

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 12. Februar 2019

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		SR Otter ab TOP 6 (19:40 Uhr)
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		Vertr. SR Otter bis TOP 5, dann Zuhörer
SR Münch	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Spötzl	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf einer Teilfläche des Grundstückes FINr. 1666, Gmkg. Ebersberg an der Aßkofener Straße

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Das geplante Wohnhaus mit einer Grundfläche von 151,80 m² (13,80 m x 11 m), zwei Vollgeschossen und einer geplanten Wandhöhe von 5,98 m fügt sich nach Art und Maß

der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die erforderlichen vier Stellplätze (2 StPl. pro Wohneinheit) werden auf dem Grundstück in zwei Garagen und mit zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Diesem Bauvorhaben wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.01.2019 bereits die Zustimmung in Aussicht gestellt, sobald die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung erfolgt über die private Zufahrtsstraße des Nachbargrundstücks FINr. 1667/1, Gmkg. Ebersberg. Hierzu liegt nun eine Dienstbarkeitsbestellung zur Eintragung des Geh- und Fahrrechtes und Ver- und Entsorgungsleitungsrechtes mit Urkunde vom 21.12.2018 vor.

Der im Grundstück verlaufende städtische Regenwasserkanal wurde bereits verlegt. Die Verwaltung tritt mit dem Grundstückseigentümer zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Regenwasserkanalanleitungsrecht) zugunsten der Stadt Ebersberg in Verhandlung.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1666, Gmkg. Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

9 Ja : 1 Nein

TOP 2.

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet östlich Aßlkofener Straße und nördlich Wettersteinstraße;

öffentlich

Sachverhalt:

In diese Angelegenheit wurde in der TA-Sitzung vom 15.01.2019 Antrag gestellt, den verbleibenden Grünbereich zwischen der Bebauung östlich der Aßlkofener Straße und nördlich der Ortschaft Aßlkofen als „Trenngrün“ planungsrechtlich zu sichern, um ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile zu verhindern. Wichtig war dem TA eine deutliche und sichtbar in der Landschaft wahrnehmbare Zäsur zwischen dem bebauten Bereich der Aßlkofener Straße und dem Beginn des Dorfes Aßlkofen.

Für den Bebauungsplan wird beiliegender Umgriff vorgeschlagen. Mit dieser Regelung soll der Schluss der Bebauung am südlichen Rand von Ebersberg im Bereich der Aßlkofener Straße geregelt werden. Weiterhin soll die Trennung der beiden Siedlungsbereiche durch das „Trenngrün“ sichergestellt werden. Das Entwicklungsziel des Trenngrüns könnte z. B. als Fläche für die Landwirtschaft – Streuobstwiese festgesetzt werden. Mit den Festsetzungen werden darüber hinaus landschaftspflegerische und klimatologische Ziele (Kaltluftschneise) verfolgt.

Die Festlegung entspricht auch dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB; im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die als Trenngrün vorgesehene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im östlichen Bereich der FINr. 1666/2 wäre aufgrund der Grundstücksverhältnisse eine weitere Bebauung möglich. Die Einbeziehung von bebauten Flächen und die Ausweisung von Bauräumen sind vor dem Hintergrund einer möglichen Negativplanung erforderlich.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt hat stattgefunden; die Antwort lag allerdings bei Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht vor. Sie wird ggfs. nachgereicht.

Weitere Vorgehensweise:

Sofern ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, soll die Verwaltung, in Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg, den geeigneten Umgriff und die planungsrechtlichen Eckdaten festlegen sowie einen Entwurf ausarbeiten lassen. Der Entwurf soll dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Abstimmung vorgelegt werden.

Diskussionsverlauf:

StR Goldner regte an, den östlich angrenzenden Kinderspielplatz in den Bebauungsplanumgriff aufzunehmen, um diesen ebenfalls planungsrechtlich zu sichern. Weiterhin bat er um eine ansprechende Gestaltung des Straßenraumes, wenn möglich mit Alleebäumen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich östlich der Aßkofener Straße und nördlich der Wettersteinstraße bzw. nördlich der Ortsstraße von Aßkofen zur Wettersteinstraße.

Planungsziel ist die Sicherung eines Grünbereichs zwischen der Ortschaft Aßkofen und der Bebauung östlich der Aßkofener Straße von Ebersberg um die heute in der Landschaft wahrnehmbare Zäsur zwischen der städtisch geprägten Bebauung und der dörflichen Siedlungsstruktur zu erhalten und zu stärken.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen geeigneten Planungsumgriff festzulegen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.**Bebauungsplan Nr. 201 - westlich Richardisweg;**

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

b) Satzungsbeschluss TA 09.10.18 TOP 06

öffentlich

Sachverhalt:

Zu a)

Vorgeschichte:

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 05.12.2018 bis einschließlich 14.01.2019 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen Nr. In einem zusammengefassten Beschluss behandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben bzw. keine Einwände/Bedenken vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband
- Vodafone Kabel Deutschland
- Erdgas Südbayern
- Bayernwerk AG

- Gemeinde Steinhöring
- Stadt Ebersberg, Abt. Abfall und Umwelt
- Stadt Ebersberg, Abt. Schulwegsicherheit
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Landratsamt Ebersberg, SG 44, Altlasten und Bodenschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 16.01.2019
- 2.2 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 11.01.2019
- 2.3 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2018
- 2.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 17.12.2018
- 2.5 Bürger 1 und 2, Schreiben vom 10.01.2019

Behandlung der Stellungnahmen:

2.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 16.01.2019

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Nach einer Zusammenfassung der planerischen Vorgehensweise der Stadt und einer kurzen Beschreibung der schalltechnischen Untersuchung vom 22.11.2018 stellt die UIB fest, nachdem die Festsetzung 7.2.1a (Einbau von vorspringenden Bauteilen, eingezogenen Balkonen usw. für die zum Lüften geeigneten Fenster) dem Planungswillen der Stadt entspricht, dass diese Entscheidung zur Kenntnis genommen wird.

Die Ergänzung der Festsetzung um „Wintergartenkonstruktionen“ bzw. „verglaste Vorbauten“ wird begrüßt.

Es wird gebeten bei Festsetzung 7.2.1 c) in einem 2. Spiegelstrich noch die Westfassade von Haus 6 im OG mit aufzunehmen, soweit es sich dort um einen Schlafräum handelt.

Stellungnahme:

Die Festsetzung ist bereits vorhanden.

Zu b) Abwägung

Mit der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan besteht seitens der Immissionsschutzbehörde Einverständnis.

Sonstiges:

Die UIB bittet, die Festsetzungen, insbesondere bei Ziff. 7. 2 und 7.3 und die Planzeichendarstellungen mit dem Gutachten in Einklang zu bringen.

Stellungnahme:

Die angesprochenen Mängel wurden in der aktuellen Bebauungsplanfassung bereits korrigiert.

Behandlungsvorschlag:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Es werden keine Einwände und Bedenken vorgetragen.

Behandlungsvorschlag:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 11.01.2019

Die Einwendungen zur Erschließung, Entwässerung sowie zum Lärmschutz, den Sichtflächen und der Stützmauer entlang der St 2080 sind textgleich zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und wurden bereits in ausreichendem Maße gewürdigt.

Das staatliche Bauamt weist hinsichtlich der Lärmschutzwand daraufhin, dass die Standfestigkeit und Konstruktion nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast genügen muss und dies nachzuweisen sei. Die Standsicherheitsnachweise sowie die Ausführungsplanung sei durch einen in Bayern anerkannten Prüfsachverständigen zu prüfen. Die Wand müsse den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (ZTV-LSW 06), sowie die allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen haben. Es wird auf die Bau- und Unterhaltslast durch den Antragsteller hingewiesen, sowie auf die in regelmäßigen Abständen durchzuführenden Bauwerksprüfungen auf Kosten des Antragstellers. Die Lärmschutzwand sei ausschließlich auf Stadt- oder Privatgrund zu errichten. Die Straßenbauverwaltung ist von allen Ansprüchen Dritter, die infolge des Bestehens, der Nutzung, der Aufstellung und Beseitigung der Lärmschutzwand sowie durch Schäden an der Lärmschutzwand durch Straßenunterhaltungsmaßnahmen (z. B. Winterdienst), durch unvorhergesehene Ereignisse (Unfall) oder durch notwendige Sanierungsarbeiten an der bestehenden Stützwand freizustellen.

Die vorgesehene Bepflanzung ist regelmäßig zurückzuschneiden und auf Überhang zu kontrollieren.

Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen zur Lärmschutzwand werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 27.11.2018

Es werden Anregungen zur Elektromobilität in Form von Wallboxen, Leerrohrverlegung zu den Parkflächen für eine künftige Ladeinfrastruktur vorgetragen. Weiterhin sollen Lademöglichkeiten in Garagen mit PV-Anlagen vorgesehen werden. Montageflächen für Aufdach-Solaranlagen, Leerrohrinstallationen in Gebäuden sowie Platz für Wechselrichter, Speicher etc. sollen vorgesehen werden.

Stellungnahme:

Der Empfehlung, einen Hinweis aufzunehmen, dass zu den geplanten Garagenstellplätzen ein Leerrohr des Mindestdurchmessers DN 80 verlegt werden soll, um die Herstellung einer Elektroladestation vorzubereiten, kann gefolgt werden.

Gleiches gilt für eine Leerverrohrung für Aufdach-Solaranlagen und die Vorhaltung von Montageflächen für Wechselrichter, Speicher und sonstige Komponenten in den Elektroäumen.

Behandlungsvorschlag:

In den Bebauungsplanentwurf sind die vorgenannten Hinweise zur Elektromobilität und die Empfehlungen zur Ausstattung mit PV-Anlagen aufzunehmen.

2.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 17.12.2018

Nachdem das WWA im Schreiben vom 30.08.2018 eine Zuführung des Regenwassers aus befestigten Flächen in den Mischwasserkanal vorgibt, sind nach Vorgaben der Stadt Rückhalteinrichtungen einzubauen, die eine gedrosselte Einleitung in die Mischwasserkanalisation ermöglichen.

