

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 10. Oktober 2017

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		ab 20.27Uhr (ab TOP 7)
SR Otter	Mitglied	X		ab 19.10 Uhr (TOP 06)
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Will	Mitglied	X		(Vertreter für Toni Ried)
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Münch	Zusätzliche Einladung	X		bis 20.27 Uhr (bis TOP 6)
SR Schedo	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		

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

Die Tagesordnung wurde in folgender Reihenfolge behandelt. TOP 6, TOP 1-5, 7-9.

TOP 1.

Vorstellung der Maßnahme durch das IB Schnabl TA 27.06.17, TOP 09

öffentlich

Sachverhalt:

Herr Schnabl vom Ingenieurbüro Schnabl erläutert die bisher erarbeitete Planung mit Kostenberechnung für die Photovoltaikanlage auf dem Museum Wald und Umwelt.

Diskussionsverlauf:

Die Ausführungen von Herrn Schnabel ergaben, dass die vorgeschlagene Lösung zwar realisierbar ist, jedoch nicht wirtschaftlich. Die Vorgaben des Denkmalschutzes erlauben nur eine sog. Indachlösung, hier gibt es nur wenige, sehr teure Produkte am Markt.

Seitens der Grünen-Fraktion wurde jedoch auf die Bildungsaufgabe und auf die Besonderheit des Museums hingewiesen, sie würden eine Errichtung trotzdem befürworten. Unter den restlichen Fraktionen wurde die Errichtung der Anlage als sehr kritisch angesehen, es wurde vorgeschlagen die Mittel für eine Anlage zu verwenden, die sich auch wirtschaftlich rechnet.

Die Fraktionen wollen sich mit dem Thema nochmals intern beschäftigen.

TOP 2.

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Dreispänners auf dem Grundstück FINr. 1667, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener Straße TA 19.09.17 TOP 01

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 19.09.2017 Bezug genommen.

Die Verwaltung hat mit dem Planer gesprochen; dieser hat mit E-Mail vom 04.10.2017 einen überarbeiteten Planungsvorschlag für den Einmündungsbereich vorgelegt (siehe Anlage).

Das Nebengebäude A wurde an die Nordseite des Grundstücks verlegt. Die Garage A wurde um ca. 50 cm nach Norden, auf die gleiche Höhe der Garage C, geschoben. Damit ergibt sich eine bessere Sicht für ausfahrende Kraftfahrzeuge auf die Aßlkofener Straße. Zur Verdeutlichung der Sichtverhältnisse wurden noch entsprechende Sichtdreiecke aufgenommen.

Damit sind aus Sicht der Verwaltung die Belange der Verkehrssicherheit in ausreichendem Maße berücksichtigt. Sonstige rechtliche Hindernisse, die eine Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens rechtfertigen würden, bestehen nicht.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Dreispänners auf dem Grundstück FINr. 1667, Gemarkung Ebersberg, Aßlkofener Straße und den damit verbundenen Maßnahmen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

9 Ja : 1 Nein

TOP 3.

Ortsabrundungssatzung Nr. 206 Hörmannsdorf Ost;

a) Vorstellung der Satzung

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

TA 14.02.17, TOP 08

öffentlich

Sachverhalt:

Es wird auf den Einleitungsbeschluss in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.02.2017, TOP 8, öffentlich, Bezug genommen.

Der Satzungsentwurf mit Begründung liegt nun vor und wurde mit dem Grundstückseigentümer intensiv abgestimmt. Eine unterschriebene Planungskostenübernahmevereinbarung liegt vor. Auf die mit der Ladung versandten Unterlagen wird insoweit verwiesen.

Herr Architekt Feirer-Kornprobst ist in der Sitzung anwesend, erläutert den Entwurf und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf der Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) Nr. 206 – Hörmannsdorf Ost in der Fassung vom 10.10.2017 und billigt diesen Entwurf.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bebauungsplan Nr. 198 - SO Schwabener Straße;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

TA 04.04.17, TOP 08

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.

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 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.7 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.8 Münchner Verkehrsverbund, München
- 1.9 Deutsche Post, Freising
- 1.10 Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
- 1.11 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.12 Stadt Grafing
- 1.13 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.14 Landesjagdverband Bayern e.V.
- 1.15 Stadt Ebersberg, Klimamanager

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Industrie- und Handelskammer, München, Schreiben vom 08.09.2017
- 2.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 04.09.2017
- 2.3 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 24.08.2017

- 2.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 11.09.2017
- 2.5 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 21.08.2017
- 2.6 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 30.08.2017
- 2.7 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 16.08.2017

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 28.08.2017 (per E-Mail)
- 3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 07.09.2017
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 14.08.2017
- 3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 06.09.2017
- 3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 10.08.2017
- 3.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 04.09.2017
- 3.7 Bayerischer Bauernverband, München, Schreiben vom 09.09.2017
- 3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 10.08.2017
- 3.9 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 10.08.2017
- 3.10 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 04.09.2017
- 3.11 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Schreiben vom 28.08.2017
- 3.12 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 23.08.2017
- 3.13 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg, Schreiben vom 09.08.2017
- 3.14 Gemeinde Forstinning, Schreiben vom 12.09.2017
- 3.15 Bürger 1, Schreiben vom 14.09.2017

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 28.08.2017

(per E-Mail)

Nach einer kurzen Beschreibung des Vorhaben und dem Hinweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, die im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben worden war, wird vorgetragen, dass die Flächen in einem Bereich liegen, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht komme und dass das Vorhaben grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspreche.

Abschließend wird auf die jüngste Rechtsprechung hingewiesen, wonach durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen sei. Deshalb werde der Stadt Ebersberg empfohlen, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – Boutique mit Bekleidung, Lederwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck bis zu einer Fläche von 500 m² - zu überdenken.

Stellungnahme:

In Kapitel 4.2 der Begründung ist erläutert, dass aufgrund der aktuellen Vertriebsstrategien, mit denen zusätzliche Marktpotentiale, wie z.B. Finanzdienstleistungen oder eben auch Boutiquen, die Bekleidung, Sportartikel usw. mit automarkenrelevanten Motiven und Design anbieten, ausgeschöpft werden sollen, um neue Kundensegmente zu erschließen bzw. die Kundenbindung zu verbessern. Nach Rücksprache mit dem Firmeninhaber stellt der Bereich Boutique in dem Gesamtangebotspaket der zusätzlichen Nutzungen nur einen kleinen Teilbereich innerhalb der zulässigen Gesamtgeschossfläche von 500 m² dar. Insofern ist davon auszugehen, dass keine unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen entstehen. Änderungen

des Bebauungsplans sind deshalb nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird vorgeschlagen, die Begründung durch entsprechende Erläuterungen zu ergänzen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. In der Begründung werden noch Erläuterungen zu den zusätzlich zulässigen Nutzungen gemäß Festsetzungen durch Text, Ziffer C) 1.1.2 (Boutique) ergänzt.

**3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.06.2017
(per E-Mail)**

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

Es wird vorgetragen, dass aufgrund des Geländeverlaufs und der festgesetzten zulässigen Höhenkoten OK FFB der Geländeanschnitt um bis zu 1,50 m unter dem EG Fußboden liegen könnte. Da insbesondere im Hinblick auf die geforderte Tiefgaragenüberdeckung relativ hohe Geländeversprünge an der Ostfassade zu erwarten seien, werde empfohlen, Regelungen über die Zulässigkeit von Geländeänderungen in den Festsetzungskatalog aufzunehmen. Abböschungen sollten nur in Gebäudenähe und naturnah ausgeführt werden und Stützmauern als unzulässig erklärt werden.

