beschlussvorschlag:

Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 werden die in der Abwägung erläuterten Änderungen und Ergänzungen dargestellt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 3:

Die Kartierungsunterlagen vom Landesbund für Vogelschutz (LBV) zeigen z.T. erhebliche Abweichungen zu den Ergebnissen der saP. Nach dem die saP bereits vor 4 Jahren erstellt wurde, wird um eine Aktualisierung gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die vom LBV eingegangenen Hinweise zu den europarechtlich geschützten Arten, die Untersuchungsgegenstand der saP sind, wurden vom Verfasser des saP-Gutachtens Dr. Blasy – Dr. Overland geprüft (Schreiben vom 25.08.2012). Im Zuge der saP wurden 2009 flächendeckende Kartierungen nach methodisch anerkannten Standards durchgeführt. Die Vor-Ort-Erhebung des LBV bestätigt im Wesentlichen die Aufnahme der saP 2009. Abweichende Brutnachweise ergeben sich nur beim Kuckuck und beim Gartenrotschwanz. Für den Kuckuck als großräumig agierenden Brutparasit ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Der Gartenrotschwanz wurde bei den Untersuchungen 2009 zwar nicht nachgewiesen, aber als potentiell zu erwartende Art behandelt und ist von den Bewertungen der saP zu Auswirkungen des Bebauungsplans umfasst.

Das Habitatpotenzial der Flächen mag mehr Artenvorkommen erwarten lassen, jedoch sind mit Durchführung der Kartierungen nur die nachgewiesenen Arten artenschutzrechtlich relevant. Eulenvorkommen wurden trotz Einsatz von Klangattrappen nicht gefunden. Für den kaum zu erwartenden Steinkauz ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Festzustellen ist, dass der Bereich um die Geländemulde erhalten und nach dem überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 erheblich erweitert wird. Eine Einengung im Umfeld kann möglicherweise zu geringen Beeinträchtigungen führen, eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes schließen die saP-Gutachter jedoch aus. Für die Vögel ist insbesondere der Lebensraumaspekt von Bedeutung. Da es sich bei den nachgewiesenen Arten vorwiegend um Arten der Siedlungsråder und Parkanlagen bzw. Kulturfolger handelt, wird der Lebensraumaspekt der lokalen Populationen im Bebauungsplangebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Die übrigen, teils nach nationalem Recht besonders geschützten Arten, sind bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und werden im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Umweltbericht wird gemäß Abwägungsvorschlag ergänzt. Für den überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ergeben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 4:

Der mächtige Gehölzbestand mit Unterwuchs in der Grünfläche und die ausgeprägte geomorphologische Struktur mit den eingelagerten Feuchtfächenrelikten erfordern eine eigene ökologische Einwertung hinsichtlich ihrer Erhaltung und Aufwertung. Der derzeit hohe ökologische Wert ist unstrittig. Eine multifunktionale Entwicklung als Kinderspielplatz, parkähnliche Grünanlage und ökologisch wertvolle Biotopfläche schließt sich aus. Eine Vereinbarkeit lässt sich aufgrund der vielen Altbäume (Verkehrssicherung) ohne tiefgreifende Eingriffe in die Grundstrukturen nicht bewerkstelligen. Es wird empfohlen deshalb die Grünfläche als Ausgleichfläche einzubringen und über eine ökologische Aufwertung die Anerkennung sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 wird die Grünfläche nach Norden bis zur Plan-gebietsgrenze und nach Süden um Flächen für die Regenwasserrückhaltung erweitert. Die öffentliche Grünfläche soll nicht parkähnlich sondern naturnah gestaltet werden, auf die Anlage eines Teiches im Bereich der Geländemulde wird verzichtet, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung an dieser Stelle ohne Beeinträchtigung der südlich gelegenen Baugrundstücke nicht zulassen. Der Punkt 9.2. der Festsetzungen wird entsprechend geändert.

Die Eingriffsausgleichsbilanz wird auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfs i.d.F. vom 23.10.2012 neu berechnet. Hier wird auch die Erweiterung der Grünfläche mit einem reduzierten Faktor als Minimierungsmaßnahme berücksichtigt. Die erforderlichen externen Kompensationsflächen werden aus der Ökokontofläche der Stadt Ebersberg FINr. 2489 abgebucht.

Eine multifunktionale Entwicklung soll nebeneinander und nicht übereinander gelagert stattfinden.

Trotz der räumlichen Trennung der Nutzungen wird aufgrund der Lage im Siedlungsraum von dem Erfordernis einer regelmäßigen Prüfung der Standsicherheit von Bäumen auszugehen sein. Die langfristige Erhaltung des Gehölzbestandes wird über einen Ersatz abgängiger Gehölze durch Neupflanzungen gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die öffentliche Grünfläche soll naturnah mit Spielfläche und ohne Teich gestaltet werden, der Festsetzungstext ist entsprechend zu ändern. Die Eingriffsausgleichsbilanz wird auf den überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 neu berechnet, die erforderlichen, externen Kompensationsflächen werden aus der Ökokontofläche der Stadt Ebersberg FINr. 2489, Gmkg. Ebersberg, abgebucht.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 5:

Durch die geplante Kanaltrasse entlang des südlichen Bebauungsplanrandes und der sehr schmalen Wohngartengrundstücke ist eine Ortsrandeingrünung derzeit nicht möglich. Im Anbetracht des vorhandenen, z.T. erhaltenswerten Gehölzbestandes entlang der südlichen Plangrenze ist auch hier dringend eine Umplanung erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf die BayStMI, Oberste Baubehörde, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 12 „Ortsränder“ verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Da es sich um ein Hanggrundstück handelt und der tiefste Punkt des Plangebiets im Südosten liegt, verläuft die Kanaltrasse aus technischen Gründen entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.12 (s.30/31) bestätigen, dass eine Ortsrandeingrünung auch auf privaten Flächen möglich ist. Der überarbeitete Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ermöglicht tiefere Grundstücke für die Parzellen an der südlichen Plangebietsgrenze. Die Festsetzung 9.8 (Private Ortsrandeingrünung) wird folgendermaßen geändert: Auf den Parzellen 34, 33, 22, 21, 10, 09 (neue Nummerierung) ist auf einem 3m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze mind. ein Gehölz laut Artenliste Sträucher je 3,0 m² zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können mitgerechnet werden und zählen für 2 Sträucher je Baum der Wuchsordnung II bzw. für 4 Sträucher je Großbaum. Die Sträucher können in Gruppen gepflanzt werden. Bei den Gehölzen am Südrand handelt es sich um eine durch Stockaustriebe entstandene Hecke.

Die Ausgestaltung eines tieferen, begrünten Ortsrandes erscheint als nicht erforderlich, da im Entwurf zum in Aufstellung befindlichen FNP die südlich angrenzenden Flächen als Bauflächen dargestellt sind.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung 9.8 (Private Ortsrandeingrünung) wird wie im Abwägungsvorschlag beschrieben geändert.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 6:

Der Kompensationsbedarf soll gem. Umweltbericht im Wesentlichen auf dem Ökokontogrundstück der Stadt mit der Fl.Nr. 2489 erfüllt werden. Hierzu hat sich ein Zahlendreher eingeschlichen.

Die zweite Ausgleichsfläche entlang der Rosenheimer Straße kann aufgrund der straßennahen Lage nicht als Kompensationsfläche anerkannt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die richtige Flurnummer des Ökokontogrundstücks der Stadt Ebersberg lautet FL.Nr. 2489. wird korrigiert.

