

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 12. Dezember 2017

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Stalla, Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		ab 19.05 Uhr
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		

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

TOP 1.

**Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1037/3,
 Gmkg. Ebersberg, Im Tal 26**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauherren möchten auf Ihrem Grundstück noch ein weiteres Einfamilienhaus mit einem Doppelcarport errichten. Hierzu liegt nun eine Bauvoranfrage vor.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 45 – Dachsberg. Im Zuge der Nachverdichtung ist der Bauwunsch nachvollziehbar, im Bebauungsplan ist in diesem Bereich jedoch kein Bauraum vorgesehen. Eine Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden, da diese den Grundzügen der Planung widerspricht. Das geplante Einfamilienhaus liegt außerhalb einer fiktiven Baulinie, die sich durch die bestehende Bebauung gem. Bebauungsplan ergibt. Zudem würde man einen Bezugsfall für künftige Bauvorhaben schaffen.

Der Bauwunsch wäre lediglich durch eine Änderung des Bebauungsplanes 45 zu erfüllen.

Diskussionsverlauf:

StR Otter regte an, für die sensible Hangsituation Nachverdichtungsstudien erstellen zu lassen. Insgesamt fand er den Bauwunsch nachvollziehbar.

StR Goldner konnte sich eine Bebauung selbst mit Bebauungsplanänderung an der Stelle nur schwer vorstellen, da eine hohe Dichte entstehen würde.

3. Bürgermeister Riedl empfahl den Antragstellern sich gemeinsam für eine vernünftige Bebauung an die Stadt zu wenden. Es sollte dabei auf eine sinnvolle Stellplatzregelung geachtet werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stellt den Bauwerbern keine Zustimmung zum Bauvorhaben in Aussicht und schlägt den Bauwerbern vor, mit der Verwaltung bzgl. der Änderung des Bebauungsplanes in Kontakt zu treten.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 592/4, Gmkg. Ebersberg, Wasserburger Straße 6

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um zwei Wohneinheiten im Zusammenhang mit einer Aufstockung des Bestandsgebäudes vor.

Der Bauwerber möchte mit dieser Bauvoranfrage folgende Fragen klären:

1. Ist eine Verdichtung im Sinne einer Gebäudeerhöhung in der Stadt erwünscht?
2. Sind eine neue Wandhöhe von ca. 11,50 m (unter Einhaltung der Abstandsflächen) und eine Firsthöhe von ca. 13,30 m (mit einer Dachneigung von ca. 23° - 27°) möglich?
3. Ist es denkbar, einen Bebauungsplan für die Grundstücke FINr. 592/4 und 592/2, Gmkg. Ebersberg, zu erstellen, der die Aufstockung incl. der angegebenen Höhen beinhaltet?

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Fragen der Bauwerber:

- Zu 1. Eine Verdichtung oder Wohnraumerweiterung ohne weitere Flächenversiegelung mittels Gebäudeerhöhung ist aus Sicht der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben natürlich erwünscht.
- Zu 2. Das dreigeschossige Gebäude soll lt. Planung um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden. Dabei würden eine Wandhöhe von 11,50 m und eine Firsthöhe von 12,80 m entstehen. Ein viergeschossiges Gebäude mit der vorgenannten Wand- und Firsthöhe ist in der Umgebungsbebauung nicht vorhanden. Eine Einfügung i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB ist somit nicht gegeben. Diese Einschätzung teilt auch die Baugenehmigungsbehörde.
- Zu 3. Eine Aufstockung in diesem Rahmen ist nur über eine Bauleitplanung zu regeln, in die auch das Grundstück FINr. 592/2, Gmkg. Ebersberg aufgenommen werden könnte. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen des Verfahrens Forderungen zur Errichtung baulicher Schallschutzmaßnahmen (Straßenlärm der St2080 und Lärmbelästigung der angrenzenden Straßenmeisterei) von der Immissionsschutzbehörde auf die Antragsteller zukommen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden sich auch auf das Bestandsgebäude auswirken (kein „Bestandsschutz“).

Diskussionsverlauf:

Für StR Otter wäre ein Stockwerk mehr auf dem Gebäude vorstellbar. Der Schallschutz würde sich für die dahinterliegenden Gebäude verbessern. Diese wünschenswerte Reserve wäre nach seiner Ansicht über einen kleinen Bebauungsplan realisierbar.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stellt den Bauwerbern keine Zustimmung zum Bauvorhaben in Aussicht und schlägt den Bauwerbern vor, mit der Verwaltung die weiteren Schritte eines möglichen Bebauungsplanverfahrens zu besprechen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, FINr. 813/2, Gmkg. Ebersberg, Gärtnereistraße 6

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vor. Der Antragsteller möchte mit diesem Antrag folgende Fragen klären:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung (MFH mit 5 bis 7 WE) gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zulässig?
 - a. Variante 1: 4 Vollgeschosse, GR 383 m², GF 886 m², Wandhöhe 11,69 m
 - b. Variante 2: 3 Vollgeschosse, GR 383 m², GF 816 m², Wandhöhe 8,69 m
3. Ist eine Grenzbebauung für das TG-Rampengebäude mit einer Wandlänge von 10,60 und einer Wandhöhe von 3,20 m planungsrechtlich zulässig?
4. Kann eine Überschreitung der Straßenflucht der nördlichen Nachbarbebauung in Aussicht gestellt werden?
5. Kann eine Abweichung von den Abstandsflächen im Süden in Aussicht gestellt werden, da der Mindestabstand von 3 m nicht eingehalten werden kann?
6. Kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, die Abstandsflächen im Süden teilweise auf dem städtischen Grundstück (Grünfläche mit Gehweg) nachzuweisen?
7. Ist die Errichtung eines Flachdaches planungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich demnach nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Fragen aus dem Antrag auf Vorbescheid:

Zu 1. Die Art der Nutzung (Wohnnutzung in einem MFH) ist gem. § 34 BauGB zulässig, da sie in der Umgebungsbebauung bereits mehrfach vorhanden ist.

Zu 2. In der Umgebungsbebauung sind beide Varianten vorhanden. Die Gebäude in der Umgebung weisen ähnliche GR (max. 436 m²) sowie GF (max. 1.111 m²) auf. Auch die geplanten Wandhöhen finden sich bei entsprechender Anzahl von Vollgeschossen (max. Wandhöhe 12,36 m/3 bzw. 4 Vollgeschosse) wieder.

Zu 3. Eine Grenzbebauung ist gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO lediglich bis zu 9 m zulässig. Des Weiteren ist nur eine mittlere Wandhöhe von 3 m zulässig.

Zu 4. Eine Überschreitung der Straßenflucht kann in Aussicht gestellt werden. Der Bau des Behindertenwohnheimes in der Gärtnerestraße unterbricht diese Flucht bereits.

Zu 5. Die Abweichung im Süden (Verkürzung der Abstandsflächen) könnte durch die Genehmigungsbehörde erteilt werden, da hier keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt werden.

Zu 6. Ein Nachweis der Abstandsflächen auf dem städtischen Grundstück im Süden kann in Aussicht gestellt werden.

Zu 7. Sämtliche Gebäude in der Umgebung – ausgenommen des nördlichen Doppelhauses – wurden mit einem Walmdach errichtet. Auch das neue Behindertenwohnheim erhält ein Walmdach. Die Dachform ist zwar kein Einfügungsmerkmal nach § 34 BauGB, aber aus städtebaulicher Sicht wird dem Bauwerber empfohlen, von einem Flachdach abzusehen und ebenso die Errichtung eines Walmdaches zu planen.

Diskussionsverlauf:

Der Punkt wurde eingehend beraten.

3. Bürgermeister Riedl fand die Bebauung mit 4 Vollgeschossen an dieser Stelle zu massiv. Die Variante 2 wäre verträglicher. Er sah bei dem Vorhaben Probleme mit den Besucherstellplätzen. Aufgrund der südlichen Abstandsflächen müsste das Gebäude entsprechend niedriger werden.

StR Mühlfenzl sprach sich für die dichtere Bebauung mit 4 Stockwerken aus.

StR Lachner wies daraufhin, dass hier nur die im Vorbescheid gestellten Fragen zu beurteilen sind.

StR Goldner regte an, einen Umbau der Kreuzung im Zuge der Vorhabensrealisierung in Erwägung zu ziehen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben mit den Empfehlungen der Verwaltung zu und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen. Es sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend oberirdische Besucherstellplätze nachzuweisen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bauantrag zur Sanierung eines bestehenden Gebäudes (Ensemble) mit zwei bestehenden Wohnungen und einer zusätzlichen Wohnung, FINr. 20, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstraße 11

öffentlich

Sachverhalt:

StR Gerd Otter ist gem. Art 49 Abs. 1 GO i.V. mit § 28 Abs. 2 GeschO von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

Der Antragsteller möchte das bestehende Gebäude mit derzeit zwei Wohnungen sanieren, dabei soll eine weitere Wohnung entstehen.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und liegt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altstadt“. Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen, die der vorgenannten Satzung zugrunde liegen.

Der Antragsteller wird auf die Vorschriften der §§ 7h, 10f und 11a EStG hingewiesen.

(Nach den §§ 7h, 10f und 11a EStG sind bestimmte bauliche Modernisierungs- und In-

standsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten im Sinne des BauGB steuerlich begünstigt. Zur Erlangung einer Steuerbescheinigung müssen die Maßnahmen frühzeitig vor Baubeginn mit der Stadt Ebersberg schriftlich vereinbart werden).

Baurechtlich sind die Sanierung und die Erweiterung nach § 34 BauGB zulässig. Die Erweiterung mit einem Balkon auf der Südseite sowie der Ausbau des Dachgeschosses mittels Dachgauben auf der Nord- und Südseite sind mit dem Amt für Denkmalschutz abzusprechen.

Durch die Errichtung einer weiteren Wohneinheit werden zwei neue Stellplätze erforderlich, die auf der Südseite des Grundstückes nachgewiesen werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Grundstücke FINr. 1/1 und 558, Gmkg. Ebersberg. Laut Auskunft des Antragstellers ist der Eigentümer mit der Zufahrt über seine Grundstücke einverstanden, ist aber nicht bereit, dies mit Eintragung einer Dienstbarkeit dinglich zu sichern. Die Stadt wird mit dem Antragsteller einen Ablösevertrag mit der aufschiebenden Bedingung schließen, dass der Stellplatzablösebetrag i.H. von 25.564,60 € (2 StPl. á 12.782,30 €) fällig wird, sobald der Grundstückseigentümer die Zufahrt zu den Stellplätzen verweigert.

Diskussionsverlauf:

StRin Platzer und StR Lachner baten um eine intensive Kontrolle der Stellplatzvereinbarung zumindest im 2-jährigen Rhythmus.

Beschluss:

Der technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich des Stellplatzablösevertrages zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

9 Ja : 0 Nein

StR Otter ist gem. Art. 49 Abs. 1 GO i. V. m. § 28 Abs. 2 GeschO von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

TOP 5.

Bauantrag zum Neubau von 3 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 867/4,-/5,-/15,-/19, Gmkg. Ebersberg, Hagenmillerstraße/Floßmannstraße

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (insgesamt 39 Wohneinheiten) mit Tiefgarage. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 202 – Westlich Hagenmillerstraße.

Die geplanten Gebäude halten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Der Bauherr hat jedoch folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Festsetzung Ziff. 4.5.1: „An den Neubauten sind dauerhaft mindestens 3 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten herzustellen...Zusätzlich dazu muss an einer Fassadenseite dauerhaft ein Sperlingskoloniekasten an einer geeigneten Stelle angebracht werden. Die Maßnahme ist eng mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“
Stellungnahme der Verwaltung: Es sind vier Fledermausnisthöhlen geplant, dafür ist auf eigenem Grund kein Sperlingsnistkasten vorgesehen. Es sind bereits an

zwei anderen Standorten Kästen angebracht worden. Hierzu liegt der Verwaltung ein Aktenvermerk der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.10.2017 mit der Zustimmung dieser Ausführung vor. Eine Befreiung von dieser Festsetzung kann erteilt werden.

2. Festsetzung Ziff. 5.5.1: „Stellplätze für Wohnungen: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kfz bemisst sich nach folgendem Stellplatzschlüssel: je Wohnung 1,5 Stellplätze. Hiervon sind 10% oberirdisch als Besucherstellplätze nachzuweisen.“

Stellungnahme der Verwaltung: Für die insgesamt 39 Wohnungen sind 59 Stellplätze (39 WE á 1,5 StPl.) erforderlich. Davon sind 6 Stellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze auszuweisen und zu kennzeichnen. Im Bebauungsplan sind auf der Ostseite der Gebäude 5 oberirdische Stellplätze vorgesehen, die der Bauherr auch als Besucherstellplätze ausweist. Ein Besucherstellplatz wird in der Tiefgarage geplant, hierzu liegt der Antrag auf Befreiung vor. Die Erfahrung zeigt, dass Besucherparkplätze in Tiefgaragen nicht angenommen werden, nicht gefunden werden oder nicht angefahren werden können, weil die Tiefgarage in der Regel verschlossen wird. Aus diesen Gründen kann aus Sicht der Verwaltung dieser Befreiung nicht zugestimmt werden. Der Bauherr sollte nach einer Alternative suchen, den Parkplatz oberirdisch einzuplanen. Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, den Besucherstellplatz gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO abzulösen.

3. Festsetzung Ziff. A 6.2 (Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz) und A 7.5 (Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen): Der Bebauungsplan sieht in der nordwestlichen Ecke des Baugrundstückes eine Fläche für Nebenanlagen und eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor.

Stellungnahme der Verwaltung: Für den Zugang zum Fahrradkeller wird ein witterungsgeschützter Treppenabgang mit Fahrradschieberampe benötigt. Die Tiefgaragenrampe kann hierfür nicht genutzt werden, da nicht genügend Breite für einen Gehweg zur Verfügung steht. Der Treppenabgang soll zusammen mit dem Müllhäuschen im Bereich der vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen entstehen. Die Lage und der Beginn der Treppe im UG sind jedoch durch die Fahrgasse der Tiefgarage fixiert. Dadurch verschiebt sich die gesamte Nebenanlage um 2,785 m nach Westen hin. Um diese Länge wird die Fläche für Nebenanlagen überschritten und in die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ verschoben.

