

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 20. Februar 2018

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: 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 Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für Martin Schechner jun.)
SR Schmidberger	Mitglied	X		(Vertreter für Gerd Otter)
SR Otter	Mitglied		X	
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Gressierer	Zusätzliche Einladung	X		
---------------	--------------------------	----------	--	--

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

TOP 1.

Bauvoranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks FINr. 192, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstraße 24

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte einen neuen Baukörper mit 30m x 12,70m traufständig zur Eberhardstraße errichten; das alte Gebäude der Gaststätte „Seerose“ soll abgebrochen werden.

Es sollen 5 sog. Split-Level-Reihenhäuser mit 3 Vollgeschossen und Pultdach entstehen; auch Apartments wären vorstellbar

Die Nutzung soll ausschließlich „Wohnen“ sein. Die Grundflächenzahl soll 0,25 und die Geschossflächenzahl 0,75 betragen. Die Erschließung ist über die Eberhardstraße geplant.

Bauplanungsrechtliche Würdigung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 97 „Semptstraße“ der für das gesamte Gebiet ein MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO) festsetzt.

Ein wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes war der Schutz und die Freihaltung des baumbestanden Hügels in der Mitte des Plangebiets, der von weit außerhalb der Stadt bereits sichtbar ist, die Stadtansicht und das Erscheinungsbild in diesem Bereich ganz wesentlich prägt. Weiterhin wollte man mit dem Bebauungsplan, die für den Altstadtbereich Ebersberg, charakteristischen städtebaulichen Situation der gemischt genutzten Bebauung entlang der Straßen sichern.

Ermittlungen der Bauverwaltung haben ergeben, dass im gesamten Bebauungsplangebiet so gut wie keine mischgebietstypische Nutzung mehr vorhanden ist. Es handelt sich fast ausschließlich um Wohnnutzung.

Die vorliegende beantragte Nutzung ist nach dem geltenden Bebauungsplan unzulässig, da aufgrund des deutlichen Überhangs von Wohnnutzung in dem Gebiet nur noch eine gewerbliche Nutzung genehmigt werden könnte um den Vorgaben eines MI auch nur halbwegs gerecht zu werden.

In diesem Zusammenhang stellt sich ohnehin die Frage nach der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes, da die tatsächliche Entwicklung in der Wirklichkeit sich in solchem Maße abweichend vom normativen Planungsprogramm vollzogen hat, dass dessen Realisierung wohl als ausgeschlossen angesehen werden muss. Die planungsrechtliche Entscheidung der Stadt hat ihren praktischen Zweck verloren; die Ordnungsfunktion kann nicht mehr erfüllt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen, insbesondere die Art der Nutzung (MI), auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen sein dürfte. Somit spricht sehr viel für die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes, zumindest für den Teil, der die Art und Weise der Bebauung regelt.

Der Bebauungsplan leidet nach Prüfung durch die Verwaltung an einem weiteren materiell-rechtlichen Mangel. Durch den Plan wurde der innenliegende Bereich als „private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Nach der herrschenden Rechtsprechung ist es allerdings zwingend erforderlich, falls eine private Grünfläche festgesetzt wird, dieser eine entsprechende Zweckbestimmung zur Seite zu stellen, z. B. „Hausgärten“. Dies ist vorliegend jedoch nicht erfolgt. Nachdem die Grünfläche ein wesentliches Planungsziel war, der Plan sozusagen mit der Festsetzung steht und fällt, ist es ein weiteres deutliches Indiz für die Funktionslosigkeit/Unwirksamkeit.

Aus Sicht der Verwaltung ist festzustellen, dass das vorliegende Bauvorhaben nicht der Auslöser für das Kippen des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet ist; diese Umwandlung ist bereit zu einem weitaus früheren Zeitpunkt eingetreten. Das bedeutet insoweit, dass bei Änderung/Überarbeitung des Bebauungsplanes die Kosten des Verfahrens die Stadt zu tragen hätte (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauräume sind mit der vorgelegten Planung nicht eingehalten; dies kann nicht über eine Befreiung geregelt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Die Art und Weise der Bebauung (Reihenhäuser) sind bislang in dem Planungsgebiet nicht vorhanden. Hier wäre grundsätzlich zu entscheiden, ob diese Form der Bebauung zugelassen werden soll, die sich dann auch auf das südlich angrenzende Grundstück FINr. 208 auswirken wird.

Es sind 3 Vollgeschosse vorgesehen; der Bebauungsplan schreibt entlang der Eberhardstraße zwingend 2 Vollgeschosse vor. Ausweislich der Begründung zum Bau-

ungsplan soll mit dieser Regelung, die für den Altstadtbereich Ebersberg charakteristische städtebauliche Situation der gemischt genutzten Bebauung entlang der Straßen gesichert werden.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 97 durch einen neuen einfachen Bebauungsplan zu ersetzen. Die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus den oben dargestellten rechtlichen Problemen. Um die Planungsziele des bisherigen Bebauungsplanes aufrechtzuerhalten, sollten nur wenige Festsetzungen aufgenommen werden. Planungsziele sind u. a. die Freihaltung von Bebauung des baumbestanden Hügels als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Es sollten Bauräume (überbaubare Grundstücksflächen) und die Höhenentwicklung festgelegt werden. Auf die Festsetzung der Art der Nutzung sollte verzichtet werden, da ein allgemeines Wohngebiet zumindest im Bereich der Eberhardstraße erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt wäre.

Das Grundstück FINr. 208 sollte in jedem Fall in die Planungen einbezogen werden, da dies ein bedeutendes und wichtiges Ortsbild von Ebersberg darstellt. Für diesen Fall würde sich eine Begutachtung/Beratung durch das Büro Molenaar anbieten.

Diskussionsverlauf:

2. Bürgermeister Ried und StR Goldner wünschten sich Festsetzungen zur Dachform im künftigen Bebauungsplan. Hier sollten auf jeden Fall nur Satteldächer zugelassen werden.