Im derzeit in Aufstellung befindlichen FNP sind zahlreiche neu zu pflanzende Baumreihen und Alleen entlang von Straßen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die hier betroffene Rosenheimer Straße ist zurückgestuft und weist nur ein mäßiges Verkehrsaufkommen auf. Deshalb soll an der Kompensationsmaßnahme festgehalten werden, die ökologische Aufwertung der Fläche wird mit einer Wertstufe angesetzt soll dann um eine Wertstufe reduziert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Zahlendreher wird korrigiert. An der Ausgleichsmaßnahme entlang der Rosenheimer Straße wird festgehalten. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird dem überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 angepasst.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 7:

Als innerörtliches Straßenbegleitgrün ist von der rotblühenden Kastanie abzusehen, da die Platzverhältnisse zu beengt sind. Anstelle davon wird die Pflanzung von Siedlungskleinbäumen empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

Kleinbäume erzielen nicht den gewünschten gestalterischen Effekt, den mittelgroße Bäume darstellen. Die Straßenbäume tragen wesentlich zur Adressbildung und Durchgrünung des Planungsgebietes bei.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen zu Straßenbäumen bleiben erhalten.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 8:

Festsetzung 11.3: Die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere soll gewährleistet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung wird aufgegriffen. Die Festsetzung 11.3 wird wie folgt ergänzt: „sockellos mit einer Bodenfreiheit von 15cm“

Beschlussvorschlag:

Die Ergänzung der Festsetzung 11.3 wird wie im Abwägungsvorschlag beschrieben aufgenommen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung zu Punkt 9:

Alle Höhlenbäume sollen im Baumbestandsplan vermerkt werden.

Abwägungsvorschlag:

Baumhöhlen befinden sich überwiegend in älteren Bäumen des Feldgehölzes, die fast vollständig erhalten werden. Einzelne Höhlen befinden sich auch in Obstbäumen, die aufgrund ihres Zu-

stands nicht zur Erhaltung festgesetzt wurden. Die Verluste an Baumhöhlen sind in der saP berücksichtigt und entsprechend Nistkästen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Eine zusätzliche Kartierung der Höhlenbäume ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Von einer Kartierung der Höhlenbäume wird abgesehen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg Stellungnahme vom 03.07.2012

Sachverhaltsdarstellung, Bereich Forsten:

Im Nordosten der beplanten Fläche stockt ein gut 4.000 m² großer Wald im Sinne des Art.2 Abs.1 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Dabei handelt es sich um einen artenreichen Waldbestand, u.a. aus Pappeln, Spitzahorn, Esche, Weide, Walnuss. Die Artenvielfalt, die große Altersspreizung und die abwechslungsreichen Kleinstandorte führen zu einem besonderen Strukturreichtum des Bestandes auf relativ kleiner Fläche. Gerade in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung hat der Waldbestand damit besondere Funktion für die Naherholung, das Landschaftsbild und insbesondere als Biotop.

Der vorliegende B-Plan sieht vor, den Waldbestand zu Gunsten der Wohnbebauung bzw. Grünfläche mit Wiese und Spielplatz zu roden. Inklusiv des Teiches soll der Baumbestand lediglich auf einer Fläche von deutlich unter 1.000 m² erhalten werden. Damit würde der Wald seine Eigenschaft als Ganzes verlieren. Bei der Nutzungsänderung handelt es sich um eine Rodung gemäß Art.9 Abs.2 BayWaldG.

Aufgrund der o.g. Funktionen besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Waldes, das aus unserer Sicht Vorrang vor dem Belang des Antragstellers verdient. Die Erlaubnis soll in diesen Fällen gemäß Art. 9 Abs.5 Nr.2 BayWaldG versagt werden. Unseres Erachtens ist der Waldbestand daher komplett zu erhalten. Zudem soll die Bebauung einen Mindestabstand von 15 m vom Wald einhalten, um negative Auswirkungen der Bebauung auf den Wald bzw. Gefahren des Waldes auf die Bebauung zu minimieren.

Sollte dies nicht möglich sein, können die genannten Funktionen auch durch eine geeignete, flächengleiche Ersatzaufforstung wahrgenommen werden. Der Rodung könnte in diesem Fall gemäß Art.36 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

Gemäß Art.2 Abs.4 des (BayWaldG) sind in Feld und Flur gelegene Flächen die mit Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes. Zudem wird im überarbeiteten Entwurf der Großteil der bestehenden Bäume im Osten des Planungsgebietes erhalten, wodurch die oben vorgebrachten Einwendungen nicht mehr begründet sind.

Beschlussvorschlag:

An der Planung in der überarbeiteten Form vom 23.10.2012 wird festgehalten.

Sachverhaltsdarstellung, Bereich Landwirtschaft und Umweltprüfung:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände oder Anregungen. Der im angefügten Umweltbericht dargestellte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht aus unserer Sicht aus.

Abwägungs- und Beschlussvorschlagvorschlag, Bereich Umweltprüfung:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 26.06.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Das Gesundheitsamt weist auf die entsprechenden Vorschriften und Verordnungen bei der Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen hin.

Abwägungsvorschlag:

Regenwassernutzungsanlagen gehören zur Hausinstallation und sind deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Eine öffentliche, zentrale Regenwassernutzungsanlage ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 26.06.2012Sachverhaltsdarstellung:

Der Satzungsentwurf beinhaltet unter Punkt B.5 Hinweise zur Wasserwirtschaft. Demnach soll unverschmutztes Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken versickert werden. Auf dem Grundstück wurden flächendeckend Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis der Bodenuntersuchungen belegt, dass der Untergrund überwiegend aus bindigen Schichten besteht, die eine geringe Sickerfähigkeit erwarten lassen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann dem Bebauungsplan in dieser Form nicht zugestimmt werden. Die geplante Versickerung auf eigenem Grundstück lässt Probleme erwarten. Bereits im Bereich des westlich der Rosenheimer Straße gelegenen Bebauungsplanes Nr. 177 gab es Probleme mit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken. Durch die Regelung im Bebauungsplan besteht die Gefahr, dass dichte Grundwasser schützende Deckschichten durch tiefe Sickereinrichtungen auf den Grundstücken durchstoßen werden.

Wir empfehlen der Gemeinde, für das geplante Baugebiet eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu erkunden, entweder über eine nachweislich geeignete zentrale Versickerungseinrichtung oder über eine oberirdische Ableitung zu einem rückstaufreien Vorfluter oder ggf. auch über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal.

Abwägungsvorschlag:

Auf der Grundlage des zwischenzeitlich vorliegenden Baugrundgutachtens wurde die Planung der Entwässerung des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl. Ing. (FH) Tom Beierl, Bad Feilnbach, überarbeitet:

Anfallendes Regenwasser aus öffentlichen Erschließungsflächen wird in einem Regenwasserkanalsystem gesammelt und in Regenrückhaltebecken im südöstlichen Grünbereich geleitet. Niederschlagswasser über einen geschlossenen Kanal in den Gspraiter Weiher eingeleitet. Das Niederschlagswasser auf Privatflächen wird, mit einem entsprechenden Rückhaltevolumen auf den Privatgrundstücken oberflächennah gesammelt und versickert und nur über einen gedrosselten Überlauf dem Regenwasserkanalsystem in den Erschließungsstraßen zugeführt. Die in Richtung Gspraiter Weiher abgeleitete Wassermenge wird aufgrund der Regenwasserrückstauflächen die Menge des natürlichen Wasseranfalls auf dem Planungsgebiet nicht überschreiten.