Für die Fläche „Spielplatz“, die überbaut werden soll, sind zwei Ersatzflächen auf dem Baugrundstück eingeplant. Die zulässige Fläche für Nebenanlagen von 27 m² wird eingehalten. Die Länge des Gebäudes beträgt 9 m, die ebenfalls der Festsetzung für Nebenanlagen im Bebauungsplan entspricht, aber die Lage des Gebäudes verschiebt sich nach Westen hin. Für den nördlich betroffenen Nachbarn ergibt sich somit eine Lageveränderung der Grenzbebauung, der Abstand zum westlich betroffenen Nachbarn verringert sich um die Länge von 2,785 m.

Die geplante Lageveränderung widerspricht zwar nicht den Grundzügen der Planung und wäre städtebaulich vertretbar, ist aber unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung war die Lage des Nebengebäudes an der Grundstücksgrenze ein wichtiger Belang. Der Bebauungsplan legt die Lage genau fest. Der nördliche Nachbar konnte sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hierauf einstellen. Durch die Befreiung würde nun ein stiller (heimlicher) Dispens erteilt. Eine Zustimmung der betroffenen Nachbarn liegt der Verwaltung nicht vor.

Diskussionsverlauf:

3. Bürgermeister Riedl bestand auf Realisierung des sechsten Besucherstellplatzes. Er bemängelte, dass vielfach in Baugebieten Wohnungen ohne Tiefgaragenstellplätze verkauft würden und die PKW`s dann auf der Straße stehen würden.

Erster Bürgermeister Brilmayer wies daraufhin, dass sich der Stadtrat der Innenverdichtung verschrieben hat. Erforderlichenfalls sollte die Stellplatzsatzung dahingehend überprüft werden.

StR Goldner war der Ansicht, der Investor müsse die Plätze in der Tiefgarage schon aus Kostengründen verkaufen. Er wünschte sich mehr Fahrradstellplätze.

StR Lachner stellte fest, dass die Folgen der Verdichtung bewältigt werden müssen. Die Tiefgaragenplätze müssten mit verkauft werden. Er regte eine intensive Untersuchung dieser Problematik an.

2. Bürgermeister Ried kritisierte die Vorgehensweise des Antragstellers hinsichtlich der Befreiungen. Er forderte eine zusätzliche Anbindung des Quartiers an die Münchner Straße um den zusätzlichen Verkehr, der aus der Nachverdichtung entsteht, besser zu verteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben und dem Antrag auf Befreiung unter Punkt 1 zu, lehnt aber die Anträge auf Befreiung unter Punkt 2 und 3 aus vorgenannten Gründen ab.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bauantrag zur Erneuerung der Hofbefestigung und zur Errichtung einer Zaunanlage und zusätzlicher Werbefahnen am Anwesen FINr. 2750/2, Gmkg. Oberndorf, Langwied 1 a

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind die Erneuerung der Hofbefestigung, die Errichtung einer Zaunanlage und das Aufstellen zusätzlicher Fahnenmasten einschließlich der dafür erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 142 – Handwerkerhof Langwied.

1. Der Antragsteller hat die Hoffläche neu gestaltet und dort eine Ausstellungsfläche für Pkw sowie Kundenparkplätze hergestellt. Der Bebauungsplan sieht diese Fläche für diese Zwecke vor, jedoch weist die Verwaltung darauf hin, dass diese Flächen gem. Festsetzung Nr. B.5 im Bebauungsplan mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.
2. Die Ausstellungsfläche für Pkw (im östlichen Bereich des Grundstückes) soll mittels einer Zaunanlage mit einer Höhe von 2 m gesichert werden. Der Antragsteller hat zur Errichtung der Zaunanlage eine Befreiung beantragt. Die Zaunanlage soll als offener Stabgitterzaun mit Stahlstützen im Abstand von ca. 2,50 in Betonfundamenten errichtet werden. Die Metallteile der Zaunanlage sind pulverbeschichtet und in grünem Farbton.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Bebauungsplan sieht unter Festsetzung Nr. A.6.5 nur an der Ost- und an der Südgrenze eine Zaunlinie vor, zudem wäre an der Ostgrenze ein Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Festsetzung Nr. B.6.3 gibt folgendes vor: „Soweit eine Zaunlinie festgesetzt ist, sind

Einfriedungen nur in diesem Bereich zulässig. Am Ortsrand ist ausschließlich grüner Maschendraht ohne Sockel in max. 1 m Höhe zulässig sowie eine mind. 2-reihige lockere Vorpflanzung mit heimischen Gehölzen erforderlich. ...Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes ist auch ein sockelloser Industriezaun – Stellzaun – mit Rechteckgitter in den Farben grün oder grau, mit einer Stützhöhe bis zu 1,80 m zulässig.“

Zudem wird unter Festsetzung B.6.4 darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

Da sich Teile der geplanten Zaunanlage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden (also im Außenbereich), die Lage-/Höhen- und Materialfestsetzungen gem. B.6.3 nicht eingehalten werden, kann einer Befreiung nicht zugestimmt werden, da das Vorhaben den Grundzügen der Planung widerspricht und nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zudem geht die an der Ostgrenze herzustellende Ortsrandeingrünung nicht aus der Planung hervor. Hier ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3. Die geplanten zusätzlichen Alu-Fahnenmasten sind mit einer Höhe von 5 m geplant, die Fahnen hätten eine Größe von 0,75 m x 2,20 m.
Stellungnahme der Verwaltung: Ein Teil der geplanten Masten an der Nordgrenze befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und sind somit nicht zulässig. Alle Masten an der Nordgrenze – auch die Masten innerhalb des Geltungsbereiches - befinden sich innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG (20 m Entfernung des Bauvorhaben von der B304). Eine Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (StBARo) liegt der Verwaltung nicht vor.
 Auch hier kann einer Befreiung nicht zugestimmt werden, da das Vorhaben den Grundzügen der Planung widerspricht und nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der Summe sind für diese Bauvorhaben zu viele Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Diese können nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. In einer Vorbesprechung im Mai 2017 wurde dies dem Antragsteller bereits mitgeteilt. Er wurde darauf hingewiesen, dass diese Bauvorhaben nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung verwirklicht werden können.

Diskussionsverlauf:

3. Bürgermeister Riedl wies daraufhin, dass sämtliche Bepflanzung auf dem Grundstück bereits entfernt wurde.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt den Bauvorhaben einschließlich der beantragten Befreiungen nicht zu. Dem Antragsteller wird empfohlen, sich mit der Verwaltung in Verbindung zu setzen, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

4.FNP-Änderung Kiesabbau Rinding II;

a) Vorstellung der Planung

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

StR Schechner ist gem. Art. 49 Abs. 1 GO i. V. m. § 28 Abs. 2 GeschO von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.

In der Sache wird auf den Aufstellungsbeschluss vom 18.07.2017 (TOP 7, öffentlich) Bezug genommen.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München legt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2017 vor (siehe Anlage).

Die Vorgaben aus der letzten Sitzung sind im vorliegenden Planentwurf enthalten. In Ziffer 9 der Begründung liegt ein Zahlendreher vor. Die Abbausohle befindet sich auf Höhe von 547,7 m ü. NN.

Die vertraglichen Regelungen zum Straßenunterhalt werden parallel zum Verfahren erarbeitet und dem Technischen Ausschuss zu gegebener Zeit vorgelegt.

Diskussionsverlauf:

StR Mühlfenzl verwies auf seine bisherigen ablehnenden Stellungnahmen und stimmte der vorliegenden Planung nicht zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung „Rinding II – Erweiterung der Kiesabbaufäche“ in der Fassung vom 12.12.2017.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Entwurf zu billigen und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

7 Ja : 2 Nein

TOP 8.**6. FNP-Änderung westlich Haselbacher Weg;****a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern****b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

Sachverhalt:Vorgeschichte:

Am 28.07.2015 wurde der Einleitungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und der Entwurf i.d.F.v. 06.04.2017 in der Sitzung vom 18.07.2017 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.10.2017 bis 28.11.2017 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 bis 3.6 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Regierung von Oberbayern, München
- 1.2 Regionaler Planungsverband München
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.5 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.6 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang.-Luth. Pfarramt Ebersberg
- 1.9 Ordinariat München
- 1.10 Deutsche Post, Freising
- 1.11 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.12 Energie Südbayern GmbH, Traunreut
- 1.13 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing
- 1.14 Stadt Grafing
- 1.15 Markt Kirchseeon
- 1.16 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.17 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.18 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2017
- 2.2 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur, Schreiben vom 07.11.2017
- 2.3 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 03.11.2017
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.10.2017
- 2.5 Kirchenpfleger, Pfarrei St. Sebastian, Schreiben vom 16.11.2017
- 2.6 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 16.11.2017

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 23.11.2017
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schrieben vom 28.11.2017
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.11.2017
- 3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 13.11.2017
- 3.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 22.11.2017
- 3.6 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 08.11.2017

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 23.11.2017

Vorab wird darum gebeten, die Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt in digitaler Form im tiff bzw. pdf-Format zur Verfügung zu stellen.

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Nach einer Kurzbeschreibung der Planung wird festgestellt, dass sich die Planung nur pauschal mit dem Immissionsschutz auseinandersetzt. Es wird festgestellt, dass im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt worden sei. Nach Ansicht der UIB könnten die Planunterlagen noch konkretisiert bzw. optimiert werden, da das Wissen im gegenwärtigen Verfahrensschritt schon vorliege.

Weitere immissionsschutzfachliche Ausführungen zum schalltechnischen Gutachten erfolgten im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren. Weitere Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Nach einer Kurzbeschreibung der Änderungsplanung wird festgestellt, dass die Eingriffsregelung und Aussagen zum Artenschutz überschlüssig abgearbeitet worden seien. Die genaue Abarbeitung erfolge im Bebauungsplanverfahren Nr. 81.1.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden generell keine Einwände und Bedenken.

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen aus baufachlicher, immissionsschutzfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.

Zu den immissionsschutzfachlichen Anregungen ist anzumerken, dass die Anregungen bezüglich Konkretisierung der immissionsschutzfachlichen Ausführungen berücksichtigt werden und die Begründung entsprechend ergänzt werden sollte.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Kapitel 7 der Begründung werden noch Ausführungen zu den immissionsschutzfachlichen Belangen ergänzt.

3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 28.11.2017

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Bau- und Kunstdenkmalpflege lehnt die vorgelegten Planungen mit Entschiedenheit ab.

An der Südostecke des Planungsgebietes befindet sich die Antoniuskapelle, die in der Denkmalliste eingetragen sei. Sie sei als Wegekappelle errichtet und benötige daher einen weiten Umgriff, damit ihre Funktion sichtbar bleibe. Dieser Funktion trage der rechtswirksame Flächennutzungsplan Rechnung, da er das jetzige baumbestandene südliche Planungsgebiet als Grünfläche ausweise.

Nach den vorliegenden Planungen solle das südliche Grundstück mit 3 größeren Baukörpern bebaut werden, wobei das östliche sehr nahe rücke, so dass ein weitreichender Schaden für die Kapelle prognostizierbar sei, sowohl hinsichtlich der Gestaltung als auch substanziell während der Erstellung neuer Baukörper. Die neue Erschließungsstraße werde in Richtung Kapelle verbreitert, dass auch hier Schäden durch Straßenbaumaßnahmen und durch enge Wegeführung dicht an der Kapelle vorbei zu erwarten seien.

Aus diesem Grund werde die Planung der Bebauung des Flurstücks 520/2 mit Entschiedenheit abgelehnt. Gegen die Errichtung von öffentlichen Grünflächen und eines Golfplatzes gebe es keine Bedenken.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhalte dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Aussagen über die Anzahl von Wohngebäuden oder Verkehrsflächen sind nicht enthalten. Die St. Antonius-Kapelle ist als Baudenkmal dargestellt. Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz, nicht Golfplatz, wie irrtümlich in der Stellungnahme ausgeführt, angeordnet. Weitere Darstellungen oder Aussagen sind in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nicht enthalten. Die vorgetragenen Bedenken beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung einzustellen. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.11.2017

Nach einer kurzen Beschreibung der Planung wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwiesen. In der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren werden Hinweise und Anregungen zum Umgang mit Oberflächenwasser und zum Objektschutz in Verbindung mit Festsetzungsvorschlägen vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Anregungen vorgebracht. Der Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren bzw. die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren ist für die Flächennutzungsplanänderung nicht von Belang, da nur Anregungen vorgetragen werden, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen. Für den Darstellungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung sind diese Anregungen nicht relevant. Insofern besteht auch kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 13.11.2017

In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung von TK-Linien im Baugebiet geprüft würden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt werde.

Ansonsten werden noch umfangreiche Hinweise zur Planung und zum Ausbau der Telekommunikationslinien vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Ausführungen betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Insofern sind keine Ergänzungen oder Änderungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

**3.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring,
Schreiben vom 22.11.2017**

Es wird mitgeteilt, dass keine Einwände geltend gemacht würden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befänden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben werde eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den Leitungsbestand gegeben.

Stellungnahme:

Die Ausführungen betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Insofern sind keine Ergänzungen oder Änderungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

3.6 Stadt Ebersberg Tiefbauamt, Schreiben vom 08.11.2017

Es werden umfangreiche Ausführungen zur Planung, Ausführung sowie den erforderlichen vertraglichen Regelungen hinsichtlich Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbau vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Ausführungen betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Insofern sind keine Ergänzungen oder Änderungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Diskussionsverlauf:

StR Goldner machte nochmals seine ablehnende Haltung zur vorliegenden Planung deutlich.

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.6:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Die Mitglieder des Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB und empfehlen dem Stadtrat den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Westlich Haselbacher Weg“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.12.2017 zu billigen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

9 Ja : 1 Nein

TOP 9.

