

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 12. November 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		geht um 22.30 bei TOP 13
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		(Vertreter für Hans Mühlfenzl)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		
SR Hilger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 170/3 und 173/3, Gmkg. Ebersberg, Raiffeisenstraße 1

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist ein Vorbescheid für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes und beurteilt sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB (Innenbereich). Demnach ist das Bauvorhaben zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO – MI). Nach § 6 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude in einem Mischgebiet zulässig und somit ist das Einfügekriterium der Art der baulichen Nutzung gegeben.

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung kommt es ausschlaggebend auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an. Hierzu zählen die Grundfläche des Gebäudes und die Höhe bzw. die Kubatur des geplanten Gebäudes. Die Firsthöhen der höchsten Gebäude in der umliegenden Bebauung weisen 11,20 m auf. Die beantragten Häuser weisen ebenso eine Firsthöhe von 11,20 m auf. Das Nachbarhaus wurde mit einer Grundfläche von ca. 400 m² errichtet. Die beantragten Gebäude sind mit einer Grundfläche mit ca. 280 m² und ca. 300 m² geplant. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich somit auch ein.

Die Erschließung ist gesichert, da die Anbindung an die öffentliche Straße bereits vorhanden ist.

Für die beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 17 Wohneinheiten sind 26 Stellplätze erforderlich. Hiervon werden 20 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen und 6 weitere Stellplätze oberirdisch. Dem Haus 1 mit 8 Wohneinheiten werden somit 12 Stellplätze und dem Haus 2 mit 9 Wohneinheiten werden somit 14 Stellplätze zugeordnet.

Diskussionsverlauf:

StR Goldner bat um Prüfung, wem der Grundstücksstreifen entlang der Eberhardstraße zwischen Straßenraum und Bauvorhaben gehört. Dieser sollte von der Stadt für die Realisierung eines Radweges erworben werden.

StR Otter sah mögliche Probleme für die Wohnbebauung aufgrund des Straßenlärms. Er regte an, das Vorhaben auch für gewerbliche Nutzungen zu öffnen. Das Maß der baulichen Nutzung sei an dieser Stelle angemessen.

StR Lachner wies daraufhin, dass hier ein Mehrfamilienhaus beantragt ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 170/3 und 173/3 der Gmkg. Ebersberg, Raiffeisenstraße 1, 85560 Ebersberg, das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Tektur zum Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 905/8, Gmkg. Ebersberg, in der Sudetenstraße 11

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Duplexgarage. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung vom 12.03.2019 vom Technischen Ausschuss behandelt und das Einvernehmen entsprechend erteilt.

Im Zuge der vorbereitenden Arbeiten auf dem Grundstück ist die Untere Naturschutzbehörde auf die Blutbuche aufmerksam geworden, welche zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens hätte entfernt werden müssen. Daraufhin wurde das Einstellen der Arbei-

ten von der UNB veranlasst und die Blutbuche mit dem Bescheid vom 03.07.2019 unter Naturschutz gestellt (befristet bis 31.12.2019).

In Absprache mit dem Landratsamt wurden dann neue Planungen erörtert, bei denen der Baum berücksichtigt wurde und die Stellplätze auch dementsprechend verlegt wurden. Um den Baum zu erhalten, muss ein Radius von mindestens 3,30 m um den Stammmittelpunkt als Wurzelschutzbereich sichergestellt werden. Der Schutzbereich wurde mit der UNB abgestimmt. Dies bedingt eine Verschiebung des Wohngebäudes samt Garage nach Westen. Durch diese Verlegung wird eine Befreiung von der Baulinie und der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 8 – Nordwest I – erforderlich (1,525 m im Norden und 2,195 m im Süden).

Aus Sicht der Verwaltung kann den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden. Zum einen bleibt die Blutbuche weiterhin bestehen und geschützt, zum anderen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nähe (FINr. 872/2 der Gmkg. Ebersberg) ähnliche Befreiungen erteilt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen im Rahmen des Vorbescheides zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 905/8 der Gemarkung Ebersberg, Sudetenstraße 11, 85560 Ebersberg.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Bauvorhaben in der Pf.-Guggetzer-Straße

a) Stellplatzschlüssel

b) Machbarkeitsstudie

öffentlich

Sachverhalt:

Zu a) – Stellplatzschlüssel:

Der Geschäftsführer der Kreisklinik Ebersberg gGmbH, Herr Stefan Huber, trägt in der Sitzung den aktuellen Stellplatznachweis der Kreisklinik vor. Auf die Anlage und den Vortrag wird insoweit verwiesen. Im Zuge von Beratungen zu verschiedenen Themen der Kreisklinik wurde aus der Mitte des Ausschusses immer wieder eine Darstellung der aktuellen Stellplatzsituation gewünscht.

Demnach hat die Kreisklinik Ebersberg nach Angaben des Geschäftsführers gem. Stellplatzsatzung der Stadt einen Stellplatzbedarf von 364 Stellplätzen. Eine Überprüfung der Stellplatzzahlen durch die Verwaltung hat bisher nicht stattgefunden. Tatsächlich vorhanden sind laut dieser Aufstellung zum einen 331 feste Stellplätze sowie 194 Stellplätze, die nur als „provisorisch“ bezeichnet werden. Insgesamt stehen demnach 525 Stellplätze zur Verfügung. Es besteht laut Angaben der Kreisklinik im Moment somit ein Überhang von 161 Parkplätzen.

Dieser Punkt dient der Kenntnisnahme; eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung ist anzumerken, dass der Stellplatzüberhang durch Baumaßnahmen (z. B. Personalwohnbau an der Münchener Straße, Personalwohneinheiten an der Ecke Hagenmiller-/Pfr.-Guggetzer-Str.) abschmelzen wird. Wenn der Überhang verbraucht ist, können keine weiteren Baumaßnahmen mehr erfolgen, ohne dass weitere, zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Nach Abzug der provisorischen Stell-

plätze von 194 verbleiben 331 Stellplätze. Somit würden 33 Parkplätze fehlen, um die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu erfüllen.

Zu b) – Machbarkeitsstudie Parkhaus

Im Bereich der heutigen Baustraße zwischen der von-Scala-Straße und der Münchener Straße lässt die Kreisklinik überprüfen, ein Parkhaus zu errichten (siehe Anlage). Mit dieser Anlage könnten 144 Parkplätze geschaffen werden. Herr Huber erläutert die Machbarkeitsstudie und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Diskussionsverlauf:

Der Geschäftsführer der Kreisklinik Ebersberg, Herr Stefan Huber stellt den Ausschussmitgliedern die Stellplatzaufstellung ausführlich vor.

Er teilt mit, dass die Maßnahme „von-Scala-Haus“ derzeit zurückgestellt wurde. Die Arbeiten für die neue zentrale Notaufnahme sollen ab Ende 2020 mit dem Abbruch beginnen. Die Maßnahmen dauern voraussichtlich bis 2023.

Künftig ist im Bereich der Baustraße ein Parkhaus mit ca. 144 Stellplätzen beabsichtigt, wobei es hier entscheidend auf die planungsrechtliche Zulässigkeit ankommen wird.

Zweiter Bürgermeister Ried stellte die Wichtigkeit einer weiteren Zufahrt von der Münchener Straße aus fest, um den Verkehr in den Anliegerstraßen zu vermeiden.

Nach Angaben von Herrn Huber kommen 98% der Mitarbeiter über die Münchener Straße. Der Verkehr zur Notaufnahme wird durch den Neubau künftig komplett entfallen.

StR Münch regte an, dass das künftige Parkhaus auch eine Durchfahrt zwischen Münchener Straße und von-Scala-Straße ermöglichen sollte. Er fragte nach, ob die Berechnung auf Basis der städtischen Satzung durchgeführt wurde, die für Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung für 3 Betten einen Stellplatz fordern würde.

StR Goldner erkundigte sich nach alternativen Verkehrsträgern und regte an, z. B. die Buslinien, die in Ebersberg enden, bis nach Kirchseeon durchzubinden.

Nach Angaben von Herrn Huber würden die Busfahrzeiten nicht mit den Schichtzeiten zusammenpassen. Die Klinik habe eine Mitarbeiterbefragung zu einer eigenen Buslinie durchgeführt. Dadurch könnten 50 – 60 Fahrten eingespart werden. StR Goldner empfahl hier ein PPP-Modell, da andere Firmen evtl. auch Interesse an einem Bus hätten.

StR Lachner wollte eine Überprüfung der Stellplatzberechnung durch die Verwaltung. Sollte in der Münchener Straße gebaut werden, würde eine große Zahl von Stellplätzen wegfallen. Herr Huber teilte mit, dass mit der Bebauung im südlichen Grundstücksteil begonnen werden soll, so dass im nördlichen Bereich noch Parkplätze zur Verfügung stünden.

StR Otter warnte davor, nur auf das absolute Minimum abzustellen. Dies wäre für die weitere Entwicklung zu kurzfristig. Zur Attraktivität der Klinik würden ausreichend vorhandene Parkplätze beitragen. Er war froh über die Öffnung der Baustraße. Zur Entlastung der Pleininger Straße sollte diese Verbindung offen bleiben. Das beabsichtigte Parkhaus sei aus städtebaulicher Sicht zwischen den Wohnungen abzulehnen.

Nach Ansicht von StR Münch soll durch das Parkhaus nicht die Tiefgarage im Personalwohnbau eingespart werden.

Dritter Bürgermeister Riedl hielt die Berechnungsgrundlagen für falsch. Die aktuellen Nutzungen würden höhere Stellplatzschlüssel generieren. Er forderte Alternativen für wegfallende Parkplätze. Er kritisierte die schlechte Lesbarkeit der Sitzungsunterlagen. Auf die Baustraße sollte wegen der Entlastungswirkung für die Wohngebiete nicht verzichtet werden.

Erster Bürgermeister Brilmayer stellte bei der Parkhausituation das bekannte Grundproblem der frühen Information fest. Man wollte dem Ausschuss die Überlegungen möglichst frühzeitig bekannt geben. Er war der Ansicht, dass eine sofortige Ablehnung der

Maßnahme vermessen sei und stellte fest, dass Parkplätze im Geschäftsinteresse der Klinik lägen. Durch die neuen Straßenanbindungen im Baugebiet Friedenseiche VIII sei eine Entlastungswirkung im Klinikumfeld zu erwarten.

StR Goldner empfahl ein unterfahrbares Parkhaus mit einer Einbahnregelung von Norden nach Süden.

Der Ausschuss nahm Kenntnis vom Vortrag; ein Beschluss wurde nicht gefasst.

TOP 4.

Bebauungsplan Nr. 199 Hörmannsdorf Nord;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.07.2015 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 – Hörmannsdorf-Nord – beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 25.01.2019 und 25.02.2019 statt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- 1.1 Regierung von Oberbayern, München
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, SG Wasserrecht
- 1.3 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.4 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.5 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.6 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.7 Evang.-Luth. Pfarramt Ebersberg
- 1.8 Kath. Pfarramt
- 1.9 Vodafone Deutschland GmbH
- 1.10 Gemeinde Forstinning
- 1.11 Wasser- und Bodenverband Hörmannsdorf, Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 06.02.2019
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, SG 44, Altlasten und Bodenschutz, Schr. vom 11.02.2019
- 2.3 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schr. v. 21.2.19
- 2.4 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 13.02.2019
- 2.5 Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 25.02.2019
- 2.6 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 29.01.2019
- 2.7 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 29.01.2019
- 2.8 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 14.02.2019

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Schr. vom 07.03.2019
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde, Schr. vom 07.03.2019
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 07.03.2019
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schr. vom 25.02.2019

- 3.5 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schr. vom 12.02.2019
- 3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schr. vom 21.02.2019
- 3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schr. vom 01.02.2019
- 3.8 Stadt Ebersberg, Abt. Abfall & Umwelt, Schr. vom 30.01.2019
- 3.9 Stadt Ebersberg, Klimaschutzmanager, Schr. vom 12.02.2019
- 3.10 Stadt Grafing b. München, Schr. vom 04.02.2019
- 3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. vom 18.02.2019
- 3.12 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Schr. ohne Datum
- 3.13 Bund Naturschutz Ebersberg, Schr. vom 02.10.2013
- 3.14 Bayernwerk Netz GmbH, Schr. vom 24.01.2019

4. **Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:**

- Bürger 1, Schr. vom 06.02.2019
- Bürger 2, persönliche Vorsprache vom 17.10.2019

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 – 3.3 Landratsamt Ebersberg vom 07.03.2019

Sachvortrag:

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss des Verfahrens die bekannt gemachte Fassung dem LRA 2-fach sowie digital in bestimmten Dateiformaten, mit ausgefüllten Verfahrensvermerken, vorzulegen ist.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die geforderten Unterlagen werden nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens dem LRA in den gewünschten Formaten zugeleitet.

A. aus baufachlicher Sicht

Sachvortrag:

Die durch Terrassen versiegelten Flächen sind dem § 19 Abs. 2 BauNVO zuzurechnen. Es wird gebeten, dies bei den Festsetzungen A 3.1.2, A 3.2.2, A 3.3.2 und A 6.3.2 zu berücksichtigen.

Unter der Voraussetzung, dass der Flächennutzungsplan bezüglich der Ausdehnung der Bauflächen und der Gebietsart im Wege der Berichtigung angepasst wird, werden aus baufachlicher Sicht keine weiteren Anregungen und Einwände geäußert.

Abwägungsvorschlag:

Der § 19 Abs. 2 BauNVO lässt in Abs. (4) durch den Satz 3 „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“ zu, dass zu der Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % im B-Plan abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Dies wurde durch die o. g. Festsetzungen angewandt, wonach die Terrassen (beschränkt auf 25 % der max. zulässigen Grundfläche) nicht zu den Flächen entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO zugerechnet werden müssen. Dies ist, indirekt ausgedrückt, eine Erhöhung der zulässigen Überschreitungen.

Es ist jedoch auch möglich, die Terrassen in den Festsetzungen A 3.1.2, A 3.2.2, A 3.3.2 den Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO zuzurechnen, wobei dann die Terrassen in sinnvoller Größe weiterhin zulässig sein sollten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen A 3.1.3, A 3.2.3 und A 3.3.3 jeweils um die praktikable Terrassenfläche von ca. 30 bzw. 40 m² erhöht werden sollten.

Analog dazu sollte auch die Parzelle 9 unter den Festsetzungen zu A 3.4 angepasst werden.

Die Festsetzung A 6.3.2 betrifft die Dachterrassenflächen über den Garagen und bezieht diese ohnehin zur Klarstellung in die Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit ein.

