

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 11. Juli 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: TOP 1-12 Stöhr

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 Riedl	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		

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

Beratungsfolge der öffentlichen TOP's: 1, 3, 2, 4-7, 9,8-12

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

öffentlich

Sachverhalt:

Umnutzung Baldestraße 19 (Schülerbetreuung):

Vergabe der Schreinerarbeiten an Raumwerk Baumann GbR Ebersberg für brutto 49.139,86 €

Sanierung GS Oberndorf:

Vergabe Innenputzarbeiten an die RF Putz & WDVS GmbH, Rosenheim für brutto 64.966,86 €.

Turnhalle Floßmannstraße:

Vergabe Notdach an die A & U Gerüsttechnik, Reichertshofen für brutto 141.181,60 €.

Turnhalle Floßmannstraße:

Vergabe Architektenleistungen für Dachsanierung an das Architekturbüro Alexander Schmidmaier, München für brutto 41.590,50 €

TOP 2.

Grieshammer Jollanda und Nina;

Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für das Grundstück Ignaz-Perner-Str. 12, 85560 Ebersberg, FINr. 258/3,258/2 und 258/10, jeweils Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Eigentümer beabsichtigen das o.g. Grundstück neu zu überplanen. Hierfür legen Sie ein Planungskonzept des Büros Beer, Bembé, Dellinger aus München mit Stand vom 09.06.2023 vor.

Einfügen textl. Beschreibung des Bauvorhabens

Nach dem Planungskonzept sollen auf dem Grundstück, das insgesamt 3.452 m² groß ist, 3 Einfamilienhäuser sowie zwei Doppelhäuser entstehen. Vorgeschlagen werden Gebäude mit 3 Vollgeschossen mit Flachdächern, wobei das dritte Vollgeschoss als ein auf jeweils mindestens 2 Seiten zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Das Vorhabengrundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bereich liegt am östlichen Rand außerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und der Grundstückstückfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks, die zwischen der Abt-Häfele-Straße im Norden, der Ignaz-Perner-Str. im Westen und der Augustinerstraße im Süden liegt, entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Wohngebäude sind dort allgemein zulässig. Das Vorhaben fügt sich somit nach der Art der baulichen Nutzung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung erreicht durch die Neuplanung eine GRZ von 0,17 und eine GFZ von 0,44. Vergleichbare Gebäude sowohl in den Ausmaßen als auch der Höhenentwicklung sind in der näheren Umgebung vorhanden. Insbesondere die Bebauung auf FINr. 258/7, 258/4, 258/8, 258, 284/7, 284/8 kann als maßstabsbildend herangezogen werden.

In der maßgeblichen Umgebung ist offene Bauweise anzutreffen. Geplant sind Doppel- und Einfamilienhäuser in offener Bauweise, so dass auch hier die Einfügung gegeben ist. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen keine Hindernisse. Faktische Baulinien oder Baugrenzen sind nicht vorhanden. Die geplanten Gebäude ordnen sich von der Lage gut in die Umgebungsbebauung ein, die im Wesentlichen eine Nord-/Süd Ausrichtung der Gebäude hat.

Insofern kann auch hier die Einfügung bestätigt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt von der Ignaz-Perner-Straße. Insgesamt werden für die Bebauung 14 Stellplätze (2 je WE) notwendig. Auf der ca. 25 m langen Zufahrt ist kein Begegnungsverkehr PKW/PKW möglich. Hierfür wird auf dem Vorhabeng-

rundstück eine Aufstellfläche für die wartenden KFZ geschaffen. Die Stellplätze sind im Quartier so angeordnet, dass ein Rückwärtsausfahren aus dem Grundstück nicht notwendig ist. Bei der Anzahl von 14 Stellplätzen wäre die verkehrliche Erschließung mit diesem System ausreichend.

Für den Lieferverkehr (Paketdienste) wurde im Einfahrtsbereich eine Packstation vorgesehen, so dass Paketdienste

Über diese Zufahrt müssen auch die nach der WAS und EWS erforderlichen, Kanal- und Wasseranschlüsse und zwar für jede Wohneinheit einzeln, verlegt werden. Die Leitungen wären durch entsprechende Dienstbarkeiten (gegenseitig unter den Eigentümern und zugunsten der Stadt) zu sichern. Erst nach Vorlage der entsprechenden notariell beurkundeten Dienstbarkeiten kann die Stadt die gesicherte Erschließung bestätigen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im südlichen Bereich des Vorhabengebietes eine Grünfläche mit ca. 2.020 m² dargestellt. Diese wird durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Die Planungsstudie beinhaltet eine Grünflächenbilanzierung, wonach von den Grünflächen im FNP ca. 1.180 m² verbleiben. Zum Ausgleich werden Dachbegrünungen der Hauptgebäude und Carports angeboten. Die Verkehrswege sollen weitgehend mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Zur Vermeidung von starker Bodenversiegelung wird bei dieser Planung gänzlich auf Tiefgaragen verzichtet.

Durch den Erhalt einer größeren Grünfläche wird dem ursprünglichen Ziel des FNP nach einer Frischluftschneise bzw. einer Durchgrünung des Quartiers weiterhin Rechnung getragen. Diese Belange stehen in Konkurrenz zur städtischen Planungsvorgabe, die vorhandenen Innenverdichtungspotentiale vorrangig zu nutzen (Innen statt Außen). Nach Ansicht der Verwaltung konnten die beiden Belange mit diesem Planungsvorschlag in einen sinnvollen Ausgleich gebracht werden. Durch die Dachbegrünungen wird einerseits der Flächenaufheizung entgegengewirkt und andererseits kann die Begrünung auch der natürlichen Rückhaltung von Regenwasser dienen.

Das Vorhaben ist grundsätzlich positiv zu würdigen, da es den anhaltenden Bemühungen des Freistaates folgt, im Zusammenwirken mit den Kommunen den Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung u.a. durch die Aktivierung und intensivere Ausnutzung von Innenentwicklungspotenzialen deutlich zu reduzieren (vgl. LEP Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die zentrale Lage und die fußläufige Anbindung an die historische Ortsmitte sowie den zentralen Versorgungsbereich der Kreisstadt prädestiniert den Standort für eine intensivere Wohnnutzung als bislang gegeben.

Die Verwaltung hat in mehreren Gesprächsrunden mit der Planerin dieses gemeinsame Ergebnis erarbeitet. Anfangs ging die Planung von einer wesentlich höheren Dichte aus, die in diesem Bereich zu städtebaulichen Spannungen geführt hätte.

Das Planungskonzept wurde auch mit Herrn Dr. Stegen und Frau Architektin Hess besprochen, die für die Stadt den Rahmenplan für den Bereich nördlich des Marienplatzes entwickeln. In einer gemeinsamen Videokonferenz kam man zum Ergebnis, dass diese Planung sowohl in Dichte als auch Funktion beispielgebend für die Entwicklung in den Bestandsgebiet ist. Lediglich das Haus E würde etwas ungünstig stehen, da die Grün-schneise unterbrochen wird. Der Verzicht auf eine Tiefgarage wird hier zugunsten eines echten, unversiegelten Grünzuges begrüßt. Insgesamt kann dieser Planung zugestimmt werden.

Das Vorhaben wurde auch mit dem Büro BVR (AN für das Integrierte Mobilitätskonzept) besprochen. Herr Schlosser vom Büro BVR gibt folgende Äußerung ab:

- Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Anbindung an die Ignaz-Perner-Straße, die auch für die künftige Belastung ausreicht (14 Stellplätze geplant)
- Auf der einstreifigen Zufahrt ist die Verkehrsabwicklung mit dem vorhandenen Verkehrsspiegel, der Aufweitung an der Einmündung und der Begegnungsmöglichkeit im Bereich der Feuerwehr-Aufstellfläche gegeben
- Die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung ist über das bestehende Stadtstraßennetz gegeben
- Für die interne Erschließung habe ich in der Beilage geringfügige Ergänzungen eingetragen:
 - Radien bei der Erschließungsstraße angepasst (4x in Rot eingetragen)
 - Stellplatz bei Haus A für bessere Befahrbarkeit angepasst (in Blau eingetragen)

Auf die beiliegende Plananlage wird verwiesen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Bebauungskonzept das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

Diskussionsverlauf:

Frau Architektin Beer stellte das Projekt anhand einer Präsentation vor und stand für Fragen zur Verfügung.

StR Münch lobte die Vorgehensweise; die Planung sei deutlich durchdachter wie manches andere was vorgelegt wird. Der Einbau einer Tiefgarage würde viel graue Energie verbrauchen, während die Flächen für die Carports in Zukunft auch eine andere Verwendung finden könnten. Die Feuerwehraufstellfläche soll näher am Hydranten positioniert werden.

StR Spötzl fand die Planung in Ordnung. Die vorgeschlagenen Flachdächer gefielen ihm nicht. Er wies auf die starke Auslastung der Parkplätze in der Ignaz-Perner-Str. hin und vermisste in der Planung Besucherstellplätze. Frau Beer erläuterte, dass im Bereich der Carports hier Möglichkeiten bestünden.

StRin Behounek sah die Planung als Gewinn für das Quartier. Die Carports wären kein Problem; die Tiefgarage würde eine starke Bodenversiegelung bedeuten.

StR Otter stellte fest, dass die Körnung der Baukörper selbstverständlich aussehe. Er bedauerte und richtete seine Kritik an die Stadtverwaltung, dass dem TA nicht mehr bzw. alle Planungsvarianten vorgelegt wurden. Dem Parken als Quartierslösung kann hier zugestimmt werden; er würde aber dennoch eine Tiefgarage begrüßen. Diese soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Erster Bürgermeister Proske widersprach der Kritik, da die früheren Planungsvarianten aufgrund der hohen Dichte aus Sicht der Stadtverwaltung nicht vorlagereif waren. Die Motive des Antragstellers zielen auf eine Genehmigung nach § 34 BauGB ab. Alles andere wäre nur über eine Bauleitplanung möglich gewesen.

StR Otter hätte sich eine Abstufung bei den Dachformen gewünscht.

Frau Beer wies daraufhin, dass das Quartier nicht auf einen häufigen Bewohnerwechsel ausgelegt sei. Hier wäre aus ihrer Sicht keine Tiefgarage angezeigt. Es wäre mit großem baulichem Aufwand verbunden, Zugänge zu allen Häusern aus der Tiefgarage zu schaffen. Das Vorhaben sei dann nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

StR Riedl fand die Dachform ebenfalls nicht passend. Das 3. Geschoss würde für die Bestandsbebauung keine Durchblicke mehr zulassen. Hier erläuterte Frau Beer anhand des Modells, dass Durchblicke durchaus gegeben sind.

Bei Flachdächern müssten, so StR Riedl, die PV-Anlagen aufgeständert werden, was hier nicht möglich ist. Er wies auf zahlreiche gute Beispiele in Österreich hin, wo Tiefgaragen errichtet wurden. Durch die Freihaltung der oberirdischen Flächen würde mehr Lebensqualität entstehen.