Bebauungsplanänderung Nr. 81.1 - Kapellenweg II;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 11.07.2017 wurde der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 81 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.10.2017 bis 28.11.2017 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 bis 3.10 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Regierung von Oberbayern, München
- 1.2 Regionaler Planungsverband München
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.6 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang.-Luth. Pfarramt Ebersberg
- 1.9 Ordinariat München
- 1.10 Deutsche Post, Freising
- 1.11 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.12 Energie Südbayern GmbH, Traunreut
- 1.13 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing
- 1.14 Stadt Grafing
- 1.15 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.16 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.17 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur, Schreiben vom 07.11.2017
- 2.2 Kirchenpfleger, Pfarrei St. Sebastian, Schreiben vom 17.11.2017
- 2.3 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 08.11.2017
- 2.4 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 16.11.2017
- 2.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 22.11.2017

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 29.11.2017
- Bauverwaltung

- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.11.2017
- 3.3 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 20.11.2017
- 3.4 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 03.11.2017
- 3.5 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.10.2017
- 3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.11.2017
- 3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 13.11.2017
- 3.8 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 07.11.2017
- 3.9 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2017
- 3.10 Bürger 1, Schreiben vom 08.11.2017, 14.11.2017, 22.11.2017

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 29.11.2017

Vorab wird darum gebeten, die Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt in digitaler Form im tiff bzw. pdf-Format zur Verfügung zu stellen.

A. aus baufachlicher Sicht

In Anbetracht des markanten Ensembles aus dem Baudenkmal „Antonius-Kapelle“, umgebender Ortsrandeingrünung und freier Landschaft werde bedauert, dass die künftige Verkehrserschließung über diese sensible Stelle führen soll. Das Baugebiet Kapellenweg I sei bereits durch einen Garagenhof bzw. Stellplätze auf Fl.Nr. 519/12 bzw. 519/13 vorbelastet. Eine flächensparende Anbindung des Fahrverkehrs wäre möglich.

Es werde angeregt, das Erschließungskonzept zu überarbeiten und die Erschließungsflächen im Zuge der Überarbeitung zu bemaßen.

Im Zuge der Überarbeitung werde angeregt, die beiden östlichen Bauräume möglichst nach Westen zu verschieben und die Grünfläche auf den nordöstlichen Teil von Fl.Nr. 520/2 auszuweiten.

Aus städtebaulichen Gründen werde empfohlen, die Bauräume auf 1-2 mögliche Haustypen zu vereinheitlichen und Gestaltungsfestsetzungen (Wandhöhe, Dachneigung etc.) für Garagen zu ergänzen. Die Dachneigung der Garagen sollte differenziert von der Neigung der Hauptgebäude festgesetzt werden.

Stellungnahme:

Bezüglich der Erschließungssituation ist festzustellen, dass die Anbindung vom Kapellenweg, die zweifelsohne die günstigere Erschließungsvariante darstellen würde, im Vorfeld geprüft worden war. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Übergangsbereich von der Fl.Nr. 301/6 und 519/4 weisen eine Breite von ca. 2,40m bis 2,50 m Gesamtbreite auf. Diese Breite reicht nicht für eine Kfz-Durchfahrt aus. Private Flächen zur Verbesserung der Erschließungssituation bzw. Verbreiterung der Fahrbahn stehen nicht zur Verfügung. Insofern stellt die Erschließung über den Haselbacher Weg die einzige Möglichkeit der Erschließung dar.

Die Anregung hinsichtlich der Bemaßung der Verkehrsflächen wird berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in unmittelbarem Umfeld der Kapelle ein Container aufgestellt war sowie verschiedene Baumaterial- und Bauschuttalagerungen vorhanden waren, die auch kein denkmalgerechtes Umfeld darstellten. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung eine Verbesserung der Gestaltung des Umfeldes stattfinden wird.

Grundsätzlich ist auch darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht nur die Belange des Denkmalschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), sondern u.a.

auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und im vorliegenden Fall insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Technische Ausschuss im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zunächst die konkreten Betroffenheiten der Belange, soweit sie für die Abwägung relevant sind, ermitteln und bewerten muss. Danach muss der TA diese unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, z.B. dem BayNatSchG, im Abwägungsvorgang zu einem verhältnismäßigen Ausgleich und damit zu einer sachgerechten planerischen Lösung führen.

Im vorliegenden Fall wird deshalb in der Abwägung dieser unterschiedlichen, teils widerstrebenden Belange vorgeschlagen, das östliche Gebäude soweit nach Westen zu verschieben, dass keine zu erhaltenden Bäume gefährdet werden. Ergänzend wird vorgeschlagen, das westliche Umfeld der Kapelle durch Bäume einzugrünen und somit den Grünbereich auszuweiten und die Kapelle gestalterisch abzuschirmen. Zudem sollte der Vorbereich der Kapelle nicht asphaltiert, sondern z.B. mit Naturstein gepflastert werden, um eine bessere Gestaltung des Kapellen-Umfeldes zu gewährleisten. Diese Maßnahme kann z.B. im Rahmen vertraglicher Regelungen gesichert werden.

Bezüglich der Haustypen ist festzustellen, dass im Grundsatz nur ein Haustyp als Einzelhaus mit rechteckigem Grundriss aufgrund der festgesetzten Bauräume zulässig ist. Bei zwei Bauräumen ist nach den Regelungen des Bebauungsplans ein erdgeschossiger Anbau, z.B. als Wintergarten, zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist deshalb keine Änderung veranlasst.

Die Anregungen bezüglich der Gestaltung der Garagen werden dahingehend berücksichtigt, dass für die Garagen jeweils eine OK FFB festgesetzt wird und darauf bezogen jeweils eine traufseitige Wandhöhe von 3,0 m. Zusätzlich wird zur Klarstellung festgesetzt, dass für die Garagen eine Dachneigung von max. 30° gilt. Damit können abweichend vom Hauptbaukörper, bei denen eine Dachneigung von 28°-bis 30° festgesetzt ist, flachere Dachneigungen realisiert werden. Bei Bedarf, z.B. um Stauraum im Dachboden zu erhalten, sind auch Dachneigungen bis 30° zulässig.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Die Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung vermaßt.

Der östliche Bauraum wird unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume nach Westen verschoben. Westlich der Kapelle werden drei neu zu pflanzende Bäume in der Planzeichnung eingetragen.

Für die Garagen werden jeweils die OK FFB, die Wandhöhe sowie die zulässige Dachneigung festgesetzt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Nach einer Kurzbeschreibung der Planung wird festgestellt, dass bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet der bestehende Bolzplatz sowie der Kindergarten immissionsrelevant sind. Im Anschluss wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen und das Ergebnis ausführlich erläutert.

Die UIB erklärt in ihrer Stellungnahme, dass seitens der UIB mit den Ausführungen des Gutachtens weitestgehend Einverständnis bestünde.

Die Ausführungen des Gutachtens hinsichtlich einer evtl. Prognoseungenauigkeit in Verbindung mit evtl. später auftretenden Lärmbeschwerden sowie dem vorausschauenden Abhilfeschlag in Form von Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan würden begrüßt. Es werde allerdings darum gebeten, die Originalfassung des Festsetzungsvorschlags des Gutachters in den B-Plan einzuarbeiten.

Nach dieser Erkenntnis/Feststellung werde noch empfohlen, in der Flächennutzungsplanänderung ein Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ zwischen dem WA und dem Bolzplatz einzuarbeiten.

Weitere Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung C)10.1 erfolgte in Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult. Die Anregungen hinsichtlich der Formulierung werden berücksichtigt und entsprechend der Formulierungen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Die Hinweise zur Darstellung im Flächennutzungsplan betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist die empfohlene Darstellung im FNP entbehrlich.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Festsetzung durch Text C) 10.1:

An den gemäß A)7.5 gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Alternativ sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels baulich-technischer Maßnahmen wie Vorbauten...

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81.2 „Kapellenweg II“ mit integrierter Grünordnung westlich des Haselbacher Weges der Stadt Ebersberg unter Berücksichtigung folgender Anregungen keine Einwände und Bedenken:

Die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan soll von einer Ökokontofläche der Stadt Ebersberg abgebuht werden. Wir bitten die Angaben vor Satzungsschluss festzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl. Nr. 2494, Egglburger Moos, abgebuht. Diese Angaben werden in der Begründung und in der Planzeichnung im Abschnitt D „Hinweise“ ergänzt.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Angaben zur Ökokontofläche werden in den Planunterlagen ergänzt.

Pkt. 4 der Grünordnung

Es wird angeregt, die nachfolgenden Festsetzungen, wie folgt zu ändern:

Pkt.4.1.1

Der im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellte Baumbestand wird als besonders schutzwürdig beurteilt und ist daher zu erhalten. Der Baumbestand darf auf Dauer weder beschädigt noch verändert werden und ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Als Ersatz für zu beseitigenden Baumbestand sind pro entfernten Baum ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit Stamm-Umfang 25-30 cm, 4x v. DB zu pflanzen.

Bei einer erneuten Beurteilung des Baumbestandes im Rahmen einer Ortseinsicht im November 2017 wurde die Weißtanne mit der Nr. 37 im Bebauungsplan als besonders schützenswert beurteilt. Zwar ist im unteren Kronendrittel durch die Beschattung der Nachbarbäume verstärkt Totholz vorhanden, doch ist der obere Kronenbereich völlig in

Ordnung. Die Weißtanne stellt einen wichtigen Lebensraum für die heimischen Tierarten dar und ist deshalb im Grünordnungsplan des Bebauungsplanes als zu erhalten darzustellen.

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Fachbehörde sollte gefolgt und die Weiß-Tanne (Baum Nr. 37) in der Planung als Baum mit Erhaltungsbindung festgesetzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Weiß-Tanne (Baum Nr. 37) wird als Baum mit Erhaltungsbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

Pkt. 4.1.2 und Pkt. 4.2.1

Grundsätzlich sollte eine pauschale Fällgenehmigung des zu schützenden Baumbestandes bereits in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden, da zu befürchten ist, dass sich immer erschwerende Bedingungen finden, die die Fällung eines schützenswerten Baumbestandes rechtfertigen können.

Im Einzelfall kann vor Ort entschieden werden, ob ein Baumbestand entfernt werden muss oder zum Beispiel durch zusätzlich technische Maßnahmen, wie die Errichtung eines Wurzelvorhanges, erhalten werden kann. Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg bietet hier gerne ihre Beratung an.

Wir bitten deshalb, die beiden Festsetzungen 4.1.2 und Pkt. 4.2.1 des Bebauungsplanes ersatzlos zu streichen.

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Generell ist der Baumbestand mit einer Erhaltungsbindung versehen. Die Bäume, die für die Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden dürfen, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Um Härten zu vermeiden, ermöglicht die Festsetzung Ziffer 4.1.2 ausnahmsweise die Entfernung eines ansonsten mit einer Erhaltungsbindung versehenen Baums. Diese Ausnahmegenehmigung bedarf eines besonderen Verfahrensschrittes, da sie nur in einem begründeten Fall auf Antrag genehmigungsfähig bzw. zulässig ist. Die Entscheidung wird einzelfallbezogen, ggf. unter fachlicher Unterstützung durch die Untere Naturschutzbehörde, getroffen. Die Regelung ist insoweit zweckmäßig für den Vollzug des Bebauungsplans. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

Pkt. 4.2 Anpflanzung von Bäumen

Entlang des Kapellenweges wird der gesamte Gehölzbestand entfernt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, entlang des Kapellenweges und als Ersatz für den entfernten Gehölzbestand eine alleearartige Bepflanzung, bestehend aus heimischen Laubbäumen zweiter Wuchsordnung mit Stammumfang 18/20 cm in einem Abstand von 5.00 bis 7.00 m zu pflanzen.

Es wird empfohlen, die im Grünordnungsplan mit Planzeichen dargestellten Baumpflanzungen entlang des Kapellenweges mit mindestens drei weiteren Bäumen zu ergänzen, um eine alleearartige Baumpflanzung zu erreichen

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Fachbehörde sollte gefolgt werden. Am Kapellenweg sollten 3 weitere Bäume durch Planzeichen festgesetzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am Kapellenweg werden 3 weitere Bäume durch Planzeichen festgesetzt.

Pkt 4.2.2 wird empfohlen wie folgt zu ändern:

Sofern Bäume mit vorhandenen Baumhöhlen gefällt werden müssen, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Höhlungen von geschützten Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) besiedelt sind, ist vor der Fällung eine genaue Prüfung und Dokumentation des Ergebnisses durch ein qualifiziertes Fachpersonal erforderlich. Ist die Baumhöhle aktuell oder in regelmäßigen Abständen besiedelt, ist vor der Fällung des Baumes eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs.7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern erforderlich.

Eine Entfernung von Bäumen ist in der aktiven Vogelbrutzeit (01.03 – 30.09) aufgrund vorhandener oder potentieller Brutvögel gem. den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG in vielen Fällen nicht möglich. Sollte dennoch eine Entfernung von Bäumen in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicher zu stellen, dass keine aktuell benutzten Nester vorhanden sind bzw. ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG der Regierung von Oberbayern erforderlich.

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Fachbehörde sollte gefolgt und die Festsetzungen Ziffer C 4.1.3 und C 4.2.2 folgendermaßen neu gefasst werden:

C 4.1.3: „Sofern ein Baum mit vorhandener Baumhöhle abgängig ist oder ausnahmsweise gefällt werden muss, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Höhlung von geschützten Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) besiedelt ist, ist vor der Fällung eine genaue Prüfung und Dokumentation des Ergebnisses durch ein qualifiziertes Fachpersonal erforderlich. Ist die Baumhöhle aktuell oder in regelmäßigen Abständen besiedelt, ist vor der Fällung des Baumes zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, ggf. auch unter der Durchführung sog. CEF-Maßnahmen vorliegen, ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs.7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern erforderlich. Eine Entfernung von Bäumen ist in der aktiven Vogelbrutzeit (01.03 – 30.09) aufgrund vorhandener oder potentieller Brutvögel gem. den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG in vielen Fällen nicht möglich. Sollte dennoch eine Entfernung von Bäumen in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicherzustellen, dass keine aktuell benutzten Nester vorhanden sind bzw. ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG der Regierung von Oberbayern erforderlich.“

C 4.2.2: „Sofern Bäume mit vorhandenen Baumhöhlen gefällt werden müssen, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Höhlungen von geschützten Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) besiedelt sind, ist vor der Fällung eine genaue Prüfung und Dokumentation des Ergebnisses durch ein qualifiziertes Fachpersonal erforderlich. Ist die Baumhöhle aktuell oder in regelmäßigen Abständen besiedelt, ist vor der Fällung des Baumes zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, ggf. auch unter der Durchführung sog. CEF-Maßnahmen vorliegen, ansonsten ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs.7 BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG durch die Regierung von Oberbayern erforderlich.