Beschlussvorschlag:

Der im Abwägungsvorschlag beschriebenen überarbeiteten Planung des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl. Ing. (FH) Tom Beierl, Bad Feilnbach wird zugestimmt. Die Bestimmungen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

Schulwegsicherheit, Stellungnahme vom 22.06.2012Sachverhaltsdarstellung:

1. Der Baum vor den Parkplätzen der Kindertagesstätte ist wahrscheinlich beim Ein- und Ausparken hinderlich. Er sollte dort nicht gepflanzt werden.
2. Ich schlage vor, dass man Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Größe außerhalb der Bauräume zulässt oder Bauräume für Gartenhäuschen festlegt.
3. Bei der Festsetzung 11.2 verwirrt mich das Wort „auch“ (auch Maschendrahtzäune). Welche Einfriedungen sind denn sonst noch zulässig?
4. Die Abfallentsorgungsfläche sollte um 1,5 m nach Osten verschoben werden, damit vielleicht mal ein Gehweg in nördliche Richtung an der Rosenheimer Straße errichtet werden kann. Das würde auch die Sichtverhältnisse an der Einmündung verbessern.

Abwägungsvorschlag:

zu 1. Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ist die genannte Situation nicht mehr existent.

zu 2. Ziel der Planung ist es, die Bebauung und auch die Nebenanlagen im straßennahen Bereich der Grundstücke zu platzieren und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke von Bebauungen (auch Gartengerätehäuschen) frei zu halten. Für Garagen sind daher großzügige Bauräume von 6x9 m vorgesehen. Es kann also in der Verlängerung einer standardmäßigen Doppelgarage von 6x6 m ein 3x6m großer Gartengeräteanbau ausgeführt werden.

zu 3. Der Bezug „auch“ ist auf den Punkt 11.1. zu verstehen. Der Satz sollte eindeutiger formuliert werden:

„Zwischen den Grundstücken sind neben Holzzäunen mit senkrechter Lattung auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung erlaubt.“

zu 4. Der Einfahrtsbereich wie auch der gesamte Kreuzungsbereich sind im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 als Verkehrsberuhigter Bereich deklariert, sodass ein gefahrloses Erreichen der Wertstoffinsel für alle Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die detaillierte Gestaltung der Wertstoffinsel wird dann eine Zonierung der Flächen für Container, Halteplätze für PKW und Gehweg vorsehen.

Beschlussvorschlag:

zu 1: Kein Beschluss erforderlich

zu 2: Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

zu 3. Der Punkt 11.2 der Festsetzungen wird gemäß Abwägungsvorschlag eindeutig formuliert.

zu 4. Die Situation wird durch die Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich im Kreuzungsbereich entschärft. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung der Wertstoffinsel berücksichtigt.

Stadt Ebersberg, Tiefbauamt Ch. Pfeifer, Stellungnahme vom 29.06.2012Sachverhaltsdarstellung:

Der geplante Bebauungsplanbereich kann an das bestehende Kanalnetz in der Rosenheimer Straße, im nordwestlichen Eck des geplanten Baugebiets angeschlossen werden. Dazu wird ein Freispiegelkanalsystem in die Hauptschließungsstraße, sowie in die von Nord nach Süd verlaufenden Stichstraßen verlegt. Am südlichen Ende des Bebauungsgebietes, werden in dem von Osten nach Westen verlaufenden Versorgungsweg die Kanalleitungen auf eine geplante Pumpstation zugeführt und über eine noch festzulegende Trasse für eine Druckleitung nach Norden in den bestehenden Kanal eingeleitet. Zur Ausführung kommt in dem neuen Baugebiet ein Schmutzwasserkanalssystem. Das heißt, dass nur häusliches Schmutzwasser abgeleitet und in der Kläranlage behandelt wird. Anfallendes Regenwasser aus befestigten Flächen muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Auch die Straßenentwässerung muss versickert werden. Die künftigen Bauwerber müssen mit der Vorlage der Baugenehmigungsunterlagen bei der Stadt auch den Entwässerungsplan 3-fach mit der kompletten Entwässerungsanlage einreichen. Anfallendes Dränagewasser sprich Grund- oder Quellwasser darf keinesfalls in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die überarbeitete Planungen des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl. Ing. (FH) Tom Beierl, Bad Feilnbach sieht die Pumpstation des Schmutzwasserkanalystems in der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes vor.

Von dort wird das Schmutzwasser bis zum Anschluss an das bestehende Kanalnetz gepumpt. Siehe hierzu den obigen Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des WWA Rosenheim. Die Vorlage von Be- und Entwässerungsplänen der Bauwerber ist in den Hinweisen zu den Festsetzungen enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der im Abwägungsvorschlag beschriebenen überarbeiteten Planung des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl. Ing. (FH) Tom Beierl, Bad Feilnbach wird zugestimmt. Die Bestimmungen im Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auch über die Rosenheimer Straße erfolgen. Die vorhandenen öffentlichen Wasserleitungen sind ausreichend dimensioniert um die geplanten Gebäude mit Frischwasser zu versorgen und den Löschwasserbedarf zu decken. Für die jeweiligen Grundstücksanschlüsse sind Bewässerungspläne in 3-facher Ausfertigung bei der Stadt zur Genehmigung einzureichen.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gesichert. Die geplante Haupterschließungsstraße soll gegenüber der Rosenheimer Straße vorfahrtsberechtigt ausgebaut werden. Der geplante Versorgungsweg entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets wird künftig die beiden Radwege Gspraiter Weg und Rosenheimer Straße verbinden.

Die für die Erschließung notwendigen Leitungs- und Kabelverlegungen werden im Zuge der Erschließungsplanung eingearbeitet. Von Seiten der Stadt wird jedoch zusätzlich ein Leerrohr für eine künftige Breitbandversorgung mit verlegt.

Abwägungsvorschlag:

Die erforderliche Vorlage von Be- und Entwässerungsplänen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

An der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die Rosenheimer Straße ist im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 der gesamte Kreuzungsbereich als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der entlang der südlichen Planungsgrenze verlaufende Versorgungsweg, mit Schotterrasen Oberfläche soll kein Fuß- oder Radweg mit entsprechenden Unterhaltsverpflichtungen durch die Stadt Ebersberg werden, sondern lediglich zur Aufnahme und Unterhaltung der Versorgungsleitungen dienen.

Beschlussvorschlag:

Die Einmündung der Haupterschließungsstraße aus dem Planungsgebiet in die Rosenheimer Straße wird als Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.

Der entlang der südlichen Planungsgrenze verlaufende Versorgungsweg wird als Grünstreifen mit Schotterrasen dargestellt.

Stadtgärtnerei Ebersberg, Stellungnahme vom 05.06.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Festsetzung 9.6: Aesculus carnea „Briotii“ ist als Straßenbaum aufgrund seiner Anfälligkeit für die Miniermotte und starke Verschmutzung durch Laub und Frucht nicht empfehlenswert. Fraxinus excelsior ist als Alleebaum aufgrund des Eschentriebsterbens nicht geeignet.

Abwägungsvorschlag:

Die bestehende Allee an der Rosenheimer Straße besteht aus Eschen- und Ahornbäumen. Da es sich nicht um eine reine Eschenallee handelt kann die Anregung aufgenommen werden: Anstelle von Fraxinus excelsior (Esche) wird die Allee an der Rosenheimer Straße durch Pflanzung von Acer pseudoplatanus (Bergahorn) ergänzt.

Die rotblühende Kastanie gilt laut Expertenmeinung und auch aufgrund zahlreicher Beobachtungen gegenüber der Miniermotte und dem frühzeitigen Laubfall als weitestgehend widerstandsfähig. Um den Arbeitsaufwand durch Laub- und Fruchtabfall zu reduzieren wird Anstelle von Aesculus carnea ‚Briotii‘ als Straßenbaum Acer platanoides ‚Cleveland‘ (Spitzahorn) gepflanzt.