Stellungnahme:

Das bisher vorliegende Planungskonzept für die beiden Gebäude sieht vor, die natürliche Geländesituation mit dem Geländegefälle zu nutzen, um zumindest beim südlichen Gebäude ohne Rampe in die Tiefgarage einfahren zu können. Dazu ist aber erforderlich die vom Gebäude abgewandte Seite der Rampe durch eine Stützwand abzusichern, um eine umlaufende oberirdische Erschließung des Betriebsgeländes gewährleisten zu können. Deshalb sollten in den Bebauungsplan Regelungen aufgenommen werden, die Stützwände im Bereich der Erschließung bzw. Tiefgaragenrampen bis zu einer Höhe von 3,0 m ermöglichen. Zusätzlich sollte noch festgesetzt werden, dass im Bereich des umlaufenden Grünsteifens nur An- und Abböschungen zulässig sind bzw. Stützwände unzulässig sind.

Behandlungsvorschlag:

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

Im Bereich der Tiefgaragenrampen bzw. –zufahrten sind Stützwände bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Ansonsten sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der notwendigen Erschließung in Form von Abgrabungen und Anschüttungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Im Bereich der Grundstückseingrünung gemäß Festsetzung A)6.2 sind Geländeänderungen ausschließlich in Form von Abgrabungen und Anschüttungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stützwände sind nicht zulässig.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Verkehrslärm:

Nach einer Kurzerläuterung der Festsetzung Ziffer C.11.5 hinsichtlich der Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer wird vorgetragen, dass diese Festsetzung ins Leere laufe, da nur eine kleine Fläche innerhalb der Baugrenzen der Teilfläche 2

ganz im Nordwesten einen Abstand von weniger als 65 m aufweise und dort kaum mit der Ansiedlung von Betriebswohnungen zu rechnen sei.

Andererseits würden für das gesamte Sondergebiet 1, in dem Betriebswohnungen allgemein zulässig seien, Beurteilungspegel durch Straßenlärm von > 45 dB(A) berechnet.

Dazu sage die DIN 18005, dass bei Lärmpegeln über 45 dB(A) nachts auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich sei. Dies gelte auch für die Bewohner eines Sondergebiets, unabhängig davon, dass ein Orientierungswert von 55 dB(A) zulässig sei. Dazu komme, dass beim Neubau von Wohnungen bereits durch eine optimierte Planung, insbesondere zur marginal festgesetzten Grundrissorientierung viel zum Schallschutz getan werden könne.

Im Sinne einer an der Lärmvorsorge orientierten Bauleitplanung werde daher eine Änderung der Festsetzung C.11.5 empfohlen, die auf eine generelle Grundrissorientierung für die empfindlichste Wohnnutzung – Schlaf- und Kinderzimmer – abziele: *Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass Schlaf- und Kinderzimmer ein Fenster auf die von der Staatsstraße St 2080 abgewandte Gebäudeseite erhalten; bei einem Abstand der Schlaf- oder Kinderzimmer von mehr als 150 m zur Straße sind alternativ auch Fenster im Norden oder Süden möglich.*

Ergänzend wird folgendes angemerkt: In Ziffer 6.1 der Begründung werde ausgeführt, dass „mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im Nordosten auf der Teilfläche TF 2“ der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten werde. Die Teilfläche liege aber im Nordwesten.

Stellungnahme:

Aufgrund des Festsetzungsvorschlags, der mit der Entfernungsangabe von 150 m keinen Sinn ergab, da diese Angabe bereits außerhalb des Plangebiets im östlich angrenzenden Wald sich befindet, wurde mit der UIB Kontakt aufgenommen. Im Zuge der Abstimmung stellte sich heraus, dass die Maßangabe „150m“ wohl aufgrund einer falschen Maßstabsannahme basiert. Ansonsten ergab die Abstimmung, dass zwar für das Sondergebiet der Orientierungswert von 55 dB(A) für ein Gewerbegebiet herangezogen werden kann, Zielwert sollte aber der Orientierungswert von 45 dB(A) sein. Unter Berücksichtigung der Gewerbegebietssituation können auch noch 48 dB(A) als noch zumutbar angesehen werden. Dieser Wert wird gemäß Abbildung 4 (Seite 9) der schalltechnischen Untersuchung bei einem Abstand von ca. 75 m, gemessen von der Fahrbahnmitte, erreicht. Der Vorschlag der UIB wird nach Rücksprache mit dem Büro C.Hentschel Consult übernommen, allerdings mit der Entfernungsangabe 75 m statt 150 m. Die Anregung bezüglich der Angabe Nordwesten in der Begründung wird berücksichtigt.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Die Festsetzung durch Text C) 11.5 Satz 1 wird durch folgende Formulierung ersetzt:

Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass Schlaf- und Kinderzimmer ein Fenster auf die von der Staatsstraße St 2080 abgewandte Gebäudeseite erhalten; bei einem Abstand der Schlaf- oder Kinderzimmer von mehr als 75 m zur Straße sind alternativ auch Fenster im Norden oder Süden möglich.

In Kapitel 6.1 der Begründung wird das Wort „Nordosten“ durch „Nordwesten“ ersetzt.

Gewerbelärmkontingentierung:

Nach einer kurzen Erläuterung der Festsetzung C)11.1 wird festgestellt, dass das Zusatzkontingent in den letzten 3 Spalten der Tabelle sich nur auf die Nacht beziehen darf, da es tagsüber sonst zu Überschreitungen des ermittelten zulässigen Planwertes L_{PL} kommen würde. Außerdem seien bei der Angabe des Emissions-

kontingentes in Spalte 3 + 4 die Abkürzungen $L_{EK,tags}$ und $L_{EK,nachts}$ zu ergänzen. Weiter könnte in Ziffer C)11.3 „j“ durch „Immissionsorte außerhalb des Sondergebiets“ und „k“ durch „A, B und C“ ersetzt werden.

Stellungnahme:

Die Anregungen können berücksichtigt werden, da es sich nach Rücksprache mit dem Büro C.Hentschel Consult hierbei um redaktionelle Änderungen handelt, die dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung entsprechen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

In der Tabelle C)11.1 wird bei den letzten 3 Spalten das Wort „Tag“ gestrichen. Die Abkürzungen $L_{EK,tags}$ und $L_{EK,nachts}$ werden ergänzt.

In der Festsetzung C)11.3 wird „j“ durch „Immissionsorte außerhalb des Sondergebiets“ und „k“ durch „A, B und C“ ersetzt.

Gewerbelärm-Zusatzkontingent:

Mit der Festlegung eines Zusatzkontingentes von 5 dB(A)/m² bis 10 dB(A)/m² für die Nachtzeit liege die festgesetzte Schalleistung deutlich über der regulär für ein Gewerbegebiet angesetzten Schalleistung von 45 dB(A)/m². Diese Festsetzung sei auch nicht auf seltene Veranstaltungen beschränkt, sondern leite sich das Recht ab, regulär während der Nachtzeit diese hohen Lärmbeiträge in Anspruch zu nehmen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werde dringend empfohlen, die Zusatzkontingente komplett in der Satzung zu streichen und Veranstaltungen, die in die Nachtzeit hineinreichen sollten, jeweils gesondert im Rahmen des LStVG zu genehmigen.

Stellungnahme:

Nach Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult sollte die Festsetzung des Zusatzkontingentes beibehalten werden, da die Anlieferung häufiger als 10 mal im Jahr stattfindet und insofern nach TA Lärm als regelmäßig anzusehen ist.

Behandlungsvorschlag:

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

Gewerbelärm-Nachweise:

Unter Hinweis auf Ziffer 6 der Begründung wird vorgeschlagen, die Ziffer C.11.3 der Festsetzungen folgendermaßen zu ergänzen:

„Im Baugenehmigungsverfahren oder mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist dazu ein Nachweis mittels Gutachten vorzulegen.“

Zudem sollte in Ziffer C.11.4 ergänzt werden, dass der Nachweis durch ein Gutachten zu erfolgen habe.