Der Flächennutzungsplan sollte bezüglich der Ausdehnung der Bauflächen und der Gebietsart im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen A 3.1.2, A 3.2.2 und A 3.3.2 entfallen und die Festsetzungen A 3.1.3, A 3.2.3 und A 3.3.3 werden dergestalt umformuliert, dass die Terrassen auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen sind. Die Festsetzungen A 3.1.3 und A 3.2.3 werden jeweils um 30 m² und die Festsetzung A 3.3.3 um 40 m² höher angesetzt.. Die Festsetzung A 3.4.2 wird folgendermaßen geändert:

Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, einschließlich Terrassen, dürfen die zulässige Grundfläche (GR) um bis zu 50% m² überschreiten.

Die Nummerierung der Festsetzungen unter A 3. wird auf den Wegfall der oben genannten Punkte abgestimmt.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich der Ausdehnung der Bauflächen und der Gebietsart im Wege der Berichtigung angepasst.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Sachvortrag:

Die Begründung zu vorliegender Bebauungsplan-Aufstellung setzt sich im Kapitel 9 „Immissionen“ mit fachlichen Belangen nur teilweise auseinander. Es werden ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen angesprochen und nicht lärmschutzmaßnahmenauslösende Verkehrslärmeinwirkungen durch Straße und (nicht vorhandene) durch Schiene. Mit den vorhandenen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Immissionen aus dem unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes befindliches Dorfgebiet setzt sich die Begründung in dem Kapitel nicht auseinander. Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) hat zu vorliegender Planung im Rahmen einer Voranfrage durch die Stadt Ebersberg im Jahr 2017 am 16.03.2017 immissionsschutzfachlich Stellung genommen, wobei die Stadt Ebersberg die ihr bekannten landwirtschaftlichen Betriebe (ggf. mit Viehhaltung) sowie Gewerbebetriebe mitgeteilt und die UIB zusätzlich ihre eigenen fachlichen Erkenntnisse als auch baurechtlichen Genehmigungs(zu)stände für die Beurteilung genutzt hat. Die konkreten Immissionsorte im Bebauungsplanumgriff waren zum damaligen Zeitpunkt noch nicht bekannt, sodass sich die immissionsschutzfachlichen Ausführungen auf die Grundstücksgrenze der überplanungsgegenständlichen nördlich gelegenen Bebauungsplan-Flurnummer 1950/1 bezogen.

Die Stellungnahme arbeitet die vorliegenden Immissionsproblematiken – bezogen auf Landwirtschaft und Gewerbe - ab. Es wird der Stadt Ebersberg aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, die Begründung hier noch entsprechend zu ergänzen. Die vorgeschlagenen Ergänzungen sind aus Sicht der UIB als redaktionell einzustufen.

Zur vorgelegten Planung mit nun bekannten Immissionsorten, merkt die UIB nur noch kurz an, dass, da diese nördlich der damaligen Bezugsgrenze für die immissionsschutzfachliche Beurteilung liegen, auch mit der jetzt vorgelegten konkreteren Planung aus fachlicher Sicht Einverständnis besteht.

Weitere Anregungen oder Einwände aus fachlicher Sicht werden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht mehr geäußert.

Abwägungsvorschlag:

Die aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlenen Ergänzungen bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen sollten an geeigneter Stelle in die Begründung eingearbeitet werden unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der UIB vom 16.03.2017.

Beschlussvorschlag:

Die aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlenen Ergänzungen bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen werden an geeigneter Stelle in die Begründung eingearbeitet.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht**Sachvortrag:**

Stellungnahme wie folgt:

1) Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die im FNP dargestellte Eingrünung im Norden und Westen ist im Bebauungsplan deutlich reduziert und teilweise verschoben worden. Das Gemeindegebiet Ebersberg zeichnet sich laut Landschaftsplan als ein Gemeindegebiet, mit einem kleinräumigen Wechsel von verschiedenen Landschaftselementen und einem bewegten Relief aus. Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich im landschaftsplanerischen Teilraum „Hänge zwischen Pötting und Gsprait“, die eine ausgeprägte Geländemodellierung aufzeigen. Diese landschaftliche Vielfalt begründet zudem die gute Erholungsfunktion des Gebietes. Im Landschaftsplan wird erläutert, dass in diesem Bereich die „bestehenden naturnahen Landschaftselemente zur erhalten sind“ und „eine beschränkte Belastbarkeit gegenüber jeglicher großflächiger oder grobstruktureller baulichen Inanspruchnahme entsteht“. Im Regionalplan ist der Bereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

Die oben genannten Aspekte schließen eine Bebauung in diesem Bereich nicht aus. Es müssen jedoch die Ziele und Grundsätze des Landschaftsplanes und des Regionalplanes berücksichtigt werden. Die Größe des im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Mischgebietes mit Ortsrandeingrünung orientiert sich an diesen Grundsätzen und ermöglicht ein angemessenes Ausmaß an Bebauung in einem landschaftlich sehr sensiblen Bereich. Die ausgedehnte Eingrünung im Bereich der Geländeerhöhung im FNP ermöglicht einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Eine Überprägung der Landschaft findet nicht statt. Die Lage und Ausdehnung der Eingrünung im FNP berücksichtigt zudem die auf der Geländeerhöhung bestehende Ausgleichsfläche mit ihrem besonderen landschaftsbildprägenden Lindenhain.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist die vorgesehene Eingrünung des Flächennutzungsplans beizubehalten.

2) Die Eingrünung ist im Bebauungsplan im direkten Anschluss an die Privatgärten als private Streuobstwiese dargestellt. Vor allem, wenn der Abstand zwischen Privatgarten und vorgesehener Eingrünung, wie es im vorliegenden Plan der Fall ist, sehr gering ist (bei Parzelle 7 lediglich 1 m), wird die Eingrünung oftmals von den Anwohnern als Gartenfläche mitgenutzt. Es ist zu beachten, dass die Funktion einer Eingrünung nur auf-

rechterhalten werden kann, wenn dieser Teil der freien Landschaft ist. Wie bereits unter Punkt 1 dargestellt, befindet sich das Baugebiet in einem landschaftlich sehr sensiblen Bereich. Der Eingrünung kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Um eine landschaftsgerechte und funktionsfähige Eingrünung zu ermöglichen, sollte diese als öffentliche Grünfläche dargestellt werden und ist mit einer Einfriedung von der privaten Gartenfläche abzugrenzen. Im Sinne der Aktion „ der Landkreis Ebersberg summt“, wird darum gebeten, die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen, mit einer 2-maligen Mahd ab dem 15.06 eines jeden Jahres mit Abfuhr des Mähgutes. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

3) Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich eine Eiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist. In diesem Bereich ist eine Grünfläche festgesetzt. Der Kronentraufbereich der Eiche ist in der Satzung nicht maßstabsgetreu dargestellt. Der Kronendurchmesser des Baumes von ca. 16 m nimmt in etwa die ganze Grünfläche in Anspruch. Nach § 28 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können. Um zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 28 Abs. 2 BNatSchG ausgelöst werden, ist der Kronentraufbereich der Eiche mit einem Umgriff von mind. 5 m von jeglicher Veränderung freizuhalten und als öffentliche Grünfläche darzustellen.

Des Weiteren ist das Naturdenkmal während der Bauarbeiten zu schützen. Der Hauptwurzelbereich (Bodenfläche unterhalb der Krone, zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten) des Baumes ist durch einen Baumschutzzaun, Zaunhöhe 1,80 m, zu sichern. Der Schutzzaun ist vor Beginn jeglicher Erdbewegung bzw. Abtrag des Oberbodens aufzustellen. Der Schutzbereich ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung von Bauaushub und Baumaterialien freizuhalten. Die Errichtung des Schutzzaunes ist dem Landratsamt Ebersberg schriftlich mitzuteilen. Die Abnahme erfolgt durch den Überprüfungsbeauftragten des Landratsamtes Ebersberg. Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

4) Im Nordöstlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befindet sich ein Feldgehölz, welches nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist. Damit es während der Bauarbeiten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich des Feldgehölzes kommt, ist dieses mit einem ortsfesten Bauzaun während der kompletten Baumaßnahmen zu schützen.

5) Zum Schutz der Tierwelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bitten wir, die Einfriedung mit Zäunen mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche festzusetzen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

6. Monitoring aus aktueller Erfahrung:

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Abwägungsvorschlag:

zu 1) Die Größe des nun geplanten Wohnbaugebietes (WA) mit Ortsrandeingrünung orientiert sich ebenso wie das im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung an den in der Stellungnahme der UNB für diesen Landschaftsraum genannten einschlägigen Grundsätzen und ermöglicht nach wie vor ein angemessenes Ausmaß an Bebauung in diesem landschaftlich sehr sensiblen Bereich, wobei es im Umfeld der Stadt Ebersberg einen landschaftlich unsensiblen

Bereich kaum gibt. Die im FNP dargestellte ausgedehnte Eingrünung im Bereich der Geländeerhöhung bleibt im Wesentlichen erhalten und bildet nach wie vor einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Eine Überprägung der Landschaft findet auch durch die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baukörper nicht statt. Die Lage und Ausdehnung der Eingrünung im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt ebenso wie der FNP die auf der Geländeerhöhung bestehende Ausgleichsfläche mit ihrem besonderen landschaftsbildprägenden Lindenhain. Die Gebäude rücken um ca. 7 m und die Ortsrandeingrünung rückt um 5,00 m näher an den Lindenhain, sodass bei einem noch verbleibenden Abstand von 35 m zur Ortsrandeingrünung und 50 m zu den Gebäuden bei dem vorhandenen Höhenunterschied von 7 bis 10 m zur Anhöhe des Lindenhains eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Nach § 13b des BauGB ist eine Entwicklung aus dem FNP nicht erforderlich. Vielmehr kann der Flächennutzungsplan bezüglich der Ausdehnung der Bauflächen und der Gebietsart im Wege der Berichtigung angepasst werden. Insofern sind die Abweichungen von den Vorgaben des FNP und des Landschaftsplanes nicht als Nichteinhaltung des Entwicklungsgebotes zu betrachten. Siehe hierzu auch die Stellungnahme aus baufachlicher Sicht.

zu 2) Der Abstand zwischen Privatgarten und vorgesehener Eingrünung beträgt im Norden 3,0 m und im Westen 5,0 bis 7,0 m. Lediglich an der Nordwestecke des Bauraumes der Parzelle 7 nähert sich die Eingrünung über Eck auf 1,0 m an, wobei die Gartennutzung sich üblicherweise auf die Südseite des Gebäudes konzentrieren wird, sodass eine Beeinträchtigung des Eingrünungsstreifens weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Allenfalls wäre es denkbar, den Geltungsbereich und damit auch die Ortsrandeingrünung an der anschließenden Böschung bis zur Nordkante der Böschung auszuweiten und somit den Abstand zwischen Ortsrandeingrünung und der Nordwestecke des Bauraumes auf Parzelle 7 auf 2,0 m zu verbreitern, wobei auch diese Annäherung nur über Eck geschieht. Die Mitnutzung der Streuobstwiese als Gartenfläche unter Nutzung der möglichen Obsternten ist im Bebauungsplan grundsätzlich vorgesehen, wobei bauliche Anlagen oder Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Die Funktion der Eingrünung ist auch dann gegeben, wenn diese nicht Teil der freien Landschaft ist, da sie ja gerade zur Einbindung der Baugrundstücke in die dann anschließende freie Landschaft gedacht ist. Damit ist der Bereich der Ortsrandeingrünung als Übergang in die freie Landschaft und nicht als Teil der freien Landschaft zu betrachten.

Die Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche zu betrachten ist nicht Ziel der Stadt Ebersberg und wäre in der Folge bei weiteren Bauleitplanungen mit den landschaftspflegerischen Kapazitäten der Stadt nicht zu bewältigen. Eine Abgrenzung der Eingrünung mittels Einfriedung ist für die zukünftigen Eigentümer nicht zumutbar, da sie einen zum Baulandpreis erworbenen Teil ihres Grundstückes quasi nicht mehr nutzen dürften. Im Sinne der Aktion „der Landkreis Ebersberg summt“, könnte allenfalls für die Fläche der äußeren 5,0 m des westlichen 10 Meter breiten Eingrünungsstreifens das Ansäen mit autochthoner Saatgutmischung mit 2-maliger Mahd ab dem 15.06 eines jeden Jahres mit Abfuhr des Mähgutes festgesetzt werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist in den Festsetzungen ohnehin untersagt.

zu 3) Die Eiche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist, wird mit dem tatsächlichen Kronendurchmesser von ca. 16 m dargestellt. Ein weiterer Schutzradius von 5,00 m sollte durch spezifische Festsetzungen vorgesehen werden. In einem Umgriff 1,50 m um den Kronentraufbereich sollte festgesetzt werden, dass jegliche Tiefbaumaßnahmen unzulässig sind und in einem weiteren Umgriff von zusätzlichen 3,5 m sollte festgesetzt werden, dass Tiefbaumaßnahmen nur mit entsprechendem Wurzelschutz zulässig sind. Eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche nach Westen ist hierfür nicht erforderlich. Damit ist der Wurzelbereich ausreichend geschützt und trotzdem kann das für die Regenwas-

serrückhaltung östlich des Bauraumes der Parzelle 9, im Bereich zwischen den Carports vorgesehene Rückhaltebecken ermöglicht werden.

zu 4) Im nordöstlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes befindet sich ein Feldgehölz, welches nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist. Damit es während der Bauarbeiten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich des Feldgehölzes kommt, sollte dieses mit einem ortsfesten Bauzaun geschützt werden, soweit und solange sich die Arbeiten dem Feldgehölz im Abstand von weniger als 5,0 m annähern. Ansonsten bleibt das Feldgehölz, welches sich auf fremdem Grund befindet von den Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches unberührt. Auf diesen Tatbestand sollte in der Begründung und im Umweltbericht erläuternd eingegangen werden. Sollten bei eventuellen Erschließungsarbeiten im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße Eingriffe in das Feldgehölz erforderlich werden, sollte und muss die UNB in das Verfahren einbezogen werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

zu 5) Zum Schutz der Tierwelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollten die Einfriedungen mit Zäunen mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche festgesetzt werden, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. Die zulässigen Mauerteile, Gabionen und geschlossenen Holzelemente sollten davon ausgenommen werden.

zu 6) Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Stadt die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Folgende Ziele sind dabei zu berücksichtigen:

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen,
- Feststellung, dass die Eingrünungsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
- Feststellung der Wirksamkeit von Eingrünungsmaßnahmen,
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Eingrünungsmaßnahmen und
- Feststellung von zuvor nicht erkannten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Im Rahmen des Monitorings sollte die Stadt nach Realisierung der Planung prüfen, ob die festgesetzten Vermeidungs – und Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt bzw. eingehalten wurden, bzw. ob zuvor nicht erkannte Umweltauswirkungen auftreten.

