

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 8. November 2022

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: Anwander (TOP 1-8)

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Fritsch	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für Josef Riedl)
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Riedl	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

öffentlich

Sachverhalt:

Zur nö Sitzung vom 11.10.2022

Sanierung/Erweiterung Grundschule Oberndorf

- Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten an die Brandl Innenausbau GmbH, Kelheim, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 98.939,58 € zu vergeben.
- Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Fliesenarbeiten an die LETA Bau GmbH, Markkleeberg, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 162.443,34 € zu vergeben.

TOP 2.

Göbel, Johann;

Bauvoranfrage zur Umnutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens in Wohnraum (Variante I) oder Seniorenwohnheim/betreutes Wohnen (Variante II) auf dem Grundstück FINr. 1502, Gmkg. Oberndorf, Pollmoos 5

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte das bestehende landwirtschaftliche Anwesen hinsichtlich der Nutzung verändern. Hierzu schlägt er zwei Varianten vor:

Variante 1:

- A) Umwandlung des alten Kuhstalls samt Tenne und Heulager in Wohnraum
- B/C) Umwandlung der alten Remise in PKW-Garagen bzw. Carports.
- D) Umwandlung der Lagerflächen (aktuell Hochsilos) zur Heizzentrale (Hachschnitzelheizung) mit Wirtschaftsräumen

Variante 2:

Umnutzung der gesamten Anlage zum „ländlichen Seniorenwohnheim oder betreutes Wohnen für die Landbevölkerung, um für diese Mitmenschen einen angenehmen und würdevollen Platz zu schaffen.

Der Antragsteller würde sich der Unterstützung von nachhaltigen Investoren oder neuen Eigentümern im Falle der Realisierung bemühen.

Mit der vorliegenden Anfrage möchte der Antragsteller die grundsätzliche Auskunft erlangen, ob seitens der Stadt dieses Projekt unterstützt würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Anwesen Pollmoos 5 handelt es sich um einen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieb. Die vorstehend beschriebenen Nutzungsänderungen stellen gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO einen baugenehmigungspflichtigen Tatbestand dar. Es handelt sich hier nicht um verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 BayBO) und mangels Bebauungsplan nicht um freistellungsfähige Vorhaben (Art. 58 BayBO).

Somit muss für die gewünschten Nutzungen im jeweiligen Einzelfall ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden.

Nach Art. 68 Abs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften betreffen vorwiegend das Bauplanungsrecht (§§ 29 ff BauGB).

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück FINr. 1502, Gemarkung Oberndorf (Pollmoos 5) befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Pollmoos. Das Grundstück wird auf seiner Nord- und Ostseite von

der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 31 umschlossen. Richtung Süden grenzt die freie Landschaft an. An der Westseite grenzt in ca. 52 m Entfernung die nächste landwirtschaftliche Hofstelle an.

Die Ortschaft Pollmoos ist vorwiegend von landwirtschaftlichen Hofstellen mit den jeweiligen Betriebs- und Nebengebäuden geprägt. Reine Wohnnutzung nimmt nur einen untergeordneten Teil der Siedlungsfläche ein. Die Ortschaft weist auch keinen kompakten Siedlungskörper auf, sondern die Gebäude sind in zwei Bereichen, einmal nordwestlich und einmal südlich der Gemeindeverbindungsstraße Traxl – Sensau angeordnet und hat eher den Charakter eine Streusiedlung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg stellt den Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Aufgrund der oben beschriebenen Situation ist das Antragsgrundstück somit gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur sog. privilegierte Vorhaben zulässig, wenn öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Das gegenständliche Vorhaben hat die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu einem reinen Wohngebäude zum Inhalt. Dies stellt nach dem abschließenden Katalog des § 35 Abs 1 BauGB kein privilegiertes Vorhaben dar. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Zu prüfen ist, ob die Nutzungsänderung als sog. begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zulassungsfähig wäre.

Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Weitere Voraussetzungen hierfür sind:

1. Die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes; dies ist vorliegend gegeben; die bestehenden Gebäude sollen umgenutzt bzw. umgebaut werden, um sie künftig als Wohngebäude bzw. als Einrichtung des betreuten Wohnens zu nutzen. Abbruch und Neubau ist über diese Vorschrift nicht möglich. Die Regelung zielt auf die zweckmäßige Verwendung von erhaltenswerter Bausubstanz ab. Dabei muss die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben.
2. Die Aufgabe der bisherigen Nutzung darf nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. Derzeit besteht noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Die Frist beginnt zu dem Zeitpunkt, in welchem die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Intensität unter diejenige einer auch nur Nebenerwerbs-Landwirtschaft absinkt. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Eingang des Bauantrages.
3. Das Gebäude muss vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden sein. Dies wäre im Antragfall nachzuweisen; kann aber hier als gegeben vorausgesetzt werden.
4. Der erforderliche räumlich-funktionale Zusammenhang mit der Hofstelle ist gegeben, da die vorhandenen Gebäude genutzt werden sollen.

5. Es ist eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken beabsichtigt. Neben den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen (Betriebsleiterwohnung, Auftragswohnung) dürfen höchstens fünf zusätzliche Wohnungen je Hofstelle entstehen. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurde die ursprüngliche Zahl von 3 auf 5 Wohnungen erhöht. Eine bestimmte Größenbeschränkung enthält die Vorschrift nicht, ebenso wenig eine Einschränkung des Benutzerkreises. Somit wären die angedachten Nutzungen, insbesondere das vorgeschlagene Seniorenwohnen nach Ansicht der Verwaltung möglich.
6. Schließlich muss eine Verpflichtung vom Antragsteller übernommen werden, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene (landwirtschaftliche) Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich.