Stellungnahme:

Da das BauGB für eine solche Festsetzung keine Ermächtigungsgrundlage bildet, kann der Vorschlag für die Festsetzungen C.11.3 und C.11.4 nur als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

Hinweis durch Text D)12: Es wird folgender Passus eingefügt:

„Im Baugenehmigungsverfahren oder mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist der schalltechnische Nachweis, dass das festgesetzte Emissionskontingent vom jeweiligen Betrieb eingehalten wird, mittels Gutachten vorzulegen.“

Gewerbelärm innerhalb des Sonder- bzw. Gewerbegebiets:

In Ziffer C.11.4 der Festsetzungen werde u.a. festgesetzt, dass wenn „keine Betriebswohnungen vorhanden und nur ausnahmsweise zulässig“ sind, nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden kann. Da lt. Ziffer

C.1.1.1 im Sondergebiet 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Mitarbeiter“ allgemein zulässig seien, seien die Wörter „und nur ausnahmsweise zulässig“ zu streichen.

Stellungnahme:

Nach Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult sollte die Anregung dahingehend berücksichtigt werden, dass in der Festsetzung C)1.1.1 die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig sein sollte, um gegenseitige Einschränkungen für die beiden Betriebe zu vermeiden.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

In der Festsetzung C)1.1.1 wird die Formulierung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Mitarbeiter“ gestrichen.

Folgende Festsetzung C)1.1.3 wird neu eingefügt:

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Mitarbeiter zugelassen werden.

Lichtimmissionen:

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit von der bereits bestehenden Sondergebietsfläche zur Kfz-Ausstellung im Norden der Autostadt Beschwerden vorgetragen worden seien. Die jetzige Ausstellungsfläche rücke wesentlich näher an die Wohngebiete im Westen und Südwesten heran. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollten daher zumindest ansatzweise die technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen festgesetzt werden.

Folgende Ergänzung der Ziffer C.11 der Festsetzungen werde vorgeschlagen:

Zur Minderung von Lichtimmissionen durch Beleuchtungsanlagen sind die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zu treffen, insbesondere

- geeignete Auswahl, Anzahl, Platzierung und Ausrichtung der Leuchten, z.B. Planflächenstrahler
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Ausrichtung der Beleuchtung grundsätzlich von oben nach unten, ohne direkte Blickverbindung zur Nachbarschaft
- technische Maßnahmen, wie Abschirmblenden, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel und dergleichen
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die nötige Zeit, insbesondere während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr mittels einer Abschalt- oder Reduzierungsvorrichtung

Stellungnahme:

In den Festsetzungen durch Text C)8.3.2 ff sind bereits Festsetzungen zum Schutz vor Lichtimmissionen aufgeführt. Für Festsetzung einer zeitlichen Begrenzung der Betriebsdauer von Beleuchtungsanlagen gibt es derzeit keine Rechtsgrundlage. Da Lichtimmissionen im BImSchG und in „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz)“ thematisiert werden, wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sowie in der Begründung ergänzt.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Hinweis durch Text D)12: Es wird folgender Passus eingefügt:

Lichtimmissionen

Auf § 3 BImSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

In Kapitel 6.2 der Begründung werden entsprechende Erläuterungen zu den Lichtimmissionen ergänzt.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Es werde nach wie vor bedauert, dass nicht die komplette Sichtachse zum Alpenpanorama, wie sie im Landschaftsplan dargestellt, erhalten bleiben kann. Mit der Überbauung dieses Grünflächenanteils, wenn auch nur in einem reduzierten Umfang, würden nach wie vor der Ortsrand und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Aus naturschutzfachlicher Sicht seien deshalb folgende Aspekte zu beachten:

- 1) Als Ortsrandeingrünung ist an der südlichen Grenze die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke vorgesehen. Als Pflanzdichte sind pro 1,5 m² zwei Sträucher vorgesehen. Hier wird die Pflanzung von nur einem Strauch pro 1,5 m² empfohlen, da so eine ordentliche Entwicklung des Heckenbestands möglich ist.
- 2) Um die verkleinerte Sichtachse zum Alpenpanorama dauerhaft zu erhalten, wird gebeten die „private Grünfläche“ als „öffentliche Grünfläche“ festzusetzen und durch eine Einfriedung von der gewerblich genutzten Fläche zu trennen.
- 3) In der Regelung Ziffer 5.1. sollte ein Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmittel festgesetzt werden. Im Zusammenhang mit dem Ausrufen des „Jahr der Biene 2018“ im Landkreis Ebersberg, wird gebeten die Grünfläche bienenfreundlich zu gestalten. Dies kann durch eine Blumenwiesenansaat erfolgen z.B. von Rieger-Hofmann 01 Blumenwiese.
- 4) Wie in den Festsetzungen unter Punkt 16 und im Umweltbericht geschildert, ist der Ausgleichsflächenbedarf einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsschluss abzustimmen. Es wird gebeten, Lage und Angabe der Pflegemaßnahmen in den Festsetzungen festzuhalten.

Stellungnahme:

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

- 1) Hinsichtlich der Pflanzdichte sollte der Empfehlung der Fachbehörde gefolgt und die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze von 2 Stück auf 1 Stück je 1,5 m² verringert werden. Die Festsetzung Ziffer C 5.4 sollte entsprechend geändert werden.
- 2.) Die als private Grünfläche planungsrechtlich gesicherten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1048/1 und 1048/2 sollen nach dem Willen der Stadt auch weiterhin in der Hand der privaten Eigentümer verbleiben. Es ist nicht beabsichtigt, diese Flächen der Öffentlichkeit, d.h. einer Nutzung durch die Allgemeinheit, zur Verfügung zu stellen. Durch die getroffene Regelung ist eine dauerhafte Freihaltung der Flächen von baulichen Nutzungen und insoweit ein Erhalt der wichtigen Sichtbeziehung gewährleistet. Durch die Festsetzung einer „öffentlichen“ statt einer „privaten“ Grünfläche könnte indes in bauplanungsrechtlicher Hinsicht kein erhöhter Schutz dieser Fläche erreicht werden, da sich Inhalt und Schranken des Grundeigentums dadurch nicht ändern würden.
Zum Schutz und zur Entwicklung der Grünfläche und um beispielsweise ein Befahren der Fläche oder eine missbräuchliche Nutzung zu erschweren, sollte der Vorschlag der Fachbehörde aufgegriffen und an der Nord- und Ostgrenze der Grünfläche eine Einzäunung vorgesehen werden. Die Festsetzung Ziffer C 5.1 sollte entsprechend ergänzt werden.
- 3.) Der Vorschlag auf die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu verzichten kann nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden, da es sich hierbei um eine Bewirtschaftungsmaßnahme handelt, der es sowohl an einer besonderen Begründung als auch einem bodenrechtlichen Bezug fehlt. Insoweit besteht für den konkreten Planungsfall keine Rechtsgrundlage für eine derartige

Festsetzung. Die Empfehlung sollte aber als Hinweis Eingang in den Bebauungsplan finden. Zusätzlich dazu sollte im Plan auch auf die gewünschte, bienenfreundliche Gestaltung der privaten Grünfläche hingewiesen werden.

4.) Der verbleibende Ausgleichsbedarf könnte vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, interne Nummer 16, Grundstück Fl. Nrn. 2489 und 2494, „Am Egglburger Moos, Sedlmayr“ abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 198 zugeordnet werden. Die Abbuchung einer entsprechenden Teilfläche wurde für das Grundstück Fl. Nr. 2494 bereits vorgemerkt. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung. Alternativ könnte auch eine Grundstücksfläche des Planbegünstigten in Anspruch genommen werden, sofern sie über ein entsprechendes Aufwertungspotential verfügt und vertraglich gesichert wird.