Die erforderliche Zeitdauer der Überwachung sollte im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

zu 1) Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Zu 2) Für die Fläche der äußeren 5,0 m des westlichen 10 Meter breiten Eingrünungsstreifens wird das Ansäen mit autochthoner Saatgutmischung mit 2-maliger Mahd, nicht vor dem 15.06 eines jeden Jahres, mit Abfuhr des Mähgutes, festgesetzt. Dieser Sachverhalt ist in Begründung und Umweltbericht zu erläutern.

Zu 3) Für die Eiche als Naturdenkmal wird der tatsächliche Kronendurchmesser von ca. 16 m dargestellt. Für einen weiteren Schutzradius von 5,00 m wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass innerhalb der ersten 1,50 m jegliche Tiefbaumaßnahme unzulässig ist. Für die nächsten 3,5 m wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass Tiefbaumaßnahmen nur mit fachgerechten Wurzelschutzmaßnahmen zulässig sind.

Dieser Sachverhalt ist in Begründung und Umweltbericht zu erläutern.

zu 4) In der Begründung und im Umweltbericht wird erläutert, dass es während der Bauarbeiten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des nordöstlich anschließenden Feldgehölzes kommen darf, weshalb dieses mit einem ortsfesten Bauzaun geschützt werden muss, soweit und solange sich die Arbeiten dem Feldgehölz im Abstand von weniger als 5,0 m annähern.

Dieser Sachverhalt ist in Begründung und Umweltbericht zu erläutern.

zu 5) Die Festsetzungen unter A 10 Einfriedungen werden um folgenden Unterpunkt erweitert:

„10.6 Einfriedungen mit Zäunen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche auszuführen. Die zulässigen Mauerteile, Gabionen und geschlossenen Holzelemente sind davon ausgenommen“

Dieser Sachverhalt ist in Begründung und Umweltbericht zu erläutern.

zu 6) Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Stadt die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Folgende Ziele sind dabei zu berücksichtigen:

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen,
- Feststellung, dass die Eingrünungsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
- Feststellung der Wirksamkeit von Eingrünungsmaßnahmen,
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Eingrünungsmaßnahmen und
- Feststellung von zuvor nicht erkannten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Im Rahmen des Monitorings wird die Stadt nach Realisierung der Planung prüfen, ob die festgesetzten Vermeidungs – und Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt bzw. eingehalten wurden, bzw. ob zuvor nicht erkannte Umweltauswirkungen auftreten.

Die erforderliche Zeitdauer der Überwachung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

3.4 LRA Ebersberg Brandschutzdienststelle Herr Twietmeyer vom 25.02.2019

Sachvortrag:

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Stellungnahme beachtet und umgesetzt wird.

1. Flächen für die Feuerwehr
 - keine Anmerkung-
2. Löschwasserversorgung/Objektschutz
 1. Der Satzungsentwurf enthält keine Angaben über zulässige Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl i. S. BauNVO § 17. Auf Grund der zulässigen Wandhöhen i.V. m. BayBO Art. 45 Abs. 1 wird nachfolgend von einer Vollgeschossanzahl $N \leq 3$ und Fußbodenhöhen i.S. BayBO Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von nicht mehr als 7 m ausgegangen.
 2. Der durch die Stadt bereitzustellende Grundschatz (Löschwasser) wird hier auf mindestens 800l/min (48m³/h) über zwei Stunden nach DVGW Arbeitsblatt W405 für die Gefahr der Brandausbreitung „klein“ geschätzt. (BayFwG Art. 1)

In Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise (z.B Gefahr der Brandausbreitung nach Tab. 1 DVGW W405: mittel) wird aus fachlicher Sicht die Bereitstellung von 1.600 l/min (96m³/h) über zwei Stunden empfohlen.

3. Der Abstand der Hydranten (untereinander) soll im öffentlichen Verkehrsraum 150m nicht überschreiten, so dass von beiliegendem Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb von nicht mehr als 75m fußläufig ein Hydrant erreichbar ist.
4. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.
5. Laut Empfehlung des Bay. Landesamt für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

Abwägungsvorschlag:

Zu 2.1.: Die Annahmen treffen zu.

Zu 2.2. bis einschl. 2.5.: Die Vorgaben und Empfehlungen sollten dem Erschließungsplaner mit der Anweisung, diese zu beachten und mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abzustimmen, übermittelt werden.

Beschlussvorschlag:

Zu 2.1.: Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Zu 2.2. bis einschl. 2.5.: Die Vorgaben und Empfehlungen werden dem Erschließungsplaner mit der Anweisung, diese zu beachten und mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abzustimmen, übermittelt.

3. 5 LRA Ebersberg, Gesundheitsamt vom 12.02.2019

Sachvortrag:

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

- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

Abwägungsvorschlag:

Zum einen gelten die genannten Vorschriften allgemein, zum anderen reichen sie in die Ausführungsplanung der Bauvorhaben hinein, wodurch sie die Festsetzungsdichte des Bebauungsplanes überschreiten. Deshalb sollten sie nicht als Bebauungsplanfestsetzungen oder Hinweise aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 21. 02. 2019

Sachvortrag:

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,77 ha liegt im Nordwesten des Ortsteils Hörmannsdorf. Auf dem Flurstück Fl.Nr. 1950/1 der Gemarkung Ebersberg sind 3 Doppelhäuser, 2 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus geplant. Die Planfläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost bzw. Ost um mehrere Meter ab.

Das Plangebiet liegt geomorphologisch im Bereich einer Jungmoränenlandschaft mit wallförmigen Ausbildungen. Der Untergrund dürfte bedingt sickerfähig sein. Die generell ungünstigen Versickerungsverhältnisse wurden auch im Rahmen einer Baugrunduntersuchung durch die Fa. Crystal Geotechnik bestätigt.

Der Satzungsentwurf enthält eine Festsetzung zur maximalen zulässigen Grundfläche zur Begrenzung der Versiegelung. Auch gibt es eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen, Privatwegen und Garagenzufahrten. Darüber hinaus gibt es Hinweise zur Wasserwirtschaft, u.a. zum möglichen Auftreten von Hang- und Schichtwasser und zur Niederschlagswasserbeseitigung. Gemäß Satzungsentwurf soll das Niederschlagswasser nach Möglichkeit breitflächig versichert werden oder auf den Baugrundstücken mittels geeigneter Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten werden. Per Notüberlaufsystem darf Niederschlagswasser schließlich in den Mischwasserkanal der Stadt Ebersberg eingeleitet werden. In jedem Fall weist die Satzung darauf hin, Versickerungsversuche auf den Grundstücken durchzuführen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Satzungsentwurf zu. Wir bitten jedoch um Beachtung noch folgender Punkte:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planung und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Das Planungsgebiet weist wegen seiner Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, machen wir auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam. Wir empfehlen der Gemeinde, zusätzlich Festsetzungen zum Objektschutz wie folgt aufzunehmen:

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und ggf. auftriebssicher erfolgen.
- Öffnungen am Gelände sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc). Wir empfehlen mindestens 25 cm über Geländeoberkante.
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden. Wir empfehlen 25 cm.

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

Aufgrund der Hanglage ist bei der Entwässerungsplanung für das Baugebiet auch das von außen (hier: von Westen) zulaufende Wasser, ggf. auch mit Schlamm und Erosionen, zu berücksichtigen, einschließlich dem Lastfall Starkregen. Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet ist dabei möglichst getrennt von dem im Baugrund anfallenden Regenwasser abzuleiten, ohne dass Unterlieger beeinträchtigt werden. Hierzu bietet sich z.B. zur seitlichen Ableitung eine Aufwallung in Verbindung mit einem Entwässerungsgraben am westlichen Rand des Baugebietes an.

Auch für das im Baugebiet insbesondere bei Starkregen abfließende Regenwasser muss eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung von Unterliegern gewährleistet sein.

Wir bitten um Übersendung des Bodengutachtens der Fa. Crystal Geotechnik.

Die Sachgebiete 41 und 44 im Landratsamt Ebersberg erhalten Abdruck.

Abwägungsvorschlag:

Unter B Hinweise sollte auf die Empfehlungen des WWA in folgenden Punkten eingegangen werden:

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und ggf. auftriebssicher erfolgen.
- Öffnungen am Gelände sollen ausreichend hoch gesetzt werden (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc). Es wird empfohlen, diese mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu führen.
- Die Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK ausgeführt werden.

Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten sollte verwiesen werden.

Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet sollte getrennt von dem im Baugrund anfallenden Regenwasser abgeleitet werden, ohne dass Unterlieger beeinträchtigt werden. Hierzu sollte zur seitlichen Ableitung eine Aufwallung in Verbindung mit einem Entwässerungsgraben am westlichen Rand des Baugebietes festgesetzt werden.

Für das im Baugebiet abfließende Regenwasser sollte eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung von Unterliegern gewährleistet werden, was durch die Herstellung eines Regenwasserkanals mit Rückhaltebecken und Ableitung nach Norden in die Seenkette erfolgen kann.

Das Bodengutachten der Fa. Crystal Geotechnik sollte dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim im Rahmen des zweiten Verfahrensabschnitts per Mail übermittelt werden.

Beschlussvorschlag:

Unter B Hinweise wird auf die Empfehlungen des WWA in folgenden Punkten eingegangen:

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und ggf. auftriebssicher erfolgen.
- Öffnungen am Gelände sollen ausreichend hoch gesetzt werden (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc). Es wird empfohlen, diese mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu führen.

- Die Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK ausgeführt werden.

Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.

Am westlichen Rand des Baugebietes, im äußeren 5-m-Streifen wird eine Aufwallung in Verbindung mit einem Entwässerungsgraben festgesetzt.

Die Oberflächenwasserentwässerung wird durch einen Regenwasserkanal mit noch zu berechnenden und festzusetzenden Rückhaltevolumina je Baugrundstück und die Ableitung nach Norden gesichert.

Das Bodengutachten der Fa. Crystal Geotechnik wird dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim im Rahmen des zweiten Verfahrensabschnitts per Mail übermittelt.

In der Begründung sind die Sachverhalte des WWA zu erläutern.

3.7 Stadt Ebersberg Tiefbauamt, Christian Pfeifer vom 01.02.2019

Sachvortrag:

- Kanalisation

Die bestehende Schmutzwasserkanalisation (SWK) die in der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) auf Höhe des Anwesens Fischer Fl. Nr. 1881/5 liegt, erschließt das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 1950/1. Der SWK DIN 250 STZ ist für die geplante Bebauung ausreichend dimensioniert, da dieser nur das häusliche Schmutzwasser zu entsorgen hat.

Der Endschacht 056KS035 hat eine Sohltiefe von 2,78 m und dürfte damit die Entsorgung des geplanten Baugebietes im freien Gefälle ermöglichen. Weitere Erkenntnisse und Details werden sich aus der Entwurfsplanung ergeben.

Entsprechend der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt, muss das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen in geeigneten Versickerungsanlagen an Ort und Stelle versickert werden. Eine Einleitung in den SWK ist laut EWS nicht zulässig. Die in der Begründung unter Pkt. 7 Erschließung und hier unter Pkt. 7.6 beschriebene Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation, ist aufgrund des bestehenden Schmutzwasserkanals nicht möglich.

An dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück liegt jedoch ein Straßentwässerungskanal an, der jedoch eine sehr geringe Sohltiefe aufweist (1,49 m). Die Einleitung von Niederschlagswasser im freien Gefälle wird aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse sehr schwierig und würde zusätzlich eine Wasserrechtliche Genehmigung erfordern. Hierzu noch der Hinweis. Ein Unterlieger aus dem Gemeindebereich Grafing ist seit längerem gegen die vorhandene Einleitung von Straßentwässerungswässern und gegen zusätzliche Einleitungen und wird vermutlich mit rechtlichen Schritten dagegen vorgehen. Daher muss wie oben bereits beschrieben, das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert oder verdunstet werden. Entsprechende Flächen müssen daher bereits in der Bebauungsplanung und der Entwurfsplanung für die Erschließungsanlagen vorgehalten werden. Mit Einreichung eines Bauantrages sollten auch unbedingt die Entwässerungsplanungen mit vorgelegt werden. Die Entwässerungsplanung ist 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

- Wasserversorgung

Die bestehende Wasserleitung (WL) DN 100 GGG im Bereich der Fl.Nr. 1950/1 die von Hörmannsdorf in Richtung B 304 alt verläuft, ist für das geplante Baugebiet ausreichend dimensioniert.

Mit der bestehenden WL ist die Versorgung für die geplanten Gebäude und auch für den Feuerlöschbedarf gedeckt.

Die Erschließungsplanungen für die Wasserversorgung und die Kanalisation sind eng mit dem Tiefbauamt abzustimmen und werden erst nach Prüfung durch selbiges freigegeben.

Mit Einreichung der Bauanträge sollten, identisch wie bei der Entwässerungsplanung, die Bewässerungsplanung 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

- **Straßenbau**

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) von der ehemaligen B 304 zum Ortsteil Hörmannsdorf. Nachdem sich die GVS in einem z.T. sanierungsbedürftigen Zustand befindet, sollte diese im Zuge der Erschließungsplanungen mit betrachtet und möglichst verbreitert, sowie evtl. mit einem begleitenden Geh- und Radweg ausgestattet werden. Hierzu sollten im Vorfeld entsprechende Verhandlungen mit den privaten Grundbesitzern geführt und mögliche Fördermittel beantragt werden.

Die inneren Erschließungsstraßen sind entsprechend breit zu bemessen. Die notwendigen Straßenbeleuchtungsanlagen werden in Abstimmung mit den Bayernwerken im Zuge der Erschließungsplanung (Genehmigung durch Tiefbauamt) abgestimmt und auf den neuesten Standard ausgelegt.

Der Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung ist für jedes Bauvorhaben vorzulegen.

- **Allgemein**

Um unnötige Verzögerungen für das geplante Bauvorhaben von vornherein auszuschließen, müssen alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen immer zeitnah bei der Stadt eingereicht werden. Auch beim späteren Ausbau der Erschließungen, sollte dies immer in engem Kontakt mit dem Tiefbauamt, abgestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

zu Kanalisation:

Die städtischen Vorgaben zur Kanalisation (Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser) sollten in den Textteil des Bebauungsplanes als Hinweise aufgenommen werden. Bezüglich der Oberflächenentwässerung laufen derzeit aufgrund von Voruntersuchungen im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit betroffenen Grundstückseigentümern, um eine Regenwasserableitung über die Gemeindeverbindungsstraße nach Norden zu einem bereits bestehenden Entwässerungsgraben zu bewerkstelligen.