Frau Beer nahm zu den Dachformen Stellung. Bei der Satteldachvariante ist das Dach nur der Träger der technischen Einrichtungen (PV-Anlagen); vom Dach selbst ist kaum mehr etwas erkennbar. Bei der Flachdachvariante ist heute eine Aufständigung der technischen Anlagen nicht mehr erforderlich. Das Flachdach ermöglicht besseres Wohnen und kann der Regenrückhaltung besser dienen.

Nach Abschluss der Diskussion fasste die Verwaltung nochmals die Punkte zusammen, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind:

- Verlegung der Feuerwehraufstellfläche an den Hydranten
- Nachweis von Besucherparkplätzen
- Vorlage einer Satteldachvariante

Prüfung einer Tiefgarage

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Planungskonzept für die Ignaz-Perner-Str. 12, 85560 Ebersberg, FINr. 258/2, 258/3 und 258/10 mit Stand vom 09.06.2023 einschließlich der oben aufgeführten Änderungen/Maßgaben und stellt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit diesen Änderungen/Maßgaben in Aussicht.

11 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Baracuda Intelligence GmbH;

ERNEUT: Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von 9 Reihenhäusern in 85560 Ebersberg, Eberhardstr. 39, FINr. 181, Gemarkung Ebersberg;

Anhörung des Landratsamtes Ebersberg wegen Ersetzung des Einvernehmens

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 09.05.2023, TOP 3, öffentlich, verwiesen.

Der TA erteilte zum damals vorliegenden Antrag auf Errichtung von 9 Reihenhäusern sein Einvernehmen nicht. Stattdessen empfahl der die Bebauung aufgrund des städtischen Planungsvorschlags weiterzuführen, allerdings mit der Maßgabe eine Tiefgarage zu errichten.

Dem LRA Ebersberg wurde dieser Sachverhalt im Nachgang der Sitzung mitgeteilt. Mit Schreiben vom 22.06.2023 teilt das LRA nun mit, dass für die Maßgabe, für die Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten, im Rahmen des § 34 BauGB keine ausreichenden städtebaulichen Gründe gegeben seien. Die Forderung nach einer Tiefgarage wäre lediglich im Rahmen der Bauleitplanung möglich.

Das LRA beabsichtigt daher, das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Erstellung der oberirdischen Stellplätze zu ersetzen, insoweit die Stadt Ebersberg das gemeindliche Einvernehmen nicht bis zum 25.07.2023 noch erteilt.

Aufgrund der Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens ist eine erneute Vorlage an den Technischen Ausschuss erforderlich.

Grundlage der Entscheidung ist die städtische Planungsvariante mit Stand vom 17.04.2023 wie sie bereits am 09.05.2023 im TA vorgestellt wurde. Dieser Variante wurde im Rahmen der Diskussion zugestimmt. Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Forderung nach einer Tiefgarage erhoben.

Das Grundstück liegt im sog. Innenbereich § 34 BauGB. Es liegt ein faktisches Baugebiet (allgemeines Wohngebiet – WA - § 4 BauNVO) zugrunde. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten, also auch im WA, zulässig soweit sich aus Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt. Nach § 12 Abs. 2 sind im WA nur die Stellplätze für den durch die dort zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. So liegt der Fall hier. Es werden die notwendigen Stellplätze der Anlage errichtet.

In faktischen Baugebieten, wie hier vorliegend, nach § 34 Abs. 2 BauGB ist nur § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO anzuwenden. Die Absätze 4 ff, die zu planerischen Entscheidungen (z. b. Festsetzen von Tiefgaragen) ermächtigen, sind nur im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden; sie scheiden daher als Zulässigkeitsmaßstäbe im unbepflanzten Innenbereich aus (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, RdNr. 6 zu § 12 BauNVO).

Insofern ist der Sichtweise des Landratsamtes beizupflichten, dass die Forderungen nach einer Tiefgarage im Rahmen des § 34 BauGB nicht umgesetzt werden kann. Im Übrigen ergeben sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung keine Anhaltspunkte für den verpflichtenden Bau einer Tiefgarage.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, dem Vorhaben auf Basis des städtischen Planungsvorschlags vom 17.04.2023 (Errichtung von drei 3-Spännern) auf dem Grundstück Eberhardstraße 39, FlNr. 181, Gemarkung Ebersberg das gemeindliche Einvernehmen – ohne die Forderung nach einer Tiefgarage - zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

StR Spötzl wies daraufhin, dass das Gelände auf dem Grundstück um ca. 3 m von Süd nach Nord abfallen würde. Zur Realisierung wären große Geländeauffüllungen erforderlich.

StR Gressierer wies daraufhin, falls einem Vorbescheid zugestimmt würde, dann könne man im weiteren Verfahren nichts mehr ändern.

StR Otter fand, dass die Planung des Antragstellers bzw. ohne Tiefgarage keinen zukunftsfähigen Städtebau darstellen würde. Autos würden unnötigerweise ins Quartier gezogen; die Oberfläche sei zu etwas einem Drittel mit Stellplätzen versiegelt. Eine Tiefgarage wäre unter Ausnutzung der Hanglage leicht zu erreichen. Er regte die Aufstellung eines Bebauungsplanes an. Die Stadt müsse sich bei solchen Grundstücken grundsätzliche Gedanken über den Umgang machen. Aufgrund der Nähe zu Klostersee wäre die geplante Nutzung zu schade.

StR Riedl war der Ansicht, dass die Häuser im Vergleich zu Umgebung höher und breiter wären und sich deswegen nicht einfügen.

Er stellte Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie auf Erlass einer Veränderungssperre.

StR Gressierer unterstützte den Antrag; eine Tiefgarage sei bei dieser Stellplatzanzahl nicht überzogen.

Die Verwaltung wies nochmals auf die vom Landratsamt gesetzte Frist (25.07.2023) hin. Die Entscheidung der Stadt muss dem LRA am 25.07.2023 bis spätestens 24.00 Uhr zugegangen sein. Der Stadtrat darf aus kommunalrechtlichen Gründen (ausschließliche Zuständigkeit des TA; vgl. Art. 32 Abs. 3 Satz 1 GO iVm § 8 Abs. 2 Geschäftsordnung) diese Sache nicht behandeln.

Erster Bürgermeister Proske schlug vor, am 18.07.2023, vor der FWD-Sitzung, eine TA-Sitzung anzusetzen, um über diesen Punkt beraten zu können. Er ließ im Anschluss über die Zustimmung zur verkürzten Ladungsfrist abstimmen. Der Vorschlag wurde vom TA einstimmig angenommen.

Beschluss:

Der Technischen Ausschuss erteilt dem Vorhaben wegen Errichtung von drei 3-Spannern auf dem Grundstück Eberhardstraße 39, FINr. 181, Gemarkung Ebersberg in der Fassung der städt. Planungsstudie vom 17.04.2023 das gemeindliche Einvernehmen.

0 Ja : 11 Nein

Damit ist das Einvernehmen zu diesem Vorhaben nicht erteilt.

TOP 4.

Grasser, Maria;

Bauantrag wegen Anbau an die bestehende Wohnung in 85560 Ebersberg, Sieghartstr. 2b, FINr. 245/5, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt, den bestehenden Anbau an der Northwestseite ihres Grundstücks aufzustocken und dort eine Wohnung einzubauen.

Folgendes ist geplant:

Aufstockung des vorhandenen Anbaus (9m x 6,95m)	ca. 62 m ² GR
Wandhöhe Außenseite (Nachbarn)	5,20 m
Wandhöhe Hofseite	7,75 m
Pulldach wie Bestand	

2 Stellplätze in der Garage unter dem Anbau

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich (§ 34 BauGB). Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Demnach muss sich das Vorhaben nach Art, Maß, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet der Sanierungssatzung „Altstadt“, die zurzeit neu aufgestellt wird. Derzeit laufen die sog. vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB.

Demnach kann ein Bauvorhaben gem. § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 2 iVm § 15 BauGB zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Planung durch die Verwirklichung des Vorhabens unmöglich gemacht, oder wesentlich erschwert wird. Nach Ansicht der Verwaltung liegen hier keine Gründe für eine Zurückstellung vor.

Das Bauvorhaben hält die Abstandsflächen nicht ein, da der vorhandene Lagerraum bereits heute an der Grenze steht. Durch die Aufstockung werden neue Abstandflächen ausgelöst. Die Antragstellerin hat eine Befreiung bzw. Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung zugestimmt werden; es wird sowohl auf der Nord- als auch auf der Westseite eine Brandwand als Kompensation ausgebildet. Im Übrigen sind in diesem eng bebauten Altstadtbereich die Abstandsflächen nahezu bei keiner Bebauung eingehalten, so dass eine Abstandsfläche aus planungsrechtlichen Vorschriften gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 nicht erforderlich ist.

Der notwendige Stellplatznachweis (2 Stellplätze) ist erbracht. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauvorhaben wegen Anbau an die bestehende Wohnung in 85560 Ebersberg, Sieghartstr. 2b, 85560 Ebersberg FINr. 245/5, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

StR Schechner war bei der Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

TOP 5.

Gockner, Robert;

Bauantrag wegen Ergänzung des Satteldaches anstelle des Pultdaches in 85560 Ebersberg, Weiding 2, FINr. 2401, Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Pultdach am östlichen Gebäudeende abzubrechen und stattdessen in gleicher Höhe das Satteldach des Hauptgebäudes zu verlängern.

Das Gebäude wird dadurch um 4,70 m nach Osten verlängert.

Die Nutzung soll als Büro- und Lagerraum genutzt werden. Nach der aktuell vorliegenden gewerblichen Betriebsbeschreibung steht der Gebäudebereich momentan leer und soll nach Renovierung neu vermietet werden.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 35 Abs. 2 (sonstiges Vorhaben).

Nach Prüfung durch die Verwaltung und Besprechung mit dem LRA Ebersberg vom 29.06.2023 werden durch das Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Es findet keine zusätzliche oder erneute Belastung des Außenbereichs statt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Ergänzung des Satteldaches anstelle des Pultdaches in 85560 Ebersberg, Weiding 2, FINr. 2401, Gemarkung Oberndorf und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

StR Schechner war bei der Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

TOP 6.

Bauer, Michael;

ERNEUT: Vorbescheid über Abbruch und Ersatzbau eines Wohnhauses sowie zur teilweisen Umnutzung des Mittelteils zur Errichtung einer barrierefreien Wohnung und Nutzungsänderung des westlichen (landwirtschaftlichen) Gebäudeteils in eine Wohneinheit, in 85560 Ebersberg, Am Priel 21, FINr. 1557, Gemarkung Ebersberg - siehe TA vom 31.05.2022

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die TA Sitzung vom 31.05.2023 Bezug genommen.

Der Antragsteller beabsichtigt nun einen Teilabbruch und Ersatzneubaus des Wohnteils sowie eine Nutzungsänderung des Mittelteils. Die ursprüngliche Planung eines Mehrfamilienhauses wurde mangels Genehmigungsfähigkeit aufgegeben.

Demnach ist folgendes geplant:

- | | |
|---|---------|
| 1. Abbruch und Ersatzneubau des alten Wohnhauses (7m x 8m)
m ² GR | 56 |
| 2. Umbau des Mittelbaus (Erweiterung der Wohnung zu 1. als barrierefreie Wohnung | |
| 3. Nutzungsänderung des Anbaus im Westen zu einer Wohnung
15,99 m x 14,49 m (Westen) bzw. 10,99 (Osten)
m ² GR | ca. 175 |

Insgesamt sollen somit zwei Wohneinheiten entstehen.