StR Mühlfenzl war der Ansicht, dass Reihenhäuser an dieser Stelle nicht die ideale Bebauung darstellen würde.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stellt der Bauvoranfrage wegen Errichtung von 5 Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 192, Eberhardstraße 24, in Ebersberg das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 – Semptstraße vorzubereiten.

Für die Bebauung der Grundstücke FINr. 192 und 208 soll ein Plangutachten mit 3 Büros in Auftrag gegeben werden.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Bauantrag zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2751/5, Gmkg. Oberndorf, Kumpfmühle 1

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage in Kumpfmühle, nördlich des Zimmerei- und Sägewerks. Für dieses Bauvorhaben liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vom 28.02.2014 (Az. V-2013-2615) vor, aus dem die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB hervorgeht.

In der aktuell vorliegenden Planung ist das erdgeschossige Gebäude auf der Ostseite um einen Anbau erweitert. Im Vorbescheidsantrag war das Gebäude L-förmig geplant, nun soll ein U-förmiges Gebäude entstehen. Des Weiteren erfordert der geplante Anbau eine Verschiebung der Garage nach Westen hin.

Diese Änderungen in der Planung bedingen eine erneute Behandlung des Bauvorhabens in der Sitzung des Technischen Ausschusses.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB weiterhin gegeben. Des Weiteren widerspricht auch das neu geplante Vorhaben nicht dem Schutzzweck gem. § 2 LSGV (Landschaftsschutzgebietsverordnung „Ebersberger Weiherkette“).

Die erforderlichen Unterlagen zur Klärung der gesicherten Erschließung wurden vorgelegt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Bauantrag zur Aufstockung eines Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung auf dem Grundstück FINr. 1126, Gmkg. Ebersberg, Gmaird 10

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind die Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und der damit verbundene Einbau einer Wohnung. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich somit nach § 35 BauGB.

Das Nebengebäude, das das Wohnhaus mit dem landwirtschaftlichen Gebäude verbindet, soll aufgestockt werden. Im OG dieses Gebäudes soll eine neue Wohneinheit entstehen.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Die Erweiterung des Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen (die zweite Wohnung im geplanten OG des Nebengebäudes wird mit dem bestehenden Wohngebäude verbunden) als ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ist zulässig, da das Gebäude ca. 1960 zulässigerweise errichtet worden ist (Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe a.) und die Aufstockung im Verhältnis zum Bestandsgebäude angemessen ist (Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe b.). Zudem wird die weitere Wohnung vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt (Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchstabe c.).

Auf dem Grundstück werden 4 offene Stellplätze nachgewiesen (3 Stellplätze wären erforderlich).

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 123/2, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Straße 14

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist ein eingeschossiger Anbau an das bestehende Einfamilienhaus. Der Container (Verkauf von Autokennzeichen) wird in Kürze entfernt.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Der beantragte Anbau fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Es handelt sich lediglich um eine Wohnraumerweiterung, es entsteht keine weitere Wohneinheit. Somit ist kein weiterer Stellplatz erforderlich.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.**Bauantrag zum An- und Umbau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 750/17, Gmkg. Ebersberg, Heubergstraße 12**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist ein zweigeschossiger Anbau an das bestehende Zweifamilienhaus.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23 – Heubergstraße aus dem Jahr 1965, der für das Baugrundstück Baugrenzen festsetzt.

Durch den Anbau wird die südliche Baugrenze um 1,50 (östl. Gebäudeecke) – 2,00 (westl. Gebäudeecke) m überschritten. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich und beantragt. Die Befreiung kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sie städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt.

Der Anbau dient lediglich der Wohnraumerweiterung der beiden Wohneinheiten, es entsteht somit keine Änderung des Stellplatznachweises.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der vorgenannten Befreiung und somit dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.**Bauantrag zum Umbau des bestehenden Baumarktes und teilweise Nutzungsänderung des Lagers zum Verkaufsraum auf dem Grundstück FINr. 552, Gmkg. Ebersberg, Langwied 2**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die teilweise Nutzungsänderung des bestehenden Lagers zur Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 157.1 – „Erweiterung Bau- und Gartenmarkt in Ebersberg-Langwied“.

Das bestehende Lager wird verkleinert, um die Verkaufsfläche des Baumarktes um 689,62 m² zu erweitern. Daraus ergibt sich eine neue „gewichtete“ Verkaufsfläche gem. Festsetzung B 1.1 des Bebauungsplanes von 8.085,68 m². Nach Festsetzung B 1.2 ist für den Bau- und Gartenfachmarkt insgesamt eine gewichtete Verkaufsfläche von 8.130 m² zulässig.

Der Technische Ausschuss hat sich bereits in der Sitzung vom 27.06.2017 mit der Anfrage des Unternehmens nach einer Erweiterung der Verkaufsflächen befasst. Das Vorhaben wurde grundsätzlich befürwortet. Allerdings wurde im Zuge der Diskussion die Notwendigkeit von Verkaufsflächen für Lebensmittel hinterfragt. Des Weiteren wurde deutlich gemacht, dass eine Lagerhaltung auf den Parkplätzen nach dem Umbau nicht erfolgen darf.

Der Bauherr bestätigt hierzu schriftlich, dass durch die Erweiterung keine zentrenrelevanten Randsortimente betroffen sind und die Verkaufsflächenerweiterung nur spezielle Baumarkt-Sortimente – nämlich Baustoffe und Bauholz - betrifft.