Aufgrund der sehr beengten Verhältnisse im Richardisweg und des enormen wirtschaftlichen Aufwandes scheidet eine Ableitung des Regenwassers in einem eigenen Kanal Richtung Ebrach aus.

Stellungnahme:

Es wird Kenntnis genommen. Es kann ein Hinweis aufgenommen werden, dass für das anfallende Regenwasser aus Befestigungsflächen Rückhalteinrichtungen nach Vorgaben der Stadt Ebersberg einzubauen sind, die eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal ermöglichen.

Behandlungsvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist unter Hinweis aufzunehmen, dass für anfallendes Regenwasser aus Befestigungsflächen Rückhalteinrichtungen nach Vorgaben der Stadt einzubauen sind.

2.5 Bürger 1 und 2, Schreiben vom 10.01.2019

Es wird auf die besondere Bedeutung des Richardiswegs als einzige Alternative für Fußgänger und Radfahrer aufgrund der gefährlichen Situation in der Eberhardstraße hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf die Bedeutung des Richardiswegs als Verbindung der nördlichen Siedlungsbereiche in die Innenstadt sowie als Verbindung von der Innenstadt zu den beliebten Ausflugszielen nördlich der Innenstadt hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass anstatt der westlich des Richardiswegs vorhandenen 3 Einfamilienhäuser zukünftig eine Bebauung zugelassen wird, welche insgesamt 9 Wohneinheiten zulässt. Es wird dadurch eine Verschlechterung der derzeitigen Situation befürchtet und angeregt eine durchgehende Verbreiterung des Richardiswegs für die Anlage eines Sicherheitsstreifens zu berücksichtigen oder eine verkehrsberuhigte Zone einzurichten. Es soll nur Anliegerverkehr zugelassen werden.

Es soll eine Zufahrt zu den Grundstücken von der Eberhardstraße her überlegt werden.

Stellungnahme:

Die Einwände und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführte Mehrung der Wohneinheiten westlich des Richardiswegs ist jedoch falsch angegeben, es sind nur insgesamt 8 WE statt der jetzigen 3 WE möglich (4 neue WE auf Nr. 3 und je 2 WE auf den anderen bestehenden EFH-Grundstücken), also ein Zuwachs um 5 WE. Dabei ist nicht sicher, ob bei jedem Grundstück die Option einer Nacherdichtung angenommen wird.

Bezüglich einer Verbreiterung des Richardiswegs wurden bereits alle Möglichkeiten ausgeschöpft.

Für eine Verbreiterung des Weges müsste in private Grundstücke eingegriffen werden. Dies war bislang weder Inhalt des Aufstellungsbeschlusses noch Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die vorgesehene Ausweichstelle wurde zur Bewältigung des stattfindenden Verkehrs für ausreichend erachtet. Zu bedenken ist, dass bei einer Verbreiterung der Straße damit auch eine Attraktivitätssteigerung für den motorisierten Verkehr verbunden ist. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Kraftfahrer bei der Wahl ihrer Wege und der Geschwindigkeit vor allem vom äußeren Erscheinungsbild der angebotenen Verkehrswege beeinflussen lassen. Ein verbreiteter Richardisweg würde somit zu einer nicht gewollten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

Eine Zufahrt zum Grundstück Nr. 3 von der Eberhardstraße wurde bereits untersucht und musste wegen der unzureichenden Sichtverhältnisse aufgegeben werden. Eine Zufahrt wäre nur bei einer Lageveränderung der Stützwand möglich, da nur dann die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten werden können. Diese Variante wurde als nicht wirtschaftlich zumutbar ausgeschieden.

Die Festsetzung einer verkehrsberuhigten Zone ändert an der bestehenden Situation wenig. Denkbar ist die Einrichtung einer Tempo 30-Zone und der Beschränkung für den Anliegerverkehr, welche jedoch nur als verkehrsrechtliche Anordnung greift und nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Falls die Stadt Ebersberg derartige Maßnahmen für sinnvoll erachtet, könnte aber eine entsprechende Absichtserklärung in die Begründung aufgenommen werden. Die Aufstellung von Pollern ist ebenfalls eine verkehrsrechtliche Maßnahme, die nicht im Bebauungsplan festsetzungsfähig ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass dann auf dem Richardisweg der Winterdienst nicht mehr in dem gewohnten Umfang durchgeführt werden kann. Anderenfalls müsste der Poller über den Winter entfernt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 2.1 bis 2.16:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.02.2019 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

Beschluss:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.02.2019 zu Eigen.

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

Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 201 – westlich Richardisweg in der Fassung vom 12.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.**Bebauungsplan Nr. 151.1 - südlich Kolpingstraße;****a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange****b) Auslegungsbeschluss TA 14.03.2017 TOP 05**

öffentlich

Sachverhalt:Vorgeschichte:

Am 14.03.2017 wurde der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 151.1 gefasst und am 19.09.2017 wurde per Beschluss der räumliche Geltungsbereich erweitert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 durchgeführt.

Vorbemerkung:

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

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 1.3 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.5 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.6 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit
- 1.7 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.8 DB Services Immobilienges. mbH, München
- 1.9 Deutsche Bahn AG, München
- 1.10 DB Regio Netz, Mühldorf
- 1.11 Energie Südbayern GmbH, Traunreut
- 1.12 Stadt Grafing
- 1.13 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 16.11.2018
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 18.12.2018
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 19.11.2018
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 19.11.2018
- 2.5 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 21.11.2018
- 2.6 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 19.11.2018

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 18.12.2018
 - Bauverwaltung
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 17.12.2018
- 3.3 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 13.11.2018
- 3.4 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 06.12.2018

- 3.5 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 05.12.2018
- 3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 11.12.2018
- 3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 14.12.2018
- 3.8 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 17.12.2018
- 3.9 Eisenbahnbundesamt, München, Schreiben vom 12.12.2018
- 3.10 Bürger 1, Ebersberg, Aktenvermerk vom 04.01.2019

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 18.12.2018

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 darum gebeten, unter Punkt A.7.12 den Verweis auf die Festsetzungen durch Text richtig zu stellen. Statt A)7.2c müsste es C)7.2c heißen. Weitere Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell angepasst.

Behandlungsvorschlag:

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

In der Festsetzung A)7.12 wird der Hinweis A)7.2c durch den Hinweis C)7.c ersetzt.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Nach einer kurzen Erläuterung bezüglich der schalltechnischen Untersuchungen und den entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan wird festgestellt, dass durch die geplanten Festsetzungen sichergestellt sei, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen Rechnung getragen werde.

Eine Gegenseiung der eingereichten Unterlagen im Belang Verkehrs-Lärmschutz ergebe, dass zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer an den beiden südlichsten Gebäuden eine 4 m lange Schallschutzwand über die gesamte Wandhöhe festgesetzt worden sei und der Vorschlag zur Grundrissorientierung in der Satzung festgeschrieben worden sei.

Zu den Festsetzungen durch Text, Ziffer C.7 merke die Untere Immissionsschutzbehörde folgendes an:

Zu 7.2.a:

Die schalltechnische Wirksamkeit der zulässigen Alternativen zur Erreichung /Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werde im weiteren Verfahrensgang nicht mehr belegt und falle damit zukünftig in die Eigenverantwortung des Bauantragstellers. Die Stadt werde gebeten, diesen Sachverhalt zu bewerten.

Zu 7.2.b:

Hier werde gebeten, bei den schalldämmenden Vorbauten als Beispiel auch die „Wintergartenkonstruktionen bzw. verglasten Vorbauten“ mit aufzunehmen.

Zu 7.2.c:

Hier stelle sich die Frage, wie der Nachweis zukünftig gegenüber wem geführt werde und wer über die Geeignetheit des Nachweises entscheide. Die Stadt Ebersberg werde gebeten, sich mit der aufgezeigten Vorgehensweise auseinanderzusetzen.

Abwägung:

Die eingereichten Unterlagen zeigten auf, dass ab Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ergänzende Schallschutzmaßnahmen – zusätzlich zur festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahme – erforderlich seien.

Die Stadt Ebersberg folge hier dem Vorschlag es schalltechnischen Gutachtens ohne diesen in der Abwägung zu bewerten und baue den Textvorschlag für den Bebauungsplan unverändert in die vorliegende Begründung ein. Die Begründung setze sich mit der vorliegenden Verkehrslärm-Immissionssituation auseinander, aber es fehle eine eigenständige Abwägung bzw. Auseinandersetzung der Stadt Ebersberg im Belang Verkehrslärm, warum was ab welchen Beurteilungspegeln festgesetzt worden sei.

Dies sollte in der Begründung ausführlich, verständlich und nachvollziehbar dargestellt werden.

Zur Abwägung:

Unter Hinweis auf die Rechtsprechung wird vorgetragen, dass bei der Entscheidung über die Zumutbarkeit der Lärmbelastung nicht die Maximalwerte angestrebt werden sollten, die den oberen Rahmen der Zulässigkeit darstellten, da es in erster Linie um die Schaffung eines gesundes Lebens- und Wohnumfeldes gehe.

Es werde daher gebeten, eine Abwägung bezogen auf die konkret vorliegende örtliche Situation vorzunehmen und die Begründung im gegenständlichen Belang noch entsprechend zu ergänzen.

Weitere Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert.

Stellungnahme:

Zu 7.2.a:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die Alternativen nicht mehr generell, sondern nur als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Damit fällt die Anwendung nicht mehr in die Eigenverantwortung des Antragstellers und seines Planers. Die Entscheidung über die Erteilung der Ausnahme trifft dann die Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde.

Zu 7.2.b:

Die Anregung, Wintergartenkonstruktionen bzw. verglaste Vorbauten zu ergänzen, wird berücksichtigt.