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Weiterhin liegt es innerhalb des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Ebersberger Weiherkette“.

Nach § 35 BauGB sind im Außenbereich nur sog. privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Dies sind in Abs. 1 abschließend aufgezählt.

Es ist somit gemäß § 35 Abs. 2 als sonstiges Vorhaben einzustufen. Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Begünstigung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Satz 2 BauGB ist nach Ansicht der Verwaltung nicht gegeben, da die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bereits länger als sieben Jahre zurück liegt. Nach Angaben des ASt. wurde die Landwirtschaft im Jahre 1991 aufgegeben.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann ein gleichartiges Wohngebäude an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

- das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- das vorhandene Gebäude weist Mißstände oder Mängel auf,
- das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- Tatsachen rechtfertigen, dass das neue Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie dienen soll.

Die vorgenannten Punkte sind nach Angaben des Antragstellers zumindest für den abzubrechenden Wohnteil erfüllt. Die Beurteilung der Gleichartigkeit kann auf der Ebene des Vorbescheids nur in den Grundzügen beurteilt werden. Nach den vorliegenden Planunterlagen geht die Verwaltung von der Gleichartigkeit aus. Diese Voraussetzung wäre im Bauantragsfall nochmals detailliert nachzuweisen.

Dieser ist bereits mit Baugenehmigung von 2009 für Wohnzwecke (eine Wohneinheit) baurechtlich umgenutzt worden. Die erforderlichen Voraussetzungen für einen Ersatzbau dieses Mittelteils gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können wohl bereits wegen der erforderlichen Voraussetzungen für einen Ersatzbau nicht nachgewiesen werden (z.B. Mißstände und Mängel nach so kurzer Dauer wohl nicht ausreichend), der Mittelteil müsste bereits seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und künftig auch vom Eigentümer bewohnt werden. Der Mittelteil ist in der Planung somit als Bestand anzunehmen.

Der Anbau an den Mittelteil nach Westen fällt nach Ansicht der Verwaltung nicht unter den Bereich gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Satz 2 BauGB, da die Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bereits länger als sieben Jahre zurückliegt. Der AST. teilte mit, dass die Landwirtschaft bereits 1991 aufgegeben wurde. Nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauGB ist Satz 1 Nr. 1 Buchstaben b) bis g) entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass auch bei einem Ersatzneubau die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen darf.

Der westliche Anbau wäre allenfalls unter § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB einzuordnen, da ein bestehendes Wohngebäude erweitert werden soll. Im Bauantragsfall hat der Antragsteller nachzuweisen, dass das Gebäude von ihm und seiner Familie selbst genutzt wird.

Offen bleibt nach wie vor die gesicherte Erschließung. Es liegen zwar Entwürfe von verschiedenen Urkunden vor, die jedoch noch nicht notariell beurkundet sind. Solange dies nicht nachgewiesen ist, kann die gesicherte Erschließung nicht bestätigt werden.

Seit 03.07.2023 liegen unterschriebene Dienstbarkeitsurkunden vor. Diese sind jedoch wegen einer Vielzahl von Einschränkungen des Geh- und Fahrrechts nicht geeignet der Nachweis einer gesicherten Erschließung zu führen.

Ausschnittsweise handelt es sich hier um folgende Punkte:

- Ausschluss des Publikums- und Lieferverkehrs und Fahrzeuge welche den Weg beschädigen könnten; eine Beurteilung welche Fahrzeuge hier gemeint sind, ist nicht möglich.
- Möglichkeit für den Eigentümer der FINr. 1509/2 die Zufahrt mit einem Tor, Schranke o. ä. zu verschließen; Feuerwehr oder Rettungsdienst müssen das Grundstück jederzeit anfahren können. Dies wäre dann nicht mehr gewährleistet.
- Das Geh- und Fahrrecht soll erst dann gelten, wenn der Antragsteller Alleineigentümer ist bzw. wird.

- Erlöschen der Grunddienstbarkeit; hier fehlt die Eintragung, dass ein Geh- und Fahrrecht nur erlöschen kann, wenn der Freistaat Bayern (Landratsamt) und/oder die Stadt einer Löschung zustimmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Vorbescheid wegen Abbruch und Ersatzbau eines Wohnhauses sowie zur teilweisen Umnutzung des Mittelteils zur Errichtung einer barrierefreien Wohnung und Nutzungsänderung des westlichen (landwirtschaftlichen) Gebäudeteils in eine Wohneinheit in Ebersberg, Am Priel 21, FINr. 1557, Gemarkung Ebersberg. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

11 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Schechner Josef und Maria;

Bauantrag wegen Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage in 85560 Ebersberg, Hörmannsdorf 5, FINr. 1891, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragssteller planen die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses in Hörmannsdorf 5 in Ebersberg. Hingewiesen wird darauf, dass bereits ein Betriebsleiterwohnhaus an der Hofstelle besteht. Eines der beiden Gebäude muss daher als Austragshaus umgewidmet werden.

Folgendes ist geplant:

Wohngebäude (12,49 m x 9,99 m)	124,77 m ²
Wandhöhe	5,49 m
Satteldach mit DN	22°
1 Garage mit 2 Stellplätzen	

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Innenbereich (Hörmannsdorf ist Innenbereich) gem. § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauN-VO). Dort sind Wohnbauvorhaben (Betriebsleiterwohnhaus) für die Landwirtschaft allgemein zulässig.

Größenvergleichbare Gebäudekörper sind in Hörmannsdorf anzutreffen.

Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung ein, die Erschließung ist gesichert. Die notwendigen zwei Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses in Hörmannsdorf 5, 85560 Ebersberg FINr. 1891, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 8.**13. Änderung des Flächennutzungsplanes;****Bereich "Nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee";****Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;****Feststellungsbeschluss**

öffentlich

Sachverhalt:**A. Vorgeschichte:**

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg fasst am 21.07.2020 den Einleitungsbeschluss für die 13. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.10.2020 bis 30.11.2020.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.03.2023 wurde die Änderung der Nutzungsart von „Allgemeines Wohngebiet - WA“ in „Dörfliches Wohngebiet – MWD“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04.2023 bis 08.05.2023.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.3 Kreisheimatpfleger, Fr. Niemeyer-Wasserer
- 1.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ebersberg
- 1.5 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.6 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.7 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.8 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 1.9 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 1.10 Stadt Grafing
- 1.11 Markt Kirchseeon
- 1.12 Gemeinde Forstinning
- 1.13 Gemeinde Anzing
- 1.14 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.15 Bund Naturschutz
- 1.16 Landesjagdverband Bayern
- 1.17 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 1.18 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur

2. Keine Einwände und Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Landesplanung und Raumordnung, Schreiben vom 28.03.2023
- 2.2 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 26.04.2023
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 27.04.2023
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 27.03.2023
- 2.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 28.03.2023
- 2.6 Polizeiinspektion Ebersberg, Schreiben vom 24.03.2023
- 2.7 Energienetze Bayern GmbH&Co.KG, Traunreut,

- Schreiben vom 20.04.2023
- 2.8 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 29.03.2023
 - 2.9 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 04.04.2023
 - 2.10 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 28.03.2023
 - 2.11 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 25.04.2023

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 06.04.2023
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde,
Schreiben vom 17.05.2023
- 3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg,
Schreiben vom 02.05.2023
- 3.4 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 04.05.2023
- 3.5 Stadt Ebersberg, Erschließung, Schreiben vom 29.03.2023

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 06.04.2023

Vortrag:

zu dem Bauleitplanverfahren „13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Am Priel", Stadt Ebersberg“ in der Fassung vom 18.01.2023 ergeben sich aus baufachlicher sowie aus baurechtlicher Sicht folgende Anregungen oder Ergänzungen:

Im Sinne des Entwicklungsgebotes müsste die Gebietsart des Flächennutzungsplans angepasst werden, sollte sich im Parallelverfahren des Bebauungsplans die Gebietsart ändern.

Behandlungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung in dem im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan vorgesehen ist, ist keine Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.05.2023

Vortrag:

zur vorliegenden Planung verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamts vom 02.12.2020, und nehmen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht erneut wie folgt Stellung:

Die geplante Neuausweisung von Bauland im westlichen Planbereich innerhalb des LSG „Schutz der Weiherkette in der Stadt Ebersberg“ wird weiterhin als sehr kritisch betrachtet. Nach der geltenden Schutzgebietsverordnung widerspricht die geplante Änderung dem grundsätzlichen Schutzzweck der LSG VO, nämlich die Vielfalt und Eigenart der Landschaft zu erhalten (§ 2 b der LSG VO). Gem. § 3 der LSG VO ist es verboten im Schutzgebiet Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, dem Schutzzweck zuwiderzulaufen. Durch die geplante Überbauung im Zentralbereich des Schutzgebietes wird eine vorhandene, besonders schützenswerte landschaftliche Situation mit einer neuen Bebauung überprägt. Die derzeit vorhandene ruhige Ortsrandsituation mit einem kleinen landwirtschaftlichen Anwesen in einem großen Obstgarten und die hier besonders charakteristische Endmoränenlandschaft ist prioritär schutzwürdig. Sie stellt im Nahbereich der Stadt Ebersberg für die Allgemeinheit einen wertvollen Landschaftsraum für die Erholung dar (§ 2 c Schutzzweck der LSG VO).

Damit liegt eine Normenkonkurrenz zwischen Schaffung von Baurecht einerseits und dem Erhalt geschützter Landschaft andererseits vor. Dieser gesetzliche Normwiderspruch (FNP/LSG) kann u.E. nur über eine Befreiung von den Verboten nach § 3 der LSG VO (gem. § 67 BNatSchG und Art. 56 Bay-NatSchG) gelöst werden. Hierbei muss beachtet werden, dass eine Befreiung gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 LSG VO überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls erfordert. Entsprechende Gründe wurden in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erläutert. Es fehlen in der dargestellten Begründung der Befreiungslage jedoch Aussagen zur Notwendigkeit der Planung, d.h. Alternativenprüfung. Die Gründe, welche die Bauleitplanung erfordern, müssen daher so gewichtig sein, dass sie die Belange von Natur und Landschaft im Schutzgebiet überwiegen. Hierzu müssen die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen und das Schutzgebiet insgesamt untersucht werden. In die der Entscheidung zur Befreiung vorausgehende bilanzierende Betrachtung dürfen nur Gründe des öffentlichen Interesses und nicht auch private Belange eingestellt werden. Das allgemeine Wohl muss die Befreiung erfordern, so dass keine vernünftigen und zumutbaren Varianten außerhalb des Schutzgebiets bzw.

auf ökologisch weniger wertvollen Stellen innerhalb des Schutzgebiets vorhanden sein dürfen (Bauleitplanung in LSG - 62-U8623-2004/10-10 – vom 05.07.2006)

Eine mögliche Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem Schutzzweck der LSG VO wurde im Vorfeld der FNP Änderung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde intensiv besprochen und in mehreren Aktenvermerken zusammengefasst. Den naturschutzfachlichen Anforderungen für die Erreichung einer Befreiungslage von den Verboten der LSG-VO wird mit dem vorliegenden Entwurf zur 13. Änderung des FNP „Am Priel“ und der zugehörigen Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren weiterhin nur eingeschränkt Rechnung getragen. Unter anderem geht die im Bebauungsplan konkretisierte Neuausweisung von Bauland innerhalb des LSG nach wie vor deutlich über das abgestimmte Maß hinaus. Dieser Umstand wird aus landespflegerischer Sicht deshalb besonders kritisch gesehen, da so eine Überprägung der besonders schützenswerten landschaftlichen Situation und somit eine teilweise Entwertung auch der angrenzenden Flächen im LSG befürchtet wird.