Eine Entfernung von Bäumen ist in der aktiven Vogelbrutzeit (01.03 – 30.09) aufgrund vorhandener oder potentieller Brutvögel gem. den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG in vielen Fällen nicht möglich. Sollte dennoch eine Entfernung von Bäumen in der Vogelbrutzeit erforderlich sein, ist sicherzustellen, dass keine aktuell benutzten Nester vorhanden sind bzw. ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7

BNatSchG bzw. eine Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG der Regierung von Oberbayern erforderlich.“

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen Ziffer C 4.1.3 und C 4.2.2 werden, wie vorgeschlagen, neu gefasst.

Pkt. 4.1.4. und 4.2.3.

Es wird festgehalten, dass Fledermaus- bzw. Nistkästen als Ersatz für gefälltte Bäume und Höhlenbäume aufgehängt werden sollen. Es wird gebeten, die genaue Lage und Art der Kästen der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Angaben sollten an die UNB weitergegeben werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Angaben werden an die UNB weitergegeben. Änderung oder Ergänzungen der Planung erfolgen hierdurch nicht.

<p>3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 28.11.2017</p>
--

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Bau- und Kunstdenkmalpflege lehne die vorgelegten Planungen mit Entschiedenheit ab.

An der Südostecke des Planungsgebietes befinde sich die Antoniuskapelle, die in der Denkmalliste eingetragen sei. Sie sei als Wegekappelle errichtet und benötige daher einen weiten Umgriff, damit ihre Funktion sichtbar bleibe. Dieser Funktion trage der rechtswirksame Flächennutzungsplan Rechnung, da er das jetzige baubestandene südliche Planungsgebiet als Grünfläche ausweise.

Nach den vorliegenden Planungen solle das südliche Grundstück mit 3 größeren Baukörpern bebaut werden, wobei das östliche sehr nahe rücke, so dass ein weitreichender Schaden für die Kapelle prognostizierbar sei, sowohl hinsichtlich der Gestaltung als auch substantiell während der Erstellung neuer Baukörper. Die neue Erschließungsstraße werde in Richtung Kapelle verbreitert, dass auch hier Schäden durch Straßenbaumaßnahmen und durch enge Wegeführung dicht an der Kapelle vorbei zu erwarten seien.

Aus diesem Grund werde die Planung der Bebauung des Flurstücks 520/2 mit Entschiedenheit abgelehnt. Gegen die Errichtung von öffentlichen Grünflächen und eines Golfplatzes gebe es keine Bedenken.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhalte dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vorab ist klar zu stellen, dass nicht drei sondern vier Gebäude nach den Regelungen des Bebauungsplans zulässig sind. Zudem sind die Baukörper mit einer zulässigen Grundfläche von 115 m² im unteren bis max. mittleren Bereich der Größe für Wohngebäude einzuordnen. Die Formulierung „größere Baukörper“ wird insofern als etwas irreführend bewertet. Des Weiteren ist der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Zweckbestimmung „Bolzplatz“, nicht „Golfplatz“ zugeordnet.

Bezüglich der mit Entschiedenheit abgelehnten Planung ist festzustellen, dass der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zunächst die konkreten Betroffenheiten der Belange, soweit sie für die Abwägung relevant sind, ermitteln und bewerten muss.

Danach muss sie diese unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, z.B. dem BayNatSchG, Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr etc., im Abwägungsvorgang zu einem verhältnismäßigen Ausgleich und damit zu einer sachgerechten planerischen Lösung führen.

Jede Planung, die bestimmungsgemäß auf eine Veränderung einer bestehenden Situation abzielt, wie es für den gegenständlichen Bebauungsplan anzunehmen ist, ist dadurch gekennzeichnet, dass sie auf ein vielschichtiges Interessengeflecht stößt, in dem nicht einem Belang etwas zugesprochen werden kann, ohne zwangsläufig andere Belange zurückzustellen. Die planerische Abwägung kann nur final auf ein möglichst gerechtes Ergebnis hin gesteuert werden. Dabei geht es nicht darum, jedem Einzelbelang absolute Gerechtigkeit zu verschaffen. Die Abwägung kann infolgedessen nur in dem Sinne sachgerecht sein, dass alle Belange sich den legitimen Zielen der Planung anzupassen haben und – je nach Sachlage – mehr oder weniger starke Abstriche hinnehmen müssen. Im vorliegenden Fall wird deshalb in der Abwägung dieser unterschiedlichen, teils widerstrebenden Belange vorgeschlagen, das östliche Gebäude soweit nach Westen zu verschieben, dass keine zu erhaltenden Bäume gefährdet werden. Damit wird zusätzlicher Freiraum im Umfeld der Kapelle geschaffen.

Ergänzend wird vorgeschlagen, das westliche Umfeld der Kapelle durch Bäume einzugrünen und somit den Grünbereich auszuweiten und die Kapelle gestalterisch abzuschirmen. Zudem sollte der Vorbereich der Kapelle nicht asphaltiert, sondern z.B. mit Naturstein gepflastert werden, um eine bessere Gestaltung des Kapellen-Umfeldes zu gewährleisten. Diese kann z.B. im Rahmen vertraglicher Regelungen gesichert werden. Den Befürchtungen bezüglich der Schäden durch die Baumaßnahmen kann nicht gefolgt werden. Es sind natürlich Schutzmaßnahmen und auch eine gewisse Vorsicht im Zuge der Bauausführung geboten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Baumaßnahmen, insbesondere auch wegen des Schutzes der zu erhaltenden Bäume, mit besonderer Vorsicht durchgeführt werden. Zudem weist der östliche Baukörper, auch durch die zusätzliche Verschiebung, eine ausreichende Entfernung zur Kapelle auf, so dass die Baumaßnahmen, wie z.B. Baugrube, ohne Beeinträchtigung der Kapelle durchgeführt werden können.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Der östliche Bauraum wird unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume nach Westen verschoben. Westlich der Kapelle werden drei neu zu pflanzende Bäume in der Planzeichnung eingetragen. Die Begründung ist entsprechend, insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung, zu ergänzen.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 14.11.2017

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

1. Flächen für die Feuerwehr:

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die öffentlichen Flächen müssten den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hinsichtlich Linienführung und Tragfähigkeit entsprechen.

Die Wendeanlage sei im Sinne v.g. Richtlinie mit einem Außenradius von 10,5 m herzustellen. Soweit keine Aufenthaltsräume mit mehr als 8 m Brüstung über natürlichem Gelände möglich seien, genüge zumindest eine Wendeanlage in Anlehnung an RAS 06 Bild 57 (Wendekreis für 2-achsiges Müllfahrzeug).

2. Löschwasserversorgung

1. Der Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W 405 werde mindestens auf 48m³/h über zwei Stunden geschätzt.
2. Der Abstand der Hydranten soll im öffentlichen Verkehrsraum 150 m nicht unterschreiten, sodass von beliebigem Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb von nicht mehr als 75 m fußläufig ein Hydrant erreichbar sei. Im Bereich der Wendeanlage werde die Ausführung eines Hydranten empfohlen.
3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände seien gegebenenfalls weitere Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten seien nach DIN EN 14339 und die Unterflurhydranten nach DIN EN 14384 auszuführen. Die normativen Verweise der zutreffenden Arbeitsblätter seien zu beachten.
4. Laut Empfehlung des LFU sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle seien Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

Stellungnahme:

Zu1:

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in gültiger Fassung.

Zur Forderung nach einer Wendeanlage für die Feuerwehr ist festzustellen, dass es keine rechtliche Grundlage dafür gibt. Art. 5 BayBO sagt nur aus, dass eine Zufahrt für die Feuerwehr herzustellen ist, wenn die Gebäude mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind (was hier nicht der Fall ist). Die Anlage einer Wendeanlage ist nur eine Empfehlung der KBI. Die geforderte Wendeanlage ist unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange (z.B. Erhalt von Bäumen) aus Platzgründen nicht möglich. Deshalb ist ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAS 06, Bild 59, eingeplant. Nach telefonischer Abstimmung mit Hr. Twietmeyer, Brandschutzdienststelle, kann auf diese Variante auch zurückgegriffen werden. Auf dieser Fläche kann auch die nach Art. 5 BayBO und den Richtlinien für die Feuerwehr geforderte Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge angeordnet werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Zu 2:

Bezüglich Löschwasserversorgung/Grundschatz ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen.

Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D.2, auf den Grundschatz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde sowie auf die „Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Weitere Ergänzungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

<h3>3.4 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 03.11.2017</h3>
--

Die benötigte Ausgleichsfläche von 3.411 m² könne, soweit vom Bauherrn benötigt, vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl.Nr. 2494, Egglburger Moos, abgebucht und vom Bauherrn entsprechend abgelöst werden.

Bei der Erschließung über den Haselbacher weg sei aus Sicht der Abfallwirtschaft zu beachten, dass der gesamte Zufahrtsweg so ertüchtigt wird, dass das Leerungsfahrzeug auch bei ungünstiger Witterung anfahren könne (Asphalt).

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl. Nr. 2494, Egglburger Moos, abgebucht. Mit dem Bauherrn sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen. Die Angaben werden in der Begründung, im Umweltbericht und in der Planzeichnung im Abschnitt D „Hinweise“ ergänzt.

Die Zufahrtsstraße wird so hergestellt, dass die Erschließung, als auch die Zufahrt für die Leerungsfahrzeuge, gesichert ist. Die entsprechenden Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Angaben zur Ökokontofläche werden in der Begründung, im Umweltbericht und in der Planzeichnung im Abschnitt D „Hinweise“ ergänzt.

3.5 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.10.2017

Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planung mit aufgenommen werden, wird auf folgendes hingewiesen:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan erfolgen keine diesbezüglichen Regelungen. Da aber in der Planfolge nicht auszuschließen ist, dass Regenwassernutzungsanlagen realisiert werden, werden die Anregungen berücksichtigt. Unter Hinweise D.1 sollte auf die Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen werden und in der Erläuterung unter Pkt. 7.3 „Ver- und Entsorgung“ die aufgeführten Hinweise zur Regenwassernutzung ergänzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen ergänzt/geändert:

Unter Hinweise D.1 des Bebauungsplans wird noch ein Hinweis auf die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV 2001 - aufgenommen.

In der Begründung unter Pkt. 7.3 „Ver- und Entsorgung“ werden die aufgeführten Punkte zur Regenwassernutzung ergänzt.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.11.2017

Nach einer kurzen Darstellung der Planung wird festgestellt, dass keine Angaben über die Grundwasserverhältnisse vorliegen.

Es wird festgestellt, dass lt. Satzungsentwurf das unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben. Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertest zu überprüfen.

Auch zum Objektschutz seien Hinweise vorhanden. Vor dem Hintergrund der jüngsten Starkregenniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen hätten, werde auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht.

Deshalb werde der Gemeinde empfohlen, weitere Festsetzungen zum Objektschutz aufzunehmen:

- Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.)
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme bezüglich der Versickerung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach der Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Versickerungsanlagen an Ort und Stelle zu versickern ist.

Die Anregungen zum hochwasserangepasstem Bauen werden dahingehend berücksichtigt, dass folgende Empfehlungen sowie die bereits als Hinweise aufgeführten Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Keller sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.“

Die Oberkante des Fertigfußbodens als Höchstmaß liegt derzeit nach den Regelungen des Bebauungsplans an der ungünstigsten Stelle ca. 40 cm über der Geländeoberkante, ansonsten ist der Abstand höher. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist gewährleistet, dass die Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes umgesetzt werden können. Allerdings sollte es unter Berücksichtigung einer barrierefreien Bauweise der planerischen Entscheidung des Architekten überlassen werden, ob die Empfehlungen zur Anordnung der OK Fußboden übernommen werden oder ggf. alternative bautechnische Maßnahmen, wie z. B. Dammbalken, vorgesehen werden. Deshalb sollte die Empfehlung bezüglich der Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen ergänzt/geändert:

Festsetzung C) 7.6

Keller sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.

Hinweis D)4

Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden. Alternativ können auch bei barrierefreier Bauweise entsprechende bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Dammbalken, vorgesehen werden.

3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 13.11.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt würden. Ein Be-

standslageplan liege bei. Es werde darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssten oder beschädigt würden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 zu beachten.

Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt sowie die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Die Ausführungen bezüglich der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen D.11 sind bereits die vorgetragenen Hinweise und Empfehlungen berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.8 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 07.11.2017

Kanalisation:

Das Baugrundstück soll über den Haselbacher Weg erschlossen werden. Im Haselbacher Weg befindet sich ein Mischwasserkanal (MWK), der auf Höhe der Hs.Nr. 3 endet. Laut dem Generalentwässerungsplan sei der vorhandene MWK soweit ausreichend dimensioniert, sodass die 4 Wohnhäuser an einen weiterführenden Schmutzwasserkanal (SWK) angeschlossen werden könnten.

Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen sei entsprechend der Entwässerungssatzung in geeigneten Versickerungsanlagen an Ort und Stelle zu versickern. Eine Einleitung des Regenwassers in den SWK, auch aus der Straße, sei nicht zulässig.

Die notwendigen Entwässerungsanlagen habe der Erschließungsträger sowohl in den öffentlichen als auch den privaten Straßenbereichen zu erstellen.

Die hierfür notwendigen Planungen seien der Stadt in Form eines Bauentwurfs zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Mit Einreichung der Bauanträge seien auch die Entwässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben in dreifacher Form zur Prüfung und Genehmigung beim Tiefbauamt einzureichen.