Zu 7.2.C:

In der Formulierung des Festsetzungstextes ist bereits enthalten, dass diese Schallschutzmaßnahme nur ausnahmsweise zulässig ist. Unter Hinweis auf die Abwägung zu 7.2.b wird vorgeschlagen, die Regelung als Ausnahme beizubehalten und die Festsetzung C.7.2 entsprechend deutlich und verständlich umzuformulieren.

Zur Abwägung ist festzustellen, dass im Vorfeld natürlich eine Abstimmung und Abwägung zwischen der Stadt Ebersberg, dem Planer und der Fachplanung erfolgt ist. Dem entsprechend abgestimmt und einvernehmlich abgewogen ist dann von Seiten der Fachplanung der Formulierungsvorschlag für die Begründung erfolgt.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden verschiedene Möglichkeiten des Lärmschutzes untersucht. Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde u.a. eine Lärmschutzwand direkt entlang der Bahnlinie untersucht. Ergebnis war, dass mit einer 250 m langen und 6,50 m hohen Lärmschutzwand der ORW (DIN18005) tags und nachts eingehalten werden könnte. Für die Errichtung einer derartigen Lärmschutzwand stehen allerdings keine Flächen zur Verfügung. Zudem ist festzustellen, dass die östlich des Plangebiets angeordnete Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht keine befriedigende

Lösung darstellen würde und die Kosten dieser Lärmschutzwand im vorliegenden Fall nicht in Verhältnis zum Schutzzweck stehen würden. Deshalb wurde von dieser Lösung abgesehen und eine Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen innerhalb des Plangebiets gewählt. Mit der geplanten Lärmschutzwand jeweils in Verlängerung der Giebelseiten der Gebäude in WA 2 und WA 3 wird zumindest der IGW (16.BISchV) für das Erdgeschoss und die ebenerdigen Außenwohnbereiche eingehalten und erreicht, dass an jedem Gebäude zumindest an einer Fassade auch nachts der IGW eingehalten werden kann. Für die Bereiche, in denen darüber hinaus Überschreitungen des IGW vorliegen, werden entsprechende alternative Maßnahmen vorgesehen, wie z.B. verglaste Vorbauten. In Verbindung mit den vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird.

Somit führt die planerische Abwägung der Vor- und Nachteile einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse unter zusätzlicher Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange zu dem Ergebnis, dass es im vorliegenden Fall sachgerecht ist, auf eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse zu verzichten und eine Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst in Erwägung zu ziehen.

Um die Realisierung ausreichender Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, zu ermöglichen bzw. zu erleichtern, wird vorgeschlagen, noch folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu ergänzen:

Eine Überschreitung der zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche gemäß Ziffer A.3.1 bzw. A.3.2 ist durch Flächen von baulichen Anlagen, z.B. verglaste Vorbauten, die aus Schallschutzgründen an den gemäß Ziffer A.7.11 gekennzeichneten Außenwänden erforderlich sind, um bis zu 3% zulässig.

Behandlungsvorschlag:

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

Festsetzung C.7.2:

Zum Belüften...Kinderzimmer). (unverändert)

Ausnahme sind folgende Möglichkeiten zulässig:

a) Ein zum Lüften... angeordnet. (unverändert)

b) Vor dem zu öffnenden Fenster wird ein schalldämmender Vorbau, z.B. **Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Vorbau oder** Schiebeläden in Schlaf- und Kinderzimmern, der an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden ist, vorgesehen.

c) **Die Belüftung des Raumes erfolgt durch eine fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtung.**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden folgendermaßen ergänzt:
C)2.1.5

Eine Überschreitung der zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche gemäß Ziffer A.3.1 bzw. A.3.2 ist durch Flächen von baulichen Anlagen, z.B. verglaste Vorbauten, die aus Schallschutzgründen an den gemäß Ziffer A.7.11 gekennzeichneten Außenwänden erforderlich sind, um bis zu 3% zulässig.

Die Begründung ist hinsichtlich der Abwägung den immissionsschutzfachlichen Belangen entsprechend zu ergänzen.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 151 „südlich der Kolpingstraße“ der Stadt Ebersberg mit einer baulichen Nutzung belegt werden, weshalb eine Neuberechnung des Kompensationsbedarfs notwendig ist.

Die vorliegende Berechnung der Ausgleichsflächen bzw. Eingriffsregelung (Kompensationsfaktor) sei seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht nachvollziehbar und müsse überprüft werden.

Stellungnahme:

Es erfolgte eine telefonische Abstimmung zwischen der UNB und dem Planer. Aufgrund der Überplanung von im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 festgesetzten Baugebieten und Ausgleichsflächen sowie der Ausweitung der baulichen Nutzung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Ermittlung und Darlegung der Eingriffstatbestände und des notwendigen Kompensationsumfangs sehr komplex. Die hierzu in der Begründung mit Umweltbericht enthaltenen Erläuterungen sind sehr umfangreich. Sie sollten auf ihre Plausibilität hin überprüft und soweit möglich verständlicher formuliert werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung mit Umweltbericht wird überprüft und erforderlichenfalls geändert bzw. ergänzt. Soweit möglich werden die Sachverhalte verständlicher formuliert.

3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 17.12.2018

Nach einer kurzen Beschreibung der Planungssituation wird darum gebeten, folgende Punkte noch in die Satzung zu übernehmen:

Festsetzungen:

Die Ausführung von Tiefgaragen und Unterkellerungen sollte wegen des möglichen Auftretens von Hang- und Schichtwasser wasserdicht erfolgen. Das schließe spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein.

Im Hinblick auf die jüngsten Starkregenereignisse, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, werde die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes betont. Das Planungsbiet weise wegen seiner Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf. Der Stadt werde deshalb geraten, den Höhenunterschied zwischen der Rohfußboden-Oberkante und dem höchsten umliegenden Geländepunkt des betreffenden Gebäudes auf 25 cm festzusetzen.

Im Hinblick auf mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse seien die Gebäude als besondere Sicherungsmaßnahme mindestens bis zu diesem Maß (25cm über GOK) wasserdicht zu errichten. Dies gelte auch für die Tiefgaragenzufahrt, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge usw.

Im Allgemeinen sollte auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet werden. Dazu gehöre die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe durchsickerungsfähiger Baustoffe. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm) werde verwiesen.

Hinweise:

Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV sei die Versickerung in das Grundwasser genehmigungsfrei. Dabei seien die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten. Bei Abweichung von der TRENGW sei ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sei zu beachten.

Genauere Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung lägen nicht vor. Die Sickerfähigkeit sei im Zweifelsfalle durch Sickertests zu überprüfen.

Der Aufschluss von Grundwasser sei wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG (Grundwasser) gelte, dass diese mindestens ein Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen seien. Werde Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, sei das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Unter Hinweis auf zunehmend häufiger und intensiver auftretende Starkregenereignisse im voralpinen Bereich sowie die mögliche Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken werde empfohlen, eine Elementarschadensversicherung abzuschließen.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort seien die Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

Stellungnahme:

Zu Festsetzungen:

Festsetzungen für die wasserdichte Ausführung von Kellern sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Zur Klarstellung sollte noch ergänzt werden, dass diese wasserdichte Ausführung auch für Tiefgaragen gilt.

Bezüglich der Festsetzung der Oberkante Rohfußboden ist festzustellen, dass nach den Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet ist, dass die Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes umgesetzt werden können. Aus Sicht der Wasserwirtschaft ist diese Forderung verständlich und nachvollziehbar, widerspricht aber den Zielsetzungen des barrierefreien Bauens. Deshalb sind diese Empfehlungen im Bebauungsplan nur als Hinweise enthalten, nicht als Festsetzungen, um den zukünftigen Bauherren alternative Lösungen hinsichtlich Objektschutz und Barrierefreiheit zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Anregungen sollten diese Hinweise noch mit der Höhenangabe „25 cm über Geländeoberkante“ ergänzt werden.

Die Anregung bezüglich der Flächenversiegelung wird berücksichtigt und eine entsprechende Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten etc. ergänzt.

Zu Hinweise:

Die Hinweise bezüglich Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und TRENGW sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis hinsichtlich der Durchführung von Sickertests wird ergänzt.

Die Veröffentlichung des LfU wird in die Hinweise aufgenommen, ebenfalls die Empfehlungen bezüglich des Aufschlusses von Grundwasser sowie der Broschüre des BBK zu Sturzfluten.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird überprüft und gemäß der Stellungnahme ergänzt bzw. geändert.

3.3 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 13.11.2018

Es werden keine Einwände vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu zu legenden Kabel die üblichen Zonen von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt würden.

Erforderliche Kabelverteiler sollte bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werde angeregt.

Sachbericht und Abwägung:

Die Anregungen werden berücksichtigt und der Hinweis bezüglich des Winterdienstes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Hinweis bezüglich des Winterdienstes wird unter Hinweise D)10 ergänzt.

3.4 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 06.12.2018

Es werden keine Einwände vorgetragen. Im Sinne des freiwilligen Artenschutzes werde darum gebeten, die Anhänge an Bauinteressenten weiterzuleiten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme sowie das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

3.5 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 05.12.2018

Bei den Erläuterungen zur Eingriffsregelung wird ausgeführt, es werde auf den sog. „doppelten Ausgleich“ für die überplanten Ausgleichsflächen verzichtet. Dies ist jedoch nur für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 zusätzlich festgesetzte Fläche von 392 qm korrekt (Überhangfläche). Für den lt. Bebauungsplan Nr. 151 tatsächlich notwendigen Ausgleichsbedarf von 485 qm wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung der „doppelte Ausgleich“ festgesetzt. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach hiesiger Auffassung richtig. Es wird empfohlen, die unklare Formulierung entsprechend anzupassen.

Es wird empfohlen, den festgesetzten Ausgleichsbedarf möglichst durch den Planbegünstigten nachweisen zu lassen. Sollte dies nicht möglich sein, können die benötigten Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Ebersberg zur Verfügung gestellt werden. Konkret könnte die Fläche abgebucht werden von Fl. Nr. 1481, Gemarkung Ebersberg.