Behandlungsvorschlag:

- 1) Die Festsetzung Ziffer C 5.4, Satz 2 wird folgendermaßen geändert:
„...Pflanzdichte der Sträucher 1 Stück je 1,5 m² ...“
- 2) Die Festsetzung Ziffer C 5.1 wird folgendermaßen geändert: „...Entlang der Nord- und Ostgrenze ist eine durchgängige Einzäunung mit einer Höhe von 0,8 bis 1,2 m und einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m vorzusehen.“
- 3) Der Abschnitt D „Hinweise durch Text“ wird folgendermaßen ergänzt:
„Es wird empfohlen, die private Grünfläche bienenfreundlich zu gestalten und zu bewirtschaften. Hierzu sollte eine Blumenwieseneinsaat, z.B. Rieger-Hofmann 01 Blumenwiese, erfolgen und auf die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.“
- 4) Die Ausgleichsflächen werden vom Bauwerber laut E-Mail vom 06.10. und 09.10.2017 auf seinen eigenen Flächen, der Gemarkung Nettelkofen, Fl.Nr. 991 und 1059, nachgewiesen

3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 14.08.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen folgende Punkte zu beachten seien:

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:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Unter Hinweise D.1 sollte auf die Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen werden und in der Erläuterung unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ 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. 5 „Technische Infrastruktur“ werden die aufgeführten Punkte zur Regenwassernutzung als redaktionelle Änderung ergänzt.

3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben 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 biete 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 Anregungen werden insofern berücksichtigt, dass die Hinweise im Bebauungsplan durch die Erläuterungen bezüglich des Merkblattes DWA-M 153 sowie der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ergänzt werden. Die Hinweise zum Merkblatt DWA-A 138 sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt/geändert:

Unter Hinweise D.5 des Bebauungsplans wird noch ein Hinweis auf das Merkblatt DWA-M 153 sowie der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ergänzt.

3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 10.08.2017

Es wird vorgetragen, dass dem Vorhaben bereits bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zugestimmt worden sei. Die Umplanung des Knotenpunktes sei eng mit Straßenbauverwaltung abzustimmen. Es sei frühzeitig eine Bau- und Unterhaltsvereinbarung abzuschließen, in der auch die Kostentragung sowie die Ablösekostenberechnung geregelt werde.

Stellungnahme:

Es ist festzustellen, dass der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Straßenplanung des Büros Gruber-Buchecker erfolgte. Diese Planung war nach Aussage des Planungsbüros mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Die weitere Planung erfolgt natürlich auch in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind rechtzeitig abzuschließen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf. Zur Klarstellung wird in der Begründung, Kapitel 4.6, noch ergänzt, dass die weiterführende Straßenplanung mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt wird und entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen sind.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung wird in Kapitel 4.6, Verkehrsschließung und ruhender Verkehr, noch ergänzt, dass die Straßenplanung in der Planfolge noch mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt wird und die erforderlichen vertraglichen Regelungen mit dem Staatlichen Bauamt vereinbart werden.

3.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg,

Schreiben vom 06.09.2017

Es wird vorgetragen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestünden. Aus forstwirtschaftlicher Sicht habe man schon im Zuge der 5.Änderung des FNP auf die im Osten angrenzende Waldfläche mit ihren vielfältigen Funktionen, die es zu bewahren gelte, hingewiesen. Um den Traufereich nicht zu destabilisieren, werde eine Abstandsfläche von einer Baumhöhe, hier 25m, für erforderlich gehalten.

Es handele sich um Bannwald, der aufgrund der Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung unersetzlich sei. Der Waldrand sei zudem Sturmschutzwald. Dieser Wald liege entgegen der Hauptwindrichtung und befinde sich in Privatbesitz. Der Waldrand, der mit 5 bis 8 Meter erheblich in die Offenlandfläche hineinrage, bestehe aus ca. 20-25m hohen Buchen, Eichen und sonstigem Laubholz.

Bei den durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen sei grundsätzlich auf ausreichende Abstandsflächen zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgrabungen des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch zu minimieren.

Bei der Planung sei ein 5 m breiter Grünstreifen für Bepflanzung entlang des Waldrandes (Flurstücksgrenze) vorgesehen. Dieser Streifen sollte zum Wurzelschutz der Bäume erhalten bleiben. Wünschenswert wäre ein 10m breiter Streifen.

Die geplanten Bebauungen in Form von Tiefgarageneinfahrten rücken bis auf ca. 10 m an den Wald heran. Man halte Abstandsflächen von einer Baumhöhe, hier 25m, für erforderlich.

Abschließend werde darauf hingewiesen, dass Abstandsflächen nicht auf den Wald übernommen werden könnten.

Stellungnahme:

Am 30.03.2017 fand eine Ortsbegehung mit Hr. Pflanzl, einem Mitarbeiter des A-ELF, statt. Dabei wurde die vorliegende Planung vorgestellt und abgestimmt: Nach der vorliegenden Planungskonzeption weisen die Baugrenzen bzw. die zulässigen oberirdischen Gebäude aufgrund des schrägen Grenzverlaufs einen Abstand von 18m bis 27m zur Grundstücksgrenze auf. Die Tiefgaragenrampen weisen einen Abstand zwischen 11m und 18 m zur Grundstücksgrenze auf. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein 5m breiter Grünstreifen angeordnet. Hr. Pflanzl erklärte dabei sein Einverständnis mit der vorliegenden Planung. Aufgrund dieser einvernehmlichen Vorabstimmung mit einem Mitarbeiter des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden die Regelungen des Bebauungsplans als ausreichend erachtet. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.7 Bayerischer Bauernverband, München, Schreiben vom 09.09.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaft in dieser Region bereits unter hohem Druck stehe. Deshalb müsse vorrangiges Ziel sein, der Landwirtschaft nicht mehr als nötig Flächen zu entziehen.

Unter Hinweis auf die Ermittlung der Ausgleichsflächen in der Begründung mit Umweltbericht werde festgestellt, dass der Ausgleich extern erfolge, die Lage aber noch nicht festgelegt sei.

Grundsätzlich wäre denkbar, zusammen mit Landwirten durch vertragliche Regelungen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, z.B. durch extensive Bewirtschaftung oder durch Erstellung eines vertraglich geregelten Nutzungs- und Pflegekon-

zeptes, das von Landwirten gegen entsprechende Leistungsbezahlung durchgeführt werde.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der externe Nachweis der Ausgleichsflächen, insbesondere die Lage der Ausgleichsflächen, wird noch festgelegt und vertraglich geregelt. Die entsprechenden Angaben werden im Bebauungsplan und Begründung mit Umweltbericht noch ergänzt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme zum Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde, Ziffer 3.2, C), Nr. 4 verwiesen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird folgendermaßen ergänzt:

Die erforderlichen Angaben zur Ausgleichsfläche werden noch im Bebauungsplan, in der Begründung sowie im Umweltbericht ergänzt.

3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 10.08.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt würden. Ein Bestandslageplan 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 entsprechenden Hinweise enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.9 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 10.08.2017

Es bestünden keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt würden. Je nach Leistungsbedarf könne die Errichtung einer neuen Trafo-Station im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Trafo-Station würde eine Fläche von 18m² bis 35m², die durch eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern wäre, benötigt.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude müsse verbindlich gewährleistet sein, dass über das Stationsgrundstück verfügt werden könne. Zu diesem Zeitpunkt müssten auch befestigte Verkehrsflächen für die LKWs mit Tieflader vorhanden sein.

Um weitere Beteiligung am Verfahren werde gebeten.

Stellungnahme:

Aufgrund des Schreibens des Bayernwerk AG ist bereits eine Vorabstimmung zwischen dem Bauwerber/Architekturbüro G.H.K. und der Bayernwerk AG erfolgt. Demnach wäre die Versorgung des Plangebiets ohne zusätzlichen Trafo möglich. Falls doch ein höherer Strombedarf eintreten sollte, hat sich der Bauwerber bereit erklärt, die erforderliche Fläche in geeigneter Lage zur Verfügung zu stellen. Damit kann auf eine Festsetzung einer Trafostation im Bebauungsplan verzichtet werden. Zur Klarstellung sollte auf diesen Sachverhalt in der Begründung hingewiesen werden und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird folgendermaßen ergänzt:

Festsetzungen durch Text C)10:

In der Überschrift wird das Wort „Versorgungsanlagen“ ergänzt.