Eine Befreiung nach der LSG VO kann weiterhin in Aussicht gestellt werden, wenn sämtliche für die Vereinbarkeit mit der LSG-VO erforderlichen und kommunizierten Anforderungen Berücksichtigung in der Planung finden. Für die im FNP als bebaubare Fläche innerhalb des LSG ausgewiesene Baufläche (Dörfliches Wohngebiet) kann daher dem Grunde nach eine Befreiungslage in Aussicht gestellt werden. Da der Detaillierungsgrad dieser Anforderungen über das für eine Flächennutzungsplanänderung übliche Maß hinausgeht, verweisen wir diesbezüglich auf die naturschutzfachliche und - rechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren.

Mit dem vorliegenden Planentwurf zur 13. Änderung des FNP „Am Priel“ besteht unter der Voraussetzung Einverständnis, dass die Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck der LSG VO durch Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren sichergestellt wird. Nur so kann u.E. der dargestellte gesetzliche Normwiderspruch aufgelöst und eine Befreiungslage von den Verboten der LSG-VO erzielt werden.

Behandlungsvorschlag

Zum Verweis auf die Stellungnahme der UNB vom 02.12.2020 ist anzumerken, dass diese bereits in der Stadtratssitzung vom 18.01.2023 in die Abwägung eingestellt worden ist und in ausreichendem Maße behandelt worden ist.

Hinsichtlich der Aussage, dass im Zentralbereich eine besonders schützenswerte landschaftliche Situation mit einer neuen Bebauung auf Fl.Nr. 971 überprägt werden sollte, ist anzumerken, dass diese Fläche sich nicht im Zentralbereich des Landschaftsschutzgebiets – LSG - befindet, sondern im Grenzbereich unmittelbar im Anschluss zu den Bauflächen nördlich der Straße Am Priel, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg als Bauflächen (MI) dargestellt sind.

Es ist anzumerken, dass die durch die Überplanung betroffenen Flächen des LSG auf Fl.Nr. 971 derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine besonders schützenswerte landschaftliche Situation liegt nicht vor, unabhängig davon führt der sehr kleinräumige Eingriff insgesamt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der landschaftlichen Situation. Die im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung herzustellende Obstwiese unmittelbar im Anschluss an die Eingriffsfläche stellt ein hochwertiges landschaftliches Gestaltungselement, das eine erhebliche Aufwertung gegenüber der bestehenden Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bedeutet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Obstwiese in Verbindung mit der bestehenden Obstwiese eine großflächige, zusammenhängende Ortsrandeingrünung mit einer hohen ökologischen Bedeutung ergeben würde, welche zugleich eine erhebliche

Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Bestand als Wirtschaftsgrün darstellen und auch den Schutzzielen des LSG entsprechen würde.

Wie bereits ausgeführt erfolgt der relativ kleinräumige Eingriff für die Wohnbebauung ausschließlich auf der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche. Im Rahmen der Vorbesprechungen mit der UNB (Hr. Finster) wurde eine Flächengegenüberstellung präsentiert. Demnach würde eine Überbauung der Landschaftsschutzgebietsgrenze von ca. 97 m² durch Gebäude erfolgen. Nach dem Vermerk auf dem Berechnungsplan würde Hr. Finster eine Überbauung von 125 m² mittragen können.

Bezüglich der Alternativenprüfung wird die Begründung noch entsprechend ergänzt. Die Stadt Ebersberg plant zwar derzeit die Ausweisung von Wohnbauflächen, wie z.B. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24.1 (an der Wintrichstraße) oder Im Augrund, diese Vorhaben (Geschosswohnungsbau) sind allerdings der Sparte Mietwohnung oder Wohnungseigentum zuzuordnen. Im Bereich Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung gibt es im Stadtgebiet noch vereinzelt leerstehende Baugrundstücke, wie z.B. an der Abt-Häfele-Straße oder An der Weinleite; diese Flächen sind aber für das geplante Vorhaben nicht verfügbar, ebenso wenig wie die Wohnbauflächen, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplans Nr. 211 planungsrechtlich gesichert werden. Insofern ist festzustellen, dass tatsächlich für das vorliegende Bauvorhaben keine anderweitigen Flächen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, zur Verfügung stehen.

Aufgrund des sehr hohen Nachfragedrucks nach Bauflächen, insbesondere für die Schaffung von Wohnraum, liegt ein überwiegend öffentliches Interesse vor, hier Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. Insofern dient die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs auch dem Allgemeinwohl. Deshalb ist aus Sicht der Stadt Ebersberg eine Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG begründet. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung entfaltet keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Erst durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen. Im Zuge des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplans ist demzufolge insbesondere das Vorhaben auf Fl.Nr. 971 am westlichen Rand des Planungsgebietes nochmals zu prüfen und ggf. auf die naturschutzfachlichen Anforderungen, z.B. durch Reduzierung der Bauflächen, abzustellen, um die Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck der LSG VO zu gewährleisten.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht. In der Begründung werden noch Erläuterungen zur Alternativenprüfung ergänzt.

3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 02.05.2023

Vortrag:

für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen dazu lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Frau Jessica Becker - Stellung, da forstfachlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Der thematisierte Sachverhalt unserer vorangegangenen Stellungnahme A-ELF-EB-F2-4611-37-3-4 vom 27.11.2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Es sollte auf den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen geachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die

regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen.

Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Behandlungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Zur Stellungnahme vom 27.11.2020 ist anzumerken, dass diese am 08.12.2020 im Stadtrat in ausreichendem Maße behandelt worden war. Eine weitere Behandlung der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

In Ebersberg besteht schon seit längerem ein sehr hoher Siedlungsdruck sowie ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Die Argumente hinsichtlich des Verbrauchs von agrarwirtschaftlich genutzten Flächen können im Grundsatz zwar nachvollzogen werden, im vorliegenden Fall wird allerdings nur eine Teilfläche des Plangebiets auf Fl.Nr. 971 landwirtschaftlich genutzt, insofern liegt eine Flächenbeanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen in eher geringem Umfang vor. Demgegenüber kann mit der vorliegenden Planung u.a. ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden. Für die vorliegende Planung besteht kein Änderungsbedarf.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist bereits auf zu erduldenen landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

3.4 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 04.05.2023

Vortrag:

Der LBV lehnt die Änderung dieses FNP ab und begründet dies wie folgt:

Anstatt ökologisch wertvolle Flächen dauerhaft zu sichern, wurden seit dem Jahr 2000 keine LSG mehr ausgewiesen und auch das Ziel den Flächenfraß zu reduzieren nicht erreicht.

Im Gegenteil wird versucht bei bestehenden LSG die Schutzziele zu unterlaufen (z.B. Ebersberger Forst).

Der LBV sieht sich gezwungen für die Größe und Zielsetzung der LSG einzutreten und keine Eingriffe zuzulassen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant. Durch die Anlage von Streuobstwiesen erfolgt indes sogar eine ökologische Aufwertung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zudem beschränkt sich der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet nur auf einen beschränkten Teilbereich im Westen des Plangebietes. Insofern besteht für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kein Änderungsbedarf.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

3.5 Stadt Ebersberg, Erschließung, Schreiben vom 29.03.2023**Vortrag:****Kanalisation**

Eine öffentliche Kanalisation ist in der Straße am Priel vorhanden. Es handelt sich hier um einen Mischwasserkanal DN 300 STZ – DN 400 B.

Die an die Straße anliegenden Grundstücke sind somit kanaltechnisch erschlossen.

Entsprechend der gültigen Entwässerungssatzung (EWS) ist für jedes Bauwerk ein eigener Kanalanschluss zu erstellen. Das anfallende Regenwasser (RW) aus befestigten Flächen muss auf dem Grundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, muss entsprechend der EWS, das anfallende RW in einer Rückhalteinlage bzw. in einer Zisterne zurückgehalten und kann nur gedrosselt in den MW -Kanal eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge wird dem Bauwerber im Zuge der Planungsprüfung mitgeteilt.

Für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist eine Entwässerungsplanung entsprechend den Vorgaben in der EWS, 1-fach digital und in 2-facher Ausfertigung, der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorlage der Entwässerungsplanung (EWP) muss parallel zur Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

Die Bauausführung darf nur mit der genehmigten EWP und in enger Abstimmung mit der Kanalabteilung erfolgen.

Wasserversorgung

In der Straße am Priel ist eine Wasserleitung (WL) DN 80 GG und in der Heldenallee eine WL DN 175 GG – DN 200 GGG verlegt. Somit sind die anliegenden Grundstücke aus Sicht der Wasserversorgung erschlossen.

Entsprechend der Wassersatzung (WAS) ist für jedes Bauwerk ein eigener Wasseranschluss herzustellen.

Für den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz ist eine Bewässerungsplanung entsprechend den Vorgaben in der WAS, 1-fach digital und in 2-facher Ausfertigung, der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorlage der Bewässerungsplanung (BWP) muss parallel zur Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

Die Bauausführung darf nur mit der genehmigten BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen.

Straßenbau

Sowohl die Straße Am Priel als auch die Zufahrt zur Heldenallee sind sehr schmal ausgebauten Anliegerstraßen, die im Grunde nur einspurig befahrbar sind. Die fahrtechnische Erschließung ist hier zwar gewährleistet, jedoch ist anzumerken, dass die beiden Straßen an Ihre Belastungsgrenze stoßen. Hier sind zum einen die künftigen Baumaßnahmen, und zum anderen die daraus entstehenden Mehrbelastungen für die beiden bestehenden Straßen, zu erwähnen. Es wäre daher sinnvoll im Zuge der weiteren Planungen, entweder eine Verbreiterung der Straßen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans vorzusehen oder zumindest entsprechende Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Allgemein

Aus Sicht der Tiefbauabteilung ist es daher notwendig die weiteren Planungsschritte immer zeitnah miteinander abzustimmen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag - TA:

Die Mitglieder des Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und empfehlen dem Stadtrat den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 13. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 25.07.2023 zu billigen.

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

Abstimmung	Zustimmung
	Ablehnung

Feststellungsbeschluss des Stadtrates:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee“ einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes in der Fassung vom 25.07.2023 wird festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung für den Flächennutzungsplan einzuholen und nach erfolgter Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung	Zustimmung
	Ablehnung

10 Ja : 0 Nein

StR Riedl nahm an der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) nicht teil.

TOP 9.