Das Vorhaben wäre im Übrigen außenbereichsverträglich, da der vorhandene Gebäudebestand genutzt werden soll und ein weiteres Ausgreifen in den bislang unbebauten Außenbereich hinein nicht vorgesehen ist.

Die Erschließung (Wasser/Straße) ist möglich. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob die vorhandene WL-Dimension für die neu entstehenden Wohnungen ausreichend ist. Erforderlichenfalls muss eine neue, leistungsfähigere Versorgung auf Kosten des Antragstellers verlegt werden. Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls über Kleinkläranlage gesichert.

Seitens der Verwaltung bestehen somit gegen die beantragte Nutzungsänderung keine bauplanungsrechtlichen Bedenken, sofern sich das Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB hält. Die Verwaltung empfiehlt, zusammen mit dem Vorhabenträger, beim Landratsamt Ebersberg ein weiteres Gespräch zur Klärung der planungsrechtlichen Details in Vorbereitung eines Antrags auf Vorbescheid / Bauantrags zu führen.

Diskussionsverlauf:

Nach Ansicht von StR Schechner erscheint das Bestandsgebäude baufällig, eine Erhaltung der Bausubstanz wäre nicht rentabel. Zudem weist er auf die gefährliche unübersichtliche Straßensituation im Kurvenbereich auf der Nordostseite des Gebäudes hin, die durch den nicht vorhandenen Abstand des Bestandsgebäudes zur Straße begründet ist. Er bittet die Verwaltung um Prüfung, ob die Außenbereichssatzung 184 – Pollmoos Süd erweitert werden kann. In diesem Rahmen könne eine vernünftige Lösung für ein sinnvolles Bauprojekt gefunden werden (Ersatzbau mit gemischter Nutzung Wohnen und Gewerbe, da viele Kleinunternehmer Räumlichkeiten im Außenbereich suchen; von der Straße zurückgesetzter Baukörper zur Entschärfung der gefährlichen Straßensituation). Zumindest sollte über einen städtebaulichen Vertrag eine Lösung zur vorgenannten Straßensituation gefunden werden (z.B. Verlegung der Straße).

StRin Behounek befürwortet den Vorschlag zur Erweiterung der Satzung. Ihr gefällt die Idee Seniorenwohnheim/betreutes Wohnen für die Landbevölkerung sehr gut, merkt hierzu aber die mangelnde ÖPNV Verbindung für die potentiellen Bewohner an.

StR Otter gefallen beide Planungen, wobei er bei einem Wohnheim auch die Probleme mit der Verkehrsanbindung sieht. Des Weiteren wäre aus seiner Sicht die Bausubstanz sehr wohl erhaltenswert, ein neues Gebäude würde den Charakter des Bestandsgebäudes nicht erhalten. Er unterstützt die Idee, bei einer möglichen Erweiterung der Außenbereichssatzung, neben Wohnen auch kleinere Gewerbe-/Handwerksbetriebe zuzulassen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Vorhaben der Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Anwesens Pollmoos 5, 85560 Ebersberg, FlNr. 1502, Gemarkung Oberndorf.

Der Technische Ausschuss stellt seine Zustimmung grundsätzlich in Aussicht, solange sich das Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB hält. Die Verwaltung wird beauftragt zusammen mit dem Antragsteller weitere Gespräche beim Landratsamt zu führen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Mohren, Nicole;

Antrag auf Nutzungsänderung einer Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus in eine Büronutzung auf dem Grundstück FlNr. 638/2, Gmk. Ebersberg, Rauwagnerstr. 5 öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer Wohnung im nördlichen Teil des Erdgeschosses im bestehenden Mehrfamilienhaus. Hier ist anstelle einer Wohnnutzung eine Büronutzung für einen Immobilienmakler geplant. Bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich somit aus § 34 BauGB. (*Hinweis: BPl. 37 – „Rohde-Grundstück“ wurde mit Wirkung vom 02.11.2018 aufgehoben.*) Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn 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 nähere Umgebung des Grundstücks entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO). Die Tätigkeit als Immobilienmakler ist vergleichbar einer freiberuflichen Tätigkeit (vgl. Komm. Jäde/Dirnberger zu § 13 BauNVO, Rn. 1). § 13 BauNVO enthält für die typisierten Baugebiete eine übergreifende Regelung über die Zulässigkeit der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Demnach sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume für die Berufsausübung zulässig.

Die weiteren Einfüguungskriterien sind ebenfalls erfüllt bzw. nicht betroffen, da keine baulichen Veränderungen am Bestandsgebäude vorgenommen werden.

Es entsteht eine Gewerbefläche von 164 m², wofür 4 Stellplätze nachzuweisen sind. Der Bauwerber legt einen Stellplatzplan für das gesamte Gebäude vor, in dem vier Stellplätze der Büronutzung zugeordnet sind.

Diskussionsverlauf:

StRin Behounek ist mit der Nutzungsänderung nicht einverstanden. Aus ihrer Sicht ist es in Zeiten des akuten Wohnungsmangels nicht angemessen, eine Büronutzung in einer Wohnung zuzulassen.