Beschlussvorschlag:

Anstelle von Fraxinus excelsior wird die Allee an der Rosenheimer Straße durch Pflanzung von Acer pseudoplatanus (Bergahorn) ergänzt.

Anstelle von Aesculus carnea ‚Briotii‘ wird als Straßenbaum Acer platanoides ‚Cleveland‘ (Spitzahorn) gepflanzt.

Stadt Grafing, Stellungnahme vom 09.02.2012/ (Anmerkung, vermutlich 20.06.2012)

Sachverhaltsdarstellung:

Die aktuelle Verkehrsbeschränkung in der Rosenheimer Straße auf Busverkehr und Anlieger wird seitens der Stadt Grafing als vorläufige Verkehrsregelung betrachtet. Mit Bau der Grafinger Ortsumfahrung wird die Verbindungsstraße Wiesham – Gsprait (-Ebersberg) dann weder zur B 304 noch zur Grafinger Ortsumfahrung eine unmittelbare Verkehrsanbindung erhalten. Damit entfällt

die Gefahr einer unverträglichen Belastung der Rosenheimer Straße mit Durchgangsverkehr und damit auch die Erforderlichkeit der jetzigen Verkehrsbeschränkung. Aufgrund der unmittelbaren Auswirkung auf die Verkehrslärmbelastung der straßennahen Wohngebäude und auch der Wohnqualität im Baugebiet sollten in der Begründung diese Aspekte dargelegt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Verkehrsbeschränkung in der Rosenheimer Straße wird unabhängig von der Anbindung nach Grafing beurteilt. Erläuterungen hierzu im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung werden nicht für erforderlich gehalten.

Die derzeitige Regelung mit Tempo 30 innerorts und Tempo 60 außerorts am Kapser Berg erfordert keine Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm und es ist davon auszugehen, dass künftig die Verkehrsbeschränkungen nicht in der Weise reduziert werden, dass die Gebäude an der Rosenheimer Straße stärker belastet werden.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Das geplante Baugebiet liegt im topographischen Hochwassereinzugsgebiet des Ziegelgrabens/Wieshamer Baches. Ausweislich der Begründung bzw. des Umweltberichts wird das Niederschlagswasser vor Ort durch Versickerung beseitigt. Eine zusätzliche Belastung von oberirdischen Gewässern und eine Verschärfung der äußerst kritischen Hochwassersituation in Grafing sind durch die geplante Siedlungserweiterung nicht zu befürchten.

Abwägungsvorschlag:

Die Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers wurde oben zur Stellungnahme des WWA Rosenheim behandelt. Flächen der Stadt Grafing sind nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine weiteren Änderungen.

Landesbund für Vogelschutz (LBV), Stellungnahme vom 13.06.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Der LBV widerspricht der Aussage im Bebauungsplan, dass gesetzlich geschützte Biotope nicht vorhanden seien. Er verweist in diesem Zusammenhang auf ein Toteisloch im südöstlichen Rand des Plangebietes, das einen nach Art 16 (1) Nr. 2 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil darstelle und Biotopcharakter aufweise. Die nordwestlich anschließende Streuobstwiese mit größeren, sehr alten Obstbäumen weise auch Höhlen auf (wie in der saP dargestellt). Die Kombination Toteisloch mit Totholzbeständen und Streuobstwiese sei eine für den Lkr. Ebersberg einmalige Kombination, die für zahlreiche Tiere einen ganz besonderen Lebensraum darstelle und erhalten werden sollte.

Abwägungsvorschlag:

Die amtliche Biotopkartierung Bayern für den Landkreis Ebersberg weist im Bereich des Plangebiets keine gesetzlich geschützten Biotope aus. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass es sich bei der Geländemulde mit Tümpel um ein Toteisloch handelt. Der Bereich um die Geländemulde mit älterem Baumbestand wurde im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 erheblich vergrößert. Der Baumbestand wird in der öffentlichen, naturnahen Grünfläche nahezu vollständig erhalten.

Die Obstbäume wurden aufgrund ihres Zustands nicht zur Erhaltung festgesetzt, können aber bei Erhaltung auf den Privatgrundstücken bei den Pflanzpflichten angerechnet werden. (siehe Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Interessensgemeinschaft Kriegersiedlung Süd)

Beschlussvorschlag:

In den Hinweisen wird aufgenommen, dass der Erhalt der vorhandenen Obstbäume bei den Pflanzpflichten angerechnet werden kann. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen für den überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Der LBV legt eine Liste mit Vogelarten vor, die bei eigenen Kartierungen festgestellt wurden und führt folgende zu erwartende Vogelarten auf: im Bereich Toteisloch verschiedene Specht- und

Meisenarten, Kleiber, Gartenbaumläufer, Waldkauz und Waldohreule, Baumfalke, Mäusebus-sard, Sperber, Turmfalke, Ringeltaube und Kuckuck. Streuobstwiese: Haus- und Gartenrot-schwanz, Neuntöter, Grauschnäpper, Gelbspötter, Fitis u.a. Laubsängerarten, Feldsperling, Goldammer, Dompfaff, Steinkauz. Die Arten des Toteislochs benötigen offenes bis halboffenes Gelände zur Nahrungssuche, ideal sei daher die Streuobstwiese. Die Arten der Streuobstwiese fänden in den Bäumen des Toteislochs Nahrung. Es wird befürchtet, dass bei der vorgesehenen engen Bebauung viele Arten verschwinden. Dies könne nicht mit Nistkästen im umliegenden Ge-lände kompensiert werden, da die Nahrungshabitate drastisch verringert würden, Nistkästen von Arten wie dem Steinkauz nicht und vom Gartenrotschwanz nur selten, wenn das Nahrungshabitat stimmt, angenommen würden und Streuobstwiesen grundsätzlich nicht ersetzt werden könnten. Dieses Gebiet sei, abgesehen von der Weiherkette, das wichtigste Vogelareal der Stadt Ebers-berg.

Abwägungsvorschlag:

Im Zuge der saP wurden 2009 vom Büro Dr. Blasy – Dr. Overland flächendeckende Kartierungen nach methodisch anerkannten Standards durchgeführt. Die Vor-Ort-Erhebung des LBV bestätigt nach Aussage der saP-Gutachter vom 25.08.2012 im Wesentlichen die Aufnahme der saP 2009. Abweichende Brutnachweise ergeben sich nur beim Kuckuck und beim Gartenrotschwanz. Für den Kuckuck als großräumig agierenden Brutparasit ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Der Gartenrotschwanz wurde bei den Untersuchungen 2009 zwar nicht nachgewie-sen, aber als potentiell zu erwartende Art behandelt und ist von den Bewertungen der saP zu Auswirkungen des Bebauungsplans umfasst. Das Habitatpotenzial der Flächen mag mehr Arten-vorkommen erwarten lassen, jedoch sind mit Durchführung der Kartierungen nur die nach-gewiesenen Arten artenschutzrechtlich relevant. Eulenvorkommen wurden trotz Einsatz von Klangattrappen nicht gefunden. Für den kaum zu erwartenden Steinkauz hat der saP-Gutachter eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Festzustellen ist, dass der Bereich um die Geländemulde erhalten und im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 erheblich vergrößert wird. Eine Einengung der Lebensräume im Umfeld kann möglicherweise zu geringen Beeinträchtigungen führen, eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes schließen die saP-Gutachter aus. Für die Vögel ist insbesondere der Lebensraumaspekt von Bedeutung. Da es sich bei den nachgewiesenen Arten vorwiegend um Arten der Siedlungsränder und Parkanlagen bzw. Kulturfolger handelt, wird der Lebensraum-aspekt der lokalen Populationen im Bebauungsplangebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Für den überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ergeben sich keine Änderungen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Bezüglich der Reptilien und Amphibien müsse dem saP-Gutachten, es gäbe weder Nachweise noch seien potenzielle Vorkommen zu erwarten, widersprochen werden. Es seien Blindschleiche gesichtet worden sowie Ringelnatter und verschiedene Molche zu erwarten. Anwohner berichte-ten von Grasfrosch und Erdkröte. Waldeidechse und Laubfrosch seien wahrscheinlich.