In diesem Zusammenhang sollte in der Grundlagenermittlung-Erläuterung des Ingenieurbüros für Bauwesen, Dipl. Ing. (FH) Thomas Beierl unter Punkt 2.3, erster Absatz, vierte Zeile das Wort „Norden“ durch das richtige Wort „Süden“ ersetzt werden.

Sowohl für die Erschließungsstraße als auch für Privatgrundstücke werden Regenrückhalteanlagen erforderlich sein. Nach Vorbemessung beträgt das erforderliche Rückhaltewolumen ca. 2,5 m³ je 100 m² abflusswirksamer Fläche (Straßenfläche bzw. Dächer und alle versiegelten Flächen). Für die Straße werden ca. 25 m³ Retentionsvolumen mit einem Flächenbedarf von ca. 100 m² erforderlich werden, mit einem Drosselablauf von 3 l/s.. Diese Fläche könnte östlich des Bauraumes der Parzelle 9 zur Verfügung gestellt werden, ohne dass das Naturdenkmal Eiche beeinträchtigt wird. Ein entsprechendes Planzeichen mit textlicher Erläuterung sollte an dieser Stelle im Planteil aufgenommen und in den Festsetzungen beschrieben werden. Der Information halber sei erwähnt, dass für ein Privatgrundstück mit einer beispielhaften versiegelten Fläche von 300 m² ein

Rückhalteraum von ca. 7,5 m³ erforderlich werden wird mit einem Drosselablauf von 1 l/s.

Im Textteil sollte an geeigneter Stelle darauf hingewiesen werden, dass mit Einreichung der Bauanträge die Entwässerungsplanung 3 -fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen ist.

zu Wasserversorgung:

Die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt sollte dem Erschließungsplaner zur Abstimmung und Beachtung weitergeleitet werden, was bereits erfolgt ist.

Im Textteil sollte an geeigneter Stelle darauf hingewiesen werden, dass mit Einreichung der Bauanträge die Bewässerungsplanung 3 -fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen ist.

zu Straßenbau:

Die städtischen Vorgaben für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes sollten dem Erschließungsplaner zur Abstimmung und Beachtung weitergeleitet werden, was bereits erfolgt ist.

zu Allgemein:

Der Hinweis des städtischen Tiefbauamtes, die notwendigen Planunterlagen immer zeitnah bei der Stadt einzureichen und auch beim späteren Ausbau der Erschließungen in engem Kontakt mit dem Tiefbauamt zu verfahren, sollte dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet werden, was bereits erfolgt ist.

Beschlussvorschlag:

zu Kanalisation:

Die für die Regenwasserentwässerung erforderlichen Festsetzungen zu Rückhaltevolumen werden in Plan- und Textteil in den B-Plan aufgenommen und entsprechend der endgültigen Berechnungen der Erschließungsplanung abgestimmt und dargestellt. Hierbei wird die für die innere Erschließung erforderliche Rückhalteinlage östlich des Bau- raumes der Parzelle 9 festgesetzt.

Im Textteil wird an geeigneter Stelle darauf hingewiesen, dass mit Einreichung der Bau- anträge die Entwässerungsplanung 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen ist.

zu Wasserversorgung:

Die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt ist dem Erschließungsplaner zur Ab- stimmung und Beachtung weiterzuleiten.

Im Textteil wird an geeigneter Stelle darauf hingewiesen, dass mit Einreichung der Bau- anträge die Bewässerungsplanung 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen ist.

zu Straßenbau:

Die städtischen Vorgaben für die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes werden dem Erschließungsplaner zur Abstimmung und Beachtung weitergeleitet.

zu Allgemein:

Der Hinweis des städtischen Tiefbauamtes, die notwendigen Planunterlagen immer zeit- nah bei der Stadt einzureichen und auch beim späteren Ausbau der Erschließungen in

engem Kontakt mit dem Tiefbauamt zu verfahren, wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet.

3.8 Stadt Ebersberg, Abteilung Abfall & Umwelt, Agnes Gehrler, Agnes Lang vom 30.01.2019

Sachvortrag:

- **Ausgleichflächen:**

Die Abgrenzung zur bestehenden Ausgleichsfläche (Lindhain) durch Eingrünung (Streuobstwiese) wird aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich begrüßt. Zu klären ist, wer die dauerhafte, erfahrungsgemäß aufwändige und damit kostenintensive Pflege dieser Streuobstwiese übernimmt.

Wir empfehlen, die jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke mittels Vertrag o.ä. zur Pflege der Streuobstwiese zu verpflichten und im Gegenzug eine entsprechende Nutzung (z.B. Ernte) zu erlauben. Der Durchstich mittels Fußweg am Westrand ist im Hinblick auf den Lindhain aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Ausgleichsflächen sollen vorrangig dem Natur- und Artenschutz dienen und weniger dem Zweck der Erholungs- oder Freizeitnutzung oder der Umweltbildung. Die Ausgleichsfläche stellt für Tiere, z.B. Feldhasen und Vögel, eine ungestörte Rückzugsinsel innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen dar. Eine Nutzung durch Spaziergänger würde diese Schutzfunktion stören. Abgesehen von der Ausgleichsfläche befinden sich westlich des Plangebiets ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, die während der Vegetationszeit nicht betreten werden sollten. Wir bitten zu prüfen, ob der vorgesehene Fußweg tatsächlich sinnvoll und notwendig ist. Sofern die Streuobstwiese öffentlich zugänglich und als Ganzes gepflegt werden soll, ist allerdings eine ausreichende Zufahrt vorzusehen.

- **Abfallwirtschaft:**

Von Seiten der Abfallwirtschaft gibt es keine Einwände oder Anregungen.

Abwägungsvorschlag:

zu Ausgleichsflächen und Fußwegstich:

Es ist festzuhalten, dass es aufgrund des Verfahrens nach 13 b BauGB keine Ausgleichsflächen gibt. Die Eingrünungsmaßnahmen könnten allenfalls als Vermeidungsmaßnahmen betrachtet werden.

Die Pflege der Eingrünungstreifen sollte den angrenzenden Privatgrundstücken zugeordnet werden.

Da es keine Ausgleichsflächen im naturschutzrechtlichen Sinne gibt, zielen die Anregungen rein formal ins Leere.

Tatsächlich jedoch sollte die Erforderlichkeit des Fußwegstiches überdacht werden, falls eine Erholungsnutzung im Bereich um den insbesondere für Freizeit und Erholung attraktiven Lindhain nicht erwünscht und aus Naturschutzbelangen bedenklich sein sollte.

Es sollte jedoch auch bedacht werden, dass der Naturraum unserer Kulturlandschaft auch dem Schutzgut Mensch dient, für den die Erholungssuche ohnehin durch zeitliche Vorgaben aus Gründen der landwirtschaftlichen Nutzung und aus Gründen des Naturschutzes geregelt und eingeschränkt ist.

Nachdem der Lindhain als Ausgleichsfläche in das städtische Ökokonto eingebracht worden ist, ist dies mit einer Freizeit- und Erholungsnutzung nicht in Einklang zu bringen.

zu Abfallwirtschaft:

keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

zu Ausgleichsflächen:

Die Eingrünungsflächen werden den angrenzenden Privatgrundstücken in Eigentum und Pflege zugeordnet. Die Überwachung der Maßnahmen findet im Rahmen des Monitorings statt. Siehe hierzu auch Abwägung und Beschluss zur Stellungnahme des LRA aus naturschutzfachlicher Sicht bzw. „Monitoring aus aktuellem Anlass“.

Der Fußwegstich nach Westen in die freie Landschaft ist aus der Planung zu entfernen.

zu Abfallwirtschaft:

kein Beschluss erforderlich

3.9 Stadt Ebersberg, Klimaschutzmanager, Christian Siebel vom 12.02.2019**Sachvortrag:**

Klimaschutz

- Solaranlagen:

Bitte den folgenden Hinweis ergänzen: „Nicht spiegelnde, matte Fassadenkollektoren sind zur thermischen Nutzung von Solarenergie an Ost-, West- und Südfassaden zulässig“

Begründung: Anlagen zur Nutzung der Sonnenwärme (Solarthermie) können an Fassaden effizient eingesetzt werden: Die vertikale Ausrichtung nutzt die tiefstehende Sonne im Winter effizient. Die Gefahr einer Überhitzung der Kollektoren im Sommer wird reduziert. Geeignet sind Ost-, Süd- und Westfassaden. Moderne Fassaden-Kollektoren dämmen die Gebäudehülle.

- Bautechnische Nachweise:

Der folgende Hinweis zu bautechnischen Nachweisen soll bitte ergänzt werden: Entsprechend Art 68 Abs. 6 BayBO müssen von Baubeginn an technische Nachweise an der Baustelle vorliegen. Hierzu gehört auch die Energiebedarfsberechnung. Es wird dringend empfohlen, die Berechnungen während der Planungsphase zu erstellen und fortzuschreiben.

- Nachhaltigkeit:

Der folgende Hinweis zur Nachhaltigkeit soll bitte ergänzt werden:

- Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.

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

- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Der folgende Hinweis zur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität soll bitte ergänzt werden: Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen sind in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

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

Abwägungsvorschlag:

zu Solaranlagen:

Da Anlagen zur Nutzung der Sonnenwärme an Fassaden effizient eingesetzt werden können, und die vertikale Ausrichtung die tiefstehende Sonne im Winter nutzt bei gleichzeitigem Schutz vor der Gefahr einer Überhitzung der Kollektoren im Sommer, sollte diese Möglichkeit besonders hingewiesen und eventuelle gestalterische Hinderungsgründe ausgeschlossen werden. Deshalb sollte der Textteil an geeigneter Stelle, wie vorgeschlagen, durch folgende Festsetzung ergänzt werden: „Nicht spiegelnde, matte Fassadenkollektoren sind zur thermischen Nutzung von Solarenergie an Ost-, West- und Südfassaden zulässig“

In der Begründung sollte dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert werden.

zu Bautechnische Nachweise:

Der Art 68 Abs. 6 BayBO gilt auch ohne besondere Erwähnung. Ein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes könnte diese Vorgaben mehr ins Bewusstsein rufen. Deshalb könnte folgender Text ergänzend unter B Hinweise eingefügt werden: „Technische Nachweise wie z. B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.“

In der Begründung sollte dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert werden.

zu Nachhaltigkeit:

Da jedes neu errichtete Gebäude den ökologischen Fußabdruck der Stadt und den der darin lebenden Personen über seine gesamte Lebensdauer beeinflusst, sollte die Empfehlung zur Verwendung ökologischer Baustoffe, lokaler Ressourcen und Dienstleistungen sowie zur Erstellung unabhängiger Energiekonzepte in die Hinweise aufgenommen werden.

In der Begründung sollte dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert werden.

zu Ladeinfrastruktur für Elektromobilität:

Da Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nicht ausgeschlossen sind, könnte auf diesen Hinweis auch gut verzichtet werden. Wenn jedoch die Stadt Ebersberg die Ladeinfrastruktur ausdrücklich verbessern will und dies im Wesentlichen über das private Laden als wichtigste Säule abgedeckt werden soll, würde eine dringende Empfehlung sinnvoll erscheinen.

In der Begründung sollte dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

zu Solaranlagen:

Die gestalterischen Festsetzungen werden an geeigneter Stelle um folgende Festsetzung ergänzt: „Nicht spiegelnde, matte Fassadenkollektoren sind zur thermischen Nutzung von Solarenergie an Ost-, West- und Südfassaden zulässig“

In der Begründung wird dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert.

zu Bautechnische Nachweise:

Folgender Text wird unter B Hinweise eingefügt:

„Technische Nachweise wie z. B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.“

In der Begründung wird dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert.

zu Nachhaltigkeit:

Folgender Text wird unter B Hinweise eingefügt:

„Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.“

In der Begründung wird dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert.

zu Ladeinfrastruktur für Elektromobilität:

Folgender Text wird unter B Hinweise eingefügt:

„Es wird empfohlen, in den Garagen Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen zu installieren oder deren Installation wenigstens vorzusehen.“

In der Begründung wird dieser Sachverhalt an geeigneter Stelle erläutert.

3.10 Stadt Grafing, Erste Bürgermeisterin Angelika Obermayr vom 04.02.2019

Sachvortrag:

Wie Ihnen bereits bekannt ist, wird von den Eigentümern landwirtschaftlicher Grundstücke südlich der Bundesstraße B304 neu im sog. „Kimpflmoos“ unterstellt, dass Oberflächenwasser aus Hörmannsdorf gesammelt in deren Felddrainageleitungen eingeleitet wird. Gefordert wird von den Eigentümern, dass eine ungenehmigte Benutzung der Felddrainagen unterlassen wird. Da diese Felddrainagen wiederum in den Seeoner Bach einleiten, wird außerdem eine zusätzliche Belastung der hydraulisch ohnehin schon überlasteten Gewässer in Grafing befürchtet.

Schon anlässlich des Baus der B304neu musste die bereits fertiggestellte Straßenentwässerung nachträglich mit großem Aufwand umgebaut werden, da Straßenabwasser widerrechtlich in diesen Felddrainageleitungen („Obermaier-Kanal“) eingeleitet wurde (vgl. B304 Ortsumfahrung Ebersberg, 4. Tektur vom 15.07.2011 und Planänderungsbeschluss vom 06.08.2012). Diese Felddrainageleitung kreuzt die B304 und verläuft nördlich der Bundesstraße als offener Entwässerungsgraben. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist ein Zusammenhang damit nicht von vornherein auszuschließen. Ob tatsächlich eine Verbindung dieser Entwässerungsleitungen und -gräben mit den Entwässerungsanlagen in Hörmannsdorf besteht, konnte von uns aber bisher nicht festgestellt werden.

Aufgrund der weiterhin massiven Hochwassergefährdung des Grafinger Gemeindegebietes durch die radial auf das Stadtgebiet zulaufenden Gewässer (Urtlbach, Seeoner Bach, Wieshamer Bach, Ziegelgraben) sehen wir uns aber im Rahmen unseres Aufgabenbereiches (Gewässerunterhaltungs- und Gewässerausbauverpflichteter; Art. 22, 39 BayWG) verpflichtet, diesen Sachverhalt zu ermitteln und mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Gewässerhältnisse von Grafing ausschließen zu können.

Nach Nr. 7.6 der Begründung zum Bebauungsplan bestehen in Hörmannsdorf generell ungünstige Versickerungsverhältnisse und ist ein Notüberlauf in eine Vorflut, vorgesehen. Wir möchten die Stadt Ebersberg in diesem Zusammenhang bitten, uns das Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebietes Hörmannsdorf -Nord darzulegen, insbesondere den konkreten Verlauf der betroffenen Vorflut.