Wasserversorgung:

Die bestehende öffentliche Wasserversorgung sei im Haselbacher Weg bis Hs.Nr. 3 vorhanden. Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Frischwasser könne mit einer weiterführenden Wasserleitung erfolgen. Es seien nicht nur die Hauptwasserleitungen incl. aller Armaturen, sondern auch sämtliche Hausanschlüsse einschließlich der notwendigen Feuerlöscheinrichtungen zu erstellen.

Die Leitungsführung und künftige Zuständigkeit sei analog dem Titel Kanalisation.

Die hierfür notwendigen Planungen seien der Stadt in Form eines Bauentwurfs zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Mit Einreichung der Bauanträge seien auch die Bewässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben in dreifacher Form zur Prüfung und Genehmigung beim Tiefbauamt einzureichen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung sei über den Haselbacher Weg geplant. Es sei vorgesehen, die bereits öffentlichen Straßen und Wege im Besitz und Unterhalt der Stadt zu behalten und die Zufahrt incl. Wendehammer als Privatstraße auszuweisen.

Das Regenwasser aus den befestigten Flächen der Straße sei in dafür geeigneten und den Vorschriften entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern.

Die Straßenbeleuchtung für den öffentlichen Straßenraum sei nach den Vorgaben der Stadt und in Abstimmung mit den Bayernwerken auf Kosten des jeweiligen Antragstellers herzustellen.

Die hierfür notwendigen Planungen seien der Stadt in Form eines Bauentwurfs zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung sei vorzulegen.

Allgemein:

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sei zwischen dem Antragsteller und der Stadt Ebersberg ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der durch ausreichend hohe Bürgschaften abzusichern sei. Um unnötige Verzögerungen auszuschließen, sollten alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden und der spätere Ausbau der Erschließungen in engem Kontakt mit der Tiefbauabteilung abgestimmt werden.

Stellungnahme:

Die Planungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Im Übrigen werden die Kanal- und Leitungsverlegung, die Herstellung der Verkehrsflächen sowie die damit zusammenhängenden Punkte im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt. Ansonsten ist im Bebauungsplan auf die kommunalen Satzungen hingewiesen, der erforderliche Nachweis der Stellplätze ist in den Festsetzungen enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.9 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2017
--

Erneuerbare Energien:

Die Installation von Solaranlagen sollte im Rahmen der technischen Planung der Gebäude berücksichtigt werden, zumindest sollten entsprechende Leerrohre und Anschlussmöglichkeiten für Wechselrichter und Batteriespeicher vorgesehen werden. Die benötigte Anschlussleitung der Gebäude am Stromnetz sei entsprechend zu planen.

Es werde grundsätzlich empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien solche Technologien zu bevorzugen, deren CO₂-Emissionen möglichst gering ausfielen. Eine entsprechende Übersicht sei online unter

[https://www.vdi.de/fileadmin/vdi_de/redaktuer_dateien/geu_dateien/FB4-Internetseiten/CO₂-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf](https://www.vdi.de/fileadmin/vdi_de/redaktuer_dateien/geu_dateien/FB4-Internetseiten/CO2-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf)

abrufbar. Eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie der Energieeffizienz könne vermittelt werden.

Zusätzlich werde empfohlen, die Kombination der gewählten Heizungstechnologie mit unterstützenden Solarthermie-Systemen zu prüfen. Kombinierte Solarthermie-Technologien können die Bereitstellung in den Sommermonaten oft ausschließlich über Sonnenenergie bereitstellen. Dadurch könnten sich u.U. auch die Betriebskosten des Gesamtsystems verringern.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bzgl. Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung gemäß EnEV werde ergänzend hingewiesen.

Sommerlicher Wärmeschutz:

Der solaren Optimierung für die aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik und Solarthermie seien Grenzen gesetzt. Abhängig von der Gebäudenutzung könne die Gefahr einer Überhitzung bestehen.

Hohe interne Wärmelasten und höhere sommerliche Temperaturen in Folge des Klimawandels könnten in Form von gezielten Verschattungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Es werde empfohlen, besonderen Wert auf wartungsarme passive Formen des sommerlichen Wärmeschutzes zu legen. Eine energieintensive aktive Kälteerzeugung sei, wo möglich, zu vermeiden.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an zu errichtende Wohngebäude gemäß Abschnitt 2, §3, §4, §6 und § 7 der EnEV werde hingewiesen.

Elektromobilität:

Die zukünftige Nutzung von Elektrofahrzeugen durch die Gebäudenutzer sollte möglich sein. Dadurch erhöhe sich die benötigte Anschlusskapazität der Gebäude am Stromnetz. Entsprechende Ausbaumöglichkeiten sollten berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Elektroplanung sollten Lademöglichkeiten für die Betankung von E-Fahrzeugen in Garagen/an Stellplätzen vorgesehen werden. Meist reichten hier 22 kW pro Ladepunkt bei Ladezeiten von mind. 6 Std. über Nacht.

Netzintegration:

Um eine sichere und standardisierte Kommunikation in den Energienetzen der Zukunft zu ermöglichen, werde empfohlen, den Einbau von sogenannten Smart-Metern beim jeweiligen Netzbetreiber anzuregen. Neuen Messeinrichtungen für Gas dürften nur verbaut werden, wenn sie sicher mit einem Smart-Meter-Gateway verbunden werden können.

Auf die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen werde hingewiesen.

Nachhaltigkeit:

Die Kosten für die Erstellung eines Gebäudes stellen i.d.R. nur einen Bruchteil der Gesamtkosten über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes dar.

Es werde empfohlen, alle Phasen des Lebenszyklus zu errichtender Gebäude für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die Art der Außendämmung der Gebäudehülle werde empfohlen, künftig entstehende Entsorgungs- und Wartungskosten zu berücksichtigen. Es werde empfohlen, ökologische Baustoffe bevorzugt zu verwenden. Auch Transportkosten und für die Herstellung benötigte Ressourcen der verwendeten Baumaterialien sollten für die Reduktion von Treibhausgasemissionen berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Unter Hinweise D)9 sind bereits Hinweise zum Einsatz von technischen und baulichen Anlagen für die passive und aktive Nutzung regenerativer Energien aufgeführt. Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass auf die Online-Adresse bezüglich der Verwendung CO₂-armer Technologien ergänzt wird. Ebenso wird auf die Vermittlungsmöglichkeit für eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien ergänzt. Der Hinweis auf die EnEV ist entbehrlich, da die Verordnung als Teil des Wirtschaftsverwaltungsrechts grundsätzlich zu berücksichtigen ist.

Die Hinweise zur Netzintegration sowie zur Elektromobilität sind zwar wichtige Umweltthemen, betreffen aber nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Bezüglich der Thematik Nachhaltigkeit wird ein entsprechender Hinweis mit Verweis auf den Leitfaden Nachhaltiges Bauen, vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit aufgenommen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen redaktionell geändert bzw. ergänzt:
Hinweis D)10:

Es wird empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO₂-Emissionen zu bevorzugen.

Eine entsprechende Übersicht ist unter

[https://www.vdi.de/fileadmin/vdi_de/redaktuer_dateien/geu_dateien/FB4-Internetseiten/CO₂-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf](https://www.vdi.de/fileadmin/vdi_de/redaktuer_dateien/geu_dateien/FB4-Internetseiten/CO2-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf)

abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Klimamanager der Stadt Ebersberg eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie zur Energieeffizienz vermittelt werden kann.

Auf den Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird hingewiesen:

http://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden_2015/LFNB_D_final-barrierefrei.pdf

3.10 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 08.11.2017

Bauliche Anlagen:

Auf dem Grundstück befindet sich neben einem Wohnhaus auch die Antonius-Kapelle, so dass die Aussagen „das derzeit unbebaute Grundstück“ auf Seite 21 und „Weitere bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden“ auf Seite 4 unzutreffend sind.

Stellungnahme:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung sollte die Aussage auf Seite 21 folgendermaßen ergänzt werden: „Das derzeit *weitgehend* unbebaute Grundstück [...]“. Die bauliche Ausstattung des Grundstückes auf Seite 4 ist zutreffend wiedergegeben. Zur Vervollständigung sollte der Sachverhalt um das bereits weitgehend verfallene Nebengebäude ergänzt werden: „[...] In der Südostecke des Grundstückes befindet sich die Antonius-Kapelle, die unter der Inventarnummer D-1-75-115-21 unter Denkmalschutz steht. Nördlich der Kapelle wurde ein Bau-Container abgestellt, in dessen Umfeld Baumaterialien lagern. In der Nordwestecke befindet sich ein kleines, leerstehendes, stark eingewachsenes, erdgeschossiges Wohnhaus *mit einem verfallenen* Nebengebäude. Weitere bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. [...]“

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

Erstmalige bauliche Nutzung:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 81 „Kapellenweg“ sei auf dem Grundstück Fl. Nr. 520/2 ein großflächiges Wohnhaus (GR 160 m²) nebst einer Garage vorgesehen. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit drei bauliche Anlagen. Es könne somit nicht von einem „*erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Grundstück*“ gesprochen werden.

Stellungnahme:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden baulichen Anlagen sind klar untergeordnet bzw. faktisch nicht mehr vorhanden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 81 „Kapellenweg“ sichert das Grundstück Fl. Nr. 520/2 vollumfänglich als private Grünfläche. In Ergänzung dazu sind eine überbaubare Grundstücksfläche und eine Fläche für eine Garage festgesetzt. Bei der Festsetzung der privaten

Grünfläche handelt es sich um eine sog. selbständige Festsetzung, Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Garagen können nur als überlagernde Festsetzungen getroffen werden. Dies hat zur Folge, dass es sich bei den weiß dargestellten Flächen auch um eine private Grünfläche handeln müsste.

Im Widerspruch dazu soll die überbaubare Grundstücksfläche aber identisch mit einem Baugebiet in Form eines reinen Wohngebietes WR sein. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche GR 160 m² und eine Geschoßfläche GF 220 m² festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen entsteht ein nicht auflösbarer Widerspruch, der den Vollzug des Bebauungsplans in der derzeit bestehenden Form unmöglich macht. Eine eindeutige, bauplanungsrechtlich gesicherte Bebaubarkeit des Grundstücks besteht demgemäß derzeit nicht. Eine solche wird erst durch die Regelungen des Bebauungsplans 81.1 erstmalig geschaffen, so dass die Aussage, das Grundstück würde erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zutreffend und richtig ist. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

Eingriffsfläche:

Als Eingriffsfläche sei die Gesamtfläche des Grundstücks Fl. Nr. 520/2 angenommen worden. Unberücksichtigt blieben die bestehenden baulichen Anlagen und das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene großflächige Wohnhaus.

Stellungnahme:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abarbeitung des Folgebewältigungsprogramms der Eingriffsregelung ist richtig erfolgt und in der Begründung mit Umweltbericht nachvollziehbar hergeleitet. Die baulichen Anlagen sind klar untergeordnet (Antonius-Kapelle), faktisch nicht mehr vorhanden (Wohnhaus mit Nebengebäude) oder bauplanungsrechtlich nicht eindeutig gesichert („großflächiges Wohnhaus und Garage“), so dass lediglich für die Straßenverkehrsflächen des Haselbacher Weges und des Kapellenweges die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB greift, nach der ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Eingriffsfläche in einem Umfang von 4.264 m² ist demzufolge richtig beziffert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

Private Nutzungswünsche:

Die Aussage auf Seite 37, die Planung würde sich mit den privaten Nutzungswünschen und -vorstellungen decken sei nicht zutreffend und sollte korrigiert werden.

Stellungnahme:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan basiert auf einer städtebaulichen Skizze des Planbegünstigten und ist mit diesem abgestimmt. Insoweit spiegelt er die privaten Nutzungswünsche und -vorstellungen wider. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 14.11.2017 und vom 22.11.2017

Die beiden Schreiben werden thematisch zusammengefasst, da das Schreiben vom 22.11.2017 weitestgehend nur eine Wiederholung der Anregungen und Bedenken darstellt, die im Schreiben vom 14.11.2017 geäußert wurden.

A. Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wendeanlage

Nach einer Erläuterung zur geplanten Wendehammersituation wird festgestellt, dass sich durch den Planungsvorschlag zur Wendemöglichkeit statt des Wendehammers die Versiegelung des Schutzgutes Boden um ca. 80 m² verringern ließe.

Zudem wird im Schreiben vom 22.11.2017 ergänzend angeregt, diese Fläche zwischen den Häusern als Privatstraße zu widmen.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Fläche des Wendehammers in Privateigentum bleibt, aber als öffentliche Verkehrsfläche, d.h. als Eigentümerweg, gewidmet wird. In der Planzeichnung wird deshalb die Fläche des Eigentümerwegs abgegrenzt und der Eigentümerweg hinweislich gekennzeichnet. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Der Umplanungsvorschlag für die Wendemöglichkeit entspricht zudem nicht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt 06 - und sollte deshalb nicht übernommen werden. Die vorliegende Planung ist mit der Brandschutzinspektion Ebersberg abgestimmt.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen geändert:

Die Fläche des Wendehammers wird in der Planzeichnung abgegrenzt und als Eigentümerweg hinweislich gekennzeichnet. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

B. Erhöhung der Dachneigung:

Unter Hinweis auf die Ausführungen in der Begründung zu den Zielen des Bebauungsplans wird um eine Erhöhung der Dachneigung mit der Begründung gebeten, dass Auswirkungen durch eine veränderte Dachneigung nicht zu erwarten seien, Dachneigungen größer als 35° am Ortsrand durchaus üblich seien, die Erhöhung der Dachneigung nicht die festgelegte Zahl der Wohnungen beeinflusse, der Anliegerverkehr nicht zunehme, der demographische Wandel berücksichtigt werde und die erhöhte Dachneigung zu einer verbesserten Nutzung der Solaranlagen führen würde.

Die genannten Gründe rechtfertigten eine Dachneigung von 35° bis 37°.