Es werden Hinweise zu Insekten und Spinnen gegeben, die im Lebensraum Streuobstwiese zu erwarten sind.

Als weitere Säugetiere seien Gartenschläfer, Siebenschläfer, Haselmaus, Mauswiesel und Igel zu erwarten.

Mit ergänzendem Schreiben vom 16.08.2012 wurden Ergebnisse einer Fledermauskartierung mittels Detektor nachgereicht. Folgende Arten wurden jagend über der Streuobstwiese festge-stellt: Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus. In den Obstbäumen und im Totholz des Toteislochs wurden Höhlen festgestellt, die sich als Quar-tiere für die betroffenen Fledermausarten sehr gut eignen.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der saP sind nur europarechtlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (sowie europäische Vogelarten) relevant. Nach Vorkommen von Zauneidechse und Laubfrosch wurde intensiv gesucht, Nachweise sind nicht gelungen. Die Hinweise zu Vorkommen von Blindschleiche, Erdkröte und Grasfrosch sowie Insekten und Spinnen werden im Umweltbe-richt ergänzt.

Ein Vorkommen der Haselmaus wurde bei den Kartierungen im Rahmen der saP nicht bestätigt. Die Hinweise zu den weiteren genannten Arten werden im Umweltbericht ergänzt. Die Fledermäuse wurden in der saP bereits berücksichtigt, ebenso die Höhlenverluste. Der Gehölzbestand mit den älteren Bäumen im Bereich der Geländemulde wird im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 nahezu vollständig erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise gemäß der Abwägungsvorschlägen werden im Umweltbericht ergänzt. Für den überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ergeben sich keine Änderungen.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Festzuhalten sei, dass eine Bebauung im jetzigen Umfang Umweltauswirkungen größter Erheblichkeit hätte und deshalb abgelehnt wird. Eine weniger dichte Bebauung mit größtmöglichem Erhalt der Streuobstwiese, wie sie von der IG Kriegersiedlung vorgestellt wird, würde Sinn machen und nur noch einen mittelschweren Eingriff in die Natur darstellen. Zusätzlich sollte eine Umzingelung des Toteislochs vermieden werden und auf die beiden südlich angrenzenden Häuser verzichtet werden. Auch bei weniger dichter Bebauung würde das in der saP vorgeschlagene Aufhängen von mindestens 20 Nistkästen Sinn machen. Der LBV bietet an, diese Kästen zu beschaffen und fachgerecht aufzuhängen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der überarbeitete Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 berücksichtigt einen Großteil der vom LBV vorgebrachten Einwendungen und wird in der Form weiter verfolgt. Zum Vorschlag der Interessensgemeinschaft Kriegersiedlung wird weiter unten abgewogen und beschlossen.

Die Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Beschaffung und Aufhängung der Nistkästen wird begrüßt. Zum LBV soll diesbezüglich Kontakt aufgenommen werden.

Bund Naturschutz Kreisgruppe Ebersberg, Stellungnahme vom 28.06.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bund Naturschutz lehnt dieses Baugebiet im Süden Ebersbergs ab. Grund ist die Versiegelung eines Gebietes einschließlich einer Streuobstwiese, das bisher, abgesehen von einem Haus, Teil der freien Landschaft entlang des Kapser Berges war. Es wird vermutet, dass diesem Einheimischenbaugebiet weitere Baugebiete Richtung Riedhof auf Kosten der Naherholungsgebiete folgen werden.

Um den gigantisch steigenden Flächenverbrauch einzudämmen, soll vor der Ausweisung neuer Bebauungsflächen die Möglichkeit einer innerstädtischen Verdichtung geprüft werden.

Da der BN jedoch bei der breiten Zustimmung im Technische Ausschuss davon ausgeht, dass dieses Baugebiet umgesetzt wird, wird gebeten, wenigstens einen großzügigen Umgriff um das Toteisloch vorzusehen. Der vorliegende Plan weist 6 Einfamilienhäuser im Süden des Gebiets aus, deren Anzahl reduziert werden müsste.

Im Gebiet des Toteisloches gibt es eine Anzahl von großen Pappeln, die sehr schützenswert sind. Der bestehende Bewuchs von Silberblatt, Goldnessel, Dorfnelkwurz oder Zittergras-Segge könne durch eine weitere, naturnahe Bepflanzung bzw. durch die Entfernung des vermutlich durch Anwohner eingebrachten Pflanzabfalls gut zu einem Biotop aufgewertet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausweisung des Planungsgebiets als Baugebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 28.01.1997 beschlossen. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet, das hauptsächlich den Bedarf an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern decken wird. Eine sehr wünschenswerte, innerstädtische Verdichtung setzt zunächst die Verfügbarkeit von Flächen in diesen Lagen voraus. Ist eine Verfügbarkeit gegeben, wird die Stadt bestrebt sein, im innerstädtischen Gebiet entsprechend verdichtete Bau- und Wohnformen umzusetzen. Eine Bebauung in innerstädtischen Lagen mit Einfamilienhausstrukturen widerspräche der Intention einer Verdichtung im Kernstadtgebiet.

Bei der Geländemulde im Grünraum handelt es sich nicht um ein kartiertes Toteisloch.

Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 wurde die Grünfläche im Osten des Plangebiets nach Norden und Süden erheblich vergrößert. Die sechs Einfamilienhäuser südlich der Geländemulde wurden auf drei reduziert. Eine naturnahe Gestaltung der Grünfläche ist vorgesehen, der

Gehölzbestand mit artenreichem Unterbewuchs im Bereich der Geländemulde kann nahezu vollständig erhalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen des BN sind durch die Planänderungen weitgehend berücksichtigt. Für den überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ergeben sich keine Änderungen.

Die Grünen im Stadtrat Ebersberg, Stellungnahme vom 09.05.2012

Sachverhaltsdarstellung:

zu Punkt 1: Es wird gebeten, den Umgriff um das Toteisloch zu vergrößern, d.h. zwei geplante Einzelhäuser südlich des Gebiets zu streichen.

Begründung: Das naturbelassene Gebiet, das zwar in den letzten Jahren als Entsorgungsort für Gartenabfälle genutzt wurde, weist neben einer pflanzlichen Artenvielfalt einen stattlichen Baumbestand (Zitterpappel) auf. Durch eine fachmännisch begleitete Vernässung könnte das Toteisloch zum Biotop aufgewertet werden und wie beim Museum Wald+Umwelt als Beobachtungs- und Tümpelprojekt für die angrenzende Kita genutzt werden. Eine entsprechende Einzäunung ist selbstverständlich Voraussetzung.

Abwägungsvorschlag:

Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ist der Kindergarten an der nordöstlichen Plan- gebietsgrenze entfallen, der Grünraum reicht nun bis an die nördliche Plangebietsgrenze. Im Süden wurden die Einfamilienhäuser von sechs auf drei Parzellen reduziert, daher konnten auch die kurzen Erschließungsstiche entfallen und die Gebäude insgesamt weiter nach Süden rücken. Bei der natürlichen Geländemulde handelt es sich nicht um ein kartiertes Toteisloch. Die im über- arbeiteten Entwurf nun wesentlich vergrößerte Grünfläche soll öffentlich zugänglich bleiben und eine naturnahe Spielfläche erhalten. Im südlichen Bereich wird die Fläche auch als Regenrück- stauffläche benötigt.