Uns ist noch an einer Klarstellung gelegen. Gegenstand unserer Einwendung ist nicht die mögliche unrechtmäßige Benutzung einer privaten Drainageleitung. Es ist nicht Aufgabe der Stadt Grafing zu prüfen, ob der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis für die Regenwasserableitung von Hörmannsdorf (Az. 33/641/-9 Ebersberg 55A vom 03.05.1991) privatrechtsgestaltende Wirkung zukommt bzw. Entschädigungs- oder Abwehransprüche von Drittbetroffenen bestehen. Die Stadt Grafing ist jedoch in abwägungsbeachtlicher Hinsicht möglicherweise betroffen, da diese privaten Drainageleitungen wiederum in öffentliche Gewässer einleiten.

Abwägungsvorschlag:

Die Oberflächenwasserableitung ist nach aktuellem Vorentwurf in Richtung Norden vorgesehen. Jegliche zusätzliche Beeinträchtigung der südlich von Hörmannsdorf gelegenen Flächen ist damit ausgeschlossen. Für die Klarstellung in Sachen privater Drainageleitung bedankt sich die Stadt Ebersberg, sieht jedoch durch den genannten Sachverhalt keinerlei abwägungsbeachtliche oder sonstige Belange der Stadt Grafing bzw. der privaten südlichen Unterlieger von Hörmannsdorf durch dieses Bebauungsplanverfahren berührt. Siehe hierzu auch Abwägung und Beschluss zu den Anregungen des Tiefbauamtes der Stadt Ebersberg.

Unter Nr. 7.6 der Begründung zum Bebauungsplan sollte der wegen der generell ungünstigen Versickerungsverhältnisse in Hörmannsdorf erforderliche Notüberlauf in eine Vorflut entsprechend des Vorentwurfs zur Oberflächenentwässerung in Richtung Norden beschrieben werden.

Beschlussvorschlag:

Unter Nr. 7.6 der Begründung zum Bebauungsplan wird der wegen der generell ungünstigen Versickerungsverhältnisse in Hörmannsdorf erforderliche Notüberlauf in eine Vorflut entsprechend des Vorentwurfs zur Oberflächenentwässerung in Richtung Norden beschrieben.

Die Stadt Grafing wird durch die Vorlage der Abwägungen und Beschlüsse und des aktualisierten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes die Planungsvorgaben zum Thema Oberflächenentwässerung erhalten.

Änderungen oder Ergänzungen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.02.2019**Sachvortrag:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 7 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Belange der Spartenräger werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Dem Erschließungsplaner sollte diese Stellungnahme zugeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet.

3.12 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Sachvortrag:

Bauen mit der Natur

Jedes menschliche Bauwerk stellt einen Eingriff in die Natur dar. Gestaltung und Ausführung wirken unterschiedlich auf unsere heimische Fauna und Flora. Seit Jahren dynamisiert sich scheinbar unaufhaltsam das Artensterben und nur ein Gegensteuern kann (auch in unserem eigenen Interesse) helfen.

Verlassen Sie sich nicht auf die Politik und „die Anderen“, sondern entscheiden Sie sich für eine naturfreundliche Bebauung- machen Sie es besser und genießen Sie als Lohn das erwachende Leben um Ihr Heim. Wer gesund und biologisch bauen möchte findet im Internet oder über Fachfirmen gute Beratung.

Wollen Sie Tieren helfen, so lesen Sie bitte nachfolgende Hinweise:

Versetzen wir uns in die Lage eines Igels, so werden wir rasch auf große Probleme stoßen:

15cm Zwischenraum braucht ein Igel um durchzukriechen. Viele Grundstücke sind mit Betoneinfassungen versehen oder der Zwischenraum von Boden und Zaun reicht nicht aus. Igel können nicht mehr durch Gärten wechseln und irren auf den Straßen herum, wo der Verkehr zur Todesfalle wird. In den Gärten herrscht oft ein Mangel an Verstecken, Überwinterungsmöglichkeiten und Nahrung. Mut zu mehr Natur wäre die Lösung. Leider ist insbesondere die „moderne Gartengestaltung“ mit nicht heimischen Pflanzen, sterilem Schotter, festungsartigen Metallzäunen und der Einsatz von Igelschreddern (Mäh-Roboter) ein großes Problem. Heimische Pflanzen sind schön, robust und pflegeleicht.

Wer kennt noch das eingespielte Miteinander von Tieren Pflanzen und Böden? Heimische Pflanzen gibt es für jeden Boden. Wer Torf verwendet zerstört seltenen, wertvollen Lebensraum und treibt die Klimaerwärmung voran. Es funktioniert auch ohne Torf. Schauen Sie bitte genau hin was auf der Rückseite der Verpackung von Erden steht. Meist ist ein sehr hoher Anteil Torf vorhanden. Bereits hier beginnt der Weg zur Natur oder Naturzerstörung.

Ein Holunderstrauch (Holler) bietet 62 verschiedenen Früchte fressenden Vogelarten Nahrung.

Eine Eberesche (auch Vogelbeere) ist von Mai bis Juni eine gute Bienenweide.

Ihre Dolde bietet 72 Insekten – und 41 Schmetterlingsarten Nahrung.

Von ihr leben 12 verschiedene Rüsselkäfer und die vitaminreichen Früchte schätzen 63 Vogelarten.

Wem nützt bei uns der Bambus, falls nicht gerade ein Panda als Haustier gehalten wird? Seit ca. 1990 haben unsere heimischen Insekten um rund 80% abgenommen und einige sind ausgestorben! Wer Tiere wie Vögel, Eidechsen, Blindschleichen, oder Igel fördern will, muss den Insekten helfen! Diese kommen dort vor, wo sie Nahrung finden und das sind hauptsächlich heimische Blütenpflanzen. Blumenwiese statt monotonem, pflege- und energieintensivem Rasen beweisen ein Herz für Tiere. Zypressen, Bambus und was das Gartencenter sonst noch an exotischen Pflanzen alles anpreist ist für unsere heimischen Tiere nicht hilfreich und fördert lediglich das Artensterben.

Lebendiger Garten oder sterile, monotone, energieintensive Langeweile – entscheiden Sie mit Hirn und Herz.

Tierische Untermieter:

Energetisch sanierte ältere Gebäude und moderne Neubauten erweisen sich häufig als naturfeindlich, Fledermäusen und einigen Vogelarten wird wichtiger Lebensraum verweigert, was nicht sein muss.

Bitte beachten Sie dazu den beigefügten Anhang.

Große Glasflächen können oft von Vögeln nicht erkannt werden, insbesondere dann, wenn eine klare Durchsicht oder Spiegelung einen möglichen Durchflug signalisieren. Herkömmliche Greifvogel-silhouetten sind dagegen wirkungslos und Millionen von Vögeln sterben jährlich durch solche „Glasfallen“. Anderes Glas kann Abhilfe schaffen. Da in Deutschland entsprechende gesetzliche Vorgaben fehlen, hoffe ich auf Ihr Verständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die etwas plakativ dargestellten ökologischen Anregungen sollten in Form von Festsetzungen für das Anbringen von Nistkästen faktisch umgesetzt werden. Insektenhotels sollten in den Hinweisen empfohlen werden. Bezüglich freier Glasflächen sollte auf vogelfreundliche Materialien hingewiesen werden, wogegen normale Wohnhausfenster von den Vögeln in der Regel wahrgenommen werden können. Jedoch sollte auch hier, insbesondere bei größeren Scheibenmaßen, auf spezielle reflexionsarme Gläser geachtet werden. Die durch Vögel wahrnehmbaren Gläser können auch Scheiben mit großflächigen Siebdruckapplikationen oder großflächigen sandgestrahlten oder geätzten Strukturen sein. Genauere Ausführungshinweise gibt es z.B. in der Informationsschrift des LBV Bayern e. V. in Zusammenarbeit mit dem NABU Deutschland „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“.

Der Zaunabstand ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso sind die Pflanzarten in standortgerechter Weise in den Pflanzlisten bereits festgesetzt. Blühwiesen im äußeren 5-m-Streifen der Ortsrandeingrünung sind bereits festgesetzt. Ökologische Baustoffe und die Beachtung der Regionalität bei der Baustoffauswahl sind bereits unter den Hinweisen empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Es werden mindestens drei Nistkästen je Parzelle festgesetzt, die an geeigneten Standorten angebracht werden müssen. Die Nistkästen sollten insbesondere für die bedrohten Vogelarten geeignet sein.

Auf die Informationsschrift des LBV Bayern e. V. in Zusammenarbeit mit dem NABU Deutschland „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“ wird hingewiesen und deren Anwendung empfohlen.

Ebenso wird das Anlegen von Insektenhotels in den Hinweisen empfohlen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

3.13 Bund Naturschutz Ebersberg, Jochen Carl, Ebersberg vom 02.10.2013**Sachvortrag:**

Es wird auf ein Gespräch mit Herrn Bürgermeister Brilmayer bzgl. eines Weges zum BN-Lindhain Hörmannsdorf Bezug genommen und die Möglichkeit einer Umsetzung samt Installation einer Bank durch den BN angefragt. Der Blick auf den Egglburger See wäre sicherlich auch sehr attraktiv für Wanderer und künftige Anwohner.

Abwägungsvorschlag:

Die Erforderlichkeit des Fußwegstiches sollte überdacht werden, da eine Erholungsnutzung im Bereich um den Lindhain, der als Ausgleichsfläche in das städtische Ökokonto eingebracht worden ist, nicht mehr in Betracht kommen kann. Die Wegeführung an sich ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da lediglich der Stich in die freie Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Beschlussvorschlag:

Der Fußwegstich in die freie Landschaft entfällt ersatzlos.

3.14 Bayernwerk Netz GmbH, vom 24.01.2019**Sachvortrag:**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Abwägungsvorschlag:

Die Belange der Sparten Träger werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Dem Erschließungsplaner sollte diese Stellungnahme zugeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet.

4.1 Bürger 1, Stellungnahme vom 06.02.2019**Sachvortrag:**

Widerrechtliches Einleiten von Oberflächenwasser und Drainagen Wasser in die private Drainage Fl.Nr. 2111/2, Gemarkung Ebersberg

Es würde vom Wasserverband Hörmannsdorf-Aßlkofen Oberflächen und Drainagen Wasser in die private Drainage eingeleitet.
Hier bestehe kein Vertrag und auch kein Recht.
Die Drainage sei für das Feld des Einwendungsführers gebaut und berechnet.

Es wird die sofortige Unterlassung des Einleitens von Drainagen und Oberflächen Wasser aus dem Gebiet Hörmannsdorf und Aßlkofen gefordert.

Der sogenannte erste Vorstand würde sich trotz mehrfacher Kontaktversuche nicht melden, weshalb Schadensansprüche vorbehalten werden.

Die nächste Bebauung die angeblich beabsichtigt ist sei:
Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet östlich Aßlkofener Straße und nördlich Wettersteinstraße.
Durch immer mehr bebaute Flächen gäbe es auch immer mehr Oberflächenwasser, das in die benachbarten Feldern übergehen würde. Die Folge sei, immer mehr Drainagenwasser würde von Ebersberg nach Grafing geschickt.

Abwägungsvorschlag:

Das angesprochene angeblich widerrechtliche Einleiten von Oberflächen- und Drainagewässern in die private Drainage auf Fl:Nr. 2111/2 ist zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber von der Stadt Ebersberg folgendermaßen richtig gestellt: Das Oberflächen- und Drainagenwasser, welches vom Wasserverband Hörmannsdorf-Aßlkofen angeblich in die private Drainage des Einwendungsführers eingeleitet würde, betrifft nicht das hier gegenständliche Bebauungsplanverfahren.
Die vom Einwendungsführer zitierte Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet östlich Aßlkofener Straße und nördlich Wettersteinstraße betrifft ebenfalls nicht das gegenständliche Bebauungsplanverfahren.

Zur Ergänzung sei erwähnt, dass die geplante Oberflächenentwässerung aus dem hier gegenständlichen Bebauungsplangebiet in Richtung Norden zum Egglburger See keinerlei weitere Belastung für die vom Einwendungsführer angeführten Flächen darstellen kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Ebersberg nimmt die Anregungen zur Kenntnis und stellt fest, dass diese nicht das gegenständliche Bebauungsplanverfahren berühren, weshalb keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen veranlasst sind.

4.2 Bürger 2, persönliche Vorsprache am 17.10.2019

Sachvortrag:

Es werden Bedenken vorgetragen, dass die heranrückende Wohnbebauung den bestehenden Landwirtschaftlichen Betrieb beeinträchtigen könnte.
Der Einwendungsführer besteht dass die Ausweisung von Hörmannsdorf als Dorfgebiet erhalten bleibt. Auf dem Hof würden 60 Milchkühe und 50 Stück Jungvieh gehalten; dies würde 80 Großvieheinheiten ergeben.

Abwägungsvorschlag:

Die Auswirkungen der vorhandenen Betriebe wurden bereits im Vorfeld mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Seitens der UIB wurden keinerlei negative Auswirkungen festgestellt. Aufgrund des Abstandes zwischen dem Landwirtschaftlichen Betrieb und des neuen Baugebietes (ca. 70m) sind keine negativen Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten.

Das neue Baugebiet wird als WA ausgewiesen. Für eine Ausweisung als Dorfgebiet besteht aufgrund der Nutzungsstruktur keine Rechtsgrundlage. An der Ausweisung des Bestandes von Hörmannsdorf (MD im Flächennutzungsplan) ändert sich durch dieses Verfahren nichts.

Beschlussvorschlag:

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

Diskussionsverlauf:

StRin Platzer fragte nach dem Ablauf des Monitorings. Herr Baumann erläuterte, dass die Kommune die Auswirkungen überwacht und bei Veränderungen bzw. bei Nichtdurchführung von Maßnahmen das Landratsamt in Kenntnis setzt.

StR Münch schlug vor, die Hinweise des Landesbundes für Vogelschutz in das Stadtmagazing mit aufzunehmen.

StR Otter bat um Prüfung, ob von der neuen Erschließungsstraße aus eine Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge notwendig sein wird.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 12.11.2019 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.11.2019.

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.

Bebauungsplan 142.1 - Handwerkerhof Langwied, 1. Änderung;

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 17.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 – Handwerkerhof Langwied gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öff-

fentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.03.2019 bis 23.04.2019 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- 1.1 Regierung von Oberbayern, München
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentl. Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- 1.5 Vodafone GmbH, Unterföhring
- 1.6 Stadt Grafing b. München
- 1.7 Bund Naturschutz Ebersberg, Ebersberg
- 1.8 Landesbund für Vogelschutz, Poing

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 23.04.2019
- 2.2 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- 2.3 Energienetze Bayern, Schreiben vom 24.04.2019
- 2.4 Bayernwerk Ampfing, Schreiben vom 20.03.2019
- 2.5 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 20.03.2019

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, staatl. Bauverwaltung, Schr. Vom 09.05.2019
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde, Schr. vom 09.05.2019
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 09.05.2019
- 3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schr. vom 18.04.2019
- 3.5 Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.03.2019
- 3.6 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 22.03.2019

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1- 3.2 Landratsamt Ebersberg, staatl. Bauverwaltung, Schreiben vom 09.05.2019

Das Landratsamt erhebt erhebliche Zweifel, ob der Anwendungsbereich des § 13a BauGB hier eröffnet ist. Der Planentwurf müsste im Hinblick auf die korrekte Verfahrenswahl geändert werden. Es sei keine Maßnahme der Innenentwicklung, Verdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen erkennbar. Ebenso würde die Anwendung des Normalverfahrens ausscheiden.