Folgende Festsetzung wird eingefügt:

C)10.2

Versorgungsanlagen, z.B. Transformationenstationen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb der Flächen für Bepflanzungen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen A) 6.2, bis zu einer Fläche von 35 m² zulässig.

In Kapitel 7.3 der Begründung werden die Erläuterungen zur ggf. erforderlichen Trafostation ergänzt.

3.10 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 04.09.2017

Die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Grünfläche wird als nicht zielführend erachtet. Stattdessen sollte eine Ausgleichsfläche mit ausgebildeter Blumenwiese und randlicher Einzäunung festgesetzt werden. Diese Einzäunung sollte ausschließlich mit heimischen standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden, um das Betriebsgelände optisch von der Grünfläche abgrenzen.

Stellungnahme:

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße (ca. 1.500 m²) und der Lage zwischen einer stark befahrenen Straße und einer zukünftig gewerblich genutzten Fläche sind die Eignungsvoraussetzungen für eine Ausgleichsfläche durch eine Vielzahl von Störeinflüssen eher als suboptimal zu bewerten, weshalb auf eine planungsrechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche verzichtet werden sollte. Die Einzäunung erscheint zweckmäßig. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme zu 3.2 C verwiesen.

Behandlungsvorschlag:

Mit Verweis auf die Behandlungsvorschläge zu C 3.2 erfolgen keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

3.11 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Schreiben vom 28.08.2017

Der verbleibende Ausgleichsbedarf könnte vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, interne Nummer 16, Grundstück Fl. Nrn. 2489 und 2494, „Am Eggburger Moos, Sedlmayr“ ab-gebucht und dem Bebauungsplan Nr. 198 zugeordnet werden. Die Abbu-

chung einer entsprechenden Teilfläche wurde für das Grundstück Fl. Nr. 2494 bereits vorgemerkt. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung.

Stellungnahme:

Zu 9:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Äußerungen des Bauwerbers vom 06.10. und 09.10.2017 zu den Ausgleichsflächen ist ein Nachweis über das städtische Ökokonto nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Mit Verweis auf die Behandlungsvorschläge zu C 3.2 erfolgen keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

3.12 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 23.08.2017

Ergänzend wird folgendes vorgetragen:

Kanalisation:

Nach dem vorliegenden Bodengutachten sei eine Versickerung der anfallenden Regenwässer möglich. Außerdem werde auf die Stellungnahmen vom 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 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.

Der Vollständigkeit halber wird das im Rahmen der 5. Änderung des FNP behandelte Schreiben sowie die Abwägung nachfolgend aufgeführt:

Kanalisation

Es wird festgestellt, dass die kanaltechnische Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 1048/1 grundsätzlich gesichert sei. Für das Grundstück Fl. Nr. 1048/2, das im FNP als GE-Gebiet ausgewiesen sei, müsse der Kanal bis an dessen Grenze geführt werden. Falls die Erschließung nicht mit einem Freispiegelkanal zu gewährleisten sei, müsse das Grundstück mit einer Druckentwässerung versehen werden.

Das anfallende Regenwasser sei nach der EWS der Stadt Ebersberg auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Um die Versickerung sicher gewährleisten zu können, sei es sinnvoll, im Vorfeld entsprechende Bodenaufschlüsse durchführen zu lassen.

Die notwendige Entwässerungsplanung für das künftige Bauvorhaben sei vor Einreichung eines Bauantrags mit der Tiefbauabteilung abzustimmen. Der Entwässerungsplan sei in dreifacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung einzureichen.

Wasserversorgung

Die Versorgung der Grundstücke sei durch das öffentliche Wasserleitungsnetz jederzeit gewährleistet. Auch hier sei die bestehende Wasserleitung nach Süden zu verlängern. Über die zu den Grundstücken führende Wasserleitung und deren Dimension werde das Tiefbauamt je nach Bedarf entscheiden. Am Ende der neuen Wasserleitung müsse ein Unter-

flurhydrant gesetzt werden, um zum einen den Brandschutz und zum anderen den einwandfreien Betrieb gewährleisten zu können.

Der Bewässerungsplan sei ebenfalls in dreifacher Ausfertigung, wenn möglich vor Einreichung des Bauantrags, im Stadtbauamt vorzulegen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks Fl. Nr. 1048/1 solle über die Schwabener Straße erfolgen. Hier seien folgende Punkte zu beachten:

- die vorhandene Linksabbiegespur zur Forstinninger Straße
- der bestehende Gehweg von der Forstinninger Straße in Richtung Gewerbepark
- die Verkehrsinsel für den Fußgängerüberweg auf der Staatsstraße 2080
- die vorhandene Markierung auf der Staatsstraße 2080
- der Baum im Grundstück Fl. Nr. 1430/7, im Bereich des bestehenden Gehweges

Diese Punkte seien bei der Planung über die Zufahrt des Grundstücks Fl. Nr. 1048/1 zu beachten. Die Anschlussmöglichkeit für das südlich gelegene Grundstück Fl. Nr. 1048/2 sei ebenfalls einzuplanen.

Der Stellplatznachweis sei entsprechend der städtischen Satzung zu ermitteln und den Bauantragsunterlagen beizulegen.

Stellungnahme:

Die Planungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Hinweise bezüglich der Erschließung der Grundstücke Fl. Nr. 1048/1 und 1048/2 zu berücksichtigen. Bezüglich der erforderlichen Umplanung der Schwabener Straße ist anzumerken, dass hier bereits eine mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim weitestgehend abgestimmte Planfassung vorliegt, die im Rahmen des Bebauungsplans Berücksichtigung findet. Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Planung sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

3.13 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg, Schreiben vom 09.08.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf Fl.Nr. 990/4 ein Unterflurhydrant befindet, der aus Gründen der schnellen Löschwasserversorgung durch einen Oberflurhydranten ersetzt werden sollte.

Stellungnahme:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Grundsätzlich wird bezüglich der Löschwasserversorgung festgestellt, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerweggesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen. Insofern besteht kein Änderungsbedarf des Bebauungsplans.

Behandlungsvorschlag:

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

3.14 Gemeinde Forstinning, Schreiben vom 11.09.2017

Es wird vorgetragen, dass aufgrund der Neuausweisung mit einer starken Zunahme des Nord-Süd-Verkehrs, vor allem des Schwerlastverkehrs auf der Staatsstraße 2080 zur BAB 94 zu rechnen sei. Daher sei in Anlehnung an den Gemeinderatsbe-

schluss vom 14.02.2012 eine Entlastung des Durchgangsverkehrs durch die Ortsteile Schwaberwegen und Moos bis zur Aufnahme der Nutzung im Planungsgebiet sicherzustellen.

Stellungnahme:

Die Schreiben beinhaltet grundsätzlich die Stellungnahme, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans von Seiten der Gemeinde Forstinning erfolgt ist. Die Stellungnahme wurde bereits im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens in ausreichendem Maße behandelt und abgewogen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ursprüngliche Stellungnahme auf das gesamte Gewerbegebiet bezogen hat. Im vorliegenden Fall ist nur ein kleiner Teilbereich des gesamten Gewerbegebietes von der Überplanung betroffen. Nach den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung kann die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße vernachlässigt werden. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

Behandlungsvorschlag:

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

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.14:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorschläge in der Fassung vom 10.10.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmungsergebnis: 8: 2

3.15 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 14.09.2017

Die anwaltliche Vertretung der Bauwerber trägt zunächst Ausführungen zum Flächennutzungsplanverfahren (1) sowie zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 198 (2) vor und erklärt ihr Einverständnis.