16. Änderung des Flächennutzungsplanes; sachlicher Teilflächennutzungsplan "Windkraft";

Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

öffentlich

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 10.01.2023 die Aufstellung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windkraft“ (16. Änderung FNP) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Weiterhin hat der Stadtrat in gleicher Sitzung beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In der Zeit vom 22.05.2023 bis 22.06.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, gleichzeitig wurde die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden ist nunmehr zu beschließen. Der Beschlussvorlage sind die Abwägungsvorschläge zur Behandlung der Stellungnahmen als Anlage beigefügt.

Anlage Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB Beschlussvorschläge zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Mit den Beschlussempfehlungen werden Anpassungen an Begründung und Umweltbericht ausgelöst sowie an der Flächenermittlung. Für die ausgewiesenen Konzentrationszonen wird mit den Beschlussvorschlägen nur eine geringfügige Anpassung ausgelöst. Wesentlicher Aspekt der aufgeworfenen Fragestellungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die Vorgaben zu Windkraftanlagen im Wald und der Umgang mit dem Vorranggebiet Nr. 300 zum Abbau von Kies und Sand.

Die ausgelösten Anpassungen durch die Beschlussvorschläge sind in den vorgelegten Planentwurf zur Billigung (Fassung vom 11.07.2023) eigearbeitet.

Das Planungsbüro TB|MARKERT erläutert die Beschlussvorschläge und stellt den Planentwurf in der Fassung vom 11.07.2023 vor.

Diskussionsverlauf:

StR Schechner erkundigte sich, ob die Konzentrationsflächen in der Karte dunkelgrün angelegt wurden. Herr Merdes vom Büro TB Markert bestätigte dies. Weiter erkundigte er sich, ob innerhalb des 1000-m-Bereichs eine WKA durch Bebauungsplan zugelassen werden kann. Auch dies wurde durch das Planungsbüro und die Verwaltung bestätigt.

StR Otter wies daraufhin, dass die Stellungnahme der UNB / HNB unbedingt vorliegen müsse. Man soll die im Rahmen der Planungen zum Kiesabbau gewonnenen naturschuttfachlichen Kenntnisse hier einfließen lassen. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden prüfen, ob diese Unterlagen hier verwendet werden können.

StRin Behounek bat um Berichtigung von Schreibfehlern.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss/Stadtrat beschließt nach Prüfung und Beratung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage) eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Zusammenstellung Planungsbüros TB|MARKERT (mit den heute beschlossenen Änderungen) vom 06.07.2023
2. Der Bauausschuss/Stadtrat billigt den vorgestellten Planentwurf in der Fassung vom 11.07.2023 (unter der Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen).

3. Der Bauausschuss/Stadtrat beschließt, den Entwurf der 16. Änderung FNP - Sachlicher Teilflächennutzungsplanes „Windkraft“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Bauausschuss/Stadtrat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro TB|MARKERT mit der Durchführung der vorgenannten Verfahrensschritte.

11 Ja : 0 Nein

TOP 10.

Bebauungsplan Nr. 203 - südlich Münchener Straße;

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

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 09.10.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 203 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.01.2019 bis 04.02.2019 durchgeführt.

Zuletzt befasste sich der TA am 18.04.2023, TOP 9, öffentlich, mit dem Bebauungsplanentwurf. Dabei wurde nach Abstimmung mit dem Landkreis beschlossen, den städtebaulichen Entwurf vom 14.03.2023 für die Mitarbeiterwohnungen der Kreisklinik weiterzuführen.

Zunächst müssen allerdings die Stellungnahmen auf dem o. g. ersten Verfahrensschritt behandelt werden.

B. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben:

- 1.1 Stadt Ebersberg / Schulwegsicherheit, Schreiben vom 04.01.2019
- 1.2 Markt Kirchseeon / OBB, Schreiben vom 07.01.2019
- 1.3 Landratsamt Ebersberg / SG 44 – Altlasten und Bodenschutz, Schreiben vom 29.01.19
- 1.4 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 08.01.2019

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, 07.01.2019
- 2.2 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 23.01.2019
- 3.3 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.01.2019
- 3.4 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.01.2019
- 3.5 LBV-Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 04.02.2019
- 3.6 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 29.01.2019

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 07.01.2019
- 3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 29.01.2019
- 3.3 Der Landrat des Landkreises Ebersberg, Schreiben vom 22.01.2019
- 3.4 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 04.01.2019
- 3.5 Stadt Ebersberg, Abteilung Tiefbau, Schreiben vom 08.01.2019
- 3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 16.01.2019
- 3.7 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 19.01.2019
- 3.8 Stadt Ebersberg, Klimaschutzmanager, Schreiben vom 03.02.2019
- 3.9 Stadt Ebersberg, Abteilung Abfall & Umwelt, Schreiben vom 31.01.2019
- 3.10 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 31.01.2019
- 3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 29.01.2019
- 3.12 Vodafone GmbH, Schreiben 04.02.2019

C. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

3.1 Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 07.01.2019

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:

Vorhaben

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Ziel der Planung ist die Errichtung von Personalwohnhäusern für die Mitarbeiter des Kreisklinikums Ebersberg.

Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,5 ha) befindet sich im Zentrum der Stadt Ebersberg südlich der Münchener Straße. Auf dem Grundstück des ehemaligen Dialysezentrums soll ein Ersatzneubau für das bestehende Schwesternwohnheim entstehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg sind die Flächen zum Teil als Sonderbaufläche dargestellt; der Bereich wird laut der vorgelegten Begründung (Vorentwurf vom 05.12.2018) im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Erfordernisse der Raumordnung

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

Ergebnis

Das Vorhaben ist aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu begrüßen!

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt Ebersberg nimmt zur Kenntnis, dass die Regierung von Oberbayern das Vorhaben begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Es ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen in der Bauleitplanung.

3.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 29.01.2019

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 - 2 BayDSchG unterliegen.

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan wird auf die Belange des Denkmalschutzes hingewiesen.

3.3 Der Landrat des Landkreises Ebersberg

Schreiben vom 22.01.2019

Wir bitten um Prüfung der alternativen Möglichkeiten, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 807/Gemarkung Ebersberg eine Reduzierung der Garagengeschossigkeit auf ein unterirdisches Geschoß, zugunsten von zwei oder drei oberirdischen Garagen-geschossen im Norden an der B304, zulasten entfall zweier Wohngeschossen an der B304 (ca. 20 Whg) zu prüfen.

Der Landkreis begründet das mit der Wirtschaftlichkeit und der zeitlichen Komponente. Eine mehrgeschossige Tiefgarage wird nicht nur die Kosten unverhältnismäßig erhöhen, sie wird auch die Bauzeit um mindestens ein Jahr verlängern. Die WBE gKU kann entsprechend ihres Satzungszweckes nur günstigen Wohnraum realisieren, die Tiefgarage in der vorliegenden Planung gefährdet deshalb die Umsetzung durch das kommunale Wohnungsunternehmen. Der Verzicht auf die mehrgeschossige Tiefgarage eröffnet zudem die Chance auf eine schnelle Realisierung in Bauabschnitten, d.h., die ersten Häuser könnten bereits Ende 2019 / Anfang 2020 begonnen werden, weil in diesem Bereich dann eine „Unterkellerung“ mit einer Tiefgarage nicht vorzusehen ist.

Behandlungsvorschlag:

Die vom Landrat des Landkreises Ebersberg geforderte Variantenprüfung zur Reduzierung der Garagengeschossigkeit wurde durchgeführt. Das Ergebnis dieser Variantenprüfung ist in dem städtebaulichen Entwurf mit Stand vom 14.03.2023 festgehalten. Dieser Variante wurde seitens des Landkreises grundsätzlich zugestimmt. Der TA hat am 18.04.2023 beschlossen, den Bebauungsplan auf Basis dieser Planung fortzuführen.

Die Stadt setzt im Bebauungsplan eine möglichst großräumige Fläche für Tiefgaragen mittels Planzeichen fest. Für die Geschossigkeit der Tiefgarage werden indessen keine Regelungen getroffen. Unter Beachtung der einschlägigen Umweltbelange, darunter Boden- und Wasserrecht, kann der Vorhabenträger grundsätzlich die Geschossigkeit für die Tiefgarage frei wählen.

Beschlussvorschlag:

Es ergeben sich keine Anpassungen im Bebauungsplanentwurf.

3.4 Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 04. 01.2019

In dem von Ihnen von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH, die zur Stromversorgung der Hochriesstraße, Rotwandstr., Guffertweg und teilweise der Münchner Str. dienen. Diese Stromversorgung muss dauerhaft aufrechterhalten bleiben.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung und zur Sicherstellung der Stromversorgung der oben genannten Straßen wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich oder die bestehende Transformatorstation wird erhalten. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 21 qm uns für den Bau und Be-

trieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlageteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt Ebersberg nimmt zur Kenntnis, dass der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände gegen die vorliegenden Bauleitplanung vorzutragen hat.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt stellt sicher, dass die Einrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH, welche der Stromversorgung der Hochriesstr., Rotwandstr., Guffertweg und teilweise der Münchener Str. dienen, dauerhaft aufrechterhalten bleiben.

Im Bebauungsplan ist nach Abstimmung mit Bayernwerk eine Fläche für die notwendige Trafostation festzusetzen. Der Flächenbedarf beträgt 21 qm und ist in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.

3.5 Stadt Ebersberg, Abteilung Tiefbau

Schreiben vom 08.01.2019

Kanalisation

die zu Bebauung vorgesehenen Grundstücken Fl. Nr. 807/2, 3, 4, 5, 6 und 12 können an den öffentlichen Kanal in der Hochriesstraße und an den öffentlichen Kanal in der Münchener Straße angeschlossen werden. Sollten Anschlüsse auf beide Straßenzüge geplant werden, so sind die Kosten aller zusätzlichen Anschlüssen (einer wird von der Stadt gestellt), durch den Erschließungsträger auch im öffentlichen Raum zu tragen. Im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt, sind die Kanäle in der Hochries- und Rotwandstraße z.T. an der Leistungsgrenze und in der Münchener Straße müssten ab dem

Schacht 082KM055 bis zum Schacht 042KM010 in der Gärtnerestraße, also fünf Hal-tungen mit einer Dimension von derzeit DN 300, auf die Dimension von DN 500 auf ge-weitet werden, um auch künftig einen gesicherten Betrieb gewährleisten zu können.

Hintergrund hierfür sind die massiven Bebauungen sowohl bei den o. b. Grundstücken die beinahe die komplette Grundstücksfläche in Anspruch nehmen und die weiteren Ausbaumaßnahmen auf dem Krankenhausgelände (z.B. neue Notaufnahme). Hier ist im Falle eines Anschlusses an die Münchener Straße zu prüfen, ob die Kosten für die not-wendigen Aufweitungen der beschriebenen Haltungen komplett durch den Bauträger zu tragen sind.

Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen, kann vermutlich aufgrund der massiven Bebauung nicht wie in der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt gefordert, versickert werden. Das anfallende Regenwasser müsste in geeigneten Rückhalteanlagen gesammelt, zurückgehalten und dann gedrosselt in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für sämtliche Kanalsammelleitungen als auch für die Rückhalteanlagen sind entspre-chende Dienstbarkeiten für die jeweiligen Gebäude einzutragen. Die not-wendigen Ent-wässerungsanlagen auf den Grundstücken (Hauptkanäle und Hausanschlüsse incl. Schachtbauwerke) hat der Erschließungsträger auf eigene Kosten zu erstellen. Zusätzli-che Hausanschlüsse in den öffentlichen Straßengrund sind, wie bereits beschrieben, ebenfalls auf Kosten des Bauträgers herzustellen. Die im öffentlichen Raum verlegten Entwässerungsanlagen werden anschließend in den öffentlichen Unterhalt übernommen. Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes (BE) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der BE muss Lagepläne, Längsschnitte sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.

Mit Einreichung der Bauanträge sollten auch unbedingt die Entwässerungsplanungen für die einzelnen Bauvorhaben mit vorgelegt werden. Die Entwässerungsplanung ist 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Wasserversorgung

Die bestehende öffentliche Wasserversorgung ist sowohl in der Hochriesstraße DN 100 GGG, als auch in der Münchener Straße DN 125 GG, ausreichen dimensioniert.

Sollten wie bereits bei der Kanalisation beschrieben mehrere Anschlüsse an die öffentli-che Wasserversorgung notwendig werden, so sind die ab dem zweiten Anschluss anfal-lenden Kosten durch den Bauträger zu tragen. Nachdem das Bauvorhaben beinahe die Fläche der gesamten Grundstücke umfasst, wäre es sehr sinnvoll einen Ringschluss der beiden öffentlichen Wasserleitungen anzustreben. Somit könnten innerhalb des Areals auch die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen ausreichend mit Wasser versorgt wer-den.

Für jedes der geplanten Gebäude sind eigene Absperreinrichtungen vorzusehen. Die im öffentlichen Grund zusätzlich verlegten WL werden anschließend in den öffentlichen Un-terhalt übernommen.

Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes (BE) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der BE muss Lagepläne, Längenschnitten sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.

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

Straßenbau

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes und aller geplanten Gebäude, soll über eine Tiefgaragenzufahrt von der Münchener Straßen her erfolgen. Hier sind entsprechende Dienstbarkeiten für die jeweiligen Gebäude notwendig.

Der fußläufige sowie der Radverkehr werden auf dem Erschließungsgebiet durch den Bauträger hergestellt. Eine Verbindung zwischen der Münchner Straße und der Hochriesstraße sollte möglichst durch eine entsprechende Widmung gesichert werden. Das anfallende Regenwasser aus den befestigten Flächen wie z.B. der Erschließungswege sind entsprechend der EWS der Stadt, in dafür geeigneten und den Vorschriften entsprechenden Rückhalteanlagen zu sammeln, und wie unter dem Pkt. Kanalisation beschrieben, gedrosselt über die Erschließungskanäle, in den jeweiligen öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

Die notwendige Straßenbeleuchtung für die Erschließungswege ist auf Kosten und in Abstimmung mit der Stadt durch den Bauträger herzustellen. Die hierfür notwendigen Planungen sind der Stadt in Form eines Bauentwurfes (BE) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der BE muss Lagepläne, Höhenpläne sowie notwendige Detailzeichnungen und eine entsprechende Baubeschreibung beinhalten.

Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung ist vorzulegen.

Allgemein

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen ist zwischen dem Bauträger und der Stadt Ebersberg ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, müssen alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden.

Behandlungsvorschlag:

Zu Kanalisation

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Flurstücke zum Plangebiet an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden können. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Ebersberg sind die Kanäle in der Hochries- und Rotwandstraße z.T. an der Leistungsgrenze und in der Münchener Straße müssten fünf Haltungen aufgrund der geplanten Nachverdichtungen aufgeweitet werden.

Die Frage der Kostentragung für die Dimensionsaufweitungen der Kanalhaltungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist gemäß der Entwässerungssatzung grundsätzlich auf eigenen Grund zu versickern. Kosten für zusätzliche Anschlüsse sind ggf. vom Erschließungsträger zu tragen.

Sowohl für Kanalsammelleitungen als auch für Rückhalteanlagen sind entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen.

Für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu realisierenden baulichen Anlagen ist eine Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung zur Genehmigung in Rahmen der Bauanträge vorzulegen.

Zu Wasserversorgung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die bestehende öffentliche Wasserversorgung sowohl in der Hochriesstraße, als auch in der Münchner Straße ausreichend dimensioniert ist. Für die Anschlüsse an die Wasserversorgung fallen ggf. Kosten an, die durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Für das Plangebiet wird ein Ringschluss der öffentlichen Wasserleitungen seitens des Tiefbauamtes angeraten, sodass auch die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen mit Wasser versorgt werden. Weiter sind für die einzelne Gebäude eigene Absperreinrichtungen vorzusehen. Im öffentlichen Grund verlegten Wasserleitungen werden in den öffentlichen Unterhalt übernommen.

Für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu realisierenden baulichen Anlagen ist eine Erschließungs- bzw. Bewässerungsplanung zur Genehmigung in Rahmen der Bauanträge vorzulegen.

Zu Straßenbau

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes entsprechende Dienstbarkeiten notwendig sind.

Die fußläufige Verbindung zwischen Münchener- und Hochriesstraße ist städtebaulich zielführend, sie ermöglicht eine kurze und direkte Verbindung zur Kreisklinik. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stadt verweist insoweit auf die Festsetzung A.10 im Bebauungsplanentwurf.

In Bezug auf den für das Plangebiet zu erbringenden Stellplatznachweis hat die Stadt im Bebauungsplan einen reduzierten Stellplatzschlüssel eingeräumt. Demnach sind pro Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen. Diesem Umstand begründet die Stadt durch ihr übergeordnetes Ziel, mit dieser Bauleitplanung bezahlbarem Wohnraum für die Mitarbeiter der Kreisklinik zu schaffen.

Zu Allgemein

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass in Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet, ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Ebersberg abzuschließen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Tiefbauamtes bzgl. Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau und Erschließung werden in der Rubrik Ver- und Entsorgung der Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Schreiben vom 16.01.2019

Das Plangebiet südlich der Kreisklinik in Ebersberg hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Geplant ist die Errichtung von mehreren Personalwohnhäusern in Form von Ge-schosswohnungsbau. Nahezu das gesamte Areal soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Lt. Satzungsentwurf sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis 6° zulässig.

Bisher gibt es ein Bestandsgebäude (Bürocontainer) im nördlichen Plangebiet an der Münchener Straße, das abgerissen werden soll. Im südlichen Plangebiet befinden sich Parkflächen mit einzelnen Grünzügen. Die Parkflächen sind bisher unver-siegelt. Die Planfläche befindet sich im Bereich einer Jung-Endmoräne des Inn-Chiemsee-Gletschers mit wallförmigen Ausbildungen.

Der Satzungsentwurf beinhaltet bisher keinerlei Festsetzungen oder Hinweise, die die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die zunehmend auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, machen wir auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam. Auch verweisen wir auf das was-serrechtliche Gebot, Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu beseitigen. Eine Versickerung des auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dürfte aufgrund der geomorphologischen Situation schwierig sein. Einer Einleitung in den Mischwasserkanal der Stadt Ebersberg sind ebenfalls Grenzen gesetzt. Eine Einleitung kann daher allenfalls gedrosselt nach bestmöglicher Rückhaltung erfolgen.

Wie in einem Telefonat mit Hr. Stöhr am 15.01.19 vorgeschlagen, regen wir ein gemeinsames Gespräch mit der Stadt Ebersberg und deren Architekten bzw. Stadtplaner an. In dem Gespräch sollen die Möglichkeiten einer wassersensiblen Gestaltung bzw. Planung eruiert werden mit dem Ziel, Festsetzungen und Hinweise für eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung und für eine ausreichende Überflutungsvorsorge im Falle von Starkregenereignissen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Folgende Themen sollen dabei insbesondere behandelt werden:

- Rückhaltung von Abflussspitzen in dafür vorgesehenen Räumen
- Mögliche Begrünung von Dachflächen
- Einbeziehung von Verkehrs- und Freiflächen zur Überflutungsvorsorge
- Notentwässerungen / Ableitungen über Straßen und Wege
- Objektschutzmaßnahmen
- Grenzen der Belastung des Mischwasserkanals mit Regenwasser

Wir bitten Sie um die Organisation eines Besprechungstermins und freuen uns auf ein konstruktives Gespräch mit Ihnen.

Die Sachgebiete 41 und 44 im Landratsamt Ebersberg erhalten Abdruck.

Behandlungsvorschlag:

Zutreffend verweist das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim darauf, dass im Vorentwurf zum vorliegenden Bebauungsplan keine Regelungen oder Hinweise enthalten sind, die die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigen.

Der Stadt ist die Problematik der Starkniederschläge und die damit einhergehende Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes bekannt. Ebenso das wasserrechtliche Gebot, Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu beseitigen.

Ein gemeinsames Gespräch zwischen Wasserwirtschaftsamt, Stadtverwaltung und Planfertiger fand im Jahr 2019 statt. Dabei wurden mögliche Festsetzungen und Hinweise eruiert zur Sicherstellung von einer zukunftsfähigen Wasserwirtschaft.

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplanentwurf sind Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen, welche die Wasserwirtschaft und insbesondere nachfolgende Aspekte des Wassersensibles Bauen berücksichtigen:

- Rückhaltung von Abflussspitzen in Retentionsräume, z.B. Mulden
- Begrünung von Flachdächern
- Einbeziehung von Verkehrs- und Freiflächen zur Überflutungsvorsorge
- Notentwässerung / Ableitung über Straßen und Wege
- Objektschutzmaßnahmen
- Grenzen der Belastung des Mischwasserkanals mit Regenwasser

3.7 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Schreiben vom 19.01.2019

Vor Abriss des besten Gebäudes muss die Hausanschlussleitung (Siehe Lageplan M 1:500) PE 160 im öffentlichen Grund abgetrennt werden. Diese kostenpflichtige Maßnahme ist rechtzeitig vor dem Ableiten in der Betriebsstelle Ebersberg zu beantragen.

Behandlungsvorschlag:

Der Hinweis der Energienetze Bayer GmbH & Co. KG bzgl. des Abtrennens der Hausanschlussleitung PE 160 wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

3.8 Stadt Ebersberg, Klimaschutzmanager

Schreiben vom 03.02.2019

Führungsflächen für Versorgungsleitungen:

Für den möglichen Anschluss der geplanten Bebauung an eine bestehende Fernwärmeversorgung wird die Kennzeichnung einer von der Hauptleitung nach Süden abgehenden Versorgung im Bebauungsplan empfohlen.

Begründung:

In der nördlich gelegenen Münchener Straße verläuft, ausgehend von einer KWK-Energiezentrale in der Kreisklinik, eine Fernwärmeleitung (siehe Abbildung 1). Dem städtischen Klimaschutzmanagement ist aktuell noch nicht bekannt, ob ein Anschluss der geplanten Bebauung an die Fernwärmeversorgung geplant ist. Sie wird aber als wahrscheinlich eingestuft. Die Kennzeichnung ist nach §9 BauGB, Abs.1, Nr.12 und Nr. 13 möglich.