Zur Pflanzliste (D.16) wird empfohlen, die folgenden Vorschläge anzupassen: „Sorbus intermedia“, Mehlbeere, sollte durch die heimische Art „Sorbus aria“, Mehlbeere, ersetzt werden, bei „Prunus avium“, Vogel-Kirsche, sollte die Sortenbezeichnung ‚Plena‘ gestrichen werden, da nur ungefüllte Sorten von Insekten genutzt werden können.

Stellungnahme:

Die sehr umfangreichen Erläuterungen zur Eingriffs-/Ausgleichsthematik in der Begründung mit Umweltbericht sollten auf ihre Plausibilität hin überprüft und soweit möglich verständlicher formuliert werden.

Der Nachweis des erforderlichen Ausgleichs wird im Erschließungsvertrag geregelt. Soweit die Planbegünstigten keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen können, wird der notwendige Ausgleich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1481, Gemarkung Ebersberg, nachgewiesen.

Die Pflanzliste unter D.16 sollte entsprechend geändert werden. Sorbus intermedia sollte durch Sorbus aria ersetzt und die Sortenbezeichnung bei Prunus avium sollte ersatzlos gestrichen werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung mit Umweltbericht wird überprüft und erforderlichenfalls geändert bzw. ergänzt. Soweit möglich werden die Sachverhalte verständlicher formuliert.

Der erforderliche Ausgleich wird im Erschließungsvertrag geregelt. Falls notwendig wird er auf dem Grundstück Fl. Nr. 1481, Gemarkung Ebersberg, nachgewiesen.

In der Pflanzliste D.16 wird *Sorbus intermedia* durch die heimische Art *Sorbus aria* ersetzt, die Sortenbezeichnung ‚Plena‘ bei *Prunus avium* wird ersatzlos gestrichen.

3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 11.12.2018

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. Zudem werden noch verschiedene Hinweise zur Planung, zur Koordination sowie zur Ausführung des Telekommunikationsnetzes vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Ausführungen bezüglich der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen D.10 sind bereits die vorgetragenen Hinweise und Empfehlungen berücksichtigt. Die sonstigen Anregungen bezüglich der Planung und der Ausführung des Telekommunikationsnetzes betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 14.12.2018**Kanalisation:**

Für die geplanten Wohngebiete WA 1-3 seien Baumaßnahmen im Kanalnetz notwendig. Aufgrund von Rückstapuproblemen und der Lage der Kanäle auf Privatgrund würden die neuen WA 2 + 3 an das Kanalnetz der Kolpingstraße angeschlossen. Aufgrund der geringen Sohlentiefe könnten WA 2+3 nur mit Hebeanlage angeschlossen werden. Die häuslichen Abwässer würden in eine gemeinsame Hebeanlage eingeleitet und durch einen Druckleitung in den Endschacht eingeleitet.

Aufgrund der oben beschriebenen Probleme sei es notwendig, die häuslichen Schmutzwässer des WA 1 mittels Hebeanlage in den Kanal in der Ringstraße einzuleiten. Nach einer ausführlichen Beschreibung der erforderlichen Kanalbaumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass für die Entsorgung des Regenwassers die EWS der Stadt Ebersberg gelte. Anfallendes Regenwasser sei vor Ort zu versickern oder nach den Vorgaben des Stadt Ebersberg zurückzuhalten. Dies sei für den Bereich der neuen Bebauung auf dem WA 1,2,3 besonders wichtig, da die weiterführenden Kanäle überlastet seien und mittel- bis langfristig ausgetauscht werden müssten.

In dem erforderlichen Erschließungsvertrag sei zu regeln, dass die Fachplanungen von einem IB Büro zu planen und der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen seien.

Wasserversorgung:

Die bestehende Wasserleitung verlaufe durch das geplante WA 1. Für die erforderliche Umlegung in den öffentlichen Grund müsse aufgrund der vorhandenen Dienstbarkeit der Grundbesitzer bzw. Bauträger aufkommen. Die Umlegung auf dem Grundstück Fl.Nr. 747/44 würde die Stadt auf eigene Kosten vornehmen. Nach einer Beschreibung der Lage der neuen Leitung und der Baumaßnahme wird vorgetragen, dass die hierfür notwendigen Planungen der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen seien. Die Bewässerungspläne seien ebenfalls der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Straßenbau:

Die neue Erschließungsstraße sei für das WA 1-3 notwendig. Ebenso der zwischen den Allgemeinen Wohngebieten gelegene Gehweg. Die im Osten gelegene Verlängerung der Kolpingstraße sei für das WA 2 und 3 erforderlich. Die Kostenübernahmen für den notwendigen Wegebau seien über Erschließungsverträge zu regeln. Die hierfür notwendigen Planungen seien der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Allgemein:

Aufgrund der beengten Verhältnisse müssten im Vorfeld alle anderen Spartenträger in die Erschließungsmaßnahmen mit eingebunden werden. Die notwendigen Erschließungsverträge seien mit ausreichend hohen Bürgschaften abzusichern. Um unnötige Verzögerungen zu vermeiden, müssten alle für die Erschließung notwendigen Planungsunterlagen zeitnah bei der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung eingereicht werden. Daher sei ein enger Kontakt zwischen Erschließungsträger und dem Tiefbauamt erforderlich.

Stellungnahme:

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

Behandlungsvorschlag:

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

3.8 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 17.12.2018

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu ergänzen:

Nachhaltigkeit:

Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleitungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden neben einer flexiblen Raumnutzungsplanung ausdrücklich empfohlen.

Begründung:

Das geplante Gebäude beeinflusst den ökologischen Fußabdruck der Stadt und den darin lebenden Personen über seine gesamte Lebensdauer.

Energiekonzepte:

Von Baubeginn an müssen die technischen Nachweise an der Baustelle vorliegen. Hierzu gehört auch eine Energiebedarfsrechnung.

Begründung: Art. 68 Abs. 6 BayBO.

Elektromobilität:

Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen sind in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

Begründung: Das private Laden von Elektroautos sei laut Elektromobilitätskonzept des Landkreises die wichtigste Form der künftigen Ladeinfrastruktur in Ebersberg.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Hinweise zur Nachhaltigkeit und Elektromobilität unter Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Hinweis zu den Energiekonzepten wird nicht als erforderlich angesehen, da dieser Punkt verpflichtend durch den Art. 68 Abs. 6 BayBO geregelt ist.

Behandlungsvorschlag:

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

Die Hinweise zur Nachhaltigkeit und Elektromobilität werden gemäß der Empfehlung des Klimamanagers der Stadt Ebersberg ergänzt.

3.9 Eisenbahn-Bundesamt München, Schreiben vom 12.12.2018

Nach einem Hinweis auf die Funktion des Eisenbahn-Bundesamtes wird vorgetragen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Nr. 5710 Grafing - Wasserburg berührt würden. Es bestünden keine Bedenken, wenn nachfolgende Auflagen berücksichtigt würden:

- „1) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch das Bauvorhaben der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf.
- 2) Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahn eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
- 3) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
- 4) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. der Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 5) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Ein Schall- und Erschütterungsgutachten wurde erstellt.
- 6) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gemäß § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.
- 7) Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Zu beachten bitte ich noch, dass die für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen.
- 8) Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Betriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flä-

chen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.

9) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlage sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.“ Abschließend wird um Beachtung des Zuständigkeitsbereichs die Außenstelle München des EBA mit der Anschrift Arnulfstr. 9/11, München, gebeten und dieses Adresse zukünftig zu verwenden.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt dass Pkt. 1, 2, 3 und 4 als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

Pkt 5 – Schall und Erschütterung - ist bereits durch die entsprechenden Untersuchungen berücksichtigt. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Zu Pkt 6, 7 und 8 ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich keine Bahnanlagen beinhaltet und dass weder Betriebsanlagen noch Flächen der Bahn durch die Regelungen des Bebauungsplans betroffen sind. Änderungen sind diesbezüglich nicht veranlasst.

Zu Pkt 9 ist anzumerken, dass die DB Service Immobilienges. mbH, München, Die Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Nahverkehr und die DB RegioNetz Infrastruktur GmbH zusätzlich zum Eisenbahn-Bundesamt beteiligt wurden. Mit Ausnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wurden von keiner anderen Stelle Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Behandlungsvorschlag:

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

Die Hinweise in Pkt. 1,2,3 und 4 der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen und die Begründung soweit erforderlich ergänzt.

3.10 Bürger 1, Ebersberg, Aktenvermerk vom 04.01.2019

Es wurden von Seiten der Eigentümer der südlichen Grundstücke Fl.Nr. 630 und 631 Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Erschließungsstraße vorgetragen. Es werde darum gebeten, zu überprüfen, ob die Planung in der Natur möglich sei.

Stellungnahme:

Derzeit befindet sich am der Südseite des Wendekreises an der Kolpingstraße eine Böschung. Um die im Bebauungsplan dargestellte Verlängerung der Kolpingstraße realisieren zu können, ist eine Geländeanpassung mit gleichmäßigem Gefälle in Richtung Süden erforderlich. Damit ist die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke gewährleistet.

Behandlungsvorschlag:

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

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.10:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplans vom 23.10.2018 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Diskussionsverlauf:

StR Goldner fragte nach, ob aufgrund des Höhenunterschieds von ca. 3 Metern zwischen dem Weg und dem westlich angrenzenden Grundstück eine Stützmauer erforderlich ist. Die Verwaltung nahm diese Frage zur Klärung mit dem Planer auf.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.02.2019 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.02.2019.

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.