Stellungnahme:

Die Erhöhung der Dachneigung auf 37° würde z.B. beim östlichsten Gebäude neben der Kapelle eine Erhöhung der Firsthöhe von ca. 8,80m auf ca. 9,70 m bedeuten. Mit der Erhöhung der Dachneigung wäre auch eine Erhöhung der Geschossfläche verbunden, da sonst der gewünschte Raumgewinn im Dachgeschoss eine Reduzierung der Geschossfläche in den unteren Geschossen bedingen würde.

Grundsätzlich orientiert sich die vorliegende Bebauungsplanänderung an den städtebaulichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der eine Dachneigung von 28° bis 30° festsetzt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie der sensiblen Ortsrandlage und der benachbarten denkmalgeschützten Kapelle sollte die festgesetzte Dachneigung von 28° bis 30° beibehalten werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

C. Nutzung der Fläche:

Es wird vorgetragen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan, GRZ von 0,4 in Verbindung mit der Grundfläche von 115 m² nur eine Bebauung von 35 % der möglichen zulässigen Grundfläche darstellten. 65% seien dem Naturschutz geopfert worden. Diese Einschränkung berücksichtige nicht die Ziele des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Hier liegt wohl ein Missverständnis vor. Im Bebauungsplan ist für die Hauptanlagen eine Grundfläche von 115 m² festgesetzt worden. Zusätzlich ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten etc. festgesetzt worden, die eine Überbauung oder Versiegelung von 40% des jeweiligen Baugrundstücks zulässt. Insofern kann die GRZ von 0,4 voll ausgeschöpft werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

D. Eingriffsfläche und Kompensationsfaktor:

Mit Verweis auf den Leitfaden „Bauen im Einklang in Natur und Landschaft“ sei ein Kompensationsfaktor von 0,5 (statt 0,8) angemessen, da alle gegebenen Vermeidungsmaßnahmen planerisch gut genutzt worden seien.

Stellungnahme:

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die ausführlichen Erläuterungen hierzu in der Begründung mit Umweltbericht darf verwiesen werden. In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (B II) ergibt sich eine Spanne des Kompensationsfaktors von 0,5 bis 0,8. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und des markanten Grünbestandes wird trotz der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen für den konkreten Planungsfall der obere Wert der Spanne, also 0,8, als sachgerecht angesehen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgen nicht.

Diskussionsverlauf:

Der Punkt wurde im Gremium eingehend beraten. Über die Punkte „Gestaltung des Wendehammers“, „Dachneigung“ und „Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens“ wurde gesondert abgestimmt.

Wendehammer:

Auf Vorschlag des Ersten Bürgermeisters Brilmayer soll die Gestaltung des Wendehammers dem Bauwerber freigestellt bleiben. Falls die Zufahrt nach dem Vorschlag des Bauwerbers ausgeführt werden soll, ist dieser Teil als Eigentümerweg zu widmen. Im Übrigen muss der Bauwerber die komplette Erschließung im Umgriff des Bebauungsplan auf seine Kosten erstellen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist vor der nächsten Auslegung abzuschließen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 10: 0

Dachneigung:

Die Verwaltung erläuterte nochmals die Gründe, die gegen eine Erhöhung der Dachneigung sprechen. Die Firste der Gebäude würden dadurch höher. Beim östlichsten Gebäude würde sich eine Erhöhung des Firstes von 90 cm ergeben. Damit würde auch eine Erhöhung der Geschossfläche einhergehen. Der südwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 81 – Kapellenweg setzt Dachneigungen von 28 – 30° wegen des Übergangs in die freie Landschaft fest. Weiterhin würde dadurch eine Abgrenzung von der denkmalgeschützten Kapelle erreicht, die ein steileres Dach habe.

2. Bürgermeister Ried begrüßte die Anregungen zur Betonung der Kapelle. Deren Wirkung würde dadurch betont. Er merkte an, dass der Bebauungsplan sehr eng gefasst sei. Höhere Dachkonstruktionen wären kein Problem und würden zur Belebung des Gebietes beitragen.

3. Bürgermeister Riedl schließt sich dem Vorschlag einer höheren Dachneigung an. Wichtig sei, dass in dem Baugebiet nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig sei. StR Platzer schloss sich der Meinung der Verwaltung an und war gegen eine Erhöhung der Dachneigung. Das Gebiet sei ungeeignet für eine starke Verdichtung. StR Lachner war der Ansicht, dass das Argument zur Abgrenzung der Kapelle nicht durchgreifen würde. Entscheidend wäre nach seiner Ansicht die Festlegung auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude. Die vier Wohneinheiten seien auf dem Grundstück gut verträglich.

StR Otter konnte die Belange des Denkmalschutzes gut nachvollziehen. Der Lösungsvorschlag der Verwaltung sei gut. Nach seiner Ansicht würden steilere Dächer nicht so sehr ins Gewicht fallen; beide Dachformen wären vorstellbar.

StR Schechner plädierte ebenfalls für eine Erhöhung der Dachneigung.

StR Mühlfenzl wies auf den schwierigen Planungsprozess hin. Die aktuellen Überlegungen ließen die schützenswerten Belange der Anlieger sowie der bestehenden Einrichtungen außer Acht. Man solle die bisherigen Einschränkungen beibehalten.

Erster Bürgermeister Brilmayer sah in der höheren Dachneigung keine Probleme. In der Umgebung wären verschiedenste Dachneigungen anzutreffen.

Beschluss:

Die Festsetzung für die Dachneigung wird im Bebauungsplan auf 35 – 37 ° geändert.

Abstimmungsergebnis: 7: 2

Lärmschutzgutachten:

StR Otter stellte die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens in Frage. Es sei übertrieben, in dieser Lage an Fassaden nicht offenbare Fenster vorzuschreiben. Er regte eine Überprüfung des Lärmschutzgutachtens mit dem Ziel an, auch an den Nordfassaden offenbare Fenster zuzulassen.

Beschluss:

Das Lärmschutzgutachten ist mit dem Ziel zu überprüfen, an den Nordfassaden offenbare Fenster zuzulassen.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

Beschluss:

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.10:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

7 Ja : 3 Nein

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 zu Eigen.

2.

Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.12.2017.

4.

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

7 Ja : 3 Nein

TOP 10.

Bebauungsplan Nr. 198 - SO Schwabener Straße;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern gem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 09.12.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 198 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.08.2017 bis 11.09.2017 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Ände-

rungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 bis 3.9 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Regionaler Planungsverband München
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.4 Landkreis Ebersberg, Abfallwirtschaft und Kreisstraßen
- 1.5 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.6 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.7 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.8 Industrie- und Handelskammer, München
- 1.9 Münchner Verkehrsverbund, München
- 1.10 Deutsche Post, Freising
- 1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 1.12 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing
- 1.13 Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
- 1.14 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.15 Stadt Grafing
- 1.16 Markt Kirchseeon
- 1.17 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.18 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.19 Landesjagdverband Bayern e.V.
- 1.20 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 26.10.2017
- 2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 24.11.2017
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.10.2017
- 2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 20.11.2017
- 2.5 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 28.11.2017
- 2.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 20.11.2017
- 2.7 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 03.11.2017
- 2.8 Energie Südbayern, Traunreut vom 05.12.2017

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.11.2017
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 14.11.2017
- 3.3 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2017
- 3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 15.11.2017
- 3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 26.10.2017
- 3.6 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Schreiben vom 09.11.2017
- 3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 03.11.2017
- 3.8 Gemeinde Forstinning, Schreiben vom 14.11.2017
- 3.9 Bürger 1, Schreiben vom 19.11.2017

Behandlung der Stellungnahmen:**3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 28.11.2017****A. aus baufachlicher Sicht**

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

1.

Es wird auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 07.09.2017 verwiesen.

Die Ergänzung C)10.2 – Zulässigkeit von Transformatorenanlagen – werde von Seiten der UIB zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Festsetzung des Gewerbelärm-Zusatzkontingentes wird festgestellt, dass die UIB die Entscheidung der Stadt, die Zusatzkontingente beizubehalten, zur Kenntnis nehme.

2.

Hinsichtlich der Gewerbelärm- bzw. Gutachten-Nachweise, die als ergänzende Festsetzungen zu den aufgeführten Festsetzungen C)11. 3 und 4 nach Vorschlag der UIB in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten, wird ausgeführt, dass der Vorschlag der UIB nicht als Festsetzung, sondern als Hinweis aufgenommen worden sei. Dazu nehme die UIB folgendermaßen Stellung: Der Festsetzungsvorschlag sei pauschal gehalten worden sei und für beide Festsetzungen geeignet. Zum Verständnis führe die UIB folgendes aus:

Zu C)11.3: Diese Ziffer arbeite die Anforderungen an Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanumgriffes ab, d.h. Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente

Zu C)11.4: Diese Ziffer arbeite die Anforderungen an schutzbedürftige Räume im Gewerbe- und Sondergebiet im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ab.

Hierzu merkt die UIB an, dass beide Anforderungen gemeinsam in einem schalltechnischen Gutachten überprüft bzw. nachgewiesen würden. Der jetzige Hinweis in D)12 fordere „nur und zusätzlich nur hinweislich“ den Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente, der IRW-Nachweis sei nicht erfasst.

3.

Zur Festsetzung C)11.5 wird angemerkt, dass 2 Sätze angehängt worden seien, die nicht vom Behandlungsvorschlag gedeckt seien:

„Alternativ müssen die Räume mit einer lärmgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Der Innenraumpegel der Anlagen darf 25 dB(A) nicht überschreiten“.

Hierzu merkt die UIB an, dass die Zielwerte in der Bauleitplanung die o.g. Orientierungswerte als Außenlärmpegel seien und die angehängten 2 Sätze nicht durch Beschluss gedeckt seien. Es sollte aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur der beschlossene Festsetzungsteil in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Die Stadt Ebersberg werde gebeten, sich nochmals mit dem gegenständlichen Be-
lang auseinanderzusetzen.

Weitere Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert.

Stellungnahme:

Zu 1:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Zu 2:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass in Hinweise D)12 noch folgender Passus ergänzt wird:

Im Baugenehmigungsverfahren oder mit Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist der schalltechnische Nachweis, dass das festgesetzte Emissionskontingent vom jeweiligen Betrieb **sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm** eingehalten werden, mittels Gutachten vorzulegen.

Zu 3:

Hier ist festzustellen, dass in der Festsetzung C)11.5 die 2 Sätze - „*Alternativ müssen die Räume mit einer lärmgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Der Innenraumpegel der Anlagen darf 25 dB(A) nicht überschreiten*“ - nicht angehängt worden sind. Diese Sätze waren bereits in der vorangegangenen Planfassung vom 31.07.2017 enthalten. Der Änderungsbeschluss des TA vom 10.10.2017 bezog sich nach Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult, Freising, ausdrücklich nur auf den ersten Satz der textlichen Festsetzung. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht veranlasst.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden gegen das Planvorhaben generell keine Einwände und Bedenken. Folgende Aspekte seien jedoch zu beachten:

Ein Teil der benötigten Ausgleichsfläche soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1059, Gemarkung Nettelkofen, erbracht werden. Hier wurde bereits vor längerer Zeit eine Streuobstwiese angelegt, die teilweise dem Planvorhaben als geeignete Ausgleichsfläche zugeordnet werden kann. Aufgrund mangelhafter Pflege der Fläche sei die Berücksichtigung einer sog. ökologischen Verzinsung für diese Maßnahme indes nicht möglich.

Der überwiegende Teil des verbleibenden Ausgleichsbedarfs soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 991, Gemarkung Nettelkofen, nachgewiesen und hergestellt werden. Aufgrund der Tallage und der feuchten Bodenverhältnisse wird seitens der Fachbehörde empfohlen, in Ergänzung zu einem gebuchteten Waldmantel und der Aufweitung des Grabens, statt Streuobstbäumen 10 Eichen zu pflanzen.

Wie im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt, sollen die Pflege- und Entwicklungsziele in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) konkretisiert werden. Es wird gebeten, diesen vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Natur-schutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Es wird außerdem gebeten, die Ausgleichsflächen rechtlich per Grunddienstbarkeit und Reallast zu sichern. Die Vorlage hierfür könne gerne von der Unteren Natur-schutzbehörde bereitgestellt werden.

Stellungnahme:

Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung der Fachbehörde sollte gefolgt und auf eine Berücksichtigung der sog. ökologischen Verzinsung in Form eines Flächenabschlags für die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1059, Gemarkung Nettelkofen, verzichtet werden. Die Begründung sollte unter der Ordnungsnummer 5.3, und der Umweltbericht unter der Ordnungsnummer 4.3 entsprechend geändert werden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist durch diese Vorgehensweise nicht erforderlich, da die vertragliche Sicherung von Ausgleichsflächen in einem Umfang von insgesamt 10.387 m² (9.770 m² auf Fl. Nr. 991 und 617 m² auf Fl. Nr. 1059) als unverändert sachgerecht erachtet wird, um den rechnerisch ermittelten, verbleibenden Kompensationsbedarf in einem Umfang von 10.528 m² abgelden zu können. Durch den fehlenden Flächenumfang von lediglich

141 m² (entspricht ca. 1,3 % des ermittelten Kompensationsbedarfs) wird kein erhebliches Ausgleichsdefizit bewirkt, da keine Rechtspflicht besteht, einen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf stets exakt zu 100 % zu decken. Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde bei der abwägenden Entscheidung über Art und Umfang des Ausgleichs nämlich eigenverantwortlich zu entscheiden, welchen Ausgleich sie als sachgerecht ansieht. Bei der sachgerechten Abwägung über den Ausgleich kommt es im Wesentlichen darauf an, dass im Ergebnis den Belangen von Natur und Landschaft durch eine möglichst umfassende und hinreichend gesicherte Deckung des Ausgleichsbedarfs Rechnung getragen wird, was durch die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit der vertraglichen Sicherung der Ausgleichsflächen gewährleistet ist.