Die Möglichkeit der Zuleitung von Regenwasser zur Geländemulde mit dem Ziel einer öko- logischen Aufwertung durch stärkere Vernässung ist nicht möglich, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung an dieser Stelle ohne Beeinträchtigung der südlich gelegenen Baugrundstücke nicht zulassen.

Beschlussvorschlag:

Die Grünfläche bleibt öffentlich zugänglich mit einer naturnahen Spielfläche im Norden und Was- serrückstaufflächen im Süden. Die Möglichkeit einer Vernässung der Geländemulde wird nicht weiter verfolgt.

Weitere Sachverhaltsdarstellung:

Zu Punkt 2. Der Technische Ausschuss möge sich dafür aussprechen, dass im westlichen Teil des Baugebiets, entlang der Rosenheimer Straße Geschosswohnungsbauten erstellt werden.

Begründung: Der durch die beiden Einfamilienhäuser südlich des Toteisloches wegfallende Wohnraum könnte durch Wohnungen in den Geschossbauten mehr als kompensiert werden. Durch diese zentral gelegenen Wohnungen ergäbe sich nicht nur für junge Menschen, sondern auch für Senioren eine zentrale und gut an den ÖPNV angeschlossene Wohnmöglichkeit.

Abwägungsvorschlag:

Im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 ist entlang der Rosenheimer Straße eine Fläche ausgewiesen, die als Ersatz für die entfallene Kindergartenfläche im Nordosten des Planungs- gebiets dient. Auf dieser Fläche ist ein großflächiger Bauraum für eine zweigeschossige Bebau- ung mit möglichen Baukörpern bis 50 m Länge dargestellt. Auf dieser Fläche können, je nach Bedarf, ein Kindergarten oder z.B. betreute Seniorenwohnungen errichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Am überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 wird festgehalten.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 30.06.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Löschwasserbedarf:

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass die einschlägigen Arbeitsblätter des DVGW (Deutsche Vereinigung Gas- und Wasserfaches) zu beachten sind. Der Löschwasserbedarf wird von der Feuerwehr auf 48m³/h (800l/min) geschätzt. Die maximalen Abstände von Hydranten dürfen 150m nicht überschreiten. Der Abstand der Löschwasserentnahmestelle zu dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante darf max. 75m betragen. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind erforderlichenfalls Unter- bzw. Überflurhydranten vorzusehen.

Flächen für die Feuerwehr:

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen die Mindestbreiten für die Flächen für die Feuerwehr zu beachten sind. Eine Überprüfung der Linienführung durch die Feuerwehr erfolgt nicht.

Abwägungsvorschlag:

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Stadt Ebersberg zur Wasserversorgung.

Beschlussvorschlag:

Ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Weitere Änderungen und Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Deutsche Telekom, Landshut, Stellungnahme vom 25.06.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, bei der Planung der Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

In allen Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, Ausgabe 1989 zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die Koordinierung der Verlegung der Telekommunikationslinien erfolgt im Zusammenhang mit der Spartenverlegung und ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet.

Kabel Deutschland, München, Stellungnahme vom 04.06.2012

Sachverhaltsdarstellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Umverlegungen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beantragen. Angebote zur weiteren Erschließung können unter Mitfinanzierung des Auftraggebers bei Kabel Deutschland mit Angabe eines Erschließungsplanes angefordert werden.

Abwägungsvorschlag:

Eine eventuelle Erweiterung des Leitungsnetzes von Kabel Deutschland wird im Zusammenhang mit der Spartenverlegung bei der Realisierung der geplanten Bauvorhaben geprüft.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Stellungnahme von Kabel Deutschland wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet

Keine Einwände wurden vorgebracht von:

Landratsamt Ebersberg, Bodenschutzfachliche Sicht vom 05.07.2012

Behindertenbeauftragte der Stadt Ebersberg, 22.06.2012

Landratsamt Ebersberg – Öffentliche Sicherheit, Gemeinden, 04.06.2012

ESB Energie Südbayern GmbH, Traunreut; 25.06.2012

Stadt Ebersberg – Ausgleichsflächen Abfallwirtschaft, 30.05.2012

IHK Industrie und Handelskammer für München Oberbayern, 27.06.2012

Kreisheimatpfleger, Markus Kramer, 06.06.2012

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, 26.06.2012

Regierung von Oberbayern, Raumordnung Landes- und Regionalplanung, 05.06.2012

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg – Landwirtschaft, 27.06.2012

Nicht zuständig unter Verweis auf die Untere Naturschutzbehörde:

Regierung von Oberbayern, höhere Naturschutzbehörde, 14.06.2012

**Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB
Interessensgemeinschaft Kriegersiedlung Süd, Stellungnahme vom 13.05.2012**

Sachverhaltsdarstellung:

Die Bewohner der südlichen Kriegersiedlung sprechen sich gegen eine Umsetzung des Bebauungsplanes in der jetzigen Form aus und tragen schriftlich Vorschläge zur Verbesserung vor: Der vorliegende Bebauungsplan wird als stark verdichteter, wenig attraktiver Standardsiedlungsbau erachtet, der nicht ansatzweise die Potentiale dieses einmaligen Grundstücks nutzt. Angestrebt wird eine Aufwertung des Geländes, welche sowohl Inhalten des angewandten Naturschutzes, städtebaulichen Ehrgeizes, als auch der Hebung der Wohnqualität entgegen kommt.

Die Interessensgemeinschaft fordert:

Die Erhaltung der seit 1992 geschützten Fläche des Toteisloches/ Biotops.

Erhaltung und Einbeziehung (zur Fläche Toteisloch) der vorhandenen Streuobstwiese/ Baumbestände.

Die Erhaltung und Aufwertung des Toteisloches/ Biotops samt vorhandener Streuobstwiese ergibt sich neben naturschutzrechtlicher Vorgaben auch aus einer aufrechten Verpflichtung der Kreisstadt Ebersberg für Natur und Umwelt. Zudem dürfte ein intaktes Biotop die Attraktivität und Wertigkeit der künftigen Einheimischen-Grundstücke gerade bei jungen Familien enorm steigern. Ermöglichung einer Zufahrt der Hinterlieger von Süden.

Versetzung der möglichen KiTa nach Süd-Westen.

Nachhaltigkeit bei Erschließung bleibt weitgehend unberücksichtigt.

Zur visuellen Verdeutlichung der Verbesserungsvorschläge wurde eine Skizze eines alternativen Bebauungsplanentwurfs beigefügt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt Ebersberg hat für die Fläche des Bebauungsplangebietes ein städtebauliches Plangutachten mit fünf beteiligten Architekturbüros ausgelobt. Der von der Fachjury und dem Technischen Ausschuss des Stadtrates ausgewählte Siegerentwurf ist die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die Geländemulde im Osten des Plangebiets ist weder ein kartiertes Toteisloch noch ein kartiertes Biotop. Die geplante Grünfläche in diesem Bereich wurde in Richtung Norden und Richtung Süden wesentlich erweitert. Dadurch kann auch der Baumbestand zum größten Teil erhalten werden. Die geplante Grünfläche mit einem naturnahen Spielplatz soll öffentlich zugänglich werden und bietet so ein attraktives Angebot für junge Familien. Die Obstbäume der Streuobstwiese sind aufgrund ihres Zustandes im Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt, sie können jedoch bei Erhaltung auf den privaten Grundstücksflächen auf die Pflanzpflichten angerechnet werden.

Eine Erschließung der Grundstücke der Kriegersiedlung von Süden über das Bebauungsplangebiet wurde auf konkrete, schriftliche Nachfrage der Stadt Ebersberg bei den betroffenen Grundstückseigentümern von keinem Anwohner beantragt.