Unter Punkt 3 wird die Firmenhistorie, der betriebliche Hintergrund, die Betriebsstruktur mit den 200 Mitarbeitern sowie die Position als Markenhändler dargestellt. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass eine einvernehmliche Entwicklung des Bauleitplanverfahrens von zentraler Bedeutung sei.

4. Betriebsbeschreibungen und 5. Schallimmissionen

Unter diesen beiden Ordnungspunkten wird eine Stellungnahme zu den Angaben für die anlagenbezogenen Aussagen der „Stellungnahme Schallschutznachweise Betriebe B-Plan Nr. 198 SO Schwabener Straße, Autostadt Ebersberg – Erweiterung Süd“ abgegeben, die das immissionsschutzrechtliche Zulassungsverfahren in der Planfolge betrifft. Es ist festzustellen, dass diese schalltechnische Stellungnahme des Büros C.Hentschel Consult nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt ist und insofern auch keine Relevanz für den Bebauungsplan besitzt, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Nr. 198 SO Schwabener Straße, Autostadt Ebersberg – Erweiterung Süd“ vom Juli 2017 relevant und zu berücksichtigen sind.

6. Gastronomie

Hier wird vorgetragen, dass in der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Ebersberg von einer Gastronomie die Rede sei. Dies sei nicht geplant gewesen. Bei der Vorstellung neuer Modelle werde ein Caterer beauftragt, der Getränke und Appetithäppchen anbiete. Mit Gastronomie habe dies nichts zu tun.

Stellungnahme:

Die in den Ordnungspunkten 1 bis 5 vorgetragenen Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und bedingen deshalb auch keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans.

Zur Berücksichtigung der gastronomischen Nutzung ist anzumerken, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens von Seiten der Bauwerber eine Aufstellung der Nutzungsarten mit Schreiben vom 26.10.2015 vorgelegt worden war, in der als aufzunehmende Nutzung Gastronomie aufgeführt war. Wenn diese Nutzung jedoch nicht mehr geplant oder gewünscht wird, wird der Bebauungsplan entsprechend angepasst und diese Nutzung aus dem Festsetzungskatalog gestrichen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird folgendermaßen geändert:

Festsetzung C)1.1.2: Die Nutzungsart „Gastronomie: Bistro/Cafe“ wird ersatzlos gestrichen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

7. Raucherbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass in den gesamten baulichen Anlagen der Autostadt Ebersberg Rauchverbot herrsche. Wer unbedingt rauchen müsse, gehe an die Ostseite der Gebäude. Mit Gastbiertgarten/Biergarten/Restaurant, wie in der Stellungnahme behandelt, habe dies nichts zu tun.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf die Stellungnahme zu den Ordnungspunkte 4 und 5 wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Angaben für die anlagenbezogenen Aussagen der „Stellungnahme Schallschutznachweise Betriebe B-Plan Nr. 198 SO Schwabener Straße, Autostadt Ebersberg – Erweiterung Süd“ betreffen. Es ist festzustellen, dass diese Stellungnahme nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt ist und insofern auch keine Relevanz für den Bebauungsplan besitzt, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Nr. 198 SO Schwabener Straße, Autostadt Ebersberg – Erweiterung Süd“ vom Juli 2017 relevant und zu berücksichtigen sind.

Behandlungsvorschlag:

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

8. Werbeanlagen**8.1**

Es wird vorgetragen, dass im Bebauungsplan umfangreiche Regelungen für Werbeanlagen vorgesehen seien. Gegen diese Detail-Versessenheit der Gebote und Verbote wende man sich. Nachfolgend werden noch die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

8.2

Um der vermeidbaren Regelungswut entgegen zu wirken, sei auf die rechtlichen Grundlagen hingewiesen.

Das Kriterium der planungsrechtlichen oder bodenrechtlichen Relevanz habe zur Folge, dass zahlreiche Werbeanlagen nicht unter den bundesrechtlichen Begriff des Vorhabens fallen würden. Sie seien unmittelbar an der Stelle der Leistung angebracht und würden auf diese hinweisen oder es handele sich um kleinere Schilder, so sei häufig kein hinreichender Bezug zu städtebaulichen Belangen und damit der Genehmigungsfreiheit gegeben.

Die bauordnungsrechtliche, also bayerische Rechtslage ergebe sich aus Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung seien demnach Anlagen mit der Folge, dass sie den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen

müssten und dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden dürften. Hinzu komme die Anforderung, dass das Verbot der Verunstaltung gem. Art. 8 Abs. 2 BayBO gelte.

8.3

Den Mandanten liege es fern, Werbeanlagen anzubringen, dass der Strahlengang in Verkehrs- und Fensterbereiche wirke, sog. Skybeamer-Projektionen oder ähnliche Anlagen zu etablieren, primitive laufende Schriften sowie Blink- und Wechsellichtwerbung an ihr exklusives Autohaus zu heften.

Es werde darum gebeten, diese Festsetzungen zu streichen, weil der Bebauungsplan nur für das Autohaus Grill und nicht für sonstige Bauwerber erstellt werde.

8.4

Allerdings müsse der Hintergrund beachtet werden, der in Ziffer 3.2 geschildert worden sei. Dabei seien die Vorgaben der Hersteller von zentraler Bedeutung. Danach werde es gegenüber den Produzenten, etwa Daimler-Benz AG kaum durchzusetzen sein, dass im SO 2 Hinweise, um mehr gehe es nicht, unzulässig sein sollten.

Problematisch sei auch das Verbot in Ziffer 8.2.2, wonach dienende Werbeanlagen über Dach verboten werden sollten. Es werde auf den Mercedes-Stern, der seit 54 Jahren auf dem Flachdach des Europa-Centers in West-Berlin angebracht sei, neben der historischen Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche oder auf dem Mercedes-Hochhaus in München an der Donnersberger Brücke/Ecke Arnulfstraße, der von einer bestimmten Blickrichtung aus betrachtet sogar in der Blickachse zum Liebfrauenturm stehe, hingewiesen.

Es könnte also sein, dass die Corporate Identity von Mercedes-Benz einen solchen Stern über Dach verlange. Dies sollte offen bleiben.

8.5

Zu unternehmerfeindlich sei auch die Beschränkung auf 2 Fahnenmasten. man habe es hier bereits mit 4 Marken zu tun, nämlich Audi, Mercedes, Smart, Volkswagen, sodass mehr Fahnenmasten in Betracht kommen könnten, aber nicht müssten.

8.6

Zu Ziffer 8 reiche die Textfestsetzung, dass Werbeanlagen, die in Verkehrs- und Fensterbereiche wirkten, Sky-Beamer, Projektionen und ähnliche Anlagen sowie Einrichtungen, welche verunstaltend wirkten, unzulässig sind. Die weiteren Einzelheiten sollten dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten werden.

Stellungnahme:

zu 8.1:

Hier ist grundsätzlich festzustellen, dass das Bauvorhaben sich an einer sehr exponierten Lage am Ortsrand des Gewerbegebietes und im Bereich der Sichtachse zum Alpenpanorama befindet und deshalb auch in besonderem Maße, wie in der Begründung in Kapitel 4.5 erläutert, die Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen ist. Deshalb sind im Bebauungsplan grundsätzliche Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen vorgesehen, um eine Umsetzung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts, das bereits durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorgegeben ist, zu gewährleisten. Diese Regelungen sind grundsätzliche, keine detailversessenen Regelungen und bieten immer noch einen großen Spielraum für die Gestaltung der Werbeanlagen.

zu 8.2:

Zu diesen Anmerkungen ist festzustellen, dass die Regelungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu diesen Anmerkungen stehen und diese Anmerkungen auch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans gelten und berücksichtigt werden können.

zu 8.3:

Es ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan, kein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Ebersberg sinnvoll und zielführend, auch um spätere Missverständnisse zu vermeiden, grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen im Bebauungsplan aufzuführen und diese nicht zu streichen, sondern beizubehalten.

zu 8.4:

Hier ist grundsätzlich festzustellen, dass die Regelungen im Bebauungsplan städtebaulich begründet sein müssen. Andere als städtebauliche Ziele oder Zwecke, wie z.B. wirtschaftliche Gründe oder Herstellervorschriften, sind keine Rechtsfertigungsgrundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Ein wesentliches Planungsziel, das bereits als wichtige Zielvorstellung in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert ist, ist die Freihaltung der Sichtachse zum Alpenpanorama. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan war ursprünglich das gesamte SO 1 als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans war die Stadt Ebersberg im Zuge der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Teilbereich dieser ursprünglichen Grünfläche als Fläche für Stellplätze genutzt werden kann, wenn gewährleistet ist, dass die Blickbeziehung zum Alpenpanorama gewährleistet ist. Zur Sicherung dieses Planungsziels sollen deshalb keine Änderungen des Bebauungsplans dahingehend erfolgen, dass Werbeanlagen oder sonstige Hinweistafeln oder –schilder im Bereich des SO 1 zugelassen werden.