StR Otter und StR Münch teilen diese Meinung und schließen sich StRin Behounek an. Für StR Friedrichs wäre es denkbar Wohnen und Gewerbe zu vereinen, aber eine reine gewerbliche Nutzung der Wohnung findet auch er nicht angebracht.

StRin Behounek bittet die Verwaltung, darauf hinzuweisen, dass die Besucherparkplätze des Büros mit einer entsprechenden Beschilderung zu versehen sind.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Nutzungsänderung einer Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus in eine Büronutzung auf dem Grundstück FINr. 638/2, Gmkg. Ebersberg, Rauwagnerstr. 5 in Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

7 Ja : 4 Nein

TOP 4.

Monaco Generalbau GmbH;

Antrag auf Befreiung von der Festsetzung B 7.1 des Bebauungsplans Nr. 201 - westl. Richardisweg, Begrünung Schallschutzwand

öffentlich

Sachverhalt:

Der Bauträger hat zur Begrünung der errichteten Lärmschutzwand einen Landschaftsarchitekten beauftragt. Dieser rät ihm, den Bereich zwischen der Stützwand und der Lärmschutzwand flächig mit einheimischen Sträuchern (1 Pflanze/1,5 m²) zu bepflanzen. An der Wand sollen alle 1,5 m selbstkletternde Pflanzen (z.B. Wein oder Efeu) gepflanzt werden. Dies würde mittelfristig eine ausreichende dichte Begrünung der Lärmschutzwand gewährleisten. Von einer Bepflanzung mit Bäumen – wie in der Festsetzung B 7.1 gefordert – möchte man absehen. Aufgrund der Steilheit des Hanges und der Enge zwischen Stützwand und Lärmschutzwand könne kein geeigneter Standort für Bäume hergestellt werden. Den Zweck, die Lärmschutzwand langfristig zu begrünen, würde durch die vorgeschlagene Bepflanzungsmaßnahme ebenso erreicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes B 7.1 lautet wie folgt:

„Ist die Schallschutzwand mit 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt, ist die Fläche bis zur Straßenbegrenzungslinie der Eberhardstraße dicht mit Büschen und **Bäumen 3. Ordnung** sowie Kletterpflanzen abzupflanzen (Arten siehe D.1.1).“

Der Bauträger beantragt aus den vorgenannten Gründen eine Befreiung von der Pflicht, in diesem Bereich Bäume zu pflanzen. Die restliche Begrünung soll wie festgesetzt ausgeführt werden.

Die Leitung der Stadtgärtnerei kann die Auffassung des Landschaftsarchitekten nicht teilen. Die vorgeschriebenen Bäume dritter Ordnung erreichen in etwa die selben Wuchshöhen und -breiten wie die vorgeschlagenen heimischen Großsträucher. Daher erschließt sich ihr nicht, warum der Standort ungeeignet wäre. Die Steilheit entspricht etwa der Neigung einer üblichen Straßenböschung. Bei einer reinen Strauchpflanzung sieht man die Gefahr, dass die Fläche regelmäßig „auf Stock“ gesetzt wird um den Pflegeaufwand zu schmälern. Dies widerspricht aber dem in Punkt B 5.1 festgesetztem Absatz: „Sämtliche Pflanzungen sind zu Pflegen und **dauerhaft** zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen“

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Folglich kann die beantragte Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden, weil die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist, die Grundzüge der Planung berührt werden und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Diskussionsverlauf:

StR Schedo bestätigt, dass die ausdrückliche Forderung nach Begrünung der Schallschutzwand Gegenstand der Beratungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens war. Er gibt allerdings zu bedenken, dass vergleichbare Bäume in anderen Plangebieten mittlerweile eine enorme Höhe erreicht haben und für eine großflächige Verschattung sorgen. Aus seiner Sicht würde eine Bepflanzung mit Sträuchern ausreichen.

Bgm. Proske stellt in Zeiten des Klimawandels die große Bedeutung von Bäumen in den Vordergrund. Sowohl als Lebensraum, als auch als Schattenspender sind Bäume ein unverzichtbares Element. Er weist darauf hin, dass inzwischen vermehrt Beschwerden im Rathaus eingehen, weil die Begrünung der Schallschutzwand noch nicht ausgeführt wurde.

StR Otter führt ebenso die hohe Bedeutung von Bäumen aus.

StRin Behounek fragt nach, ob eine Begrünung mit Wein überhaupt sinnvoll wäre. Die herabfallenden Blätter im Herbst könnten auf der Straße gefährlich werden. Sie schlägt eine Anpflanzung von Efeu vor, da hier eine ganzjährige Begrünung erreicht wird und keine Blätter abfallen. Die Stadtgärtnerei bestätigt diese Einschätzung und empfiehlt eine Begrünung mit Efeupflanzen.

StR Gressierer schlägt eine pragmatische Vorgehensweise vor. Das Ziel, die Schallschutzwand zu begrünen, würde mit der beantragten Bepflanzung erreicht. Er fordert jedoch, dass das Bauwerk dauerhaft ganzjährig begrünt wird und Verschmutzungen durch die Bepflanzung auf der darunterliegenden Eberhardstraße vermieden werden sollen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Befreiung von der Festsetzung B 7.1 des Bebauungsplanes Nr. 201 – westl. Richardisweg und stimmt dem Antrag nicht zu, die Befreiung wird nicht erteilt. Der Antragsteller muss die Bepflanzung bebauungsplankonform ausführen.

7 Ja : 4 Nein

TOP 5.