Die im Bebauungsplanentwurf vom 17.04.2012 im Nordosten gelegene Fläche für einen Kindergarten ist im überarbeiteten Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 nach Westen an die Rosenheimer Straße verlegt worden.

In der beigefügten Skizze ist der Grünraum entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erweitert dargestellt, die Grundstückspartellen sowie die Erschließungsflächen wurden entsprechend komprimiert. Die Kita liegt im Südwesten. Die beigefügte Skizze ist maßstäblich in Nord-Süd-Richtung verzerrt, sodass die südliche Plangebietsgrenze um bis zu 10 m überschritten wird. Die Straßenquerschnitte sind zu gering angesetzt und für Rettungs- sowie Müllfahrzeuge nicht zulässig. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind weitgehend unberücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

In den Hinweisen wird aufgenommen, dass der Erhalt der vorhandenen Obstbäume bei den Pflanzpflichten angerechnet werden kann. Der überarbeitete Entwurf i.d.F. vom 23.10.2012 berücksichtigt einen Großteil der von der Interessensgemeinschaft Kriegersiedlung Süd vorgebrachten Einwendungen und wird in der Form weiter verfolgt. Die Skizze eines alternativen Bebauungsplanentwurfs wird zur Kenntnis genommen.

In der nachfolgenden Diskussion lobten die Mitglieder des Technischen Ausschusses den überarbeiteten Entwurf. Insbesondere die Aufwertung der Grünflächen und die alternativen Planungsmöglichkeiten im Westen des Plangebietes fanden Zuspruch. Auf Anregung mehrerer Ausschussmitglieder wurde eine Wegeverbindung zur Pfarrer-Grabmeier Allee in die Planung mit aufgenommen. Der Vorschlag nach Streichung einer weiteren Bauparzelle zugunsten einer vergrößerten Darstellung der Grünfläche stieß nicht auf Zustimmung. Da der Entwurf keinen Kinderspielplatz enthält soll im Südosten von Ebersberg, so die Anregung eines Ausschussmitgliedes, weiterhin nach einem Bolzplatz gesucht werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen mit 9 : 0 Stimmen eine Wegeverbindung zur Pfarrer-Grabmeier Allee aufzunehmen.

Mit 7 : 2 Stimmen wurde der Antrag abgelehnt, eine weitere Bauparzelle zugunsten einer Vergrößerung des Grünbereichs zu streichen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und billigt mit 9 : 0 Stimmen den ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils i. d. F. v. 23. 10. 2012 einschließlich der oben beschlossenen Änderungen und fasst mit 9 : 0 Stimmen den Auslegungsbeschluss.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierauf wird noch in einer eigenen Bekanntmachung hingewiesen.

TOP 4.

Bebauungsplanänderung Nr. 122.3 - Gewerbepark / nördl. Forstinninger Str.;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) weiteres Verfahren

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Brilmayer Herrn Feirer, der von der Verwaltung mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes beauftragt wurde. Eingangs erläuterte ein Vertreter der Verwaltung die Vorgeschichte der Bebauungsplanänderung. Ursprünglich war die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen als Puffer zwischen dem geplanten Baumarkt im Norden und den Wohngebieten im Westen. Mittlerweile wurde die sich nördlich anschließende Fläche bis zum Getränkemarkt zu einem Gewerbegebiet umgeplant und im Süden wurde anstatt des allgemeinen Wohngebietes ein Sondergebiet für einen Möbelmarkt sowie rückwärtig ein Fünfspänner

eingepplant. Beide Planungen resultieren aus der vorhandenen hohen Lärmbelastung der vorbeiführenden Staatsstraße 2080. Aus diesem Grund lässt sich das bestehende Mischgebiet an dieser Stelle ebenfalls nicht mehr umsetzen. Da im Westen zwischenzeitlich ein allgemeines Wohngebiet entstanden ist, kann folgerichtig zur Staatsstraße hin ausschließlich eine nicht störende gewerbliche Bebauung entstehen.

Herr Feirer erläuterte die vorgesehene Nutzung und das Betriebskonzept. Die Fläche wird von der Forstinninger Straße im Süden erschlossen und soll mit einem Baukörper überbaut werden. Im Osten ist der Standort für den TÜV vorgesehen und im westlichen Bereich soll ein Aktenlager für Großkunden angesiedelt werden. Die Nutzer des TÜV fahren von der Forstinninger Straße hinein, steuern den TÜV an und fahren im Osten wieder nach Süden. Das Aktenlager wird auf drei Seiten von Süden, Osten und Norden angedient, um ebenfalls Verkehre und damit Lärmmissionen auf die westliche Wohnbebauung zu vermeiden. Damit dient das neue Vorhaben als Lärmschutz zur angrenzenden Staatsstraße und verursacht selbst keine nennenswerten Immissionen. Die Verkehrslärmmissionen verringern sich dadurch um bis zu 8 dB(A) in den Ruhezeiten. Somit werden hiermit die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet erst eingehalten.

Das Vorhaben hält die Abstandsflächen gemäß Bay Bauordnung von einem H ein und rückt 10,5 Meter von der westliche Grundstücksgrenze weg. Somit macht der Bebauungsplan nicht von der Möglichkeit verkürzter Abstandsflächen Gebrauch. Im östlichen Bereich beträgt die Höhe der Halle 14,50 Meter. Das Grundstück wird von drei Seiten eingegrünt und zur Straße wird nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Rosenheim eine Anbauverbotszone von 11 Metern eingehalten. Die Grundfläche beträgt 2.800 m² und die Geschossfläche 7.300 m².

Auf Nachfragen aus dem Ausschuss erklärte der Planer, dass die Brandschutzbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden. Weiterhin werde das Dach begrünt, um das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist Sache des Bauherrn, der Bebauungsplan enthält jedoch einen entsprechenden Hinweis.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss.

Sie billigten mit 9 : 0 Stimmen den vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 23.10.2012 und fassten mit 9 : 0 Stimmen den Auslegungsbeschluss.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierauf wird noch in einer eigenen Bekanntmachung hingewiesen.

TOP 5.

2. Novellierung des Flächennutzungsplanes;

TA 25.09.12

a) Behandlung zwei noch ausstehender Anträge

b) Empfehlung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses an den Stadtrat

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25.09.2012 wurden zwei Anträge von Privatpersonen aus der Laufinger Siedlung nicht beschlossen, da die Ausschussmitglieder sich zunächst einen Überblick im Rahmen eines Ortstermins verschaffen wollten.

- a) Antrag Dr. Christoph Ebert, Schreiben vom 19.12.2011

Herr Dr. Ebert bittet um Ausweisung des östlich des bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 563/16, Gmkg. Ebersberg, liegenden Grundstücks Fl.-Nr. 563/57, Gmkg. Ebersberg, als Wohnbaufläche.

Stellungnahme der Planfertiger / Abwägungsvorschlag:

Das Grundstück liegt unmittelbar südöstlich der ehemaligen Bundesstraße B 304, das auf Fl.-Nr. 563/16 stehende Gebäude bildet den nordöstlichen Abschluss der Bebauung in diesem Bereich.