A. aus baufachlicher Sicht:

Zwecks besserer Lesbarkeit des Bebauungsplanes soll bei den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung das Wort „beispielsweise“ eingefügt werden.

Der Bezugspunkt der für die Ermittlung der Wand-, Zaun- und Masthöhen ist textlich zu ergänzen, entweder in absoluter Höhe (ü. NN) oder bezogen auf das natürliche Gelände.

Stellungnahme:

Die Stadt Ebersberg ist im Gegensatz zum Landratsamt nach wie vor der Auffassung, dass es sich hier um ein Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – handelt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Dies ist als Auffangtatbestand bzw. als Oberbegriff, wie sich auch aus der Bezeichnung der Vorschrift des § 13a BauGB schon unmittelbar ergibt, zu verstehen.

Hierunter fallen auch die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs.

Dazu gehört auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder die Überplanung besiedelter, nach § 30 BauGB zu beurteilender Bereiche, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern, oder für die nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, RdNr. 30 zu § 13a BauGB; vgl. VG Berlin, Urt. 15.11.2011 – 13A 184.08, hier für einen Fall der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes). Für eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes, der deutlich hinter den Möglichkeiten einer Neuaufstellung zurückbleibt, kann aufgrund der vorgenannten Ausführungen nichts anderes gelten. So liegt der Fall hier.

Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei dem Gebiet des Autohauses der Firma AVG zweifelsfrei um einen besiedelten Bereich handelt. Die Grundstücke, die im Entwurf der gegenständlichen Bebauungsplanänderung erfasst sind, liegen bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 142 – Handwerkerhof Langwied und somit in einem Gebiet nach § 30 BauGB, das durch die kommunale Planung dem Siedlungsbereich zugeordnet wurde.

Inhalt der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 142.1 ist die Umnutzung der vorhandenen Siedlungsbereiche, indem im südöstlichen Bereich des Grundstück anstatt der bisherigen Parkplatznutzung ein Bauraum für ein Gebäude (Verkaufspavillon mit Garagen und Nebenanlage) vorgesehen wird. Weiterhin soll im Bereich der privaten Grünfläche am östlichen Bereich des Baugebietes ein Kinderspielplatz sowie ein Gartengerätehaus errichtet werden. Weiterhin sollen mit diesen Maßnahmen die Nutzungsmöglichkeiten an die heutigen Nutzungsanforderungen des Kfz-Handels angepasst werden. In vielen Autohäusern ist es heute üblich, dass die Verkaufsgespräche direkt auf dem Gelände der ausgestellten Fahrzeuge stattfinden. Ein ähnlicher Verkaufspavillon ist z. B. beim Ford-Autohaus Kirchseeon auf dem PKW-Ausstellungsgelände vorzufinden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt bereits mit TA-Beschluss vom 13.12.2016 einer Bauvoranfrage des damaligen Autohauses Panzer, wegen Errichtung einer Lager- und Unterstellhalle an der heutigen Stelle des Verkaufspavillons, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt hat.

Auch die Errichtung eines Kinderspielplatzes dient diesem Zweck, da die Verkaufsgespräche öfter einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und aufgrund der teilweise hohen finanziellen Anforderungen eine intensive Konzentration der Käufer auf das Gespräch verlangen. Die sichere Spielmöglichkeiten von Kindern, die beim Kauf mit anwesend sind, unterstützt diese Maßnahme.

Damit sind nach Ansicht der Stadt Ebersberg die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Das Verfahren konnte somit zulässigerweise nach § 13a BauGB geführt werden. Eine Änderung des Verfahrens ist daher nicht notwendig.

Die Empfehlungen aus baufachlicher Sicht sollten im Bebauungsplan übernommen werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplanentwurf ist wie folgt zu ändern:

Unter Ziff. A ist beim Maß der baulichen Nutzung das Wort „beispielsweise“ einzufügen. Der Bezugspunkt der für die Ermittlung der Wand-, Zaun- und Masthöhen ist textlich zu ergänzen, entweder in absoluter Höhe (ü. NN) oder bezogen auf das natürliche Gelände.

B. aus Immissionsschutzfachlicher Sicht

Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde sind folgende Festsetzungen immissionsschutzfachlich relevant:

- die (zulässige) beleuchtete Werbeanlage (Lichtemissionen); diese sei im Jahre 2017 nach Austausch genehmigt worden; Beschwerden über den Betrieb der Werbeanlagen seien nicht bekannt

- die (zulässigen) 9 Fahnenmasten für Werbezwecke (Lärmemissionen)
Die Fahnenmasten seien nach dem heutigen Stand der Technik aufzustellen und können nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Freistellungsverfahren aufgestellt werden

- die Spielfläche für Kinder (Lärmemissionen) und der vom Spielplatz ausgehende Lärm sei als sozialadäquat einzustufen und damit immissionsschutzfachlich nicht zu beurteilen

- die Aufstellfläche LKW-Abladestelle für angelieferte KFZ (Lärmemissionen); die UIB verweist hier auf die bestehende Genehmigung, wonach Lieferverkehr nur in der Tageszeit zulässig sei. Diese Genehmigung gilt auch für den Rechtsnachfolger. Beschwerden seien bislang nicht aufgetreten.

Die UIB kommt nach Prüfung der relevanten Festsetzungen zum Ergebnis, dass mit der vorliegenden Planung Einverständnis besteht. Weitere Anregungen oder Einwände aus fachlicher Sicht werden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht geäußert.

Stellungnahme:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sollte unter die Hinweise aufgenommen werden, dass die Fahnenmasten nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik aufgestellt werden müssen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen ist einzufügen, dass die Aufstellung der Fahnenmasten nach dem jeweils geltenden Stand der Technik zu erfolgen hat.

C. aus Naturschutzfachlicher Sicht:

Die UNB meldet aus folgenden Gründen Einwände und Bedenken gegen das Vorhaben an:

1. Im Oktober 2017 wurden alle Gehölze im Bereich der privaten Grünfläche entfernt. Im Süden der Grünfläche befindet sich seit vielen Jahren ein Gewächshaus. Diese Flächen sind im derzeit gültigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit festgesetzten Bäumen dargestellt. Die Fläche soll eine Ortsrandeingrünung darstellen, der eine wichtige Rolle am Ortsrand zukommt. Entsprechende Ausführungen seien in der Begründung zum Bebauungsplan zu finden: „Von besonderer Wichtigkeit ist die Erhaltung und Schaffung eines guten Ortsrandes zur freien Landschaft hin, was mit der Festsetzung eines ausreichenden Gebäudeabstandes zur Instruktionsgrenze, einer Zaunlinie und einer entsprechenden Begrünung erreicht werden soll“; zur freien Landschaft hin im Norden und im Osten werden breite Grünflächen angelegt, zur Eingrünung mit Laubbäumen als Ortsrandbepflanzung, räumlich in der Tiefe und der Höhe gestaffelt durch Bäume I. + II. Ordnung“ oder „durch eine 2-reihige Bepflanzung, mit ausschließlich heimischen Gehölzen und Laubbäumen (...) soll ein natürlicher Ortsrand entstehen.“ Bei der Ausgleichsflächenbilanzierung wurden u.a. folgende Vermeidungsmaßnahmen genannt, die einen niedrigen Kompensationsfaktor begründen: Pflanzbindung auf den

Grundstücken, Gebüschgruppen zur Strukturierung der Grünflächen.

Nun soll durch die Neuplanung im Bereich dieser Ortsrandeingrünung / Grünfläche bauliche Anlagen errichtet werden: drei Fahnenmasten, ein Gewächshaus, sowie ein Spielplatz. Die Bepflanzung soll auf einen einzelnen Baum und drei Strauchgruppen reduziert werden. Das o. g. Ziel des Bebauungsplanes sei durch diese Änderungen nicht mehr gegeben. In der Begründung würde nicht darauf eingegangen warum von den ursprünglichen Vorgaben abgewichen werden soll.

2. Der 2,10 m hohe Einbruchsschutzzaun würde einen Eingriff in das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG darstellen. Weiter östlich soll ein 1 m hoher ländlicher Zaun entstehen. In diesem Korridor sei keine freie Entwicklung der Vegetation für die Ortsrandeingrünung möglich. Der Zaun sei daher entlang der Grenze zwischen Parkplatz und Grünfläche festzusetzen.

3. Die FINr. 2750/9, die bislang außerhalb des Geltungsbereichs lag soll nur als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der dort entwickelte Heckenbestand wurde im Oktober 2017 gerodet, galt aber gem. Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG als geschützte Heckenstruktur. Eine Rodung sei gem. Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG verboten. In der Folge sei eine Neupflanzung erforderlich. Aus naturschutzrechtlicher Sicht sollte der Bereich als Grünfläche mit Heckenbestand festgesetzt werden. Auf die Ausnahmetatbestände nach Art. 23 BayNatSchG wird hingewiesen.

4. Die Verkehrsflächen seien alle komplett versiegelt. Im Süden des Geltungsbereichs sei ein Verkehrspavillon vorgesehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die waserdurchlässigen Beläge u. a. bei der Bilanzierung des Kompensationsfaktors als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt. Aus der Begründung des Änderungsbebauungsplanes ginge nicht hervor, warum von den ursprünglichen Zielen abgewichen werden soll.

Stellungnahme:

Zu 1.

Auf den Einwand wird nach Abstimmung mit den privaten Eigentümerbelangen des Betreibers folgende Regelung getroffen:

Auf den 1m hohen Zaun wird verzichtet. Der Einbruchsschutzzaun wird soweit zurückgesetzt, dass ein freier, zur Landschaft hin offener Streifen von 5 m verbleibt. Dies entspricht auch dem Besprechungsergebnis zwischen dem Antragsteller und der UNB am 18.07.2019. Dieser wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine Ortsrandeingrünung bepflanzt. Die restliche Grünfläche wird bis auf den Spielplatz und das Gerätehäuschen entsprechend bepflanzt. Diese Bepflanzung ist nach Ansicht der Stadt ausreichend und erfüllt das Planungsziel nach einem „guten Ortsrand“. Dieser Begriff ist in der Begründung nicht näher ausgeführt. Unter Ziff. 9.2 der Begründung ist ausgesagt, dass Hecken untersagt sind und eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Laubbäumen 1. und 2. Ordnung vorziehen sind.

Ein Hinausschieben der Ortsrandeingrünung um 15 m nach Osten ist vom Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung nicht gedeckt. Die Grundstücke gehören nicht dem Antragsteller. Eine derart große Erweiterung des Planungsumgriffs war seitens der Stadt zu keinem Zeitpunkt Gegenstand der Planungsüberlegungen.

Planungsziel war die Anpassung und Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten in dem vorhandenen Gewerbegebiet, ohne weitere Flächen, die bisher nicht bebaut waren, in Anspruch zu nehmen. Weiterhin müssten beim Hinausschieben der Ortsrandeingrünung weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Dies war ebenfalls vom Planungskonzept der Stadt für diesen Bereich nicht gedeckt.

Der Stadtrat hat die Verwaltung bzw. den Technischen Ausschuss mit Beschluss vom 25.06.2019 (Finanzausschuss) ausdrücklich aufgefordert, vorhandene Gewerbeflächen

baurechtlich zu sichern und Möglichkeiten neuer Gewerbeflächen zu untersuchen. Darin ist auch die Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten an bestehenden Standorten beinhaltet.

Der Einbruchsschutzzaun ist erforderlich, um das Eigentum des Grundstückseigentümers, hier die hochwertigen Fahrzeuge, gegen Einbruch und Diebstahl wirksam zu schützen. Der Antragsteller hat glaubhaft vorgetragen, dass sich Diebesbanden heutzutage vorwiegend auf Ersatzteildiebstahl spezialisiert haben. Hier wurden insbesondere Hecken und Büsche für Verstecke genutzt. Die Versicherer würden erhebliche Probleme bei der Schadensabwicklung machen, was Auswirkungen für den Bestand des Betriebes hätte.

Die Stadt Ebersberg ist daher der Auffassung, dass den Belangen des Naturschutzes mit der o. g. Regelung ausreichend Rechnung getragen wurde und weitergehende Forderungen rechtmäßig gegenüber den privaten Eigentumsbelangen des Grundstückseigentümers zurückgestellt werden können.

Der Spielplatz ist sinnvollerweise auf der Grünfläche geplant. Bei Verkaufsgesprächen sind anwesende Kinder schnell gelangweilt und suchen Beschäftigung. Die Eltern hingegen sind oft vertieft in die Verhandlungen, immerhin ist ein Autokauf eine große Investition mit weitreichenden Konsequenzen. Um weder die Kinder, noch die Eltern in dieser Situation unnötigem Stress auszusetzen, ist ein Kinderspielplatz optimal. Es würde den Belangen der Kinder nicht gerecht werden, den Spielplatz auf der gepflasterten Hofffläche zu installieren. Die Stadt Ebersberg ist der Ansicht dass der Eingriff in die Grünfläche zugunsten eines Spielplatzes gegenüber der Belangen einer Ortsrandeingrünung höher zu gewichten ist.

Weiterhin wird zu bedenken gegeben, dass es sich hier, wie oben ausgeführt, um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, bei Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zu 2.

Der ländliche Zaun mit einer Höhe von 1 m entfällt. Wie bereits zu Ziff. 1 ausgeführt, wird ein freier Grünstreifen von einer Breite von 5 m festgesetzt. Danach wird nur der Schutzzaun errichtet. Dieser kann mit ausreichendem Bodenabstand errichtet werden, um Kleintieren eine Durchgangsmöglichkeit zu schaffen. Zur Notwendigkeit des Zauns wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Zu 3.

Die Fläche wurde wie vom Eigentümer anhand von Fotos glaubhaft versichert, vom Staatlichen Bauamt in dem heutigen Zustand erworben. Die Hecken wurden nach Angabe der UNB im Oktober 2017 gerodet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2018 gefasst. Die Fläche, die zwischenzeitlich dem Eigentümer gehört wurde demnach in ihrem aktuellen Zustand, also ohne Hecke in den Planumgriff mit aufgenommen. Eine Nachpflanzungsforderung von Hecken o. ä. wäre somit an das staatliche Bauamt zu richten. Der Großteil der Flächen liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes, so dass hierzu keine Festsetzungen getroffen werden können.