Bebauungsplan Nr. 124.1-Im Augrund II; 1. Änderung;

1) Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB);

2) Billigung und erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte:

Am 14.09.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124.1 – Im Augrund II gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 27.07.2022 und dem 29.08.2022 statt. In dieser Zeit haben sich die beteiligten Behörden wie folgt geäußert:

B. Stellungnahmen:

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle
- 1.2 Deutsche Telekom
- 1.3 Stadt Grafring b. München
- 1.4 Markt Kirchseeon
- 1.5 Gemeinde Fortinning
- 1.6 Gemeinde Anzing
- 1.7 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.8 Landesbund für Vogelschutz, KG Ebersberg
- 1.9 Bund Naturschutz, KG Ebersberg
- 1.10 Stadt Ebersberg, Abfall/Umwelt
- 1.11 Wasser- und Bodenverband Hörmannsdorf

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 19.07.2022
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht, Schreiben vom 22.08.2022
- 2.3 Energienetze Bayern, Schreiben vom 23.08.2022
- 2.4 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 18.07.2022
- 2.5 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 15.07.2022
- 2.6 Stadt Ebersberg Klimamanager, Schreiben vom 29.08.2022

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2, Schreiben vom 12.07.2022
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Schreiben vom 23.08.2022
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.08.2022
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.08.2022
- 3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 16.08.2022
- 3.6 Vodafone GmbH, Schreiben vom 18.08.2022
- 3.7 Bayernwerk AG, Schreiben vom 14.07.2022
- 3.8 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 27.07.2022

4. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

C. Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2, Schreiben vom 12.07.2022

Planung

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit o.g. Änderung des Bebauungsplanes u.a. eine im Plangebiet angemessene Nachverdichtung. In den westlichen Bereichen werden Baulinien gegen Baugrenzen ausgetauscht und im Westen und Süden zusätzliche Bauräume angeordnet. Die o.g. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,9 ha) befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes an der Ecke Großvenedigerstraße/Wettersteinstraße.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (...).

Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung und ist aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu begrüßen!

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

3.2 Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Schreiben vom 23.08.2022

zu dem Bauleitplanverfahren „1. Änderung Im Augrund II, Stadt Ebersberg“ in der Fassung vom 08.02.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

- zu Punkt 4.5 „Wintergarten und Terrassen“:

Wir empfehlen, die Festsetzung „Wintergarten und Terrassen“ auch auf Terrassenüberdachungen zu erweitern oder hier eine klare Abgrenzung zu diesen Anlagen zu schaffen.

- zu Punkt 6.6:

In Abhängigkeit von Punkt 4.5 wäre zu empfehlen, außerhalb der Bauräume Terrassenüberdachungen nicht zuzulassen. Die Zitierung des § 14 BauNVO kann nicht nachvollzogen werden.

- zu Punkt 4.6:

Vorschlag zur Formulierung: "Für Gebäude innerhalb der Bauräume gelten die Abstandsflächen als eingehalten." Sofern es dennoch gewünscht ist, die Abstandsflächen zu definieren wäre es wünschenswert, wenn die Linien in die Legende mit aufgenommen werden und plangraphisch deutlicher in Erscheinung treten.

- zu Punkt 7.17:

Wir bitten um eine nähere Erläuterung, für welchen Zweck Holz und Kohle ausgeschlossen ist.

- Städtebaulich wird empfohlen, die Frischrichtung festzulegen.

- Es wäre wünschenswert, wenn die Bauräume vermaßt würden.

Aus baufachlicher sowie aus baurechtlicher Sicht ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

Behandlungsvorschlag:

In 4.5 wird ergänzt, dass auch Terrassenüberdachungen zulässig sein sollen.

Die Festsetzung bezieht sich auf die in § 14 Abs.1 und 2 BauNVO genannten Nebenanlagen. Es erfolgt eine entsprechende Korrektur. Zudem wird ergänzt, dass Terrassenüberdachungen außerhalb der Bauräume unzulässig sind.

Die Festsetzung berücksichtigt die aktuelle Gesetzgebung, gem. Art. 6 Abs.5 Satz 2 BayBO kann nur ein „abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden“. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wird der Anregung gefolgt, die Linien in der Legende mit aufzunehmen. Zudem wird ergänzt, dass es sich hierbei um die Festsetzung des Maßes der Abstandsflächentiefe handelt.

Die Stadt Ebersberg berücksichtigt das Integrierte Klimaschutzkonzept als informelle Rahmenplanung gem. §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB, wonach sie ihren Energiebedarf bis 2030 aus lokalen, erneuerbaren Ressourcen decken möchte.

Kohle zählt zu den endlichen fossilen Energieträgern und Holz erzeugt bei Verbrennung wie die Kohle CO₂. Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung.

Die Firstrichtung ist unter 7.1 über die Längsrichtung der Gebäude ausreichend vorgegeben. Es wird ergänzt, dass es sich bei Gebäude um Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe handelt. Zugunsten der Lesbarkeit der Planzeichnung wurde auf eine zeichnerische Festsetzung bewusst verzichtet.

Da sich die Bauräume eng an dem Bestand orientieren wurde hier zugunsten der Lesbarkeit des Planes auf eine Bemaßung verzichtet. Die neu hinzugekommenen Baugrenzen für die Wintergärten und Terrassen sind bereits entsprechend vermaßt. Es bedarf keiner Änderung der Planzeichnung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

3.3 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.08.2022

Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Wir bitten darum, die Darstellung des Gehölzbestands auf Fl. Nr. 1794/29 um die tatsächlich vorhandenen Gehölze zu ergänzen und nicht vorhandene Gehölze zu entnehmen.