Zudem ist der Verweis auf Werbeanlagen über Dach in den Groß- und Millionenstädten München und Berlin nicht zielführend, da es sich hier im vorliegenden Fall um bauliche Anlagen am Ortsrand eines Gewerbegebietes im Übergang zu landschaftlich sehr sensiblen Bereichen handelt. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass nach den Regelungen des Bebauungsplans im SO 1 die mit Abstand höchsten Gebäude im gesamten Gewerbepark errichtet werden können, was insofern schon eine Sonderstellung darstellt. Um die in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie in der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung formulierten Planungsziele nicht zu gefährden, wird der Bebauungsplan nicht geändert.

zu 8.5:

Nach Angabe der Bauwerber werden auf dem Plangebiet nur bauliche Anlagen für eine Automarke errichtet. Da insgesamt 4 Automarken auf dem gesamten Betriebsgelände vertreten sind, wird vorgeschlagen, die Anregungen dahingehend zu berücksichtigen, dass 4 statt bisher 2 Fahnenmasten zulässig sind.

zu 8.6:

Wie bereits unter 8.1 bis 8.5 erläutert, stellen die Regelungen zu den Werbeanlagen ein wichtiges bauplanungsrechtliches Instrument dar, um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans, nämlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung und der umgebungsorientierten Baugestaltung, zu erreichen und zu sichern. Insofern sind keine weiteren Änderungen des Bebauungsplans veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

Festsetzungen durch Text C)8.3.1:

Es sind „4“ Fahnenmasten...

9. Grünordnung, Alpenpanorama

Es wird befürchtet, dass durch die Pflanzung einer Baumreihe an der Ostgrenze der privaten Grünfläche die wichtige Sichtachse zum Alpenpanorama stark eingeengt

und damit erheblich beeinträchtigt wird. Als Alternative wird eine Strauchpflanzung vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Die Baumreihe sollte als grüne Leitlinie der Eingrünung des Baugrundstücks nach Westen dienen. Tatsächlich befindet sich diese aber relativ mittig zwischen den Raumkanten, die durch die bereits bestehenden und künftig möglichen Gebäude gebildet wird. Zumindest im belaubten Zustand und in ihrem Reifestadium können die Bäume die Sichtbeziehung zum Alpenpanorama einschränken. Um dies auszuschließen, sollte die Baumpflanzung durch eine Gehölzpflanzung ersetzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baumpflanzung an der Ostgrenze der privaten Grünfläche wird durch eine Gehölzpflanzung ersetzt. Hierzu wird in der Planzeichnung entlang der Ostgrenze der privaten Grünfläche das Planzeichen Ziffer A 6.2 (Fläche für Bepflanzungen) in Verbindung mit der Festsetzung C 5.4 eingefügt. Die Breite der Gehölzpflanzung beträgt 5,0 m.

Zusammengefasster Beschluss zu dem Punkt 3.15:

Der Technische Ausschuss macht sich die Abwägungs- und Beschlussvorschläge in der Fassung vom 10.10.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmungsergebnis: 8: 2

Diskussionsverlauf:

StR Goldner bittet, bei der naturschutzrechtlichen Stellungnahme das Wort Zaun durch Einfriedung zu ersetzen (vgl. 3.2 C., Stellungnahme Nr. 2). Der Planer wird diese Anregung übernehmen.

StR Münch stellte fest, dass man dem Bauwerber insgesamt schon sehr weit entgegen gekommen sei. Die weiteren Forderungen seien nach seiner Ansicht nicht nachvollziehbar.

StR Otter schloss sich den Diskussionsbeiträgen und den Vorschlägen in der Vorlage an. Im Rahmen des Bauantrages könne man über gewisse Befreiungen diskutieren.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur Fassung vom 10.10.2017 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 10.10.2017.

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.

8 Ja : 2 Nein

TOP 5.

Bebauungsplan Nr. 199 - Hörmannsdorf Nord;

a) Bauplanungsrecht - Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung

b) Antrag Bündnis 90 / Die Grünen zur Änderung der Gebietsart im künftigen Bebauungsplan TA 09.05.17 TOP 05

öffentlich

Sachverhalt:

Zu a)

In der Sache wird auf die Stadtratssitzung vom 18.07.2017, TOP 9, öffentlich Bezug genommen. Aus der Mitte des Stadtrates wurden Bedenken geäußert, wonach sich eine etwaige Flächennutzungsplanänderung von Dorfgebiet (MD) in allgemeines Wohngebiet (WA) negativ auf die Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben und Kleingewerbe auswirken würde. Die Sache wurde deshalb zurückgestellt und sollte nochmals intensiv im Technischen Ausschuss beraten werden.

Die Verwaltung hat zu dieser Fragestellung nochmals die Stellungnahme des Landratsamtes eingeholt. Im Ergebnis bestätigt das LRA die Sichtweise der Verwaltung, dass eine Flächennutzungsplanänderung dann erforderlich ist, wenn durch den beabsichtigten Bebauungsplan nahezu ausschließlich Wohngebäude festgesetzt werden sollen. Eine Festsetzung MD (entsprechend dem Flächennutzungsplan) wäre nur möglich, wenn der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs auch die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebe zulassen würde. Dies muss durch entsprechende Gestaltung der Bauräume möglich sein und darf durch die Festsetzungen nicht verhindert werden. Sollte der Bebauungsplan so aufgestellt werden, wie er im Entwurf aktuell vorliegt, muss der Flächennutzungsplan geändert werden (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das E-Mail des Landratsamtes vom 17.08.2017 liegt als Anlage bei.

Eine Einbeziehung von bestehenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben scheidet nach übereinstimmender Sichtweise zwischen Verwaltung und Landratsamt aus, da die nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderliche städtebauliche Rechtfertigung (Grundsatz der Erforderlichkeit) fehlt. Ein bauplanungsrechtlicher Regelungsbedarf für die bestehenden Nutzungen in Hörmannsdorf ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Der durch die BauGB-Novelle 2017 neu eingeführte § 13b BauGB ermöglicht, für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB. Eine Flächennutzungsplanänderung ist hier nicht erforderlich. Dies wäre eine denkbare Möglichkeit, die die Verwaltung zu prüfen hätte. Zu dieser noch sehr neuen Regelung liegen noch keine hinreichenden Erfahrungen vor, so dass die Anwendbarkeit der Regelung noch nicht abschließend geprüft werden konnte.

Zu b)

Von der Fraktion Bündnis 90 / Die GRÜNEN liegt ein Antrag zur Änderung der Gebietsart des vorgenannten Bebauungsplanes vor. Das Antragsschreiben liegt der Ladung bei; hierauf wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

StRin Will erläuterte den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN:

Hörmannsdorf ist ein schönes Dorf. Dieser Charakter soll mit allen vorhandenen Baukörpern weiterentwickelt werden. Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Größe und des Volumens an den Bestand anpassen. Es sollen Wohnungen z. B. für Polizisten bis hin zur Altenpflegerin geschaffen werden.