Die Stellplatzanforderungen sind auch nach der Erweiterung erfüllt. Dem Bauwerber gegenüber wurde bereits in Vorgesprächen deutlich gemacht, dass eine Lagerhaltung auf den bestehenden Parkflächen nicht erfolgen darf.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Eine Lagerhaltung auf den Parkplätzen darf nicht erfolgen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.**Bebauungsplanänderung Nr. 19.3 Südwest Wendelsteinstr. Ost**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Bebauungsplan Nr. 19.3 „Südwest – Wendelsteinstraße Ost“
in der Fassung vom 14.11.2017

Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher BelangeVorgeschichte:

Am 20.09.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19.3 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 21.09.2017 bis 23.10.2017 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 22.12.2017 bis 25.01.2018 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.3 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden jeweils die Stellungnahmen 3.1 bis 3.3 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.2 Stadt Grafing
- 1.3 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.4 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 16.01.2018
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 2.2 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 05.01.2018
- 2.3 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 29.12.2018
- 2.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 16.01.2018

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 19.12.2017
- 3.2 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 19.12.2017
- 3.3 Klimamanager, Stadt Ebersberg, Schreiben vom 11.01.2018

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 19.12.2017

In dem überplanten Bereich befänden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Es bestünden keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn durch die Planung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt würden.

Stellungnahme:

Die Ausführungen bezüglich der Versorgungseinrichtungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.2 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 19.12.2017

Es wird auf die Stellungnahme vom 26.09.2017 verwiesen. Ansonsten gäbe es keine weiteren Ergänzungen durch das Tiefbauamt.

Stellungnahme:

Das Schreiben vom 26.09.2017 wurde in der Sitzung des technischen Ausschuss vom 14.11.2017 in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Maße behandelt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.3 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 11.01.2018

Bauweise und Verdichtung

Die dargestellten Einfamilienhäuser hätten einen höheren Anteil Wärme übertragender Flächen als ein kompaktes Mehrfamilienhaus mit entsprechender Gesamtwohnfläche. Dadurch stiegen die Kosten für Wärmeschutzmaßnahmen an der Außenhülle gemessen an der verfügbaren Fläche. Aus rein energetischer Sicht seien kompakte Mehrfamilienhäuser gegenüber den meisten Einfamilienhäusern häufig vorzuziehen

Im vorliegenden Entwurf sei von einem erhöhten Grad der Verschattung aufgrund des geringen Abstands der geplanten Gebäude untereinander auszugehen. Die Verschattung führe hier zu einer Reduktion wünschenswerter solarer Wärmeeinträge durch die Gebäudehülle in der Heizperiode und einer Erhöhung des Heizwärmebedarfs der Gebäude.

Erneuerbare Energien und Energieeffizienz:

Sollten entgegen der Empfehlung im Bebauungsplan vorerst keine Solaranlagen geplant werden, seien entsprechende Leerrohre und Installationsmöglichkeiten für Wechselrichter und Batteriespeicher vorzusehen.

Mit Blick auf die Art der Dämmung der Gebäudehülle werde empfohlen, künftig entstehende Entsorgungs- und Wartungskosten zu berücksichtigen. Falls zusätzliche Dämmmaßnahmen vorgesehen seien, sollten ökologische Baustoffe bevorzugt verwendet werden.

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

Lebenszykluskosten zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit:

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.

Im Sinne des ökologischen Fußabdrucks seien auch Transportwege und Energieaufwendung für die Herstellung von Baustoffen und technischen Anlagen ein geeignetes Auswahlkriterium.

Stellungnahme:

Die Ausführungen zu Bauweise und Nachverdichtung zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei urban-verdichteter Bauweise ein gewisser Verschattungseffekt nicht vermieden werden kann. Die Thematik der Verschattung ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange, wie z.B. zusätzliche Schaffung von Wohnraum, Nachverdichtung im Innenbereich, keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen etc. auch in die Abwägung eingeflossen, wurde aber in der Abwägung nur in untergeordnetem Maße berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planung wird aber insgesamt durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, d.h. durch Nachverdichtung im Innenbereich, eine klima- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung verfolgt und insofern werden auch die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung insgesamt berücksichtigt, wenn auch aus Gründen der Nachverdichtung keine optimale Besonnungsmöglichkeit erreicht werden kann.

Hinsichtlich der Ausführungen zu den erneuerbaren Energien und Energieeffizienz ist festzustellen, dass unter Hinweis D)10 bereits Hinweise zum Einsatz von technischen und baulichen Anlagen für die passive und aktive Nutzung regenerativer Energien aufgeführt sind.

Ergänzend sollten in der Begründung noch Hinweise zur Leerrohrinstallation sowie der Verwendung ökologischer Baustoffe aufgenommen werden.

Die Hinweise zu den Lebenszykluskosten werden zur Kenntnis genommen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird nicht geändert. In Kapitel 13 der Begründung werden noch Ausführungen zur Leerrohrinstallation für Wechselrichter und Batteriespeicher sowie der Verwendung ökologischer Baustoffe bzw. ergänzt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.3:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 20.02.2018 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen 3.1 bis 3.3 zu.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

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 20.02.2018 zu Eigen.

2.

Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 19.3 „Südwest – Wendelsteinstraße Ost“ in der Fassung vom 20.02.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

4.FNP-Änderung Kiesabbau Rinding;

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

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

öffentlich

Sachverhalt:

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorgeschichte:

Am 18.07.2017 wurde der Einleitungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und der Entwurf i.d.F. vom 12.12.2017 in der Sitzung vom 12.12.2017 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 09.01.2018 – 09.02.2018 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.3 Bayer. Bauernverband
- 1.4 Amt für ländliche Entwicklung
- 1.5 Gemeinde Steinhöring
- 1.6 Stadt Grafing
- 1.7 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.8 Landesjagdverband Bayern e.V.
- 1.9 Wasser- und Bodenverband Aepfelkamer Filze