Der vorhandene Gehölzbestand ist als „zu erhalten“ festzusetzen.

Davon abgesehen bestehen zur Planfassung vom 08.02.2022 aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken.

Behandlungsvorschlag:

Es erfolgt ein Aufmaß der vorhandenen Gehölze. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

3.4 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.08.2022

Sachverhalt

- Plangebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt
- Es sind keine immissionsschutzfachlich relevanten Änderungen erkennbar
- Die nähere Umgebung besteht aus Wohngebieten und Grünflächen

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.
- Im Umkreis von 3 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

- keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Luft-Wärmepumpen

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

Der **Gemeinde wird empfohlen**, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

- Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. 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, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Luft-Wärmepumpen werden in den Planunterlagen ergänzt.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 16.08.2022

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Ebersberg das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung. Im westlichen und südlichen Bereich werden u.a. Baugrenzen neu festgesetzt, in denen beispielsweise Wintergärten und Terrassen zulässig sind. Das Plangebiet liegt geomorphologisch im Bereich einer Jungmoränenlandschaft. Das Gelände ist geneigt und fällt von Nordosten nach Südwesten um mehrere Meter ab.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Bebauungsplanänderung zu. Wir möchten dennoch auf Folgendes hinweisen:

- In Moränengebieten ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Als Objektschutzmaßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen empfehlen wir, die Öffnungen an neuen Gebäudeteilen (und soweit möglich auch im Bestand) ausreichend hoch zu setzen. Wir empfehlen mind. 25 cm über GOK. Hin-

weise zur hochwasserangepassten Bauweise entnehmen Sie bitte der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, grundsätzlich zu versickern. Dabei sind die Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) einzuhalten. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter GOK liegen. Tiefenversickerungen sind nicht erlaubt.

Es erfolgt eine Ergänzung der Planunterlagen.

- Wir empfehlen der Stadt, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eröffnet diese Möglichkeit). Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit).

- Im Allgemeinen ist immer darauf zu achten, neue Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört beispielsweise die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Behandlungsvorschlag:

Die Hinweise zum Objektschutz vor Starkregen usw. werden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers werden in den Planunterlagen ergänzt.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um ein bereits entwickeltes und gut durchgrüntes Plangebiet handelt, wird keine Notwendigkeit für weitere Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung gesehen. Die Empfehlungen sollen vorrangig bei Neuplanungen berücksichtigt werden bzw. können in die Hinweise genommen werden.

Die Anregung zur Flächenversiegelung wurde bereits berücksichtigt. So regelt die textliche Festsetzung 9.2 bereits, dass nur versickerungsfähige Beläge für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze zulässig sind. Die Hinweise auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung und den Praxisratgeber werden in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

3.6 Vodafone GmbH, Schreiben vom 18.08.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

3.7 Bayernwerk AG, Schreiben vom 14.07.2022

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

3.8 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 27.07.2022

Kanalisation

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser des bestehenden Areals ist grundsätzlich gewährleistet und durch einen wasserrechtlichen Bescheid zur Regenwasserbehandlung geregelt.

Aufgrund der zusätzlich geplanten Versiegelungen stellt sich die Frage, ob das vorhandene System zur Regenwasserableitung dann noch ausreichend dimensioniert ist und ob es den Vorgaben des wasserrechtlichen Bescheides vom 04.07.2011 entspricht. Siehe hierzu auch den Absatz II „Inhalts- und Nebenbestimmungen“ und hier den Punkt 6 „Anzeigespflicht“. Unabhängig von einem Nachweis bzw. den Vorgaben des Landratsamtes, muss das zusätzlich anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen versickert, wenn nicht möglich, zurückgehalten und gedrosselt in das bestehende System eingeleitet werden.

Hierfür muss dann für jedes Bauvorhaben (Flächenversiegelung) der vorhandene Entwässerungsplan ergänzt, oder ein neuer Plan der den Bestand und die Neuanlagen ent-

hält, dem Tiefbauamt zeitnah in 3 – facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung des bestehenden Baugebietes mit Trink- und Löschwasser ist gegeben.

Straßenbau

Die verkehrliche Erschließung vom Augrund II erfolgt über die Wettersteinstraße und im Baugebiet durch die Großvenedigerstraße.

Ein Stellplatznachweis müsste vorliegen. Falls notwendig muss ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Allgemein

Um geplante Projekte reibungslos durchführen zu können, ist eine enge Abstimmung zwischen Bauwerber und Stadtverwaltung notwendig. Die notwendigen Planungen sollten daher unbedingt rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt werden.

Behandlungsvorschlag:

Das vorhandene Regenwasserableitungssystem wird vom damalig tätigen Gutachterbüro daraufhin überprüft, ob die mit der aktuellen Bebauungsplanänderung beabsichtigte Grundflächenmehrung sich noch innerhalb der bestehenden Erlaubnis bewegt. Die berechnete Flächenmehrung beträgt insgesamt ca. 25 m².

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Zuge der Grundflächenberechnung für das gesamte Plangebiet hat sich ergeben, dass aufgrund der neuen Festsetzung beim WR 3 jeweils eine Minderung der zulässigen Grundfläche ergeben hätte. Diesem Umstand wird dadurch begegnet, dass für die Grundstücke im WR 3 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen von 50% für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) vorgesehen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung A 3.3 wird eine Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche für das Teilgebiet WR 3 festgesetzt.