Erster Bürgermeister Brilmayer schlug vor, dass der Planer eine Alternative entsprechend dem Antrag vorlegen soll. Sozialwohnungen sah er kritisch; diese sollten besser in der Stadt angesiedelt werden, da viele Bewohner nicht so mobil seien und in Hörmannsdorf kein öffentlicher Nahverkehr vorhanden ist.

StRin Platzer regte an, den dörflichen Charakter zu erhalten. Die Prüfung durch den Planer befürwortete sie. Nach ihrer Ansicht würden Villen auf großen Grundstücken dem dörflichen Charakter widersprechen.

StR Otter regte für die künftige Bebauung die Typologien von landwirtschaftlichen Gebäuden an, in denen verschiedene Wohneinheiten und evtl. einem Nutzungsmix untergebracht werden können.

StR Goldner sprach als Negativbeispiel für eine dörfliche Entwicklung den Toskana-Villen-Stil in Gmaind an. Von Hörmannsdorf aus beträgt die Entfernung zum EDEKA ca. 900 m. Er bat darum, bei der Erschließung des Baugebietes den Gehweg entlang der alten B 304 bis zu Bushaltestelle gegenüber der Einmündung nach Vordereggburg zu verlängern. Dort sollte zugleich eine Querungshilfe vorgesehen werden. Er stellte fest, dass das neue Baugebiet starken Lärmeinwirkungen von der alten Bundesstraße ausgesetzt ist.

StR Will erklärte bis zum Abschluss der Prüfung des § 13 b BauGB den Antrag zurückzustellen.

StRin Will gab zu bedenken, dass in Hörmannsdorf große, prächtige Bauernhäuser vorhanden wären. Sie schlug nicht ausschließlich Sozialwohnungen vor; es könnten auch neue Wohnformen (gemeinsames Wohnen im einem Haus) entstehen.

StR Otter stimmte dem Vorschlag, die 13b-Regelung weiter zu prüfen zu und regte an, hierzu bei der Obersten Baubehörde nachzufragen.

Beschluss:

Zu a)

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 199 – Hörmannsdorf Nord die Anwendbarkeit des § 13b BauGB zu prüfen.

Zu b)

Der Technische Ausschuss beschließt vom Planer, Herrn Architekten Baumann, eine Alternative entsprechend dem gestellten Antrag vorlegen zu lassen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.**Verkehrskonzept im Bereich der Grundschule Floßmannstraße;
Antrag der SPD-Fraktion des Stadtrates**

öffentlich

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion des Stadtrates stellt den Antrag zur Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den Bereich um die Grundschule Floßmannstraße (mit Einbeziehung der Schlesischen Straße und Bürgermeister-Müller-Straße). Ähnliches wurde schon von Stadtrat Schedo in der Vergangenheit angeregt.

Diskussionsverlauf:

Zu Beginn der Diskussion teilt BGM Brilmayer mit, dass mit heutiger Post der vorzeitige Baubeginn für den Neubau Turnhalle Schule Floßmannstraße eingegangen ist. StR Münch führte den starken Hol- und Bringverkehr zur Schule als Begründung für das Verkehrskonzept an. Anwohner sollten dadurch nicht eingeschränkt werden. Erster Bürgermeister Brilmayer schlug vor, zunächst den Umgriff für das Gutachten vorzulegen. Mit der Schule wird das weitere Vorgehen abgesprochen. Es sollten 2-3 Angebote von Gutachtern eingeholt werden. Entsprechende Mittel sollen in den Haushalt eingestellt werden. StR Otter bat um Prüfung von versenkbaren Pfosten in der Schlesischen Straße.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt den Antrag zu. Es sind 2-3 Angebote von Gutachtern einzuholen. Die notwendigen Mittel sind zum Haushaltsplan 2018 anzumelden.

10 Ja : 0 Nein**TOP 7.****Erneuerung der E-Ladesäule am Bahnhof;
Sachstandsbericht**

öffentlich

Sachverhalt:

Zur Durchführung einer Pilotstudie im Rahmen des Förderprojekts „Modellregion Elektromobilität München“ des BMVBS hat die Stadt Ebersberg in 2010 zwei Stellplätze am Volksfestplatz zur Errichtung und Betrieb einer Elektroladesäule bereitgestellt. Nach Ablauf des Modellprojekts wurde die Ladesäule in den Besitz der Stadt Ebersberg übergeben.

Nachdem die Ladestation zwischenzeitlich auf dem Gelände des Bauhofs betrieben wurde, ist sie seit 2012 am westlichen P+R Platz am Ebersberger Bahnhof zu finden. Die Säule wird im Auftrag der Stadt von einem privaten Netzdienstleister betrieben. Nutzer erhalten Zugang mittels einer Kundenkarte. Der Strom wird durch die Stadt Ebersberg im Rahmen des Klimaschutzhaushalts kostenfrei bereitgestellt. In 2016 betrug die Förder-summe 1976 Euro.

Der Betrieb der Ladesäule wurde immer wieder durch technische Ausfälle unterbrochen. Zudem wurde das Säulenmodell aus dem Programm des Herstellers genommen, sodass zwischenzeitlich keine Updates für das Lademanagement mehr verfügbar waren und neuere Elektroauto-Modelle nicht voll unterstützt wurden (Bsp. Renault Zoe 2016).

Seit 2015 hat das Klimaschutzmanagement Gespräche mit dem Betreiber der Säule zur Behebung der technischen Ausfälle geführt. Der städtische Bauhof unterstützte zudem ab 2016 den technischen Vor-Ort-Service. Der Betreiber der Säule rüstete auf eigene Kosten die Stromzuleitungen nach, da eine Wechselwirkung mit dem Betrieb der S-Bahn festgestellt wurde. Ende September 2017 wurde nun ein neues Lademanagement-System in der Säule kostenfrei nachgerüstet. Dadurch sollen aktuelle Elektroauto-Modelle korrekt geladen werden. Der Betrieb läuft seitdem nun weitgehend störungsfrei.

Auch ein kompletter Austausch der Ladesäule wurde vom Klimaschutzmanagement geprüft. Durch die kostenfreie Nachrüstung ist diese zunächst noch nicht erforderlich. Durch den störungsfreien Betrieb könnten aber künftig die Stromkosten für die Stadt ansteigen, wodurch ein Austausch der Säule durch ein aktuelles smartes Modell mit Abrechnungssystem wirtschaftlich wird. Hierzu wird dem Technischen Ausschuss zu gegebener Zeit erneut berichtet.

Die Stadt prüft nun zusätzliche Standorte für den Ausbau der Ladeinfrastruktur an kommunalen Liegenschaften und unterstützt Projekte für private Ladepunkte im Stadtgebiet. Auf Landkreisebene wird ein Konzept für den gemeinsamen Ausbau der Ladeinfrastruktur erarbeitet.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Abinger (CSU) erkundigt sich, weshalb man bei der bestehenden Ladesäule kein Abrechnungssystem nutzen könne. Ein vergleichbarer Ladepunkt sei schon im Stadtzentrum in Betrieb. Herr Siebel erklärt, dass die vorhandene Ladesäule Abrechnungssysteme technisch nicht unterstützt. Ein kostenpflichtiger Säulentauch wäre hierfür erforderlich. Zudem erzeugt die beim Betreiber buchbare Abrechnungs-Dienstleistung zusätzliche Gebühren. Ein Wechsel der Säule kann geprüft werden, sobald die Stromkosten an der Säule, die momentan noch von der Stadt getragen werden, die zu erwartenden Abrechnungs-Gebühren signifikant übersteigen.

TOP 8.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem TOP wurde ein Infoblatt zur Radwegebenutzungspflicht beigelegt.

TOP 9.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem TOP gibt es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.10.2017

Brilmayer
Sitzungsleiter

Siebel (TOP 07)

Stöhr (TOP 1-5,8,9)