10 Ja : 0 Nein**TOP 5.**

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Wasserburger Straße; Antrag wegen Aufstockung des Wohngebäudes Wasserburger Straße 6, FINr. 592/4, Gmkg. Ebersberg TA 12.12.17 TOP 02

öffentlich

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.01.2019 beantragen die Eigentümer des Anwesens Wasserburger Str. 6, 85560 Ebersberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes wegen Aufstockung ihres Wohngebäudes. Das Schreiben liegt den Sitzungsunterlagen bei; hierauf wird Bezug genommen. Die Sache lag des Technischen Ausschuss bereits in seiner Sitzung vom 12.12.2017 (TOP 2, öffentlich) als Bauvoranfrage vor.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um 2 Wohneinheiten je ca. 100 m² Wohnfläche durch Aufstockung um ein weiteres (drittes) Obergeschoss. Die Wandhöhe soll von ca. 9,0 m auf 12,0 m erhöht werden. Die Firsthöhe soll künftig 14,0 m statt bisher 10,75 m betragen.

Das Bauvorhaben wurde am 16.04.2018 im Landratsamt (Bauabteilung, UIB) besprochen. Dabei wurde festgestellt, dass auf das Bauvorhaben sowohl Immissionen aus dem Verkehrslärm der Wasserburger Straße als auch aus Gewerbelärm aus der im Westen liegenden Flächen der Straßenmeisterei Ebersberg einwirken. Im Falle der Bauleitplanung ist in jedem Fall eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, die die Verkehrs-

und Gewerbelärmimmissionssituation untersucht und geeignete Maßnahmen zur Lärmpegelminderung vorschlägt.

Bereits im Landratsamt wurde sowohl eine Grundrissorientierung zum Schutz vor Verkehrslärm als auch verglaste Balkone als Schutz vor Gewerbelärm angesprochen.

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt ein Lärmschutzgutachten des Büros C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 24.09.2018 bei. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass für das Bauvorhaben, um es verwirklichen zu können, umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Für die West- und Südfassade sind baulich-technische Maßnahmen (z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge usw.) erforderlich. Dies ist hier im beiliegenden Plan dargestellt. Im Zuge des Verfahrens wäre diese Planung mit der UIB abzustimmen.

Eine weitere Alternative wäre die Anwendung des sog. „Schöneberger Modells“. Dieses Modell wurde als Weiterentwicklung der architektonischen Selbsthilfe in Berlin angewendet. Zum Zuge kommt es, wenn die kritische Lärmbelastung nur auf bestimmte Zeiten beschränkt ist. So liegt der Fall hier. Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist aus schalltechnischer Sicht der Winterdienst maßgeblich. Tagsüber ist nicht mit Überschreitungen zu rechnen. Damit ist nur in der Winterzeit nach an der West- und Südfassade mit Überschreitungen zu rechnen.

Das Schöneberger Modell sieht in solchen Fällen vor, dass zu bestimmten Zeiten (hier nachts im Winterdienst) eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist; hierzu muss ein Lüftungskonzept erstellt werden. Zur Sicherung der Konfliktbewältigung sind die Schließpflichten in einem städtebaulichen Vertrag vor Festsetzung des Bebauungsplanes verbindlich zu vereinbaren. Dabei ist zu regeln, wann die Fenster in welchem Umfang geöffnet werden dürfen und wann sie zu schließen sind. Würden die Fenster in den ausgeschlossenen Zeiten dennoch geöffnet, verhält sich der Nutzer baurechtswidrig und kann keine Abwehransprüche geltend machen.

Dies dient auch dem Schutz des angrenzenden Betriebs der Straßenmeisterei, um den Winterdienst nicht einzuschränken.

Nach Recherchen der Verwaltung gibt es zu dieser Vorgehensweise allerdings noch keine Rechtsprechung. Diese Fragestellung wäre im Verfahren mit der UIB abzustimmen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes soll nach Vorschlag der Verwaltung die Grundstücke FINr. 592/2, 592/4 und 563/9 umfassen. Aus unserer Sicht bietet sich der Umgriff an, da bei den Grundstücken aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts noch ein gewisses Nachverdichtungspotenzial vorhanden ist, das in den nächsten Jahren aktiviert werden wird. Die südlich angrenzenden Grundstücke erfordern hinsichtlich ihrer Weiterentwicklung nicht unbedingt eine Steuerung mittels Bauleitplanung.

Der Wohnstandort eignet sich zur Weiterentwicklung und Stärkung, da er sich noch in fußläufiger Entfernung (ca. 700 m) zum Bahnhof und zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs der Altstadtpassage befindet. Durch die Lage am östlichen Ortsrand und mit der Straße „Laufinger Allee“ ist der Standort auch gut mit Möglichkeiten der Naherholung versorgt.

Vorgeschlagen wird ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), der nur die notwendigen Festsetzungen zur Verwirklichung des Bauvorhabens zum Inhalt hat (Wandhöhe, schalltechnische Festsetzungen, Bauräume). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann im Übrigen nach § 34 BauGB.

Mit dem Antragsteller ist noch eine Planungskostenübernahmevereinbarung abzuschließen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fasst unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Planungskostenvereinbarung einen Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Wasserburger Straße, westlich der Straße „Laufinger Allee“ und östlich des Geländes der Straßenmeisterei Ebersberg (FINr. 592/2, 592/4 und 563/9, jeweils Gemarkung Ebersberg). Planungsziel ist vorwiegend die Zulassung der Aufstockung des Wohngebäudes Wasserburger Str. 6 um ein Geschoss und Einbau von zwei Wohnungen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.**7. Flächennutzungsplan-Änderung Hundeübungsplatz Aßlkofen;**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

b) Empfehlung an den Stadtrat StR 15.12.15 TOP 05

öffentlich

Sachverhalt:Vorgeschichte:

Am 15.12.2015 wurde der Einleitungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans 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 21.11.2018 bis 21.12.2018 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.3 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.5 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.6 Markt Kirchseeon
- 1.7 Bund Naturschutz, Ebersberg
- 1.8 Amt für Familie und Kultur
- 1.9 Wasser- und Bodenverband Hörmannsdorf
- 1.10 Stadt Grafing
- 1.11 Landesbund für Vogelschutz, Zorneding
- 1.12 Bayerischer Bauernverband, München

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 27.11.2018
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.01.2019
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, staatl. Bauverwaltung, Schreiben vom 16.01.2019
- 2.4 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 27.11.2018

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 27.11.2018
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 16.01.2018
- 3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 14.12.2018
- 3.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 17.12.2018

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 21.01.2016

Nach einer kurzen Darstellung der Planung wird auf die Erfordernisse der Raumordnung hingewiesen:

- Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft
- Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten
- Festlegung von Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen
- Sicherung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten

In der landesplanerischen Bewertung wird festgestellt, dass das Plangebiet unmittelbar an die Bebauung der Siedlung Aßlkofen anschließe. Obwohl sich Aßlkofen planungsrechtlich im Außenbereich befinde, sei der Ort aus landesplanerischer Sicht in engem baulichen Zusammenhang mit dem Stadtgebiet Ebersberg zu sehen. Des Weiteren liege Aßlkofen gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht komme. Aus diesen Gründen sei aus landesplanerischer Sicht eine Zersiedelung der Landschaft nicht zu befürchten. Die Sicherung einer bereits bestehenden Freizeiteinrichtung gebe den Anlass, die Flächen nicht als neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3 zu bewerten, sofern sichergestellt sei, dass damit lediglich eine geringfügige Inanspruchnahme von Flächen verbunden sei. Dadurch wäre auch nicht zu erwarten, dass mit der Realisierung des Vorhabens ein Ansatzpunkt für eine neue Siedlungsentwicklung im Außenbereich entstünde.

Laut der Begründung sei eine verstärkte bauliche Entwicklung in der weiteren Planfolge nicht zu erwarten. Dies könne jedoch aus landesplanerischer Sicht zum derzeitigen Kenntnisstand auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend bewertet werden. Daher werde zum Umfang der baulichen Anlagen erst im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens Stellung genommen.

Der Standort liege gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region München am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 10.4 „Südöstlicher Ebersberger Forst und vorgelagerte Kulturlandschaftzone zwischen Ebersberg und Steinhöring“. Aus landesplanerischer Sicht werde aufgrund der randlichen Lage und der geringen Größe nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben Sicherungs- und Pflegemaßnahmen beeinträchtigt würden.

Zusammenfassend wird als Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben bei Beachtung der o.g. Punkte im nachfolgenden Bauleitplanverfahren grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspreche.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass aus Sicht der Stadt Ebersberg keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Die vorhandenen derzeitigen Nutzungen, Bolzplatz und Hundeübungsplatz können weiterhin bestehen bleiben. Weitere planerische Aktivitäten von Seiten der Stadt sind derzeit nicht beabsichtigt. Insofern ergibt sich für den Flächennutzungsplan kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 16.01.2019

Nach einer ausführlichen Behandlung der Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass Einverständnis mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bestünde. Dabei wird darauf hingewiesen, dass der Hundeübungsplatz seit über 10 Jahren und der Bolzplatz seit über 30 Jahren genutzt würden. Beide Anlagen hätten in diesem Zeitraum keine Beschwerden verursacht.

Aufgrund der Lage der beiden Plätze, der Abschirmung durch die vorgelagerten landwirtschaftlichen Gebäude, der vorhandenen Abstandsfläche zu den nächstgelegenen Immissionsorten, der Schutzbedürftigkeit dieses Immissionsortes sowie der bisherigen Beschwerdefreiheit der Anlagen gehe die Untere Immissionsschutzbehörde auch weiterhin von einer Umgebungsverträglichkeit der Anlagen aus. Die Notwendigkeit einer detaillierten Immissionsprognose werde nicht gesehen.

Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde könnte die Begründung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Belange noch ergänzt werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Erläuterungen bezüglich der Immissionen, soweit sie im Rahmen des Flächennutzungsplans relevant sind, in der Begründung ergänzt werden. Für weitere immissionsschutzfachliche Untersuchungen besteht im Rahmen des Flächennutzungsplans keine Veranlassung.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird gemäß der Abwägung hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Belange ergänzt.

3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 14.12.2018

Im Westen grenze auf 20 m ein kleines Waldstück an die Planungsfläche an. Es werde deshalb angeregt, mit dem Waldeigentümer eine Vereinbarung über die Verkehrssicherungspflicht für die vom Wald ausgehende Gefahren für die Nutzer des Übungsplatzes zu treffen. Da der Wald durch ein Straße angetrennt sei, sei es natürlich möglich, dass die Frage der Verkehrssicherung bereits in diesem Zusammenhang geklärt worden sei.