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben v. 03.01.18
- 2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersb. Schreiben v. 07.02.18
- 2.3 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 10.01.18
- 2.4 Abt. Umwelt, Abfall und Altlasten, Stadt Ebersberg, Schreiben vom 10.01.18
- 2.5. Wasser- und Bodenverband Oberlaufinger Moos, Schreiben vom 15.01.18
- 2.6 Regionaler Planungsverband München, Schreiben 11.01.18

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.01.2018
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.02.2018
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 29.01.2018
- 3.4 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 10.01.2018
- 3.5 Landesbund für Vogelschutz Ebersberg, Schreiben vom 01.02.2018
- 3.6 gemeinsame Stellungnahme von Rindinger Bürgern mit insg. 54 Unterzeichnern, Schreiben vom 14.01.2018, eing. 07.02.2018
- 3.7 Bürger 1, Schreiben vom 08.01.2018

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 09.01.2018

Neben einer Zusammenfassung des Vorhabens weist die Regierung daraufhin, dass nach den Erfordernissen der Raumordnung der Abbau von Bodenschätzen und die Rekultivierung der abgebauten Flächen stufenweise zu erfolgen habe, um den Eingriff in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild sowie die Belastungen für die Bevölkerung möglichst gering zu halten. Es wird festgestellt, dass sowohl die bestehende Fläche als auch die Erweiterungsfläche Rinding II im Regionalplan nicht als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für den Kiesabbau festgelegt sei. Gemäß Begründung RP 14 B IV zu 5.4.1 (Entwurf der Gesamtfortschreibung) würden für kleinflächigen Abbau auf Abbauflächen unter 10ha im Regionalplan keine Abbaugebiete ausgewiesen. Von solchen Flächen würde auch in Zukunft der kommunale und der örtliche gewerbliche Bedarf in den kleineren Gemeinden in aller Regel gedeckt werden können. Das Vorhaben würde grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 06.02.2018

A. aus baufachlicher Sicht

Es wird festgestellt, dass das Vorhaben außerhalb der im Regionalplan dargestellten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete liege. Aus baufachlicher Sicht bestünden jedoch keine Einwände zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, wegen der relativ geringen Fläche und der unmittelbaren Anbindung an die bestehende Abbaufläche.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Die UIB stellt fest, dass in der Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung die immissionsschutzfachlichen Belange bzw. relevanten Sachverhalte angesprochen wurden.

Folgende Punkte wurden als immissionsschutzfachlich als relevant angesehen:

- Tagbetrieb in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr geplant
- durchschnittlich 1-2 Fahrzeugbewegungen (Lkw) pro Tag geplant
- Berücksichtigung des 200 m – Mindestabstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung; dieser Mindestabstand würde aus der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme zur 31. Flächennutzungsplanänderung „Konzentrationszonen für den Kiesabbau“ vom 15.04.2010 resultieren. Bei einem Abstand von 200 m zum Rand des Abbaugebietes wären in der Regel keine schädlichen Umweltein-

wirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte zu vermuten. Die immissionschutzfachlichen Belange könnten daher in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bestünde aus immissionschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Weitere Anregungen würden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht vorgebracht.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Gegen die 4. Flächennutzungsplanänderung bestünden grundsätzlich keine Einwände und Bedenken sofern die folgenden Punkte beachtet werden:

- Das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen müsse bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen sein. Eine Verlagerung der artenschutzrechtlichen Prüfung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren reiche nicht aus.
- Einhaltung eines mindestens 5 m breiten Abstands beim Abbau zur bestehenden Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze von FINr. 740
- Zur genauen Abarbeitung der Eingriffsregelung, die im nachgelagerten Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, wird die Einschaltung eines qualifizierten Landschaftsarchitekten empfohlen. Für die Bearbeitung wird auf den seit März 2017 aufgestellten Leitfaden „Arbeitshilfe zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung beim Rohstoffgewinnungsvorhaben“ des LfU hingewiesen.

Stellungnahme:

Vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz wurden im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgenommen. Flächen mit hoher Bedeutung für den Artenschutz, wie beispielsweise Schwerpunktgebiete gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm, biotopkartierte Flächen, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Flächen aus dem Ökoflächenkataster wurden nicht als Kiesabbauflächen festgelegt.

Die Abwägung der Belange des Artenschutzes stützt sich auf eine vergleichende Einschätzung möglicher Abbauflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für besonders geschützte Arten gemäß BNatSchG.

Die westliche Teilfläche der Kiesbaufäche und daran angrenzende Flächen können als Lebensraum für geschützte Tierarten des Offenlandes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ein potenzielles Vorkommen besteht für Feldlerche, Kiebitz und Wachtel. Die in geringer Entfernung zur nördlichen Teilfläche der Kiesbaufäche liegenden linearen Gehölzstrukturen kommen als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten infrage, beispielsweise Mäusebussard, Feldsperling und Dorngrasmücke.

Allerdings ist der gewählte Standort aufgrund seiner Lage angrenzend zu bestehenden Kiesabbauflächen vorbelastet. Auswirkungen durch Störungen ergeben sich daher in geringerem Maße. Da es sich bei der Kiesbaufäche lediglich um einen potenziellen Lebensraum mit Vorbelastungen handelt, wird im Falle eines tatsächlichen Vorkommens geschützter Arten davon ausgegangen, dass mögliche

artenschutzrechtliche Konflikte durch die Umsetzung folgender Maßnahmen vermieden werden können:

- Erhaltung, Sicherstellung und Neuschaffung extensiver bewirtschafteter Flächen
- Reduktion versiegelter Wirtschaftswege
- Anlage von "Lerchenfenstern"
- Grünlandmahd erst ab 1. Juni, kein Walzen nach 15. März, Maiseinsaat nach Mitte Mai, doppelter Reihenabstand bei Getreideeinsaat, Anlage von Feuchstellen
- Vermeidung von Störungen an den Brutplätzen des Kiebitz (März bis Anfang Juni)
- Extensivierung der Acker- und Grünlandnutzung: Anlage von Ackerrandstreifen, Anlage und Pflege (Mahd, Grubbern ab 1. Aug.) von Acker-Stillegungsflächen und Brachen, Belassen von Stoppelbrachen
- reduzierte Düngung, keine Biozide
- Erhaltung und Entwicklung von nährstoffarmen Saumstrukturen, Hochstaudenfluren sowie unbefestigten Wegen
- Störungen im Brutgebiet, insbesondere frühe Mahd, sollten nach der Ankunft der Wachtel (ab Ende April) vermieden werden
- Freimachung der Abgrabungsfelder außerhalb der Brutzeit
- Schutzabstände und/oder zeitliche Beschränkungen der Abgrabungs-, Auffüll- und Rekultivierungsarbeiten
- Abgrabungen, Verfüll- und Rekultivierungsarbeiten im Nahbereich artenschutzrechtlich sensibler Bereiche ausschließlich außerhalb sensibler Lebensphasen (z.B. Brutzeit) geschützter Arten
- Einbringen von Brachflächen und -streifen, Wildkrautfluren und Saumgesellschaften in Randbereichen bewirtschafteter Flächen

Zwischen der nördlich gelegenen Hecke und der geplanten Kiesabbaufäche auf der südlichen Teilfläche des Flurstückes 740 der Gemarkung Oberndorf besteht ein Mindestabstand von 10 m.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist es ausreichend, den erforderlichen Kompensationsflächenbedarf überschlägig zu ermitteln. Nach der gängigen Praxis sind Kiesabbaufächen in Bayern mit etwa dem Faktor 0,3 der Fläche auszugleichen. Für die Konzentrationszone ergibt sich somit ein überschlägiger Kompensationsflächenbedarf von $(3,0 \text{ ha} \times 0,3 =) 0,9 \text{ ha}$. Zur Deckung des voraussichtlichen Kompensationsflächenbedarfes steht das Flurstück 2597 der Gemarkung Oberndorf zur Verfügung. Dieses umfasst eine Fläche von 3,05 ha. Gemäß Ökoflächenkataster wurden bisher lediglich 0,35 ha anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleichsfläche zugeordnet, sodass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans ausreichend Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich bevorratet ist. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung des Leitfadens „Arbeitshilfe zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung bei Rohstoffgewinnungsvorhaben“ des LfU zu konkretisieren.

Behandlungsvorschlag:

Die Begründung wird um einen Punkt zum Artenschutz gemäß oben stehender Abwägung ergänzt.

Die Stellungnahme zur Hecke wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.

Die Begründung wird unter dem Punkt 8. „Ausgleichserfordernis / Umweltbericht“ gemäß oben stehender Abwägung und mit einem Hinweis auf den Leitfaden des LfU ergänzt.

3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 29.01.2018

Neben einer Zusammenfassung des geplanten Vorhabens verweist das WWA auf das Gutachten des Büros Ohin vom 06.08.2010 und auf seine Stellungnahme vom 08.07.2010 im Zusammenhang mit der 31. FNP-Änderung.

Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass die generelle Ausrichtung des Grundwasserleiters und die Fließrichtung von Süden in Richtung Norden verläuft. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass die Kiesabbauerweiterung außerhalb des Einzugsgebietes der Wassergewinnung der Stadtwerke Grafing liegen würde.

Im späteren Antragsverfahren sei die kleinräumige Grundwassersituation dann noch genauer hydrogeologisch zu beschreiben und zu beurteilen. Unter diesen Voraussetzungen könne der FNP-Änderung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

Stellungnahme:

In die Begründung sollte ein Punkt zu Wasserschutz eingefügt, in dem die aus der 31. FNP-Änderung bekannten Grundwasserverhältnisse dargelegt werden. Im späteren Genehmigungsverfahren ist die kleinräumige Grundwassersituation noch genauer hydrologisch zu beschreiben und zu beurteilen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß oben genannter Stellungnahme zu ergänzen.

3.4 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 10.01.2018

Es wird auf die am westliche Rand des Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Freileitung hingewiesen. Es wird gebeten, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ergänzen. Der Schutzzonenbereich würde bei der 20-kV-Freileitung 8,0 m beiderseits zur Leitungsachse betragen. Es wird auf die rechtzeitige Vorlage von Plänen zum Kiesabbau zur Stellungnahme hingewiesen.

Behandlungsvorschlag:

Die von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene bestehende 20 kV-Leitung am Westrand des Plangebiets wird mit beidseitigem Schutzstreifen sowie der Umspannstation wie mitgeteilt in die FNP-Änderung übernommen. In der Begründung wird auf die rechtzeitige Vorlage der Genehmigungsplanung hingewiesen.

3.5 Landesbund für Vogelschutz Ebersberg, Schreiben vom 01.02.2018

Der LBV hat keine Einwendungen, sofern keine wiesenbrütenden Vogelarten betroffen sind. Dies müsse unbedingt geklärt werden; ggf. müsse ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Der LBV möchte sich dem Vorhaben nicht in den Weg stellen, da der Materialbedarf vorhanden sei und lange Zubringerwege für die Versorgung der Region vermieden werden sollen.

Stellungnahme:

Bezüglich der wiesenbrütenden Vogelarten wird auf die Abwägung und Beschlussfassung unter **3.2 Landratsamt Ebersberg, C aus naturschutzfachlicher Sicht, Punkt 1** verwiesen. Der Sachverhalt wird in die Begründung übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesbund für Vogelschutz keine weiteren Einwände vorträgt.

Behandlungsvorschlag:

Es wird auf die Beschlussfassung zu Ziff. 3.2 verwiesen. Weitere Änderungen am Flächennutzungsplan sind nicht erforderlich.