Die im FNP – Entwurf dargestellte Ausweisung entspricht der Ausweisung des wirksamen FNP vom 28.01.1997.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzuführen, dass Steilhänge generell von Bebauung freigehalten werden sollten und dass aufgrund der nahe gelegenen (alten) B 304 sowie der unterhalb gelegenen (neuen) B 304 – Ostumfahrung eine beträchtliche Immissionsbelastung vorherrscht. Aus landschaftlicher Sicht ist anzuführen, dass die Fläche zu mehr als 80 % durch die steile Hangleite des eiszeitlichen Leitzachdurchbruchs geprägt ist. Selbst bei einer Begrenzung des Bauraums auf den äußersten westlichen Rand des Grundstücks läge das Wohngebäude größtenteils im Steilhang. Steilhänge sollten zur Erhaltung des charakteristischen Landschaftsgefüges und Landschaftsbildes von Bebauung freigehalten werden. Außerdem grenzt auf dem Nachbargrundstück 563/56 Wald an, von welchem aus Verkehrssicherheitsgründen v.a. wegen Windwurfs ein Streifen von mindestens 20 m von Bebauung frei zu halten ist.

Die Verwaltung erläuterte, dass der Flächennutzungsplan noch kein Baurecht schaffe. Erst der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit dieses Grundstück zu bebauen. Auf dieser Planungsebene muss sich insbesondere mit den Belangen des Immissionsschutzes sowie des Naturschutzes auseinandergesetzt werden. Falls der Bauraum im Wesentlichen auf der ebenen Fläche nördlich des bestehenden Wohnhauses festgesetzt werden könne, wird eine Bebauung nicht ausgeschlossen. Die Verwaltung empfahl, die nördliche Parzelle als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen, um überhaupt die Grundlage einer möglichen Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen den Antrag positiv zur Kenntnis, da eine eventuelle Bebauung an dieser Stelle aufgrund der Topographie keine Folgewirkungen hätte.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten der Empfehlung der Verwaltung und empfahlen dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Fläche als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

b) Antrag der Anwohner der Wasserburger Straße 12 bis 12e , Schreiben vom 14.09.2012

Die Anwohner der Wasserburger Straße 12 bis 12 e Stellen den Antrag, ihre Grundstücke bis einschließlich der vorhandenen Stallungen im Sinne der Nachverdichtung als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen., da niemand mehr die Stallungen als solche gebraucht und eine Umnutzung in Wohngebäude, insbesondere für die Nachkommen, denkbar wäre.

Die von der Stadt beauftragten Planer halten die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle im Rahmen der Nachverdichtung für verträglich. Allerdings wird auch hier darauf hingewiesen, dass erst ein Bebauungsplan Baurecht schaffe und hier auch die Art und Weise der Erschließung geklärt werden muss. Die Verwaltung empfahl den Mitgliedern des Ausschusses, die beantragte Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde der Vorschlag aufgrund der Einsichtnahme im Rahmen des Ortstermins begrüßt. Eine weitere Bebauung habe aufgrund der vorhandenen Stallungen keine wesentliche weitere Versiegelung zur Folge. Außerdem können, so Bürgermeister Brilmayer, die aufwendigen Lärmschutzmaßnahmen entlang der neuen B 304 für eine weitere Wohnbebauung genutzt werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten der Empfehlung der Verwaltung und empfahlen dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Fläche als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

c) Ergänzung de Wohnbaufläche an der Abt-Häfele Straße

Das Landratsamt genehmigte mit Schreiben vom 24.09.2012 einen Vorbescheidsantrag über die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 500/4 in der Abt-Häfele Straße 33. Demnach ist die Fläche dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen und nimmt daher am Siedlungszusammenhang teil.

Daher empfahl die Verwaltung den Mitgliedern des Technischen Ausschusses diese Fläche zukünftig als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses folgten der Empfehlung der Verwaltung und empfahlen dem Stadtrat einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Fläche als Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen.

TOP 6.

Amtsgerichtskreuzung Ebersberg; Vorstellung einer Planung zur Verbesserung derverkehrlichen Situation TA 08.05.2012

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Brilmayer Herrn Gruber-Buchecker, der von der Stadt mit der Überplanung der Kreuzung am Amtsgericht beauftragt wurde. Bürgermeister Brilmayer informierte zu Beginn, dass mit der Bahn eine grundsätzliche Einigung über den Kauf von den benötigten Flächen erzielt werden konnte, so dass die vom Technischen Ausschuss bevorzugte Variante weiter verfolgt werden kann.

Herr Gruber Buchecker stellte diese Variante nochmals vor. Grundidee eines Umbaus ist eine sichere Abwicklung des Verkehrs. So sollen mehrere Querungshilfen für Fußgänger ebenso die Verkehrssicherheit erhöhen wie separate Linksabbiegespuren für den KFZ Verkehrs. Insgesamt ist die gesamte Kreuzung leistungsgerecht angelegt, so dass der Verkehr auch nach Fertigstellung des Einkaufszentrums abgewickelt werden kann. Dies wurde auf Nachfrage aus der Mitte des Ausschusses bestätigt. Aufgrund der beengten Platzsituation ist ein weiterer Ausbau nicht möglich, aber auch nicht notwendig.

Der Planer wurde vom Ausschuss mit der Erstellung der Eingabepplanung beauftragt, um damit mit dem Straßenbauamt Rosenheim die mögliche Förderung eines Umbaus abzustimmen. Aus der Mitte des Ausschusses wurde angeregt, mit der Bahn Grundstücksverhandlungen zu führen, um eine Treppe von der Rosenheimer Straße zum Parkplatz des Bahnhofes errichten zu können.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen mit 9:0 Stimmen den vorgestellten Entwurf als Grundlage für eine Genehmigungsplanung.

TOP 7.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu lagen keine Anträge vor.

TOP 8.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Stadträtin Platzer erkundigte sich nach dem Planungsstand einer mobilen Ampel an der Heinrich-Vogl Straße auf Höhe der Ebersberger Zeitung. Die Verwaltung informierte, dass auf Anfrage der Stadt von den Behörden mitgeteilt wurde, dass in der Spitzenstunde mindestens 100 Fußgänger die Straße überqueren müssen, um eine solche Ampel zu beantragen. Hierzu ist eine Fußgängerzählung notwendig. Allerdings sind die Verkehrsbehörde des Landratsamtes sowie das Straßenbauamt an dieser Stelle die Genehmigungsbehörden und entscheidungsbefugt.

Aufgrund des Vorschlages von Frau Platzer, in der Heinrich-Vogl-Straße, unmittelbar westlich der abzweigenden Eichthalstraße, eine Fußgängerampel einzurichten, wurde am Freitag, den 26.10.2012 eine Fußgängerzählung durchgeführt.

Hier das Ergebnis:

Zeit	Querende Fußgänger	
7:15-7:30	8	
7:30-7:45	62	
7:45-8:00	13	
8:00-8:15	6	
8:15-8:30	3	
8:30-8:45	4	

Das Zählergebnis zeigt, dass die für die Einrichtung einer Fußgängerampel erforderlichen 100 Fußgängerquerungen in der Spitzenstunde nicht erreicht wird. Die relativ hohe Anzahl von 62 Fußgängerquerungen in der Zeit von 7:30 Uhr bis 7:45 Uhr ist auf Schüler zurückzuführen.

Stadtrat Goldner erkundigte sich, warum der Tagesordnungspunkt 9 im nicht öffentlichen Teil behandelt werde? Hier informierte Bürgermeister Brilmayer, dass es sich bei der Solaranlage an der Kläranlage um eine Wärmegewinnung für den Faulturm handele und diese Vergaben grundsätzlich nicht öffentlich geschehen dürfen.

Stadtrat Mühlfenzl erkundigte sich nach Verkehrskontrollen in Rinding. Die Verwaltung informierte, dass hier ein bis drei Mal pro Monat kontrolliert werden. Die Ergebnisse sind dem Protokoll beigelegt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:48 Uhr

Stadt Ebersberg, den 28.03.2012

Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann TOP 3-8

Fischer TOP 1u.2
Schriftführer/in