Stellungnahme:

Bezüglich der Verkehrssicherung sind keine Vereinbarungen bekannt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich der Baumbestand gegenüber der Fläche befindet, die nicht als Bolzplatz genutzt wird. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

3.4 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 17.12.2018

Bezüglich Wasserversorgung und Kanalisation wird von Seiten des Tiefbauamtes festgestellt, dass die baulichen Anlagen des Hundeübungsplatzes nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen seien. Es bestünden Anschlussmöglichkeiten. Im Falle eines Anschlusses seien die entsprechenden Planunterlagen 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Die verkehrliche Erschließung sei gesichert. Ein Stellplatznachweis gemäß der städtischen Satzung sei beizubringen.

Allgemein werde darauf hingewiesen, dass notwendige Erschließungsmaßnahmen vom jeweiligen Antragsteller in Abstimmung mit der Stadt Ebersberg durchzuführen seien.

Stellungnahme:

Die Planungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Insofern besteht für den Flächennutzungsplan kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 7. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Aßlkofen West“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 26.02.2019 zu billigen.

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg;

Antrag des CSU-Ortsverbandes Ebersberg und der CSU-Stadtratsfraktion Ebersberg auf Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Stellplatzsatzung;

Vorschlag für eine Neufassung

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 13.11.2018, TOP 6, öffentlich, Bezug genommen.

Mit dem gestellten Antrag sollen die Regelungen für den Stellplatzschlüssel im Bereich der Stadt Ebersberg zum einen evaluiert und zum anderen bei Bedarf neu gefasst werden.

Rechtsgrundlage zum Erlass von Stellplatzregeln durch die Stadt ist Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Demnach kann die Stadt durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften über die Zahl, Größe, Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe

der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann, erlassen.

Die Ermächtigungsgrundlage berechtigt die Stadt Ebersberg allerdings nicht dazu, örtliche Bauvorschriften über die Lage von Stellplätzen zu erlassen, auch wenn damit gestalterische Ziele verfolgt werden sollen. Die betrifft eine bauplanungsrechtliche Entscheidung, die nur auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfolgen kann und somit nur im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist.

Die Zahl der Stellplätze kann durch die örtliche Bauvorschrift festgeschrieben werden. Ausgangspunkt ist die Anlage zu § 20 GaStellV. Darin sind Mindestanforderungen für Stellplatzzahlen aufgeführt. Die Anforderungen dürfen auch höher sein bzw. dahinter zurückbleiben. Insbesondere bei höheren Stellplatzanforderungen sind besondere städtebauliche Gründe erforderlich. Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht für eine bestimmte Nutzungsart, z. B. nur aufgrund der allgemeinen Erhöhung des PKW-Bestandes in der Gemeinde, ist von der Rechtsprechung nicht gedeckt (vgl. *Würfel in Simon/Busse, BayBO, Stand, Okt. 2018, RdNr. 117 zu Art. 47 BayBO*).

Eine generelle Erhöhung der Stellplatzpflicht steht auch in Konkurrenz zum erhöhten Bedarf an Wohnraum und wirkt sich auch steigernd auf die Baukosten aus. Möglicherweise besteht dann die Gefahr, dass aufgrund einer verschärften Stellplatzanforderung dringend benötigte Wohnungen nicht gebaut werden. Andererseits besteht die Verpflichtung des jeweiligen Bauherrn im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums, den von seinem Grundstück ausgehenden Kraftfahrzeugverkehr selbst aufzunehmen und somit die erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Die verkehrlichen Fragen, die durch eine voranschreitende Nachverdichtung ausgelöst werden, sind eher auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären (wie viel Verdichtung ist an welcher Stelle sinnvoll). Im Rahmen dieses Verfahrens müssen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange, hierzu gehören auch die Belange des Verkehrs (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die Stellplatzsatzung ist als Instrument für die Lösung der Verkehrsprobleme, die die Zunahme von Wohnbebauung im Innenbereich zweifellos mit sich bringt, nur sehr eingeschränkt geeignet.

Doppel- und Mehrfachstellplätze für Kraftfahrzeuge (z. B. mit Duplex-, Triplex-Mechanismus oder Parklifte) können in die künftige Satzung mit einem reduzierten Ansatz angerechnet werden, um damit die Akzeptanzschwierigkeiten von solchen Stellplatzangeboten angemessen abzubilden. Beispielsweise könnte so ein Stellplatz mit dem Faktor 0,75 in die Berechnung einbezogen werden.

Eine Änderung wurde im Satzungsentwurf bei den Besucherstellplätzen vorgenommen. Diese dürfen nicht mehr in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die ungehinderte und unentgeltliche Benutzung der Besucherparkplätze muss ganztägig möglich sein und darf nicht durch Tore, Schranken oder sonstige Sperren beschränkt werden. Doppel- oder Mehrfachparkplätze sind zum Nachweis von Besucherstellplätzen unzulässig.

Recherchen bei anderen Gemeinden und Städte haben ergeben, dass zu den bestehenden Richtzahlen nach der GaStellV kaum Abweichungen nach oben vorhanden sind. Die Tendenz geht eher aufgrund des Belangs nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und baulicher Nachverdichtung in Kombination mit angestrebten bzw. geforderten Mobilitätskonzepten für einzelne Stadtquartiere, zu einer im Einzelfall reduzierten Stellplatzanforderung.

Hier können z. B. Carsharing-Modelle eingebaut werden. Diese können im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen zu einer gewissen Reduzierung des Stellplatz-

schlüssels herangezogen werden. Angemessen wäre hier nach Recherchen der Verwaltung eine Reduzierung um 20% (vgl. Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg). Zu berücksichtigen ist dabei allerdings die Gefahr der Verlagerung des Parkdrucks in den öffentlichen Verkehrsraum und allgemein der Grundsatz der Gleichbehandlung.

Deshalb wären ergänzende Kriterien aufzustellen, bei deren Vorliegen davon auszugehen ist, dass der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr im konkreten Einzelfall verringert ist. Als Mindestvoraussetzung für eine Verringerung des Stellplatzbedarfs bei Wohnnutzungen sollte folgendes gegeben sein:

1. Ein Wohnbauvorhaben mit mindestens 10 Wohneinheiten.
2. Gute Anbindung an den ÖPNV – dauerhafte Bewältigung des Alltags ohne eigenes Auto in unterschiedlichen Lebenslagen und Haushaltskonstellationen
3. Der Antragsteller/Antragstellerin legt mit dem Baugenehmigungsantrag ein plausibles Mobilitätskonzept vor. Um die Funktionsfähigkeit des Mobilitätskonzeptes dauerhaft sicherzustellen, ist die Verpflichtung zur Umsetzung und dauerhaften Bereithaltung der entsprechenden Angebote auf Privatgrund durch die Baugenehmigung verbindlich festzulegen. Welches Mobilitätskonzept Anwendung finden soll, wäre im Baugenehmigungsverfahren mit dem Antragsteller/Antragstellerin zu verhandeln.
4. Die herzustellenden Stellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Damit kann erreicht werden, dass die Eigentümergemeinschaft insgesamt über die Vergabe der Stellplätze entscheiden kann.
5. Geeignete Sicherungsmaßnahmen sind im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde mit dem Bauherrn festzulegen. Dies könnte z. B. das Vorhalten einer teilweisen Nachrüstmöglichkeit für Stellplätze und/oder Ersatzzahlungen (Ablöse).

Diese Kriterien müssen, sollte man dieser Regelung näher treten wollen, noch genauer ausgearbeitet werden. Dies erfordert einen eigenen Tagesordnungspunkt und würde inhaltlich den Rahmen der Stellplatzsatzung deutlich überschreiten.

In den Satzungsvorschlag wurde neu eine verbindliche Regelung über die Schaffung von Fahrradstellplätzen aufgenommen. Es ist weiterhin möglich, die Fahrradstellplätze hinsichtlich der Größe und der Beschaffenheit in der Satzung genauer zu beschreiben. Die Recherchen der Verwaltung haben ergeben, dass einige Kommunen dies nutzen, andere wiederum nicht. Eine einheitliche Linie ist hier nicht abzulesen. Um für die Bauantragsteller möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen, wurde im vorliegenden Vorschlag zunächst auf eine genauere Beschreibung der Fahrradstellplätze verzichtet.

Seit Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung vom 01.09.2018 ist es auch möglich, durch die Stellplatzsatzung Festlegungen über Elektroladestationen zu treffen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, nachdem hier noch keine Erfahrungen vorliegen (Gespräche mit dem Bayerischen Gemeindetag und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr haben stattgefunden), im Zuge der weiteren Beratungen zur Stellplatzsatzung einen konkreten Vorschlag zu erarbeiten. Der aktuelle Entwurf enthält bislang noch keinen Regelungsvorschlag über Elektroladestationen.

Die von der Stadt Ebersberg festgelegten Ablösebeträge sind im Vergleich zu den Untersuchungen der Verwaltung eher im oberen Bereich anzusiedeln. Änderungsbedarf wird hier seitens der Verwaltung nicht gesehen. Einige Gemeinden lassen überhaupt keine Ablösung zu.

Der nun vorliegende Vorschlag für eine Neufassung der Stellplatzsatzung soll als Arbeitspapier dienen, um die notwendige Diskussion in den städtischen Gremien anzusto-

ßen. Der Entwurf ist im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage offen für Änderungen und Anpassungen.

Diskussionsverlauf:

Der Vorschlag für eine neue Stellplatzsatzung wurde eingehend beraten und mehrheitlich begrüßt.

StR Goldner regte an, bei Wohnungen bis 100 m² in Mehrfamilienhäusern eine weitere Abstufung bei den notwendigen Stellplätzen vorzunehmen. Zwei Stellplätze für eine 30 m²-Wohnung sei aus seiner Sicht nicht angemessen.