3.6 gemeinsame Stellungnahme von Rindinger Bürgern mit insg. 54 Unterzeichnern Schreiben vom 14.01.2018, eing. 07.02.2018

Das Schreiben liegt den Sitzungsunterlagen bei; hierauf wird verwiesen.

Es wird auf die Sitzung des TA vom 14.04.2015 Bezug genommen in der ein Verkehrsgutachten beauftragt werden sollte. Die Einwander gehen davon aus, dass dieses Gutachten nicht erstellt wurde, nachdem es in keiner der folgenden Sitzungen erwähnt wurde. Es wird die Ansicht vertreten, dass ohne ein solches Gutachten eine sachliche Einschätzung der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsbelastung nicht erfolgen könne.

Die Annahme des Vorhabenträgers, wonach täglich mit 1 – 2 LKW-Fahrten zu rechnen sei, wird angezweifelt. Es wird dargelegt, dass bei dieser Annahme höchstens 6.750 m³/Jahr abgebaut werden können. Dies würde in erheblichem Widerspruch zu der vor Ort anzutreffenden Abbautiefe stehen.

Die verkehrliche Erschließung sei nicht ausreichend. Die Straße zwischen Traxl und Rinding habe eine asphaltierte Breite von 4,60 m. Für Lkw-Begegnungsverkehr müsse eine Breite von mind. 6 m vorhanden sein. Die vorhandenen Bankette wären nicht für dauerhaftes Befahren geeignet.

Die Einwander würden die Notwendigkeit des Kiesabbaus anerkennen. Bei einer weiteren Ausweitung der Kiesabbauflächen müssten aber auch die Straßen ertüchtigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, wäre von weiteren Ausweisungen Abstand zu nehmen.

Ein genereller Zwang weitere Flächen in Rinding auszuweisen würde aufgrund der bestehenden Konzentrationszonen im Bereich der Schafweide nicht bestehen.

Stellungnahme:

Ein Verkehrsgutachten, wie in der TA-Sitzung vom 14.04.2015 bereits angesprochen, sollte zeitnah in Auftrag gegeben werden.

Dabei sollen sowohl die momentanen wie auch die durch die Erweiterung zu erwartenden LKW-Bewegungen realistisch ermittelt und berücksichtigt werden. Im Rahmen dieser Untersuchung wird der Antragsteller für die Erweiterung der Kiesabbauflächen aufgefordert, die tatsächlichen Fahrten aus dem bisherigen Abbau und die zu erwartenden LKW-Fahrten aus dem zukünftigen Abbau darzulegen.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens soll auch aufgezeigt werden, in wieweit Verbesserungen evtl. durch Ausbaumaßnahmen an besonders problematischen Stellen oder auch durch Maßnahmen im verkehrsrechtlichen Bereich erreicht werden können. Hierbei soll auch eine mögliche Einbahnregelung geprüft werden. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass für ein solches Gutachten ein Zeitbedarf von mindestens 3 – 4 Monaten einzurechnen ist.

Die einseitige Konzentration des Kiesabbaus nördlich des Stadtgebiets an der Schafweide würde zu weiteren, vermeidbaren Fahrwegen durch das ohnehin bereits stark belastete Ortszentrum führen. Eine dezentrale Verteilung der Kiesabbaugelände ist demgegenüber zu bevorzugen.

Behandlungsvorschlag:

Ein Verkehrsgutachten, wie in der TA-Sitzung vom 14.04.2015 bereits angesprochen, wird zeitnah in Auftrag gegeben.

Dem Vorhabenträger wird aufgegeben, die tatsächlichen LKW-Fahrten aus dem bisherigen Abbaugelände sowie die zu erwartenden LKW-Fahrten aus dem zukünftigen Abbaugelände und die bisherigen Abbaumengen nachvollziehbar darzulegen.

3.7 Bürger 1, Schreiben vom 11.01.2018

Der Einwander ist gegen eine Erweiterung der Kiesgrube aus folgenden Gründen:

- Die Dorfstraße sei zu schmal (LKW-Begegnungsverkehr sei nicht möglich)
- Abstand von der Straße zum Wohnhaus mit ca. 3,74 m sei zu gering; es würden Schäden am Gebäude durch Erschütterungen befürchtet
- Unzumutbare Lärmbelastung und Feinstaubbelastung
- Gefährdung von Kindern, Fußgänger und Radfahrer werden befürchtet.

Es wird eine Einbahnregelung für den LKW-Verkehr dringend empfohlen.

Stellungnahme:

Hier wird auf die Stellungnahme zu Ziff. 3.6 verwiesen.

Behandlungsvorschlag:

Hier wird auf den Behandlungsvorschlag zu Ziff. 3.6 verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Der Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt, nachdem die Frage der persönlichen Beteiligung von StR Mühlfenzl noch durch die Rechtsaufsichtsbehörde geklärt werden muss.

Auf Vorschlag von 1. Bürgermeister Brilmayer wurde in der Sitzung auf die Vorberatung des Punktes verzichtet. Die Sache soll ohne Vorberatung im Stadtrat am 06.03.2018 be-

handelt werden. Die Ausschussmitglieder beschlossen einstimmig - ohne Beteiligung von StR Mühlfenzl – die Absetzung des Punktes.

TOP 9.

6.FNP-Änderung westlich Haselbacher Weg;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss - Empfehlung an den Stadtrat

öffentlich

Sachverhalt:

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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.

Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgte am 12.12.2017 im Technischen Ausschuss, am 19.12.2017 im Stadtrat.

Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 09.01.2018 bis 09.02.2018 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen keine Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 bis 3.5 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Regionaler Planungsverband München
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.5 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.6 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang.-Luth. Pfarramt, Ebersberg
- 1.9 Deutsche Post, Freising
- 1.10 Deutsche Telekom AG, Landshut
- 1.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 1.12 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.13 Stadt Grafing
- 1.14 Markt Kirchseeon
- 1.15 Landesbund für Vogelschutz, Zorneding
- 1.16 Klimamanager, Stadt Ebersberg
- 1.17 Freiwillige Feuerwehr, Stadt Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 08.01.2018
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Schreiben vom 30.01.2018

- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 2.5 Kath. Pfarramt Ebersberg
- 2.6 Erzbischöfl. Ordinariat München
- 2.7 Bayernwerk AG, München
- 2.8 Gemeinde Steinhöring
- 2.9 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 2.10 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.01.2018
- 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 06.02.2018
- 3.3 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 30.01.2018
- 3.4 Bund Naturschutz Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 17.01.2018
- 3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 03.01.2018

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.07.2016

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Nach einem Verweis auf die bisherige Stellungnahme im Verfahren wird vorgetragen, dass diese Stellungnahme in der Sitzung am 19.12.2018 im Stadtrat behandelt worden sei.

Nach einer Kurzbeschreibung der Planung wird festgestellt, dass nach Ansicht der UIB eine detaillierte Auseinandersetzung mit der vorliegenden Immissionsproblematik wünschenswert gewesen wäre bzw. die Begründung noch optimiert werden könnte. Weitere Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert.

Stellungnahme:

Zu den immissionsschutzfachlichen Anregungen ist anzumerken, dass in Kapitel 7 der Begründung aufgrund der Anregungen der UIB Ergänzungen zu den immissionsschutzfachlichen Belangen vorgenommen wurden. Weitergehende Ergänzungen sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

<h4>3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 06.02.2018</h4>
--

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

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

An der Südostecke des Planungsgebietes befindet sich die Antoniuskapelle, die in der Denkmalliste eingetragen sei. Sie sei als Wegekapelle 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:

Da die Stellungnahme wortwörtlich der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung vom 28.11.2017 entspricht und keine neuen Aspekte vorgetragen werden, wird auf die bereits in der Stadtratssitzung vom 19.12.2017 erfolgte Abwägung zu diesem Schreiben verwiesen:

„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 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 30.01.2018

Von Seiten der Energienetze Bayern GmbH&Co.KG wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Parzelle 3 mit Erdgas geplant ist. Dies sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Es ist festzustellen, dass die Anregung nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans betrifft. Eine Änderung ist deshalb nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.4 Bund Naturschutz Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 17.01.2018

Von Seiten des Bund Naturschutz werde der FNP-Änderung nicht zugestimmt.

Das Grundstück am Haselbacher Weg bilde den Übergang zur freien Landschaft und entspreche fast einem Biotop. Nachdem die Gartenfläche des alten, kleinen Einfamilienhauses und der Kapelle nur extensiv bearbeitet worden sei, habe sich über die Jahre eine schützenswerte Artenvielfalt prächtiger Bäume, Sträucher und Unterholz entwickelt. Das Grundstück grenze an relativ große Gärten und sei somit ein wertvolles Verbindungsglied zur angrenzenden freien Landschaft.

Entsprechend der Artenschutzprüfung vom Dezember 2016 kämen auf dem Grundstück 5 verschiedene Fledermausraten vor, darunter 3, die auf der bayerischen roten Liste stünden. Da in dem Baugebiet sicher Rodungen stattfänden, würden durch den Verlust von Straucharten Quartiermöglichkeiten zerstört. Es seien zudem 34 verschiedene Vogelarten, zwei davon ebenfalls auf der bayerischen roten Liste, begutachtet worden.

Eine Verbesserung des Wohnraumes sei durch 4 geplante Einzelhäuser kaum gegeben. Zudem erfordere das Grundstück eine maximale Verkehrsanbindung mit Wendehammer, die für die Größe des gesamten Biotops vollkommen überdimensioniert sei. Alleine durch die Verkehrsanbindung an den Haselbacher Weg müssten zu viele Bäume gefällt werden. Die Forderung an die späteren Eigentümer, alte Hohlbäume zu erhalten, entspreche weder dem Baugeschehen noch der Einsicht der Bauwerber.

Stellungnahme:

Es ist festzustellen, dass sich die Stellungnahme detailliert mit dem Bebauungsplan auseinandersetzt. Dieser wird zwar im Parallelverfahren durchgeführt, es erfolgte aber noch keine Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. In der Darstellung des Flächennutzungsplans sind die detaillierten Angaben, auf die sich die Stellungnahme bezieht, nicht enthalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplans bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurde. Diese Prüfung ergab, dass für keine Vogel- oder Fledermausart ein Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbot erfüllt ist, wenn die in der Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar, die zu einem Hindernis für die nachfolgenden Planungen führen könnten. Insofern ist keine Änderung der Planung veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

3.5 Stadt Ebersberg Tiefbauamt, Schreiben vom 03.01.2018

Unter Hinweis auf das Schreiben vom 08.11.2017 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.

Diese Punkte werden im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt.

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 stellte fest, dass der Bund Naturschutz die Sichtweise der Grünen bestätigt, der Bebauung nicht zuzustimmen.

Beschluss:

Die Mitglieder des Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und empfehlen dem Stadtrat den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Westlich Haselbacher Weg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.02.2018 festzustellen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat die Verwaltung zu beauftragen, die Genehmigung für den Flächennutzungsplan einzuholen und nach erfolgter Genehmigung öffentlich zu machen.

8 Ja : 2 Nein

TOP 10.

**Erweiterung Kreisklinik;
Präsentation durch Herrn Huber**

öffentlich

Sachverhalt:

2. Bürgermeister Ried verließ die Sitzung vor Beginn des Tagesordnungspunktes.

Herr Huber, Geschäftsführer der Kreisklinik erläuterte anhand einer Präsentation die weitere Entwicklung der Kreisklinik. Die Präsentation wird als Anlage zur Niederschrift genommen.