Diskussionsverlauf:

StR Otter und StR Schechner bitten die Verwaltung, bei der Unteren Naturschutzbehörde anzufragen, ob ein Aufmaß des vorhandenen Gehölzbestandes bei dieser Bebauungsplanänderung wirklich zwingend nötig ist. Sie sehen den Aufwand und die Kosten hierfür sehr kritisch.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie, die im Rahmen der Beteiligung

nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 eingegangen sind.

2. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 08.11.2022 zu Eigen.
3. Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf Nr. 124.1 – Im Augrund II aufzunehmen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124.1 – Im Augrund II wird in der geänderten Fassung vom 08.11.2022 nebst Begründung gebilligt und ist erneut gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen.

10 Ja : 0 Nein

Bemerkung

StR Gressierer nahm an der Beratung und Abstimmung über diesen Punkt wegen persönlicher Beteiligung gem Art. 49 GO nicht teil.

TOP 6.

**Gebiet westlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße und südlich der Dr.-Wintrich-Straße (ehemals IAC-Gelände und ehemalige Kreissparkasse);
Einleitungsbeschluss für die Erstellung einer städtebauliche Rahmenplanung**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Bereich westlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße und südlich der Dr.-Wintrich-Straße war zuletzt Gegenstand der Beratungen im TA vom 05.04.2022, TOP 12, öffentlich im Zuge der Bewerbung für den Projektauftrag „LANDSTADT BAYERN“. Der TA beschloss seinerzeit eine Bewerbung für das Modellprojekt abzugeben. Leider wurde die Bewerbung seitens des Bauministeriums nicht angenommen.

Die Stadt hat mit der Bewerbung versucht, das o. g. Gelände vorzuschlagen. Unabhängig von dem nicht angenommenen Projektvorschlag besteht der Bedarf, das Gebiet in den nächsten Jahren u.a. aufgrund sich ändernder Besitzverhältnisse, funktionaler Anpassungen und bevorstehender Sanierungserfordernisse städtebaulich neu zu ordnen und die Neuordnung bauplanungsrechtlich abzusichern.

Der Freistaat Bayern hat die Kommunen mit der Anpassung des LEP Ziels 3.2. im Rahmen der Flächensparoffensive dazu aufgefordert, vornehmlich Innenentwicklungspotenziale für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu nutzen. Der Planumgriff stellt ein solches Innenentwicklungspotenzial dar. Die aus einer Überplanung entstehenden Möglichkeiten für die Stadt Ebersberg und ihre Bürger sind ausgesprochen vielfältig. Insofern spielt das öffentliche Interesse an einer Überplanung der zentralen Liegenschaften eine große Rolle und rechtfertigt einen umfassenden Planungsprozess zur Neuaufrichtung bzw. Neubewertung zukünftiger Baurechte.

Die ca. 2,3763 ha große Fläche, wird derzeit als Gewerbe-/Industriestandort, als Gelände der ehemaligen Kreissparkasse, jetzt Büroräume für das Landratsamt Ebersberg, Covid-Test- und Impfzentrum genutzt. Weiterhin sind in diesem Gebiet das Vermessungs-

amt Ebersberg, die Polizeiinspektion sowie eine Vermittlungsstelle der Dt. Telekom angesiedelt. Derzeit ist auf dem südlichen Bereich dieser Fläche noch der Betrieb der Firma IAC Automotive ansässig, ein Betrieb der Autozulieferindustrie. Die Firma wird ihren Betrieb spätestens am 31.08.2023 einstellen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von einem privaten Investor, der Firma Eurytos Entwicklungs GmbH & Co. KG aus Vaterstetten erworben.

Der Investor ist an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, auf der Fläche Wohnbebauung zu entwickeln.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke der ehemaligen Kreissparkasse sowie des Gewerbebetriebes als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Flächen der Behörden sind jeweils als öffentliche Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan niedergelegt. Bauplanungsrechtlich handelt es sich aktuell um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das gesamte Plangebiet ist unterschiedlich geprägt:

- Im Norden an der Dr.-Wintrich-Straße befinden sich Verwaltungsräume des Landkreises (früher Sparkasse), Polizei, Dienstleistungen und Geschäfte. Zwischen den Solitärgebäuden gibt es wertvollen prägenden Baumbestand. In Richtung Süden folgt ein villenartiges Einfamilienhaus, das aufgrund der massiven angrenzenden Bebauung wie ein Fremdkörper zwischen den Baukörpern liegt.
- Im Westen, Süden und Osten liegen reine Wohngebiete. Westlich der Ringstraße, gegenüber dem Gewerbebau, bilden Reihenhäuser eine Raumkante.
- Südlich angrenzend an die Ringstraße 130 befindet sich Geschosswohnungsbau.
- Im weiteren Umfeld sind auch Einfamilien- und Doppelhäuser vorzufinden.
- Im Westen und Süden befinden sich in fußläufiger Entfernung große Grünflächen, die im Süden in die freie Landschaft übergehen.
- Östlich des Grundstückes und der Kolpingstraße verläuft die S-Bahnstrecke.