Der folgende Hinweis zur Baudichte sollte bei der vorliegenden Abwägung und auch grundsätzlich berücksichtigt werden:

Die erreichbare bauliche Dichte wird bei Wohngebäuden u.a. begrenzt durch die Besonnungsanforderungen der geplanten Nutzung und der bestehenden Nachbarbebauung. Geringe Abstände zwischen den geplanten Gebäuden sowie zur bestehenden Bebauung bringen i.d.R. eine Verringerung passiver solarer Erträge mit sich, sodass sich der Heizwärmebedarf der Einzelgebäude bzw. des betrachteten Gebiets insgesamt zusätzlich erhöht. Dadurch verschlechtert sich nicht nur der ökologische Fußabdruck der geplanten Neubauten und des Gebäudebestands, sondern es erhöhen sich auch signifikant die Kosten, die für die entsprechenden baulichen Ausgleichsmaßnahmen aufgewendet werden müssen (insbesondere die Dämmung der Gebäudehülle ist kostenintensiv).

Begründung:

Die Stadt hat sich mit Ihrem Beschluss zum Klimaschutzkonzept von 2012 das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen des Gebäudebestands im Bereich Wärme um 60% zu reduzieren.

Das Klimaschutzmanagement begrüßt die modulare Bauweise / flexible Raumnutzungsplanung im aktuellen Entwurf.

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.

Der folgende Hinweis zur 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.

Behandlungsvorschlag:

Zu

Versorgungsleitungen

Aus Sicht der Stadt ist ein Anschluss der geplanten Bauten an die bestehende Fernwärmeversorgung grundsätzlich zu begrüßen.

Die Firma Bayernwerk Natur, die bereits das Nahwärmenetz der Kreisklinik betreiben, hat in einem Gespräch vom 19.04.2023 großes Interesse an der Versorgung des neuen Baugebietes mit Nahwärme bekundet. Aus Sicht der Stadt und vor dem Hintergrund der Wärmewende wäre diese Entwicklung sehr zu begrüßen.

Zu Baudichte

Zutreffend wird auf die im Plangebiet erreichbare bauliche Dichte in Zusammenhang mit den Abstandsflächen und damit einhergehend auf den ökologischen Fußabdruck der geplanten Bebauung verwiesen. Diese Aspekte hat die Stadt berücksichtigt.

Zum einem wurde zur Findung einer für das Plangebiet optimalen Baudichte ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, wobei der Siegerentwurf die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes bildet. Zum anderem wendet die Stadt die Möglichkeit an, welche der Gesetzgeber hierfür eingeräumt hat, indem sie Baugrenzen und maximalen Höhen baulicher Anlagen zulässt, vor deren Außenwänden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zugelassen werden.

Die Regelabstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 0,4 H wird eingehalten.

Im Übrigen geht die Stadt davon aus, dass die im Plangebiet neu errichteten Bauten nach dem aktuellen Stand der Bautechnik und gemäß den einschlägigen Bestimmungen zur Energieeinsparung gebaut werden. Insoweit trägt das Vorhaben auch hierdurch zur Reduktion der Treibhausemissionen bei.

Zu Nachhaltigkeit

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das städtische Klimaschutzmanagement die im aktuellen Entwurf vorgesehenen modulare Bauweise und die flexible Raumnutzung begrüßt.

Zu Elektromobilität

Der vorgeschlagene Hinweis zur Elektromobilität ist im Sinne des Elektromobilitätskonzept des Landkreises Ebersberg und trägt aus Sicht der Stadt zur der allgemein angestrebten Verkehrs- und Mobilitätswende bei.

Beschlussvorschlag:

Zu Versorgungsleitungen

In der Bebauungsplanbegründung wird auf das bestehende Fernwärmeversorgungsnetz hingewiesen und ein Anschluss daran empfohlen.

Zu Baudichte

Die Stadt hält an die im Plangebiet vorgesehene Baudichte fest. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Konversion und Nachverdichtung einer innerstädtischen Brachfläche die zur Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum

dient. Insofern ergeben sich keine Änderungen in den Regelungen des Bebauungsplanes.

Zu Nachhaltigkeit

In der Bebauungsplanbegründung wird der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energie-konzepte empfohlen.

Zu Elektromobilität

Der Hinweis des Klimaschutzmanagements bezgl. Elektromobilität wird im Bebauungsplan ergänzt.

3.9 Stadt Ebersberg, Abteilung Abfall & Umwelt

Schreiben vom 31.01.2019

Durch den Bebauungsplan wird auch der bisherige Standort der Wertstoffinsel Hochriesstraße überplant. Diese Wertstoffinsel bietet derzeit folgende Entsorgungskapazitäten:

- 2x 6 cbm PPK (Papier, Pappe, Kartonagen)
- 2x 7 cbm LVP (Leichtkunststoffverpackungen)
- 5x 1,1 cbm Glas (je 2x Weißglas und Grünglas, 1x Braunglas)
- 4x Altkleider/Altschuhe (2x BRK, 1x, Malteser, 1x Diakonia)

Die Wertstoffinsel wird derzeit gut genutzt. Die Kapazitäten bei PPK und LVP sind bedarfsgerecht. Der Bedarf an Entsorgungsmöglichkeiten wird durch die neu entstehenden Wohneinheiten zudem erheblich wachsen. Eine Verringerung der Entsorgungsmöglichkeiten sollte daher unbedingt vermieden werden. Die nächstliegenden Wertstoffinseln Eichenallee/Realschule und Ringstraße/Kindergarten St. Benedikt sind derzeit ebenfalls bedarfsgerecht. Keine der beiden Sammelstellen ist so erweiterbar, dass sie wesentliche Kapazitätsverminderungen an der Insel Hochriesstraße auffangen könnte.

Für den derzeitigen Standort der Wertstoffinsel besteht eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Ebersberg und der Stadt Ebersberg vom 12. März 1991. In Punkt 6 dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Landkreis im Fall einer Kündigung der Vereinbarung oder Veräußerung des Grundstücks Möglichkeiten zu einer ersatzweisen Einrichtung der Sammelstelle auf seinem Grundbesitz im Einzugsbereich dieses Standorts zu prüfen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203 sieht im Westen des Planungsgebiets an der Grenze zur Hochriesstraße einen Standort für eine Wertstoffinsel vor. Es handelt sich um einen schmalen Streifen von 3 – 4 m Breite direkt angrenzend an die Wohnbebauung. Um die benötigten Containerkapazitäten unterzubringen, wäre hier eine Länge von ca. 20 m notwendig. Durch die Lage direkt angrenzend an die Wohnbebauung sind die Vorgaben des Immissionsschutzes erfahrungsgemäß nicht einzuhalten. Die „Schalltechnischen Hinweise für die Aufstellung von Wertstoff-containern“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt empfehlen beispielsweise für Altglascontainer je nach Bauart einen Abstand von mindestens 5 -11 m zur Wohnbebauung. Auch aus Brandschutzgründen ist die Aufstellung direkt an der Hauswand sehr kritisch zu sehen.

Zudem muss darauf geachtet werden, dass Leerungsfahrzeuge die Insel gut anfahren können. Für die Leerung der PPK- und LVP-Container ist eine frontale Anfahrt notwendig. Hierfür ist besonders der Bereich nahe der Kurve der Hochriesstraße geeignet.

Aus den oben genannten Gründen wird daher eine Vergrößerung des für die Wertstoffinsel vorgesehenen Raumangebotes dringend empfohlen.

Behandlungsvorschlag:

Mit der Nachverdichtung des Plangebietes durch Wohnbebauung geht die Überplanung des Standortes der Wertstoffinsel Hochriesstraße einher. Auch wird der Bedarf an Entsorgungsmöglichkeiten durch die neu entstehenden Wohnhäuser erheblich wachsen. Eine Verringerung der Entsorgungsmöglichkeiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ist indes städtischerseits nicht vorgesehen.

Der Stadt ist bekannt, dass zwischen Landkreis- und Stadt Ebersberg eine schriftliche Vereinbarung zur Regelung des Standortes für Wertstoffsammelstelle besteht.

Der aktuell im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Standort für die Wertstoffinsel stammt aus dem Siegerentwurf zum städtebaulichen Entwurf. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes kann grundsätzlich ein alternativer Standort geprüft werden unter Berücksichtigung des Brandschutzes bzw. der schalltechnischen Hinweise des Bay. Landesamt für Umwelt sowie den Empfehlungen der städtischen Abteilung Abfall und Umwelt.

Beschlussvorschlag:

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist ein im Plangebiet alternativer Standort samt Raumangebot zu prüfen. Die Hinweise und Empfehlungen der städtischen Abteilung Abfall und Umwelt sind in der Bebauungsplanbegründung zu berücksichtigen.

3.10 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung

Schreiben vom 31.01.2019

Die Stadt Ebersberg hat für den Bereich Bebauungsplan Nr. 203 – Südlich der Münchener Straße - das o. g. Verfahren beschlossen.

Wir weisen vorab darauf hin, dass wir nach Abschluss des Verfahrens um die Vorlage der bekanntgemachten Fassung an das Landratsamt (2-fach) auch in digitaler Form bitten (Plan .tiff-Format, 300dpi, gescannt, sowie Textfassung im .pdf-Format, mit ausgefüllten Verfahrensvermerken). Wir bitten Sie, dies mit Ihrem Planer abzusprechen.

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

A.
aus baufachlicher Sicht

1. Unter Punkt A 4 wird die maximal zulässige GR auf 2630 m² festgesetzt. Eine Aussage zur zulässigen Überschreitung der Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO fehlt. Da bei

Ausnutzung der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage die zulässigen Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich überschritten werden, sind in der Begründung die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO anzugeben.

2. Bezüglich der Abstandsflächen wurden keine Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit können sich Gebäude, die Einhaltung der sonstigen Festsetzung vorausgesetzt, bis zu den Bauraumgrenzen erstrecken. Da die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO weder zwischen den Gebäuden im Geltungsbereich, noch zu den umliegenden Bestandsgebäuden eingehalten werden, ist in der Begründung darzulegen, warum keine Beeinträchtigung durch die dichte Bebauung vorliegt.

3. Die östlich des Instruktionsbereichs gelegenen Grundstücke liegen derzeit nicht in einem Bebauungsplangebiet und sind deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Errichtung der geplanten Gebäude diese hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als Bezugsgebäude angesehen werden müssen. Sofern dies nicht gewünscht wird, ist auch dieser Bereich durch eine Bauleitplanung zu regeln.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

B.

aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Die Begründung zu vorliegender Bebauungsplanaufstellung setzt sich in Kapitel 9 „Immissionsschutz“ mit fachlichen Belangen auseinander. Den Ausführungen in diesem Kapitel ist zu entnehmen, dass sich gegenwärtig ein Schallschutzgutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in der Erstellung befindet, das die vorliegenden Immissionsproblematiken abarbeitet. Näheres ist hierzu nicht ausgeführt. Es sollen mit Grundrissorientierungen für schutzbedürftige Räumlichkeiten, Laubengangkonstruktionen etc., vorliegende Immissionskonflikte gelöst werden.