Diskussionsverlauf:

3. Bürgermeister Riedl regte an, zur besseren Bewältigung der Verkehrssituation, die heute bestehende Baustraße in die Überlegungen mit einzubeziehen. Herr Huber erläuterte, dass bei der Realisierung der Projekte die Wünsche der Stadt berücksichtigt werden.

StR Goldner bat um Unterstützung der Klinik nach einer besseren OPNV-Anbindung. Hierzu sollen die Busse aus dem nördlichen Landkreis nicht mehr am Ebersberger Bahnhof enden, sondern sollen Richtung Kirchseeon weitergeführt werden um eine bessere Anbindung der Klinik aus Richtung Westen zu ermöglichen. Herr Huber sagte hierzu seine Unterstützung zu.

StR Mühlfenzl fragte nach dem weiteren Umgang mit dem Pf.-Guggetzer-Haus. Herr Huber erklärte, dass er hier im Wort stehe, den Bau nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zu beseitigen. Aus Sicht des Klinikbetriebes würde das Gebäude insbesondere für die Einrichtung von Isolationszimmern benötigt. Weiterhin könnten dadurch im bestehenden Bettenbau mehr 2-Bett-Zimmer angeboten werden, was die Wettbewerbsfähigkeit der Klinik positiv beeinflussen würde.

StR Abinger sprach die Stellplatzsituation an. Herr Huber erläuterte, dass aus Sicht der Klinik beim neuen Personalbau eine Tiefgarage mit mindestens 200 Stellplätzen benötigt wird, um die wegfallenden Stellplätze ausgleichen zu können und um das bestehende Parkhaus nahezu ausschließlich für Patienten und Besucher anbieten zu können.

StR Schedo wies auf die problematische Querung der Münchner Straße hin. Diese müsse unbedingt in die Untersuchungen mit einbezogen werden.

Der Technische Ausschuss nahm Kenntnis vom Vortrag. Eine Beschlussfassung in der Sache war nicht erforderlich.

TOP 11. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

1. Dehnfugenbrand in der Grund- und Mittelschule, Baldestraße 20:

Die Verwaltung berichtet vom Brandereignis in der Grund- und Mittelschule an der Baldestraße 20 vom 14.02.2018.

Am 14.02.2018 um 5.11 Uhr wurde die FFW Ebersberg aufgrund ausgelöster Brandmeldeanlage zur Schule an der Baldestraße gerufen.

Dabei wurde sowohl in der Aula im Bereich der Bildschirmwand, wie auch im 1. OG im Bereich der Zugangstüre vom Treppenhaus zum Verwaltungstrakt ein ausgedehnter Dehnfugenbrand festgestellt.

Die Feuerwehr löschte den Brand über eigens gebohrte Löcher durch Einbringen von Wasser in die betroffenen Wandteile. Während des Feuerwehreinsatzes blieben sämtliche Rauchschutztüren zu den Klassentrakten geschlossen.

Es wurde veranlasst die vom Brandereignis betroffenen Bereiche mittels einer luftdichten Folienwand abzuschotten. Ein Gutachter (Herr Scholz) wurde zur Schadenstelle bestellt um Raumluftmessungen durchzuführen mit dem Ziel, eine lufthygienische Freimessung des Gebäudes zu erreichen. Dabei teilte der Gutachter mit, dass die Auswertung ca. 1 Woche in Anspruch nehmen würde.

Das gesamte Gebäude, insbesondere die vom Brand betroffenen Teile werden seit Mittwoch ständig gelüftet. Eine Reinigungsfirma wurde bestellt, die sämtliche Böden (Fliesenbelag und Teppich) gereinigt hat.

Der Schulleiter, Herr Bär, bat um Auskunft, ob der Schulbetrieb am Montag, den 19.02.2018 wieder aufgenommen werden kann.

Deshalb fand am Freitag, den 16.02.2018 eine weitere Besprechung statt. Nachdem aufgrund der beauftragten Raumluftmessung die Ergebnisse erst zum Ende der nächsten Woche zu erwarten sind und bis dahin keine gesicherten Erkenntnisse über mögliche Belastungen der Raumluft vorliegen, wurde auf Vorschlag von Herrn Stöhr der ABC-Zug München-Land für eine sog. Nachweismessung angefordert.

Es wurden Messungen in jedem Geschoss des Klassentraktes im Altbau, in einem Klassenzimmer im 1. OG sowie im Bereich der Aula (hinter der Folienwand – im nicht vom Brand betroffenen Bereich) durchgeführt. An allen Messstellen konnte **keine Schadstoffbelastung** nachgewiesen werden. Ein Messprotokoll wird der Stadt zur Verfügung gestellt. Lediglich der Verwaltungstrakt der Schule bleibt bis auf weiteres gesperrt.

2. Die Firma Eurytos hat mit einem Tekturantrag den 6. Besucherstellplatz mit Zufahrt von der Floßmannstraße aus, nachgewiesen. Der Antrag wurde auf dem Verwaltungsweg ans Landratsamt weitergegeben.

TOP 12.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Goldner bat nochmals um Klärung der Verkehrszahlen aus dem Gutachten zum Bebauungsplan Friedenseiche VIII
Weiter erkundigte er sich nach dem Sachstand des ehemaligen Panzer-Grundstücks in Langwied

Antwort der Verwaltung:

Das Gutachterbüro wird nochmals um Stellungnahme gebeten.

Der bislang gestellte Bauantrag für das Grundstück in Langwied wurde zurückgezogen. Es wird ein neuer Bauantrag mit allen relevanten Tatbeständen durch einen örtlichen Architekten eingereicht.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:35 Uhr

Stadt Ebersberg, den 05.03.2018

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stöhr
Schriftführer

Zusammenfassung nichtöffentliche Sitzung

Neubau Turnhalle Floßmannstraße
Vergabe der Baumeisterarbeiten
Wasserleitungsbau Bahnhofstraße –Marienplatz BAII
Vergabe der Ingenieurleistungen