Auf der Ausgleichsfläche Grundstück Fl. Nr. 991, Gemarkung Nettelkofen, sollte wegen der Tallage und der feuchten Bodenverhältnisse auf die Anlage einer Streuobstwiese verzichtet werden. Neben der Anlage eines naturnahen Waldrandes, sollte eine extensiv genutzte Feuchtwiese hergestellt werden, auf der 10 Eichen (anstatt der bisherigen Obstbäume) zu pflanzen sind. Die Begründung mit Umweltbericht sollte in den o.g. Ordnungsnummern entsprechend geändert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Fl. Nr. 991, Gemarkung Nettelkofen, sollen mit Hilfe eines landschaftspflegerischen Begleitplans in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sowie der zuständigen Forstbehörde konkretisiert werden. Es ist Aufgabe des Bauherrn / Planbegünstigten diese Planung erstellen zu lassen. Ggf. muss ein solcher Plan mittels Auflage im Baugenehmigungsbescheid von der zuständigen Genehmigungsbehörde eingefordert werden. Eine rechtliche Grundlage den landschaftspflegerischen Begleitplan bereits vor dem Satzungsbeschluss seitens der Stadt Ebersberg einzufordern, besteht indes nicht, weshalb der vorgetragenen Bitte der UNB nicht nachgekommen werden kann.

Die Ausgleichsflächen werden vertraglich gesichert. Soweit notwendig, wird gerne auf die Unterstützung durch die untere Naturschutzbehörde zurückgegriffen.

Behandlungsvorschlag:

A. aus baufachlicher Sicht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen redaktionell geändert bzw. ergänzt: Hinweis durch Text D)12: Es wird folgender Passus (fett und gesperrt gedruckt) eingefügt:

Im Baugenehmigungsverfahren oder mit Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist der schalltechnische Nachweis, dass das festgesetzte Emissionskontingent vom jeweiligen Betrieb **sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm** eingehalten werden, mittels Gutachten vorzulegen.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ordnungsnummern 5.3 und 4.3 der Begründung mit Umweltbericht werden nach Maßgabe des Sachvortrags redaktionell geändert. In der Planzeichnung erfolgen keine Änderungen.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 14.11.2017

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

1. Flächen für die Feuerwehr:

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die öffentlichen Flächen müssten den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hinsichtlich Linienführung und Tragfähigkeit entsprechen.

Privater Grund:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit erforderlicher Flächen für die Feuerwehr sich aus BayBO Art. 5 i.V. mit Art. 31 sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ergebe und Gegenstand des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahrens sei.

2. Löschwasserversorgung

1. Der Löschwasserbedarf nach DVGW Arbeitsblatt W 405 werde mindestens auf 96m³/h über zwei Stunden geschätzt.
2. Der Abstand der Hydranten soll im öffentlichen Verkehrsraum 150 m nicht unterschreiten, sodass von beliebigem Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb von nicht mehr als 75 m fußläufig ein Hydrant erreichbar sei.
3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände seien gegebenenfalls weitere Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten seien nach DIN EN 14339 und die Unterflurhydranten nach DIN EN 14384 auszuführen. Die normativen Verweise der zutreffenden Arbeitsblätter seien zu beachten.
4. Laut Empfehlung des LFU sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle seien Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Abstände nach Ziffer 2 für geeignete Löschwasserentnahmestellen nach DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 auch auf privatem Grund zu beachten seien, um wirksame Löscharbeiten im Sinne der BayBO Art. 12 sicherstellen zu können. Im Anwendungsbereich BayBO sei dies durch den Bauherrn entsprechend zu berücksichtigen.

3. Feuerwehrbedarfsplanung

Örtlich sei die FF Stadt Ebersberg zuständig. Es sei eine rechnerische Eintreffzeit von 9 Minuten ermittelt worden. Folglich könne davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist nach BayFwG i.a.R. eingehalten werde.

Stellungnahme:

Zu1:

Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr ist festzustellen, dass es sich bei den öffentlichen Verkehrsflächen um das bestehende Straßennetz handelt, das in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt umgeplant wird. Alle öffentlichen Erschließungsflächen sind ausreichend dimensioniert. Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweize Punkt D.2, vorsorglich mit Hinweis auf Abschnitt V BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen) auf die entsprechenden Belange des Brandschutzes hingewiesen.

Ansonsten sind hinsichtlich der Flächen auf privatem Grund die vorgebrachten Anregungen nicht im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten, sondern sind erst im Bauvollzug im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und zu behandeln.

Zu 2:

Bezüglich Löschwasserversorgung/Grundschatz ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen.

Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D.2, auf den Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde sowie auf die „Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Weitere Ergänzungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Zu 3:

Der Hinweis zur Feuerwehrbedarfsplanung ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird zur Kenntnis genommen.

Behandlungsvorschlag:

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

3.3 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2017
--

Erneuerbare Energien:

Die Installation von Solaranlagen sollte im Rahmen der technischen Planung der Gebäude berücksichtigt werden, zumindest sollten entsprechende Leerrohre und Anschlussmöglichkeiten für Wechselrichter und Batteriespeicher vorgesehen werden. Die benötigte Anschlussleitung der Gebäude am Stromnetz sei entsprechend zu planen. Die Bereitstellung geeigneter Dachflächen an Dritte zur Installation von PV-Anlagen sei eine weitere Alternative.

Es werde grundsätzlich empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien solche Technologien zu bevorzugen, deren CO₂-Emissionen möglichst gering ausfielen. Eine entsprechende Übersicht sei online unter [https://www.vdi.de/fileadmin/vdi_de/redaktuer_dateien/geu_dateien/FB4-Internetseiten/CO₂-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf](https://www.vdi.de/fileadmin/vdi_de/redaktuer_dateien/geu_dateien/FB4-Internetseiten/CO2-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf) abrufbar. Eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie der Energieeffizienz könne vermittelt werden.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung gemäß Abschnitt 4 der Energieeinsparverordnung –EnEV werde ergänzend hingewiesen.

Sommerlicher Wärmeschutz:

Hohe interne Wärmelasten und höhere sommerliche Temperaturen in Folge des Klimawandels könnten in Form von gezielten Verschattungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Es werde empfohlen, besonderen Wert auf wartungsarme passive Formen des sommerlichen Wärmeschutzes zu legen. Eine energieintensive aktive Kälteerzeugung sein, wo möglich, zu vermeiden.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude gemäß Abschnitt 2, §3, §4, §6 und § 7 der EnEV werde hingewiesen.

Stellungnahme:

Unter Hinweise D)9 sind bereits Hinweise zum Einsatz von technischen und baulichen Anlagen für die passive und aktive Nutzung regenerativer Energien aufgeführt. Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass auf die Online-Adresse bezüglich der Verwendung CO₂-armer Technologien ergänzt wird. Ebenso wird auf die Vermittlungsmöglichkeit für eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien ergänzt. Der Hinweis auf die EnEV ist entbehrlich, da die Verordnung als Teil des Wirtschaftsverwaltungsrechts grundsätzlich zu berücksichtigen ist.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen redaktionell geändert bzw. ergänzt:
Hinweis D)9:

Es wird empfohlen, bei der Planung des Einsatzes Erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO₂-Emissionen zu bevorzugen.

Eine entsprechende Übersicht ist unter

https://www.vdi.de/fileadmin/vdi_de/redaktuer_dateien/geu_dateien/FB4-

Inetrnetseiten/CO₂-Emissionen%20der%20Stromerzeugung_01.pdf

abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Klimamanager der Stadt

Ebersberg eine Beratung zum Einsatz Erneuerbarer Energien sowie zur Energieeffizienz vermittelt werden kann.

3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 03.11.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 06.09.1.2017 in der Sitzung des TA vom 10.10.2017 gewürdigt worden sei und der Satzungsentwurf teilweise ergänzt worden sei. Da sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Änderungen durch die vorliegende Planfassung ergäben, werde nochmals auf die Stellungnahme vom 06.09.2017 verwiesen.

Stellungnahme vom 06.09.2017:

Nach einer Kurzdarstellung des Plangebiets sowie der Ergebnisse der Baugrunderkundung wird festgestellt, dass aufgrund der geomorphologischen Situation die Versickerung auf der Westseite des Plangebiets entlang der Schwabener Straße besser möglich sei. Daher bietet sich die im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine zentrale Versickerung an. Im Falle einer zentralen Versickerung sei die NWFreiV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagswassereinleitung in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sei. Diese sei beim Landratsamt zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 sei bei der Planung zu beachten. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sei ebenfalls nachzuweisen. Hierzu werde die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweisen bestehe ansonsten aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 06.09.2017 wurde in der Sitzung des TA vom 10.10.2017 in die Abwägung eingestellt. Die Anregungen wurden berücksichtigt und als Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 26.10.2017

Es wird vorgetragen, dass dem Vorhaben bereits grundsätzlich zugestimmt worden sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umplanung des Knotenpunktes eng mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen sei. Es sei frühzeitig eine Bau- und Unterhaltsvereinbarung abzuschließen, in der auch die Kostentragung, falls erforderlich mit Ablösekostenberechnung, geregelt werde.

Stellungnahme:

Das Schreiben stimmt weitestgehend mit der Stellungnahme vom 10.08.2017 des Staatlichen Bauamtes 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 sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.6 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Schreiben vom 09.11.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben bereits eine Ökokontofläche der Stadt Ebersberg als Ausgleichsfläche vorgemerkt gewesen sei. Diese Vormerkung werde gelöscht, da der Ausgleich nun extern nachgewiesen werde.

Stellungnahme:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 03.11.2017

Bezüglich Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbau wird auf die Stellungnahmen vom 23.08.2017, 17.06.2015 und 25.01.2016 zur 5.Änderung des FNP verwiesen.

Wasserversorgung:

Auf die Stellungnahmen vom 17.06.2015 und 25.01.2016 zur 5.Änderung des FNP werde verwiesen.

Straßenbau:

Die Abstimmung und Genehmigung der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets habe mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim zu erfolgen. Auf die Stellungnahmen vom 17.06.2015 und 25.01.2016 zur 5.Änderung des FNP werde verwiesen.

Stellungnahme:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 23.08.2017 verweist auf die früheren Stellungnahmen. Diese Stellungnahmen vom 17.06.2015 und 25.01.2016 sind inhaltlich gleichlautend und sind bereits im Rahmen der Abwägung der 5.Änderung des FNP in ausreichendem Maße behandelt und abgewogen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

3.8 Gemeinde Forstinning, Schreiben vom 14.11.2017

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.11.2017 lehne die Gemeinde Forstinning die Planung ab. Aufgrund der Neuweisung der Sondergebietsflächen werde mit einer starken Zunahme des Nord-Süd-Verkehrs gerechnet. Vor allem des Schwerlastverkehrs auf der Staatsstraße 2080 zur BAB A 94. Eine weitere Verkehrszunahme für die Ortschaften Schwaberwegen und Moos sei nicht zumutbar.

Stellungnahme:

Die Schreiben beinhaltet grundsätzlich die Stellungnahme, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

zum Bebauungsplanverfahren von Seiten der Gemeinde Forstinning erfolgt ist. Die Stellungnahme wurde bereits im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens in ausreichendem Maße behandelt und abgewogen. Nach den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung kann die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung vernachlässigt werden. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

Behandlungsvorschlag:

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

3.9 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 20.11.2017

Es wird vorgetragen, dass die Schwabener Straße ab dem Kreisverkehr überdurchschnittlich belastet sei und das Abbiegen und Verlassen der Anzinger Straße sehr schwierig sei. Durch den Neubau des Autohauses würde dieses Problem noch verstärkt, da nun viele Fahrzeuge zum Autohaus abbiegen würden und auch dort wieder heraus wollten.

Aus dem Plan sei nicht ersichtlich, ob ein Kreisverkehr angedacht sei.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einem Planungsvorschlag des Ing.-Büros Gruber-Buchecker, der in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim entwickelt wurde. Von Norden bzw. vom Kreisel kommend, sieht die Planung eine eigene Linksabbiegespur in Richtung Betriebsgelände vor. Von Ebersberg kommend ist ebenfalls eine Linksabbiegespur in die Anzinger Straße eingeplant. Die Planung erfolgte nach Angabe des Ing.-Büros Gruber-Buchecker auf der Grundlage der entsprechenden technischen Richtlinien (RAS-K) unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastung sowie in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim. Insofern ist davon auszugehen, dass der neue Knotenpunkt verkehrstechnisch ausreichend geplant und dimensioniert ist, um den anfallenden Verkehr aufzunehmen.

Gemäß Planzeichnung, in Verbindung mit dem Hinweis B)7, ist kein Kreisverkehr geplant.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.9:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmungsergebnis: 9: 1

9 Ja : 1 Nein

Satzungsbeschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach

§ 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.12.2017 zu Eigen.

2.

Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen redaktionellen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

3.

Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autostadt Ebersberg – Erweiterung Süd“ in der Fassung vom 12.12.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass die erforderlichen Verträge geschlossen werden, als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

9 Ja : 1 Nein

TOP 11.

Ortsabrundungssatzung Nr. 206 Hörmannsdorf Ost;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung und Trägern sonstiger Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 14.02.2017 wurde der Beschluss für die Ortsabrundungssatzung Nr. 206 „Hörmannsdorf Ost“ gefasst.

In der Sitzung vom 10.10.2017 wurde der Entwurf in der Fassung vom 10.10.2017 gebilligt. Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 25.10.2017 bis 27.11.2017 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Energie Südbayern GmbH, Traunreut
- 1.2 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.3 Bund Naturschutz Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 23.11.2017
- 2.2 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2017
- 2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 24.10.2017
- 2.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.11.2017
- 2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 24.11.2017

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 03.11.2017
- 3.2 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 06.11.2017
- 3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 09.11.2017
- 3.4 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 03.11.2017
- 3.5 Bürger 1, Schreiben vom 22.11.2017

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 03.11.2017

Kanalisation:

Es wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Schmutzwasserkanal (SWK) in der Gemeindeverbindungsstraße ca. 9 m nach der westlichen Grenze des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks Fl.Nr. 1995/1 ende. Der SWK sei für ein weiteres Gebäude ausreichend dimensioniert. Der bestehende Schmutzwasserhausanschluss für das Haus Nr. 12 verlaufe über das künftige aus der Fl.Nr. 1995/1 geteilte Grundstück und bedürfe einer dinglichen Sicherung. Die Überbauung durch den geplanten Carport sei in einer dinglichen Sicherung zu beschreiben und die Zugänglichkeit für den Hinterlieger im Schadensfall abzusichern.