Zur Kompensation wird seitens des Eigentümers vorgeschlagen, die Fläche als Blühstreifen mit verschiedenen Wiesenansaat zu gestalten.

Zu 4.

Die Verkehrsflächen sind, bis auf die Lkw-Abladefläche gemäß Festsetzung in Splitt-/Rasenfugenpflaster auszubilden und damit wasserdurchlässig. Eine Abweichung von ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes ist nach Ansicht der Stadt nicht erkennbar.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird insoweit geändert, als ein 5 m breiter freier Grünstreifen zur offenen Landschaft nach Osten hin angelegt wird. Der 1m hohe Zaun entfällt komplett. Der Einbruchsschutzzaun ist in 5 m Abstand zu Grundstücksgrenze zu errichten. Weitere Bebauungsplanänderungen sind nicht erforderlich.

3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 18.04.2019

Das staatliche Bauamt weist auf die Einhaltung der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG hin. Bei Bundesstraßen ist auf freien Strecken die Errichtung von baulichen Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand verboten.

Die Sichtdreiecke (3m x 200m) im Bereich der Einmündung in die B 304 sind freizuhalten. Der geplante Zaun ist außerhalb der Sichtdreiecke zu errichten.

Für die Aufstellung der Fahnenmasten ist eine gesonderte Genehmigung bei der Straßenverkehrsbehörde einzuholen. Hierzu sind genaue Angaben über die Ausführung der Fahnenmasten beizulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme keine Genehmigung für das Aufstellen der Fahnenmasten darstellt.

Stellungnahme:

In der Anbauverbotszone befindet sich bereits ein Bestandsgebäude (Langwied 1a). Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Bei den befestigten Flächen handelt es sich um Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Die Straßenbauverwaltung selbst hat dem Eigentümer Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen verkauft.

Die Sichtdreiecke sind in den Bebauungsplanentwurf noch aufzunehmen. Erforderlichenfalls ist der Zaun zu versetzen.

Die Ausführungen zur Genehmigung der Fahnenmasten betreffen nicht den Regelungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Anforderung wird in die Hinweise aufgenommen und muss vom jeweiligen Antragsteller gesondert beachtet werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind die Sichtdreiecke gemäß den Anforderungen des staatlichen Bauamtes einzutragen; der Zaun ist erforderlichenfalls zu versetzen.

In die Hinweise ist die Erforderlichkeit der gesonderten Genehmigung der Fahnenmasten aufzunehmen.

3.5 Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.03.2019

Die Telekom weist auf ihren Leitungsbestand hin. Bei Planung und Bauausführung dürfen diese nicht verändert oder beschädigt werden.

Es wird gebeten, dass bei Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien nicht behindert werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Punkte betreffen nicht den Regelungsbereich des Bebauungsplanes. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

3.6 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 22.03.2019

Kanalisation:

Derzeit kein Handlungsbedarf, da erschlossen

Wasserversorgung:

Das Grundstück ist ausreichend erschlossen. Im westlichen Bereich des Anwesens 1a verläuft die öffentliche Hauptwasserleitung DN 250 PVC, von Nord nach Süd über das private Grundstück. Das Vorhandensein einer Dienstbarkeit wäre zu prüfen.

Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung wurde von dem neuen Besitzer so umgebaut, dass ein Be- und Entladen der Autotransporter weitestgehend reibungslos durchgeführt werden kann. Die Stellplatzanlage für PKW's wurde neu angelegt.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche über den Leitungsverlauf ist im Bebauungsplan als GFL-Fläche (Flächen für Geh-Fahrt- und Leitungsrechte) zu kennzeichnen. Eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt liegt gemäß Bewilligung vom 27.01.1995 laut Grundbuchauszug.

Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Fläche über den Leitungsverlauf der Wasserleitung ist im Bebauungsplan als GFL-Fläche (Flächen für Geh-Fahrt- und Leitungsrechte) zu kennzeichnen.

Diskussionsverlauf:

StR Goldner verlangte eine reduzierte Lichtstärke bei der Parkplatzbeleuchtung in der Nacht. Auch die Werbeanlagen müssten nicht die ganze Nacht leuchten.

Zweiter Bürgermeister Ried wies auf die Lichtverschmutzung hin. Es müsse nicht alles beleuchtet werden.

Nach Ansicht von StR Lachner muss die Beleuchtungssituation mit den Eigentümerbelangen abgestimmt werden.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 12.11.2019 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und der Protokollanmerkungen in der Fassung vom 12.11.2019.

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 6.

Bebauungsplan Nr. 210 - südlich Wasserburger Straße;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 12.02.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 210 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.08.2019 bis 16.09.2019 durchgeführt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Regionaler Planungsverband, München
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.3 Landkreis Ebersberg, Liegenschaftsverwaltung
- 1.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ebersberg
- 1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München,
- 1.8 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.9 Landesbund für Vogelschutz, Poing

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 16.09.2019
- 2.2 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 01.08.2019
- 2.3 Energienetze Bayern, Traunreut, Schreiben vom 09.08.2019
- 2.4 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 04.09.2019
- 2.5 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 11.09.2019
- 2.6 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Schreiben vom 13.08.2019
- 2.7 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 16.09.2019

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 23.08.2019
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 17.09.2019
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 03.09.2019
- 3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 28.08.2019
- 3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 16.09.2019

Behandlung der Stellungnahmen:**3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 23.08.2019**

Nach einer Kurzbeschreibung der Vorhabens und des Verfahrens wird festgestellt, dass gemäß LEP 3.2 in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen seien.

Es wird vorgetragen, dass das Vorhaben grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspreche und vor dem Hintergrund der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen sei.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird 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.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 17.09.2019**A. aus baufachlicher Sicht:**

aus städtebaulicher Sicht sei nicht nachvollziehbar, warum eine Nachverdichtung durch Aufstockung ausgerechnet am höchsten Bestandsgebäude vollzogen werden soll. Ferner werde darauf hingewiesen, dass die nach Aufstockung entstandene Bestandshöhe für die umliegenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs als Bezugsfall herangezogen werden könne.

Stellungnahme:

Wie bereits in der Begründung erläutert, soll mit der Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsraum Rechnung getragen werden. Unter Hinweis auf das Schreiben der Regierung von Oberbayern wird festgestellt, dass gemäß LEP 3.2 zudem die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen seien. Mit der vorliegenden Planung werden diese bauplanungsrechtlichen Vorgaben bzw. die Ziele des LEP, welche für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen, berücksichtigt. Hinsichtlich der Bedenken, dass ein Bezugsfall für umliegende Grundstücke geschaffen wird, ist festzustellen, dass grundsätzlich nichts gegen eine städtebaulich Nachverdichtung im Umfeld spricht, wobei in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte dies nur in eher begrenzten Umfang möglich ist. Insofern werden die vorgetragenen Bedenken nicht geteilt. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht:**- Gewerbelärm:**

In Ziffer 6 der Begründung werde dargestellt, dass eine schalltechnische Untersuchung erfolgt sei, in der die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgeführt seien.

Im Folgenden wird auf eine schalltechnische Untersuchung vom März 2016 verwiesen, die für ein Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/2 erstellt worden war.

Es wird angemerkt, dass die Lage des damals beurteilten Wohnhauses nicht mit der Planung übereinstimme, dass damals eine Gemengelage zugrunde gelegt worden sei und dass keine konkreten Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden seien.

In der Besprechung mit der Stadt Ebersberg vom 16.04.2018 sei betont worden, dass die Immissionssituation hinsichtlich Gewerbelärm hochgradig kritisch einzustu-

fen sei. Damals sei klargestellt worden, dass im Rahmen der Bauleitplanung in jedem Fall ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen sei.

Es seien zumindest für die Erweiterung der Bauräume die Lärmimmissionen der benachbarten Straßenmeisterei insgesamt für alle Fassaden durch ein Lärmschutzgutachten zu ermitteln und TA-Lärm konforme Maßnahmen zur Lärmpegelminderung vorzuschlagen.

- Gemengelage:

In der Begründung werde ausgeführt, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan gemäß der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt sei.

In der Besprechung mit der Stadt Ebersberg vom 16.04.2018 sei signalisiert worden, dass eine Gemengelage anerkannt würde. Damit könnten die oben genannten Überschreitungen nachts zumindest abgemildert werden und es wären weniger Fassaden von Überschreitungen betroffen. Dazu seien in der Begründung keine Aussagen enthalten.

Die Stadt Ebersberg sollte sich mit dem Vorliegen der Gemengelage auseinandersetzen, ggf. das Vorliegen einer Gemengelage begründen und als Vorgabe an den Lärmgutachter weitergeben

- Verkehrslärm:

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebietes die Wasserburger Straße verlaufe und die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten würden. In der Nacht sei auch mit einer Überschreitung der sog. Sanierungswerte zu rechnen, sodass auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB Schallschutzmaßnahmen erforderlich seien.

In den Unterlagen sowie in der oben zitierten schalltechnischen Untersuchung sei keine Auseinandersetzung zum Thema Verkehrslärm erfolgt.

Es seien zumindest für die Erweiterung der Bauräume die Lärmimmissionen der Wasserburger Straße insgesamt für alle Fassaden durch ein Lärmschutzgutachten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Lärmpegelminderung vorzuschlagen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

- Luft-Wärmepumpen:

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherrn beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch Festsetzung im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Es wird empfohlen, folgende Festsetzung aufzunehmen:

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luftwärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Stellungnahme:

Generell ist klarzustellen, dass das Ziel des einfachen Bebauungsplans war, vorrangig das Maß der baulichen Nutzung zu steuern. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB. In der Begründung zum Bebauungsplan, der als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, wurde auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Belange, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu klären sind, hingewiesen. Aufgrund der zitierten Besprechung der UIB mit der Stadt Ebersberg vom 16.04.2019 wurde bereits im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung für das Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/4 durchgeführt. Auf diese Untersuchung,

die vorhabenbezogen für das nachfolgende Genehmigungsverfahren erfolgte und nicht Teil des Bebauungsplans ist, wurde in der Begründung Bezug genommen. In dieser Untersuchung wurde sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm sowie die Gemengelage berücksichtigt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dem Thema Immissionsschutz ist im Rahmen des einfachen Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Anregung hinsichtlich der Luft-Wärmepumpen wird dahingehend berücksichtigt, dass die vorgeschlagene Formulierung in der Begründung, Ziffer 6 Immissionsschutz, ergänzt wird. Eine Änderung des Bebauungsplan ist nicht veranlasst.

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden keine Einwände und Bedenken.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird 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. Die Begründung ist hinsichtlich des Hinweises zu Luft-Wärmepumpen zu ergänzen.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 03.09.2019

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

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

Stellungnahme:

Nach bisherigem Kenntnisstand ist keine Regenwassernutzungsanlage vorgesehen. Vorsorglich sollten jedoch in der Begründung unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ die aufgeführten Hinweise zur Regenwassernutzung ergänzt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. In der Begründung unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ werden die aufgeführten Punkte zur Regenwassernutzung als redaktionelle Änderung ergänzt.

3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 28.08.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet den Verknüpfungsbereich der St 2080 einschlieÙe.

Entlang des Verknüpfungsbereichs gelte die Bauverbotszone von 20 m. Die geplante Bebauung unterschreite diesen Mindestabstand. Um eine funktionale Bebauung im Bestand zu ermöglichen, werde einer Reduzierung auf 15 m zugestimmt. Zusätzliche Zufahrten bzw. Baustellenzufahrten dürften nicht angelegt werden.

Die Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen seien einzuhalten. Für Hindernisse, wie z.B. Bepflanzungen oder Parkplätze seien Schutzplanken zu errichten und Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim hinsichtlich der Bau- und Ablösekosten zu treffen.

Im Bereich der Sichtfelder der Zufahrt zur Staatsstraße dürfe die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso dürften keine Sichtbehinderungen oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Der Staatsstraße und ihren Nebenanlagen dürften durch das Bauvorhaben keine Abwässer zugeführt werden. Die Dachentwässerung sei auf das eigene Grundstück abzuleiten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befinde. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaustraßenverkehrsbehörde könnten nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Bauverbotszone von 15 m im Bebauungsplan dargestellt wird. Der Hinweis bezüglich der Straßenemissionen und Lärmsanierungsmaßnahmen wird in der Begründung ergänzt.

Ansonsten ist festzustellen, dass das Plangebiet verkehrstechnisch ausreichend erschlossen ist und keine zusätzlichen Zufahrten weder vorgesehen noch erforderlich sind. Die Staatsstraße selbst ebenso wie die angesprochenen Sichtfelder befinden sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Wie bereits in der Begründung erläutert, werden die Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück entsorgt. Insofern sind keine weiteren Ergänzungen erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung ist die Bauverbotszone von 15 m nachrichtlich darzustellen. In der Begründung ist der Hinweis hinsichtlich der Straßenemissionen und Lärmsanierungsmaßnahmen zu ergänzen.

3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 20.08.2019

Kanalisation:

Die bestehende Kanalisation sei für die bauliche Erweiterung ausreichend dimensioniert. Eine Entsorgung des Schmutzwassers dürfte im freien Gefälle möglich sein. Endgültige Erkenntnisse ergäben sich aus der Entwässerungsplanung.

Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg müsse das anfallende Regenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Mit dem Bauantrag sei ein Entwässerungsplan beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Wasserversorgung:

Nach einer Kurzbeschreibung der Wasserleitung wird festgestellt, dass je nach Umfang der künftige Bebauung die Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zu überprüfen sei, um den Feuerlöschbedarf zu gewährleisten. Die Erschließungsplanungen seien mit dem Tiefbauamt abzustimmen und mit dem Bauantrag zur Prüfung und Genehmigung dem Tiefbauamt der Stadt vorzulegen.

Straßenbau:

Die Verkehrserschließung erfolge über die Laufinger Allee. Aufgrund der beengten Straßenbreite von 3,75 – 4,0 m sollte unter Berücksichtigung der Nachverdichtung

und des höheren Verkehrsaufkommens mit den Eigentümern über eine Grundstücksabtretung zur Straßenverbreiterung verhandelt werden. Die Straßenbeleuchtung werde in Abstimmung mit den Bayernwerken im Zuge der Planungen auf den neuesten Stand (LED) gebracht. Der Stellplatznachweis sei gemäß der städtischen Satzung zu erbringen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen in engem Kontakt mit dem Tiefbauamt und zeitnah erstellt und eingereicht werden sollten, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Soweit die Belange den Bebauungsplan betreffen, wie z.B. Entsorgung des Oberflächenwassers, Entwässerungssatzung, sind die entsprechenden Hinweise bereits in der Begründung enthalten. Die sonstigen aufgeführten Themen und Maßnahmen, wie z.B. Grundabtretungen, Aufrüstung des Kanals oder der Beleuchtung, betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und können unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.11.2019 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.11.2019.