Der südliche Bereich im Plangebiet selbst hat einen großen Höhenunterschied: Das Gelände fällt von West nach Ost um rund 10 m ab. Im Bestand ist die Topografie durch die Bebauung überwiegend terrassenartig gegliedert. Der Großteil der Grundstücke ist nahezu vollständig versiegelt.

Die straßenmäßige Erschließung ist für das Plangebiet über die Dr.-Wintrich-Straße, Kolpingstraße und die Ringstraße sichergestellt.

Aus städtebaulicher Sicht liegt das Grundstück Ringstraße 130 im Übergang von gewerblicher Nutzung/Dienstleistung und Wohnnutzung. Durch eine Neuordnung kann eine Verschränkung dieser beiden Nutzungsarten auf dem Grundstück erfolgen und damit einen adäquaten Übergang Richtung Norden, zu den Gebäuden mit der Dienstleistung, und Süden und Westen zu den bestehenden Wohngebäuden schaffen. D. h. sowohl nicht störendes Gewerbe als auch Wohnen und soziale Einrichtungen sind in Anteilen auf dem Grundstück denkbar.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

1. Kein reiner Wohnstandort sondern Entwicklung eines „Stücks Stadt“

Attraktive Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Arbeiten sowie gastronomischem Angebot mit wohnungsnahen Freiflächen im Quartier sowie guten öffentlichen Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer.

Durch Ausnutzen der vorhandenen Topografie können auch Dachflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung im Freien zur Verfügung gestellt werden.

2. Bezahlbares Wohnen – die örtlichen Firmen treten immer wieder an die Stadt heran und sprechen den Fachkräftemangel an, der u. a. auch daraus resultiert, dass kein geeigneter Wohnraum im bezahlbaren Segment für Facharbeiter u. ä. zur Verfügung steht. Die Idee ist, zusammen mit den Firmen spezielle Wohnformen für das gewerbliche Personal zu entwickeln, dass diese am Arbeitsplatz wohnen können und somit teilweise weite Anfahrtswege zwischen Wohn- und Arbeitsort vermieden werden können. Hier kann mittels serieller Bauweise und eine angemessene Verdichtung kostengünstiger Wohnraum angeboten werden.

3. Gemeinschaftlich-generationenübergreifende Wohnformen – gerade durch die Lage in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof und zu den zentralen Einkaufsmöglichkeiten der Altstadt bieten sich solche Wohnformen in dem Quartier an.

Gemeinschaftsräume – und Außenanlagen sollen entstehen, die einen gerne genutzten Treffpunkt für alle Bewohnergruppen bilden.

Zur Nachbarschaftsbildung und zur Identifikation ist ein kleiner Treffpunkt/Platz zu planen, der ggf. kombiniert mit einer Mobilitätsstation und der Paketstation zu einer Quartiersmitte wird.

4. Einrichtung von Co-Working-Spaces – die Stadt hat festgestellt, dass für solche Nutzungen in Ebersberg durchaus Bedarf vorhanden ist. Die Stadt steht diesen Entwicklungen offen gegenüber, da dies ein wichtiger Beitrag zu Minimierung der Pendlerverkehre von und nach München sein kann. Die Einrichtung solcher Arbeitsplätze kann die oft nicht optimalen Arbeitsverhältnisse im Homeoffice (Küchentisch) ergänzen. Darüber hinaus bestehen weiterhin kurze Wege, zu den örtlichen Kinderbetreuungseinrichtungen.

Durch die günstige Lage von Glasfaserleitungen in der Dr.-Wintrich-Straße (nördlichen des Plangebietes) erscheint eine leistungsfähige Versorgung mit schnellen Datenanbindungen machbar.

Mit diesem Angebot wird auch die Ansiedlung von Start-Up-Unternehmen angestrebt. Einrichtungen der Nahversorgung aus regionaler Erzeugung (Hofladen) mit angeschlossenen gastronomischen Nutzungen sollen entwickelt werden.

5. Integriertes Mobilitätskonzept – das Thema Mobilität und Verkehr stellt innerhalb der städtischen Diskussion ein breites Feld dar. Die Stadt stellt derzeit ein integriertes Mobilitätskonzept auf. Darin sollen Ansätze gefunden werden, Mobilität abseits des MIV zu fördern und attraktiv zu gestalten.

Das neue Quartier sollte möglichst frei von Autoverkehr funktionieren, barrierefrei sein und eine hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer haben.

Es sollen zentrale Ablage-/Sammelstellen für Lieferdienste geschaffen werden, so dass nicht jeder Paketlieferdienst das neue Quartier befahren muss.

Eine Mobilitätsstation mit Verleihmöglichkeit von E-Lastenrädern sowie Car-Sharing-Angebote und einer Möglichkeit Fahrräder selbst zu reparieren sind einzuplanen.

6. Klimaanpassung Ökologie und Energie

Aufgrund der Nähe zum Ebersberger Forst besteht die Möglichkeit das neue Quartier ausschließlich ohne fossile Energieträger zu versorgen. Es ist beabsichtigt, das neue Baugebiet mittels Hackschnitzel über eine zentrale Nahwärmeversorgung zu beheizen. Bei der Bauweise sollen hohe solare Gewinne entstehen. Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sollen Lösungen im Sinne der „Schwammstadt“ gefunden werden (z. D. Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Regenwasser). Raumgreifende unterirdische Rückhalteanlagen (Zisterne etc.) sind aufgrund der dadurch einhergehenden hohen Versiegelung zu vermeiden. Stromversorgung durch regionalen Anbieter (EBERwerk) bzw. durch eigene PV-Anlagen die möglichst 100% des Eigenbedarfs decken können.