Für das neu geplante BV werde ein extra SW-Kanalanschluss vom bestehenden SWK in das neue Grundstück durch die Stadt vorgestreckt. Entsprechend der Entwässerungssatzung müsse das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen an Ort und Stelle versickert werden. Eine Einleitung in den SWK ist laut EWS nicht zulässig.

Mit Einreichung eines Bauantrags sollten auch unbedingt die Entwässerungsplanungen mit vorgelegt werden. Die Entwässerungsplanung sei 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Wasserversorgung:

Die bestehende Wasserleitung im Bereich der Fl.Nr. 1995/1 sei auch für ein weiteres Bauvorhaben ausreichend dimensioniert. Das bestehende Gebäude Hs.Nr. 12 werde von der GVS mit einem WL-Anschluss versorgt. Aufgrund der Grundstücksteilung werde eine dingliche Sicherung notwendig. Die Überbauung durch den Carport sei in einer dinglichen Sicherung zu beschreiben und die Zugänglichkeit für die Hinterlieger im Schadensfall abzusichern. Außerdem müsse die bestehende Wasserhausanschlussleitung neu verlegt werden, da diese durch den künftigen Baukörper verlaufe. Daher sei es notwendig, einen neu zu situierenden Hausanschluss für das bestehende Gebäude einzubauen und in das Grundstück vorzustrecken.

Je nach Zustand könne der bestehende Hausanschluss verwendet werden. Ggf. müsse ein neuer Hausanschluss vorgestreckt werden.

Mit Einreichung eines Bauantrags sollten auch die Bewässerungsplanungen mit vorgelegt werden. Die Planung sei 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Gebäudes Hs.Nr. 12 sei dinglich gesichert und verlaufe von der Gemeindestraße im Westen über das Fl.St. 1879, 1878, und 1995 in Richtung Osten.

Das neue Grundstück soll über die südlich gelegene Gemeindeverbindungsstraße erschlossen werden. Diese habe eine Breite von ca. 3,50 m. In der Südwestecke des Grundstücks befinde sich eine öffentliche Pumpstation der Schmutzwasseranlage. Die Breite der Anlagen betrage 1,50 m. Nördlich der Schaltkästen sei ein Carport geplant. Die Zufahrt zum Carport sei wegen der Schaltschränke und der geringen Breite der Gemeindeverbindungsstraße nur eingeschränkt nutzbar. Außerdem betrage die Vorstellfläche vor dem Carport und den Garagen nur 3,0 m. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse seien Behinderungen nicht auszuschließen. Die Aufstellfläche sollte daher mind. 5m betragen. Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung sei vorzulegen.

Allgemein:

Um unnötige Verzögerungen für geplante Bauvorhaben auszuschließen, müssten alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden. Auch der spätere Ausbau der Erschließungen sollte in engem Kontakt mit der Tiefbauabteilung erfolgen.

Stellungnahme:

Zu Kanalisation und Wasserversorgung:

Soweit die Anregungen und Hinweise den Inhalt der Ortsabrundungssatzung betreffen, sind diese bereits berücksichtigt. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Ansonsten sind die Anregungen in Ziffer 6 der Begründung enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Zu Straßenbau:

Die Planzeichnung der Ortsabrundungssatzung wurde weitgehend nach dem Planungsvorschlag des Architekturbüros Garbe + Garbe erstellt. In dem Planungsvorschlag waren der Carport sowie die Pumpstation dargestellt. Insofern ist davon auszugehen, dass die eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit berücksichtigt wurde. Ergänzend ist anzumerken, dass vor dem Carport keine Vorstellfläche erforderlich ist. Gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung ist zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche eine Zufahrt von mindestens 3m Länge vorzusehen, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Eine Vorstellfläche vor Garagen ist entbehrlich, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht erforderlich ist. Da aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens von diesen Voraussetzungen ausgegangen werden kann, ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Ergänzungssatzung erfolgt nicht.

3.2 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 06.11.2017

Es werden keine Einwände vorgebracht. Es wird darum gebeten, dem Bauantragsteller das beigefügte Merkblatt zukommen zu lassen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme sowie das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen. Für die Ergänzungssatzung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Ergänzungssatzung erfolgt nicht.

3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 20.09.2016

Es bestünden keine Einwände.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es werde darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Sachbericht und Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

§ 5 der Ergänzungssatzung wird folgendermaßen ergänzt:

Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

3.4 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 20.09.2016

Aus Sicht der Abfallwirtschaft bestünden keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass die benötigte Ausgleichsfläche von 488 m² vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl.Nr. 2489, Egglbürger Moos, abgebucht und vom Bauherrn abgelöst werden könne.

Sachbericht und Abwägung:

Die Anregungen bezüglich der Ausgleichsfläche werden berücksichtigt und die Begründung in Ziffer 5 entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

In Ziffer 5 der Begründung werden die Angaben zur Ausgleichsfläche ergänzt.

3.5 Bürger 1, Schreiben vom 22.11.2017

Es wird vorgetragen, dass die Oberflächenentwässerung von den Ortschaften Hörmannsdorf, Reitgesing und Aßlkofen nach Grafing, unter anderem auch nach Nettelkofen an den Seeoner Bach geleitet werde. Das Wasser von Ebersberg komme an den Hauptsammler bei der B 304 an und werde dann über das private Drainagesystem des Einwenders in den Seeoner Bach geleitet.

Die Stadt Ebersberg versiegele immer mehr Flächen, daher werde das Oberflächenwasser immer mehr. Die Kapazität des privaten Drainagesystems reiche nicht mehr aus.

Die Stadt Ebersberg könne sich auch an den Kosten der Wassereinleitung und des Drainagesystems beteiligen. Gerne könne die Stadt Ebersberg auch die Entsorgung des Oberflächenwassers selbst in die Hand nehmen.

Das Wasserwirtschaftsamt solle die Entwässerung der Stadt Ebersberg genauer untersuchen und die Stadt Ebersberg solle sich selbst um ihre Entwässerung kümmern.

Sachbericht und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft allerdings nicht den Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung, da das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist und nicht abgeleitet werden darf. Insofern ist keine Änderung oder Ergänzung veranlasst.

Die Verwaltung weist noch daraufhin, dass für die Einrichtungen entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse des Landratsamtes vorliegen würden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Ergänzungssatzung erfolgt nicht.

Beschluss:

1.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Bürger) werden zur Kenntnis genommen.

2.

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 „Hörmannsdorf Ost“ in der Fassung vom 12.12.2017 ist nach Maßgabe der vorstehend genannten Beschlüsse redaktionell zu ergänzen bzw. zu ändern.

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) wird in der geänderten Fassung vom 12.12.2017 als Satzung beschlossen.

3.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 12.

**Wohnungsbauprojekt Baldestr. 1;
Sachstandsbericht (TA 20.09.16, TOP 10)**

öffentlich

Sachverhalt:

In der TA-Sitzung vom 10.10.2017 fragte StR Mühlfenzl nach dem Sachstand des Sozialwohnungsprojekts an der Baldestraße 1.

Am 24.09.2017 fand mit der Diakonie Soziale Dienste Oberbayern aus Rosenheim eine Besprechung im Rathaus statt.

Die Diakonie bekundete ihr Interesse an einem Wohnungsbauprojekt auf dem städtischen Grundstück Baldestraße 1. Errichtet werden sollen zwei Wohngebäude mit insgesamt 9 Wohneinheiten und den zugehörigen Stellplätzen. Die Wertstoffsammelstelle soll bei der Planung erhalten bleiben. Die Diakonie möchte hierzu das Grundstück von der Stadt erwerben und selbst bebauen. Es soll sozialer Wohnungsbau (Einkommensstufen 1-3) entstehen.

Derzeit befindet sich auf der FINr. 157/2 (Baldestraße 1) ein Gebäude der Stadt Ebersberg, das an die Diakonie Rosenheim verpachtet ist. Der Pachtvertrag läuft noch bis 2024. Untergebracht sind hier Obdachlose auf der Durchreise (Verweildauer bis 9 Tage) und Büro und Beratungsstelle der Diakonie.

Im Umfeld dieses und des angrenzenden Grundstückes (FINr. 157/3) befinden sich ca. 27 öffentliche Parkplätze und eine Wertstoffinsel. Beide Grundstücke (FINr. 157/3, 157/2) haben eine Grundfläche von ca. 1.500 qm

Im Rahmen einer Begehung mit dem AB Molenaar am 09.11.17 in Sachen umgebenden Parkplatzsituation für die Umgestaltung des Marienplatzes wurden auch diese beiden Grundstücke dahingehend begutachtet, ob diese evtl. für ein Parkhaus geeignet wären. Für die Verwaltung ist eine Straßen begleitende Bebauung an diesem Ort wichtig, eine Kombination aus Parken und Wohnen.

Diskussionsverlauf:

Unter den Mitgliedern des Technischen Ausschusses wurden unterschiedliche Sichtweisen diskutiert.

StR Schechner weist auf den momentanen Bauboom hin und gibt zu bedenken, ob die Stadt diesen Boom mitgehen solle oder antizyklisch mit den eher wenigen Grundstücken umgehen solle. Es ist wichtig eine langfristige nachhaltige Entwicklung zu überlegen. Für Herrn StR Mühlfenzel ist wichtig, dass die Parkplatzsituation in gesamt Ebersberg überprüft wird und ein schlüssiges Konzept erarbeitet wird. Hierbei sollen auch diese Grundstücke mit berücksichtigt werden.

Architekt Molenaar wird voraussichtlich bis April 2018 bedingt durch Haushalt und Maßnahmenfreigabe der Städtebauförderung das Konzept erarbeiten.

StRin Platzer findet den Standort ungeeignet als Parkfläche für die Benutzer des Marienplatzes, da ihrer Meinung zu viele Barrieren (falsche Straßenseite) vorhanden sind, eine Wohnbebauung wäre hier geeigneter. Besser geeignet für eine Parkfläche für den Marienplatz wäre im Bereich der Feuerwehr.

BGM Brilmayer äußert den Wunsch im Bereich des Schlossplatzes eine Tiefgarage zu überprüfen.

StR Otter wünscht sich das Maximum für die Stadt. Seiner Meinung wäre an dieser Stelle ein Parkhaus, sogar 3-geschossig durchaus denkbar. Benutzer könnten sein: Besucher Altes Kino, Besucher und Lehrer Grund- und Mittelschule, Mitarbeiter Rathaus, etc.

TOP 13.

Städtebauförderung; Jahresantrag 2018

öffentlich

Sachverhalt:

Am 22.11.2017 wurde der Jahresantrag 2018 für die Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern besprochen.

Die Bedarfsmitteilung zum Städtebauförderungsprogramm ist ein Rahmenantrag, der ein in sich sinnvolles Maßnahmenbündel und ein in etwa absehbares Programm des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Er dient zur Beantragung eines Bewilligungsrahmens für die Innenstadtsanierung konkret für die Zeit von einem Jahr und soweit absehbar für das Folgejahr.

Die voraussichtliche Gesamtsumme der förderfähigen Kosten beträgt 2.025.000,- €. Der erforderliche Eigenanteil wird im Haushalt der Stadt bereitgestellt.

Folgende Punkte wurden neu aufgenommen:

1.2 Digitales Stadtmodell;

die Erstellung eines digitalen Stadtmodells wird von der Städtebauförderung finanziell begleitet. Im Jahr 2018 sollen hierfür die ersten Arbeiten durchgeführt werden.

1.3 Feinuntersuchung Parkplätze Altstadt;

im Zuge der Gespräche über die Planungsvarianten zur Umgestaltung des Marienplatzes hat sich ergeben, dass es für die Verwirklichung bzw. für die Akzeptanz der Planungen wichtig ist, dass den Besuchern innenstadtnahe Parkplätze angeboten werden können, da die geplanten Parkplätze auf dem Marienplatz / Schlossplatz nach Realisierung der Umgestaltungsmaßnahme nicht mehr in dem heute gewohnten Umfang zur Verfügung stehen werden.

Die Untersuchung, für die das Büro Molenaar vorgesehen ist, soll für diese Fragestellung Lösungsansätze aufzeigen.

1.4 Aufbau eines digitalen Stadt- und Einkaufsführers;

Im Stadtdialog wurde eine Neuauflage des zwischenzeitlich veralteten Stadt- und Einkaufsführers in digitaler Form beschlossen. Eine Printvariante wurde als nicht

mehr zeitgemäß angesehen.

Aufgrund des E-Mails der Regierung von Oberbayern vom 11.12.2017 wird der digitale Stadt- und Einkaufsführer nur über den Projektfonds unterstützt; er wird im Jahresantrag herausgenommen

Stattdessen wird eine Potentialstudie für die FINr. 60/61 (Bahnhofstr. 2 und die westlich angrenzenden Garagen) gefördert. Hier sollen adäquate Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2018 zu stellen. Die angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben liegen für 2018 bei 2.010.000,- €.

Der erforderliche Eigenanteil soll im Haushalt der Stadt bereitgestellt werden.

Die vorgesehenen Vorhaben und Kosten sind im Einzelnen der Bedarfsmittelteilung zu entnehmen.

Gleiches gilt für die in den Fortsetzungsjahren beabsichtigten Vorhaben.

10 Ja : 0 Nein

TOP 14.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag kein Antrag vor.

TOP 15.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Mühlfenzl wünschte einen Bericht im Stadtrat über den Breitbandausbau in Ebersberg.

Erster Bürgermeister Brilmayer sagte zu, den Bericht mit dem nächsten Stadtratsprotokoll zu versenden.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:15 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:50 Uhr

Stadt Ebersberg, den 20.12.2017

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stalla (TOP 12)

Stöhr (TOP 1-11, 13-15)

Zusammenfassung der nichtöffentlichen Sitzung:

Sanierung Wasserschaden Kindergarten Kraxelbaum;
Das Sanierungsbudget wurde freigegeben.