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 7.

Bebauungsplan Nr. 200 - Friedenseiche VIII;

Antrag der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG wegen Änderung der Dachformen von Pult- in Satteldach für die Parzellen 8 und 12

öffentlich

Sachverhalt:

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 – Friedenseiche VIII waren die Dachformen immer wieder Beratungsgegenstand.

Mit Schreiben vom 21.10.2019 beantragt die Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG die Änderung der Dachformen im Bereich der Parzellen 8 und 12 von Pult- in Satteldach. (siehe Anlage).

Nach derzeitigem Planstand sind für die o. g. Parzellen im Bebauungsplanentwurf nach Norden ansteigende Pultdächer vorgesehen.

Der Antrag wurde dem Bebauungsplaner, Herrn Architekten Wenzl, mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet.

Folgende Äußerung liegt der Verwaltung hierzu vor:

Es ist geplant, die westlichen 2 Geschosswohnungsbauten entlang der Elsa-Plach-Straße

jeweils als einen zusammenhängenden Baukörper zu planen.

Es ergeben sich auf Grund der vorhandenen Geländeneigung größere Gebäudehöhen.

Um nun die damit verbundenen Wandhöhen zu begrenzen, wird vorgeschlagen, für diese Baukörper anstelle eines Pultdaches nunmehr flachgeneigte Satteldächer vorzuschlagen (analog zur Dachform der Kettenhäuser.

Nach derzeit geltender Beschlusslage (vgl. TA-Beschlüsse vom 10.07.2018 und vom 12.06.2018) wurden für die Mehrfamilienhäuser Pultdächer festgesetzt.

Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse schlägt die Verwaltung vor, die Dachformen entsprechend dem Antrag der GWG Ebersberg in Satteldächer zu ändern bzw. beide Dachformen zuzulassen.

Diskussionsverlauf:

StRin Platzer sah in der Satteldachvariante keine Einschränkung. Sie regte an, auch über die neue Stellplatzanordnung zu beschließen, da diese vom ursprünglichen Entwurf (Tiefgarage) abweichen würde.

Erster Bürgermeister Brilmayer schlug vor, die neue Stellplatzanordnung (oberirdische Stellplätze) in diesem Punkt mit zu behandeln.

Zweiter Bürgermeister Ried begrüßte die Satteldachlösung.

StR Goldner war der Ansicht, dass die Pultdachlösung sich gut einfügen würde. Die Nutzung von Solaranlagen soll ermöglicht werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg wegen Errichtung von Satteldächern auf den geplanten Wohngebäuden, statt der ursprünglich geplanten Pultdächer, zu.

Der Technische Ausschuss stimmt der Anordnung von oberirdischen Stellplätzen statt einer Tiefgarage zu; der Stellplatzschlüssel beträgt 1 Stellplatz/Wohneinheit.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Sanierung Oberndorf 4+6;

Vorstellung des Ergebnisses der Arbeitsgruppe und Beschluss zum weiteren Vorgehen

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24.09.2019 wurde die aktuelle Planung und die Kosten vorgestellt. Da die Kosten erheblich über der Kostenschätzung lagen, wurde am 24.10.2019 die Arbeitsgruppe zum weiteren Vorgehen einberufen. Paral-

lel fand ein Termin am 17.10.2019 in der Regierung bei Frau Funke statt, um abzuklären, ob die höheren Kosten förderfähig sind.

Derzeit besteht die Förderung aus zwei Förderprogrammen, KIP und kommunales Wohnbauförderprogramm. Laut Frau Funke ist die KIP Förderung nicht veränderbar, die einzige Möglichkeit besteht das Programm, wenn nicht benötigt zurückzugeben. Die KIP-Förderung beinhaltet die Umverlegung der öffentlichen Nutzung vom Obergeschoss in das Erdgeschoss. Die Förderhöhe liegt bei 293.000,- € . Die Maßnahme muss bis 31.12.2020 fertiggestellt und abgerechnet sein, ansonsten verfallen die Zuschüsse. Das kommunale Wohnbauförderprogramm ist eine Zuwendung mit zinsvergünstigtem Darlehen. Derzeit basiert die Förderung auf 5 Wohneinheiten, gefördert werden 30% der Kosten, die auf die Wohnnutzung entfällt (incl. Keller und Grundstückswert).

In der Arbeitsgruppe am 24.10.2019 wurde der Hinweis gegeben, dass die Krümelkiste gerne weiterhin in der Schule untergebracht sein wolle. Nach Rücksprache mit Frau Weißmann-Polte wurde dies bestätigt. Somit wird eine Fläche für eine weitere Wohneinheit frei (sh. beiliegende Präsentation). Frau Funke wurde diese Idee bereits mitgeteilt, eine Erhöhung der förderfähigen Kosten wurde in Aussicht gestellt.

In der Arbeitsgruppe wurde auch über einen kompletten Abbruch und Neubau diskutiert. Für die Variante des Neubaus sind aus Sicht der Verwaltung einige Punkte zu beachten:

- Schadenersatzansprüche aus noch bestehenden Mietverträgen
- Abstandsfläche zu Nachbargrenzen und Straße
- KIP Förderprogramm muss zurückgegeben werden
- Denkmalrechtliche Belange werden neu überprüft (Nähe zur Kirche). Ausgang nicht absehbar
- Immissionsschutzbelange werden neu beurteilt, evtl. ist ein Gutachten erforderlich
- Je nach Variante nur 4-6 Wohneinheiten
- Honorar für Architektenleistung und Ingenieurleistungen fallen erneut an (zusätzliche Kosten, die in der Kostenberechnung noch nicht enthalten sind)
- Ungünstige Voraussetzung für den Klimaschutz: zusätzlicher Energieverbrauch für Demontage, Entsorgung Bestand und Neubau (Rohbau). Bei Sanierung ist die Gebäudehülle bereits vorhanden, laut Aussage Architekt ein Wert von ca. 300.000.-€

Architekt Frey wird in der Sitzung die Variante der Umplanung zu 6 Wohneinheiten und die 3 Varianten eines Neubaus vorstellen.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Neubau zwar wünschenswert, jedoch nach Abwägung aller relevanten Parameter eine Sanierung einem Neubau vorzuziehen.

Diskussionsverlauf:

Nach kurzer Einführung durch den 1. Bürgermeister Brilmayer stellt Herr Frey die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe und 3 Varianten eines Neubaus vor. Architekt Frey weist auch darauf hin, dass eine rechtzeitige Fertigstellung für die KIP-Förderung vermutlich nicht mehr möglich ist, bei Entscheidung für einen Neubau die bisher angefallenen Honorarkosten von ca. 150.000.-€ und für den Abbruch von ca. 70.000.-€ anfallen werden.

In der anschließenden Diskussion verweist StR Schechner auf die bisherigen Planungsschritte und Diskussionen, die sehr konstruktiv waren und ein gutes Ergebnis aufwiesen. Die Kostensteigerung und der Umstand, die vermutlich nicht rechtzeitige Fertigstellung der Baumaßnahme für die KIP-Förderung rechtfertigt eine Sanierung nicht. Aus seiner Sicht wäre ein Neubau die vernünftigste Lösung von den vorgestellten Varianten, Variante 1 die passendste mit jedoch im Vergleich zu einer Sanierung weniger Nutzfläche, aber einer kompletten Unterkellerung. StR Ried begrüßt die Argumentation von Herrn StR Schechner und schließt sich der Meinung an. StRin Platzer und StR Goldner war die Tatsache, dass bei einem Neubau auch Zuschüsse über das KomWFP fließen nicht bekannt, und wollten den Sachverhalt in den Fraktionen noch einmal besprechen.

BGM Brilmayer fasst die möglichen Probleme zusammen, die sich mit den bestehenden Mietverhältnissen ergeben könnten, für eine Sanierung die Genehmigung bereits vorliegt

und für die Vergabe der Architektenleistung für einen Neubau ein erneutes Vergabeverfahren notwendig ist.

StR Hilger wird das Wort als Zuhörer erteilt. Er sieht einen Neubau als einmalige Chance etwas Schönes für Oberndorf zu schaffen. Die derzeitige Situation sei sehr unübersichtlich.

Eine Entscheidung wurde nicht getroffen, diese soll nach Beratung in den Fraktionen erst im Stadtrat am 19.11.2019 erfolgen.

Ein Beschluß wurde nicht gefasst, der Sachverhalt sollte noch einmal in den Fraktionen diskutiert werden und im Stadtrat am 19.11.2019 entschieden werden.

TOP 9.

AK-Verkehr;

Bericht über die Tätigkeit des Arbeitskreises

öffentlich

Sachverhalt:

Der AK hat sich seit Beginn des Jahres 2019 sieben Mal getroffen, drunter wurden auch zwei Exkursionen abgehalten. Eine überörtliche Exkursion diente dazu, sich die unterschiedlichen Varianten für eine Entlastung Ebersbergs durch den hohen Durchgangs- und insbesondere Schwerlastverkehr zu vergegenwärtigen. Eine innerörtliche Fahrradexkursion diente dazu, sich die Probleme, Schwachstellen und Herausforderungen des innerörtlichen Verkehrs anzusehen und insbesondere Möglichkeiten und Ansätze zur Stärkung alternativer Verkehrsträger wie Bus, Fahrrad und Fuß auszuloten.

Die Sitzungen hatten im Einzelnen folgende wesentliche Schwerpunkte:

Konstituierung und Festlegen gemeinsamer Spielregeln
Problemsammlung und Erarbeiten eines gemeinsamen Problemverständnisses
inhaltliche Strukturierung und Differenzierung des Verkehrs sowie der verkehrlichen Herausforderungen in Ebersberg

Erarbeiten von Visionen und Lösungsansätzen >

Ideenspeicher wesentliche Unterscheidung in überörtliche Ansätze zur Reduktion des Durchgangsverkehrs und lokale/örtliche Ansätze zur Minderung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens

Differenzierung der Zuständigkeiten im Zusammenhang mit den jeweiligen Baulastträgern der Straßen

Ergebnisse:

Maßnahmenansätze / Ideenpool ist sehr umfangreich und muss im nächsten Schritt fachplanerisch und juristisch bewertet und ggf. vertieft ausgearbeitet sowie mit einschlägigen Verbänden und Interessenvertretungen diskutiert werden.

Ausgewählte Beispiele:

Sperrung der Schlesischen Straße durch Poller (Überprüfung der daraus folgenden Verkehrsverlagerungen)

Nachweis über die technische Machbarkeit eines Kreisverkehrs im Bereich der Amtsgerichtskreuzung

Einrichten einer vollständigen Lichtsignalanlage im Bereich Kreuzung Pleininger Straße / Münchener Straße

Einführung intelligenter Ampelschaltungen

Die Mitglieder des AK sind sich einig, dass es in Ebersberg zu viel „Blech“ auf den Straßen gibt. Daraus folgt die Konsequenz, intensiv an einer Stärkung der Angebotsstruktur

für alternative Verkehrsträger zu arbeiten. Dies liegt auch überwiegend im Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich der Kommune sowie jedes einzelnen Ebersberger Bürgers (Stichwort Verzicht).

Ausgewählte Beispiele:

Errichtung von Entlastungsparkplätzen an den Ortseingängen mit direkter Busverbindung in die Innenstadt (Ringbuslinie)
 konsequenter Ausbau von zwei Fahrradachsen (Nord-Süd und Ost-West) abseits der Hauptverkehrsstraßen
 konsequenter Ausbau von Fahrradabstellanlagen
 Ausbau von E-Bike Ladestationen (Projekt für den Projektfonds)
 Walking Schoolbus
 autofreier Sonntag

Die Mitglieder des AK sind sich der ökologischen Probleme einer überörtlichen Umfahrung bewusst. Als Lösungsansatz für eine Reduktion des Durchgangsverkehrs – insbesondere des Schwerlastverkehrs – bleibt nur ein Tunnel. Zu- und Abfahrten, Trasse, Länge, Kosten und technische Machbarkeit wären zu prüfen. Bei einer Umsetzung ist die Stadt von weiteren Entscheidungs- und Verantwortungsträgern abhängig. Die Zuständigkeiten liegen zum Großteil nicht bei der Stadt Ebersberg. Hier ist politische Arbeit erforderlich.

Die Entwicklungen aufgrund der überörtlich eingetretenen Veränderungen (u.a. A 94 und Umfahrung Albaching) sollen abgewartet werden. Eine neue Verkehrszählung sollte Aufschluss über aktuelle Zahlen und Belastungen geben.

Eine wesentliche Erkenntnis für alle Teilnehmer ist auch gewesen, dass die Stadt Ebersberg im Bereich der Staatsstraße vom staatlichen Bauamt in Rosenheim abhängig ist. Diese Abhängigkeit kann nur politisch „bearbeitet“ werden.

Beispiele:

Einrichten von Fahrradstreifen auf Staatsstraße
 Verminderung der Geschwindigkeit auf Staatsstraße
 Veränderung von Kreuzungspunkten (bspw. Einrichten eines Kreisverkehrs) auf Staatsstraße
 Erlass eines LKW-Durchfahrtsverbotes

Weiteres Vorgehen

AK Sitzung mit externen Fachleuten (Verkehrsplaner und Fachjurist)
 AK Sitzung mit weiteren Organisationen (u.a. BdS, ADFC, Senioren)
 Diskussion eines Entwurfes für ein Positionspapier des AK an den Stadtrat

Vorschlag für eine Öffentlichkeitsarbeit des AK:

Posterausstellung im Foyer des Rathauses mit den Ergebnissen der AK Arbeit; > anschaulich aufbereitet
 Ausstellung wird durch Medienarbeit vorbereitet. Eröffnung der Ausstellung wird mit Pressegespräch verbunden

Diskussionsverlauf:

StR Otter regte an, sich für die Diskussion zu diesem Thema im Technischen Ausschuss mehr Zeit zu nehmen.

Der Ausschuss nahm von dem Bericht Kenntnis. Eine Beschlussfassung war zu diesem Punkt nicht erforderlich.

**TOP 10.
Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu lagen keine Anträge vor.

**TOP 11.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:56 Uhr

Stadt Ebersberg, den 20.11.2019

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stalla
Schriftführer (TOP 1-7, 9-11)

Stöhr
Schriftführer (TOP 8)

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung

- Zustimmung zum Auslobungstext und der Besetzung des Preisgerichts für das Hölzerbräugelände
- Vergabe des ENEV-Nachweises für das Bauvorhaben am Waldsportpark Ebersberg