StR Mühlfenzl stellte fest, dass mit der Satzung die Parkprobleme nicht lösbar seien. Hier müssten andere Ideen, wie z. B. eine Buslinie, Leihfahrräder etc. angeboten werden.

StR Schechner schloss sich der Anregung von StR Goldner an. Insgesamt würden die Änderungen Sinn machen. Er regte an künftig über große Stellplatzanlagen (EDEKA, Aldi) mehr nachzudenken. Diese Flächen sollten künftig besser genutzt werden. Er regte an, die Sache in den Fraktionen weiter zu beraten.

StR Otter stand den Änderungen kritisch gegenüber. Er führte aus, dass bereits heute die Möglichkeit bestünde in Bebauungsplänen höhere Anforderungen an Stellplätze festzusetzen. Er wies auf das Missverhältnis hinsichtlich der Stellplatzanforderung bei Ein- und Mehrfamilienhäusern hin. Weiterhin äußerte er Bedenken zur Regelung der Besucherstellplätze. Bei Einkaufszentren sind diese immer in der Tiefgarage. Erster Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass mit dieser Regelung die Besucherstellplätze bei Wohnanlagen gemeint sind.

StR Otter regte weiterhin mehr Selbstdisziplin bei der Begrünung von Parkflächen an.

Ein Beschluss wurde in der heutigen Sitzung nicht gefasst. Die Angelegenheit wird in den Fraktionen weiter beraten.

TOP 8.

Vollzug des BayStrWG;

Neuerlass der Verordnung über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit und die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen (Winterdienst- und Reinigungsverordnung)

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verordnung der Stadt Ebersberg über die Reinhaltungs-, Reinigungs- und Sicherungspflicht auf den öffentlichen Straßen in der Stadt Ebersberg muss erneuert werden.

Hierzu schlägt die Verwaltung folgende Neufassung der Verordnung vor:

Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter

(Reinigungs- und Sicherungsverordnung)

Aufgrund des Art. 51 Abs. 4 und 5 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (BayRS 91-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), und Art. 42 des Landesstraßen- und Verordnungsgesetzes (LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1982 (BayRS 2011-2-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2017 (GVBl. S. 388), erlässt die Stadt Ebersberg folgende Verordnung:

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Inhalt der Verordnung

Diese Verordnung regelt Inhalt und Umfang der Reinhaltungs-, Reinigungs- und Sicherungspflichten auf den öffentlichen Straßen in der Stadt Ebersberg.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Öffentliche Straßen, Gehbahnen, geschlossene Ortslage

(1) Öffentliche Straßen im Sinne dieser Verordnung sind alle dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit ihren Bestandteilen im Sinne des Art. 2 Nr. 1 BayStrWG oder des § 1 Abs. 4 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der jeweiligen Fassung. Hierzu gehören insbesondere die Fahrbahnen, die Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, die Geh- und Radwege, die gemeinsamen Geh- und Radwege und die der Straße dienenden Gräben, Böschungen, Stützmauern und Grünstreifen. Die Bundesautobahnen sind keine öffentlichen Straßen im Sinne dieser Verordnung.

(2) Gehbahnen sind

a) die für den Fußgängerverkehr (Fußgänger- und Radfahrerverkehr) bestimmten, befestigten und abgegrenzten Teile der öffentlichen Straßen (insbesondere Gehwege sowie gemeinsame Geh- und Radwege) und die selbstständigen Gehwege sowie die selbstständigen gemeinsamen Geh- und Radwege

oder

b) in Ermangelung einer solchen Befestigung oder Abgrenzung, die dem Fußgängerverkehr dienenden Teile am Rande der öffentlichen Straßen in einer Breite von 1,20 m, gemessen von der Straßengrundstücksgrenze aus.

(3) Geschlossene Ortslage ist der Teil des Gemeindegebiets, der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist. Einzelne unbebaute Grundstücke, zur Bebauung ungeeignetes oder ihr entzogenes Gelände oder einseitige Bebauung unterbrechen den Zusammenhang nicht (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 und 3 BayStrWG).

Reinhaltung der öffentlichen Straßen

§ 3

Verbote

(1) Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit ist es untersagt, öffentliche Straßen mehr als nach den Umständen unvermeidbar zu verunreinigen oder verunreinigen zu lassen.

(2) Insbesondere ist es verboten,

a) auf öffentlichen Straßen Putz- oder Waschwasser, Jauche oder sonstige verunreinigende Flüssigkeiten auszuschütten oder ausfließen zu lassen, Fahrzeuge, Maschinen oder sonstige Geräte zu säubern, Gebrauchsgegenstände abzustauben oder auszuklopfen; Tierfutter auszubringen;

b) Gehwege durch Tiere verunreinigen zu lassen;

c) Klärschlamm, Steine, Bauschutt, Holz, Schrott, Gerümpel, Verpackungen, Behältnisse sowie Eis und Schnee

1. auf öffentlichen Straßen abzuladen, abzustellen oder zu lagern,
2. neben öffentlichen Straßen abzuladen, abzustellen oder zu lagern, wenn dadurch die Straßen verunreinigt werden können,
3. in Ablaufrinnen, Kanaleinlaufschächte, Durchlässe oder offene Abzugsgräben der öffentlichen Straßen zu schütten oder einzuleiten.

(3) Das Abfallrecht bleibt unberührt.

Reinigung der öffentlichen Straßen

§ 4

Reinigungspflicht

(1) Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit haben die Eigentümer und die zur Nutzung dinglich Berechtigten von Grundstücken, die innerhalb der geschlossenen Ortslage an die im Straßenreinigungsverzeichnis (Anlage) aufgeführten öffentlichen Straßen angrenzen (Vorderlieger) oder über diese öffentlichen Straßen mittelbar erschlossen werden (Hinterlieger), die in § 6 bestimmten Reinigungsflächen gemeinsam auf eigene Kosten zu reinigen. Grundstücke werden über diejenigen Straßen mittelbar erschlossen, zu denen über dazwischenliegende Grundstücke in rechtlich zulässiger Weise Zugang oder Zufahrt genommen werden darf.

(2) Grenzt ein Grundstück an mehrere im Straßenreinigungsverzeichnis (Anlage) aufgeführte öffentliche Straßen an oder wird es über mehrere derartige Straßen mittelbar erschlossen oder grenzt es an eine derartige Straße an, während es über eine andere mittelbar erschlossen wird, so besteht die Verpflichtung für jede dieser Straßen.

(3) Die Vorderlieger brauchen eine öffentliche Straße nicht zu reinigen, zu der sie aus tatsächlichen oder aus rechtlichen Gründen keinen Zugang und keine Zufahrt nehmen können und die von ihrem Grundstück aus nur unerheblich verschmutzt werden kann.

(4) Keine Reinigungspflicht trifft ferner die Vorder- oder Hinterlieger, deren Grundstücke einem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, soweit auf diesen Grundstücken keine Gebäude stehen.

(5) Zur Nutzung dinglich Berechtigte im Sinne des Absatzes 1 sind die Erbbauberechtigten, die Nießbraucher, die Dauerwohn- und Dauernutzungsberechtigten und die Inhaber eines Wohnungsrechtes nach § 1093 BGB.

§ 5

Reinigungsarbeiten

Zur Erfüllung ihrer Reinigungspflicht haben die Vorder- und Hinterlieger die im Straßenreinigungsverzeichnis (Anlage) aufgeführten öffentlichen Straßen, und zwar innerhalb der in § 6 genannten Reinigungsflächen, zu reinigen.

Sie haben dabei die Gehwege, die gemeinsamen Geh- und Radwege, die Radwege und die innerhalb der Reinigungsflächen befindlichen Teile der Fahrbahn (einschließlich der Parkstreifen) nach Bedarf

a) zu kehren und den Kehricht, Schlamm und sonstigen Unrat zu entfernen (soweit eine Entsorgung in üblichen Hausmülltonnen für Biomüll, Papier oder Restmüll oder in Wertstoffcontainern möglich ist); fällt auf den Reinigungstag ein Feiertag, so sind die genannten Arbeiten am vorausgehenden Werktag durchzuführen. Entsprechendes gilt auch für die Entfernung von Unrat auf den Grünstreifen.

Im Herbst sind die Reinigungsarbeiten bei Laubfall, soweit durch das Laub – insbesondere bei feuchter Witterung – die Situation als verkehrsgefährdend einzustufen ist, ebenfalls durchzuführen.

b) von Gras und Unkraut sowie Moos und Anflug von sonstigen Pflanzen zu befreien, soweit es aus Ritzen und Rissen im Straßenkörper wächst.

c) insbesondere nach einem Unwetter sowie bei Tauwetter, die Abflussrinnen und Kanaleinläufe freizumachen, soweit diese innerhalb der Reinigungsfläche (§ 6) liegen.

§ 6 Reinigungsfläche

(1) Die Reinigungsfläche ist der Teil der öffentlichen Straßen, der zwischen der gemeinsamen Grenze des Vorderliegergrundstücks mit dem Straßengrundstück,

und

a) bei Straßen der **Gruppe A** des Straßenreinigungsverzeichnisses (Anlage) der Fläche außerhalb der Fahrbahn,

b) bei Straßen der **Gruppe B** des Straßenreinigungsverzeichnisses (Anlage) einer parallel zum Fahrbahnrand in einem Abstand von 1,20m verlaufenden Linie innerhalb der Fahrbahn,

liegt, wobei Anfang und Ende der Reinigungsfläche vor einem Grundstück jeweils durch die von den Grundstücksgrenzen aus senkrecht zur Straße gezogenen Linien bestimmt werden.

(2) Bei einem Eckgrundstück gilt Absatz 1 entsprechend für jede öffentliche Straße, an die das Grundstück angrenzt, einschließlich der gegebenenfalls in einer Straßenkreuzung liegenden Flächen.