Die Eigentümerin des südlich gelegenen Grundstücksbereichs (IAC-Gelände) stellte dem TA in seiner letzten Sitzung ein Planungskonzept für ihr Gelände vor. Der Stadtrat befasst sich in seiner Klausurtagung am 22.10.2022 nochmals intensiv mit der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Areals.

Zur Umsetzung bzw. Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für das Gesamtareal wurde vorgeschlagen, den einmal schon vorbereiteten Weg im Rahmen „LANDSTADT BAYERN“ wieder aufzugreifen und für den gesamten Planungsbereich, von der Dr. Wintrichstraße im Norden bis zur Südgrenze des IAC-Grundstücks und zwischen Ring- und Kolpingstraße einen Rahmenplan (=städtebaulicher Vorentwurf in Anlehnung an das Merkblatt 51 der Baden-Württembergischen Architektenkammer) aufzustellen. Hierzu sollen mindestens 3 geeignete Stadtplanungsbüros eingeladen werden, die unter den o. g. städtebaulichen Zielvorgaben einen Entwurf abgeben sollen (Mehrfachbeauftragung).

Der Rahmenplan soll neben der Klärung des vorhandenen Baurechts, die Wünsche und Forderungen der betroffenen Eigentümer (Bauträgerfirma Eurytos, Landkreis Ebersberg und Freistaat Bayern) als auch die Wünsche der Stadt für diese Quartier berücksichtigen und kompromissfähige Entwürfe entwickeln. Dabei ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen ebenso zu berücksichtigen, wie das öffentliche Interesse. Hier bestehen zwischen den beteiligten Eigentümern und der Stadt bislang unterschiedliche Vorstellungen. Als Nutzungsschablone könnte ein urbanes Gebiet (MU; § 6a BauNVO) angestrebt werden, da hier die größtmögliche Flexibilität bei den Nutzungen möglich ist. Aus diesem Rahmenplan können dann entsprechende Teilbebauungspläne für abgrenzbare Nutzungen (z. B. der südliche bisher gewerblich genutzte Bereich) abgeleitet werden.

Als weiterer Aspekt müssen in diesem Rahmen die Folgekosten ermittelt sowie die Möglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, geklärt werden.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, wie oben dargestellt und in der letzten Klausurtagung erarbeitet, für das Gesamtgelände westlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße und südlich der Dr.-Wintrich-Straße einen Rahmenplan im Wege einer Mehrfachbeauftragung (3 Büros) unter Berücksichtigung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen und unter der Vorgabe eines urbanen Gebietes entwickeln zu lassen. Sollte der TA diesem Vorschlag zustimmen, würde die Verwaltung die notwendigen Schritte unmittelbar einleiten (Verfahrensbetreuung, Klärung von Fördermöglichkeiten, Vorbereitung Auslobungstext, Vorschlagsliste für geeignete Büros).

Diskussionsverlauf:

StRin Behounek und StR Schechner schlagen vor, auch die Einrichtung von Co-Working-Spaces für kleinere Handwerksbetriebe und nicht nur für Büronutzung mitaufzunehmen.

StR Otter stimmt diesem Vorschlag zu und nennt Beispiele für mögliche Nutzungen. Er stellt wiederholt die hohe Bedeutung von Arbeitsplätzen in Bahnhofsnähe dar. In der Rahmenplanung als vorbereitendes Verfahren für einen Bebauungsplan sieht er eine zeitliche Beschleunigung zur Festlegung unserer Zielvorstellungen.

Beschluss:

Für das Gebiet westlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße und südlich der Dr.-Wintrich-Straße wird ein Rahmenplan im Wege einer Mehrfachbeauftragung (3 Büros) unter Berücksichtigung der im Vortrag genannten städtebaulichen Zielsetzungen und unter der Vorgabe eines urbanen Gebietes aufgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte hierfür einzuleiten.

11 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Bgm. Proske informiert die Anwesenden, dass das nächste Treffen der Allianz B304 am 15.12.2022 um 14.00 Uhr im Staatsministerium stattfindet.

Bgm. Proske informiert die Anwesenden, dass die finale Fassung des Standortkonzepts Windkraft der Verwaltung inzwischen vorliegt. Das Konzept wird gemeinsam mit einem Plan zum weiteren Vorgehen dem Stadtrat im Nachgang der Sitzung zur Beratung in den Fraktionen übermittelt. Das Standortkonzept soll voraussichtlich am 06.12. im Technischen Ausschuss und ggf. am 13.12. im Stadtrat beraten werden. Fragen und Hinweise können an das Bauamt gesendet werden.

TOP 8.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Diskussionsverlauf:

StRin Behounek kommt nochmal auf Ihre Anfrage aus der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 05.04.2022 zur Begrünung im E-EinZ zurück.

Bgm. Proske berichtet, dass die Begrünung bebauungsplankonform ausgeführt wurde. Mit dem Centermanagement wurde besprochen, einige Pflanzen auszutauschen bzw. die Wuchsbehälter zu verbessern.

StRin Behounek fragt nach dem Sachstand der Fahrradabstellanlage am Bahnhof.

Bgm. Proske informiert die Anwesenden, dass diese Maßnahme im Frühjahr 2023 geplant sei.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:37 Uhr

Stadt Ebersberg, den 17.11.2022

Proske
Sitzungsleiter

Anwander (TOP 1-8)