§ 7 Gemeinsame Reinigungspflicht der Vorder- und Hinterlieger

(1) Die Vorderlieger tragen gemeinsam mit den ihnen zugeordneten Hinterliegern die Reinigungspflicht für ihre Reinigungsflächen. Sie bleiben auch dann gemeinsam verantwortlich, wenn sie sich zur Erfüllung ihrer Pflichten anderer Personen oder Unternehmer bedienen; das Gleiche gilt auch für den Fall, dass zwischen Vorder- und Hinterliegern Vereinbarungen nach § 8 (Aufteilung der Reinigungsarbeiten) abgeschlossen sind.

(2) Ein Hinterlieger ist dem Vorderlieger zugeordnet, über dessen Grundstück er Zugang oder Zufahrt zu derselben öffentlichen Straße nehmen darf, an die auch das Vorderliegergrundstück angrenzt.

§ 8**Aufteilung der Reinigungsarbeiten bei Vorder- und Hinterliegern**

(1) Es bleibt den Vorder- und Hinterliegern überlassen, die Aufteilung der auf sie treffenden Arbeiten untereinander durch Vereinbarung zu regeln.

(2) Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, so kann jeder Vorder- oder Hinterlieger eine Entscheidung der Gemeinde über die Reihenfolge und die Zeitdauer, in der sie ihre Arbeiten zu erbringen haben, beantragen. Unterscheiden sich die Grundstücke der einander zugeordneten Vorder- und Hinterlieger hinsichtlich der Flächen wesentlich, kann die Entscheidung beantragt werden, dass die Arbeiten nicht in gleichen Zeitabständen zu erbringen sind, sondern dass die Zeitabschnitte in demselben Verhältnis zueinander stehen, wie die Grundstücksflächen.

Sicherung der Gehbahnen im Winter**§ 9****Sicherungspflicht**

(1) Zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz haben die Vorder- und Hinterlieger die in § 11 bestimmten Abschnitte der Gehbahnen (Sicherungsfläche) der öffentlichen Straßen, die an ihr Grundstück angrenzen oder ihr Grundstück mittelbar erschließen, auf eigene Kosten in sicherem Zustand zu erhalten.

(2) § 4 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 bis 5, §§ 7 und 8 gelten sinngemäß. Die Sicherungspflicht besteht für alle öffentlichen Straßen (§ 2 Abs. 1) innerhalb der geschlossenen Ortslage (§ 2 Abs. 3) auch wenn diese nicht im Straßenreinigungsverzeichnis (Anlage) aufgeführt sind.

§ 10**Sicherungsarbeiten**

(1) Die Vorder- und Hinterlieger haben die Sicherungsfläche an Werktagen ab 7 Uhr und an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ab 8 Uhr von Schnee zu räumen und bei Schnee-, Reif- oder Eisglätte mit geeigneten abstumpfenden Stoffen (z. B. Sand, Splitt), nicht jedoch mit Tausalz oder ätzenden Mitteln zu bestreuen oder das Eis zu beseitigen. Bei besonderer Glättegefahr (z. B. an Treppen oder starken Steigungen) ist das Streuen von Tausalz zulässig. Diese Sicherungsmaßnahmen sind bis 20 Uhr so oft zu wiederholen, wie es zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz erforderlich ist.

(2) Der geräumte Schnee oder die Eisreste (Räumgut) sind neben der Gehbahn so zu lagern, dass der Verkehr nicht gefährdet oder erschwert wird. Ist das nicht möglich, haben die Vorder- und Hinterlieger das Räumgut spätestens am folgenden Tag von der öffentlichen Straße zu entfernen. Abflussrinnen, Hydranten, Kanaleinlaufschächte und Fußgängerüberwege sind bei der Räumung freizuhalten.

§ 11**Sicherungsfläche**

(1) Sicherungsfläche ist die vor dem Vorderliegergrundstück innerhalb der in § 6 genannten Reinigungsfläche liegende Gehbahn nach § 2 Abs. 2.

(2) § 6 Abs. 2 gilt sinngemäß.

Schlussbestimmungen

§ 12

Befreiung und abweichende Regelungen

(1) Befreiungen vom Verbot der Straßenverunreinigung nach § 3 gewährt die Gemeinde, wenn der Antragsteller die unverzügliche Reinigung besorgt.

(2) In Fällen, in denen die Vorschriften dieser Verordnung zu einer erheblichen unbilligen Härte führen würden, die dem Betroffenen auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange und der Interessen der übrigen Vorder- und Hinterlieger nicht zugemutet werden kann, spricht die Gemeinde auf Antrag durch Bescheid eine Befreiung aus oder trifft unbeschadet des § 8 Abs. 2 sonst eine angemessene Regelung. Eine solche Regelung hat die Gemeinde auch zu treffen in Fällen, in denen nach dieser Verordnung auf Vorder- und Hinterlieger keine Verpflichtung trifft. Die Entscheidung kann befristet, unter Bedingungen, Auflagen oder Widerrufsvorbehalt erteilt werden.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 66 Nr. 5 BayStrWG kann mit einer Geldbuße bis zu eintausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 eine öffentliche Straße verunreinigt oder verunreinigen lässt,
2. die ihm nach den §§ 4 und 5 obliegende Reinigungspflicht nicht erfüllt,
3. entgegen den §§ 9 und 10 die Gehbahnen nicht oder nicht rechtzeitig sichert.

§ 14

Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt amin Kraft. Sie gilt 20 Jahre.

(2) Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Reinhaltung, Reinigung und Sicherung der öffentlichen Straßen vom .27.11.2001 außer Kraft.

Anlage zur Straßenreinigungsverordnung (zu § 4 Abs. 1, § 5 und § 6)

Straßenreinigungsverzeichnis

Gruppe A

(Reinigungsfläche: Gehwege, gemeinsame Geh- und Radwege, Radwege sowie Grünstreifen und von der Fahrbahn getrennte Parkstreifen)

Münchener Straße
Staatsstraße 2080 (St 2080 – Wasserburger Straße/Bahnhofstraße/Marienplatz/Eberhardstraße/Schwabener Straße)

Staatsstraße 2086 (St 2086 – Hohenlindener Straße)
 Heinrich-Vogl-Straße.....
 Eichthalstraße.....
 Dr.-Wintrich-Straße bis zum Beginn der Tempo-30-Zone.....
 Gärtnerestraße.....
 Pleiningerstraße (Süd)
 Ulrichstraße (Nord)
 Wildermuthstraße

Gruppe B

(Reinigungsfläche: Flächen der Gruppe A und zusätzlich die Fahrbahn-
 ränder in der in § 6 Abs. 1 Buchstabe b festgelegten Breite)

alle übrigen Straßen.....

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter (Reinigungs- und Sicherungsverordnung) gemäß vorstehendem Vorschlag zu beschließen.

Die Verwaltung wird nach erfolgter Beschlussfassung im Stadtrat beauftragt, die Verordnung ortsüblich bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Antrag der Gemeinde Pfaffing auf den Neubau einer direkten Gleisverbindung Ebersberg-Kirchseeon;

öffentlich

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag der Gemeinde Pfaffing auf den Neubau einer direkten Gleisverbindung zwischen Ebersberg und Kirchseeon vor.

Der Antrag wurde den Ausschussmitgliedern mit der Ladung übersandt.

Diskussionsverlauf:

Zweiter Bürgermeister Ried stellte den Nutzen der Gleisverbindung in Frage. Die Trasse würde quer durch die Flur führen und bringt einen hohen Flächenverbrauch mit sich. Eine Fahrzeitverkürzung dürfe nicht zulasten privater Grundstücke gehen. Für ihn habe das Ausweichgleis bei Wiesham Priorität.

Nach Ansicht von StR Mühlfenzl wären die Verbesserungen zwischen Ebersberg und Grafing-Bahnhof vordringlicher.

StR Lachner stellte fest, dass der Gedanke der Verbesserung weiterverfolgt werden sollte. Die Optimierungen zwischen Ebersberg und Grafing-Bahnhof seien aber dringlicher. StR Goldner stellte fest, dass es in den letzten 30 Jahren nicht gelungen ist, die Strecke nach Wasserburg wieder herzurichten. Diese Planungen seien reine Gedankenspiele; für ihn habe das Ausweichgleis bei Wiesham Priorität. Der Antrag könne nur mit der Bedingung für das Ausweichgleis unterstützt werden.

StR Otter bat um Aufnahme des Themas in den AK Verkehr. StR Lachner riet von einer Behandlung des Antrags im AK ab, da dieser hierfür nicht geeignet sei. Die Angelegenheit wurde im TA eingehend beraten.

StR Schechner erinnerte daran, dass früher der „Filzenexpress“ eingestellt werden sollte. Heute kann man mit dem Zug in ca. 28 Minuten von Ebersberg nach München fahren. Er würde eine Fahrzeitverkürzung um 8 Minuten begrüßen. Das ÖPNV-Angebot wird dadurch verbessert.

Nach eingehender Beratung fasste Erster Bürgermeister Brilmayer die Ergebnisse in folgendem Beschlussvorschlag zusammen:

1. Die Initiative der Gemeinde Pfaffing wird begrüßt und ein entsprechender Antrag an die Staatsregierung unterstützt.

Abstimmungsergebnis 9: 1

2. Zur unmittelbaren Verbesserung der Schienenanbindung ist die Errichtung eines Ausweichgleises zwischen Ebersberg und Grafing-Stadt bei Wiesham vordringlich zu realisieren.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

TOP 10. Verschiedenes

öffentlich

TOP 11. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Schechner bittet um einen Bericht/Erläuterung über die baurechtlichen Bedingungen für Freiflächenfotovoltaikanlagen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 04.03.2019

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1-11)
Schriftführer

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung

Beschlüsse, die in der Nicht Öffentlichen Sitzung gefasst wurden:

- Aufhebung der Ausschreibung für die Schlosserarbeiten für den Neubau Turnhalle Floßmannstr.
- Vergabe von Fließarbeiten, Baureinigung, Schreinerarbeiten, Umkleiden für den Neubau Turnhalle Floßmannstr.