Immissionsschutzfachlich relevant sind im vorliegenden Fall die unmittelbar nördlich des Bebauungsplanumgriffes verlaufende, stark befahrene innerörtliche Münchener Straße (ehem. Bundesstraße B 304) und die östlich des Bebauungsplanes, auf den Fl. Nrn. 810/12 und 810/1, befindliche Esso-Tankstelle mit Verkaufsshop und Waschstraße. Das anzufertigende schalltechnische Gutachten hat – bezogen auf das Bebauungsplangebiet – die Belange „Verkehrs- und Gewerbelärm(schutz)“ zu bearbeiten. Die jeweiligen Beurteilungspegel sind gebäude-, gebäudeseiten- und geschossbezogen zu ermitteln und mit den einschlägigen Vorgaben (hier: für Verkehrslärm die bauleitplanerisch relevante DIN 18005 und für Gewerbelärm die TA Lärm) zu vergleichen und Abhilfemaßnahmen bzw. Schallschutzmaßnahmen im Gutachten vorzuschlagen. Die in der Begründung im Kapitel 9 „Immissionsschutz“ angesprochenen Schallschutzmaßnahmenmöglichkeiten wie z. B. schalltechnisch günstige Gebäudestellung im Grundstück, Schaffung einer Innenhofsituation (vgl. Abb.), Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räumlichkeiten, arbeiten mit Laubengangkonstruktionen auf stark mit Lärmbeaufschlagten Gebäudeseiten etc., sind zu nutzen. Es sind seitens des Gutachters Vorschläge für die Festsetzungen durch Text, die Hinweise und die Begründung des Bebauungsplanes zu entwickeln (zusätzliche Anm.: sollte die geplante Tiefgarage mit mindestens 200 Stellplätzen nicht ausschließlich für die Mitarbeiterwohnungen vorgesehen sein, so ist diese immissionsschutzfachlich mitbegutachten zu lassen).

Weitere immissionsschutzfachliche Ausführungen ergeben sich nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens bzw. im Rahmen der nächsten Planauslegung (mit schalltechnischem Gutachten).

C.

aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 - südlich der Münchener Straße - der Stadt Ebersberg keine Einwände und Bedenken.

D.

aus Sicht des Landkreises

Stellungnahme Kommunale Abfallwirtschaft:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte berücksichtigt werden, dass die Haushalte zu ihrer Restmülltonne auch eine Komposttonne erhalten.

Die Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge (3-Achsiges Müllfahrzeuge) muss gewährleistet sein.

Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschafts-satzung des Landkreises Ebersberg nachfolgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:

1. Inertes Material:

Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.

2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.

3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

4. Der Gebäuderückbau muss unter Beachtung der gesetzlichen Pflicht der Abfalltrennung geordnet erfolgen. Auf die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum „Gebäuderückbau“ wird verwiesen (www.bayern.de/lfu)

Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08.2017 ist zu beachten.

Stellungnahme Kreisstraßen:

In dem von der Änderung betroffenen Planungsbereich befindet sich keine Kreisstraße.

Behandlungsvorschlag:

Zu

A. aus bauaufsichtlicher Sicht

Zu

Ziff. 1.

Im vorliegenden Bebauungsplan setzt die Stadt bewusst eine zulässige Fläche für Tiefgaragen bzw. für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in absoluten Zahlen fest und verzichtet auf eine Regelung mithilfe der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Diese Methodik hat die Stadt gewählt um den städtebaulichen Entwurf, welcher den Bebauungsplan zu Grunde liegt, bestmöglich in Baurecht zu übertragen.

Die Stadt verweist darauf, dass die im Bezug genommene Regelung nach § 17 Abs. 2 BauNVO veraltet ist, sie wurde vom Gesetzgeber in der vergangenen Novellierung der Norm vom 23.06. 2021 gestrichen, mit dem Ziel die Baulandmobilisierung für die Kommunen zu erleichtern.

Zu

Ziff. 2.

Zur Regelung der Abstandflächen wendet die Stadt die Möglichkeit an, welche die BayBO in Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO hierfür eingeräumt. Demnach werden Baugrenzen und maximalen Höhen baulicher Anlagen zugelassen, vor deren Außenwänden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zugelassen werden. Dies geschieht mit dem Ziel, bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Hierdurch bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in jeden Fall gewahrt.

Zu

Ziff. 3.

Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis, wonach die westlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und dass bei etwaigen Planungen der genannten Parzellen, § 34 Abs. 1 BauGB heranzuziehen ist.

Ein Erweitern des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt städtebaulich nicht erforderlich.

Im Zuge des Wettbewerbs für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 203 hat die Stadt in einem zweiten Teil die Nachverdichtungsmöglichkeiten für den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich untersuchen lassen. Hier werden die aus Sicht der Stadt planungsrechtlichen Möglichkeiten der Nachverdichtung aufgezeigt. Nach derzeitiger Beschlusslage im TA, sollen bei Bauwünschen aus dem westlich angrenzenden Gebiet, die Antragsteller im Sinne der Nachverdichtungsstudie beraten werden. Ein Konflikt mit der Wohnbebauung für das Klinikpersonal wird deswegen nicht gesehen.

Zu

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Zum Bebauungsplan liegt ein Schallschutzgutachten als Entwurf vor, das die vorliegenden Immissionsproblematiken „Verkehr- und Gewerbelärmschutz“ bezogen auf das Bebauungsplangebiet untersucht. Auch wurden die Emissionen die aus den geplanten Tiefgaragen resultieren, begutachtet. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, sofern die empfohlenen Maßnahmen in den Planunterlagen berücksichtigt werden.

Das Gutachten ist für den zweiten Verfahrensschritt zu überarbeiten und mit öffentlich auszulegen.

Zu

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände und Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 bestehen.

Zu

D. aus Sicht des Landkreises

Zu

Stellungnahme Kommunale Abfallwirtschaft

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Die Hinweise des Landkreises bezüglich Abfallbehälter, Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge sowie Abfälle die bei der Baumaßnahme entfallen werden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Zu

Stellungnahme Kreisstraßen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich keine Kreisstraße.

Beschlussvorschlag:

Zu

Ziff. 1.

Die Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung sind zu konkretisieren und die entsprechenden Erläuterungen in der Bebauungsplan-begründung auszubauen.

Zu
Ziff. 2.

Die Stadt hält an den festgesetzten Baugrenzen fest. Die daraus resultierenden Abstandsflächen werden im Bebauungsplan textlich eingehend begründet.

Zu
Ziff. 3

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bleibt unberührt. Es ergeben sich keine Änderung in der Bauleitplanung.

Zu B.

Die im Immissionsschutzgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan ausgearbeiteten Maßnahmen sind durch Planzeichnung, Satzungstext und Begründung zu berücksichtigen bzw. als Regelung in den Planunterlagen festzusetzen.

Zu C.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Änderungen in den Planunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan.

Zu
D. aus Sicht des Landkreises

Zu
Stellungnahme Kommunale Abfallwirtschaft

Die Hinweise des Landkreises in Bezug auf die Abfallwirtschaft werden in der Rubrik Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu Stellungnahme Kreisstraßen

Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 29.01.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 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. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet sich Telekommunikationslinien der Telekom GmbH befinden, die durch die Baumaßnahme berührt werden können. Bei der Bauausführung bzw. durch Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Beschlussvorschlag:

In der Rubrik Ver- und Entsorgung der Bebauungsplanbegründung ist auf die Belange der Telekom Technik GmbH hinzuweisen.

3.12 Vodafone GmbH

Schreiben 04.02.2019

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 1590449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.
Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt nimmt die Hinweise der Vodafone GmbH zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Es sind keine Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

D. Von Seiten der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahmen

Bürger 1; Schreiben vom 27.01.2019

Die sehr grenznahe und dichte Bebauung des Bebauungsplans führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Grundstücke Flur Nr. 810/5 u. 810/6. Die beiden sehr eng aneinander liegenden Bauwerke im Süden+ Osten führen zu einer starken Beschattung und Verlust an Wohnqualität.

Dies kann man nicht als masstabvollen, städtebaulichen Übergang zu den Nachbargrundstücken bezeichnen.

Die bayrische Bauordnung sieht für das ca. 35 m-Gebäude an der Ostgrenze des Planungsgebiets einen Grenzabstand von 10 Meter vor. Der Abstand im Bebauungsplan von 4 Metern darf als deutlich zu gering erachtet werden. Ebenso der geringe Abstand am südlichen Gebäude von 2,5 Meter.

Die Planungsvorgabe zur Erstellung von 100 Wohneinheiten auf dem ca. 4700 m² großen Grundstück ergibt eine GFZ von ungefähr 1,5. Dies ist sicher zu hoch, im Vergleich zur maximalen nachbarschaftlichen Baudichte. (Guffertweg GFZ 0,8)

Wir möchten Sie bitten im Verlauf des Planungsverfahrens den Grenzabstand des östlichen Baukörpers den Vorgaben der bayrischen Bauordnung anzupassen, bzw. eine Gebäudekürzung um 10 Meter am südlichen Ende vorzunehmen. Zusätzlich sollte der Grenzabstand am südlichen Gebäude von 5 Meter durchgängig eingehalten werden.

Wie im Gespräch mit Herrn Stöhr erfahren, sollte die Wohnungsausrichtung im Ostgebäude nach Westen ausgerichtet werden.

Wir wünschen Ihnen bei der Umsetzung Ihres Vorhabens viel Erfolg, bitten jedoch unsere Einwände entsprechend zu berücksichtigen.

Behandlungsvorschlag:

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte stellt das Ergebnis einer städtischen Ausschreibung zu der mehrere erfahrene Planungsbüros aus dem Bereich Architektur und Stadtplanung eingeladen wurden. Der Siegerbeitrag aus diesem Wettbewerb bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Das zugrunde liegende städtebauliche Gefüge schafft aus Sicht der Stadt einen maßvollen Übergang zwischen Kreisklinik in Norden, Tankstelle in Osten zu den Nachbargrundstücken mit Wohnbebauung in Süden bzw. in Westen.

Auch bezogen auf die von der Münchener Straße ausgehenden Luft- und Lärmemissionen ergibt sich durch das Vorhaben einen wirkungsvollen Schutzschirm für die angrenzende Bebauung. Mit Hinblick auf die aus der Planung resultierende Beschattung ergeben sich in der Auffassung der Stadt keine unzumutbaren Zustände die zu Verlust von Wohnqualität führen.

Gemäß Art. 6. Abs. 5 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. Dieses Maß ist vom Gesetzgeber in der Konzeption des Abstandflächenrechts als für die Wahrung der abstandsflächenrechtlichen Belange (insbesondere Besonnung, Belichtung und Sozialabstand) noch ausreichender Abstand angesehen worden.

Im Zuge der Bearbeitung der Einwände wurde die Abstandflächensituation nochmals neu geprüft, da zwischenzeitlich eine Änderung in der BayBO stattgefunden hat und die Stadt eine eigene Abstandsflächensatzung erlassen hat.

Im beiliegenden Plan sind die Abstandsflächen nach BayBO (0,4 H) und die Abstandsflächen nach der städtischen Satzung eingetragen (0,8 H / 0,4 H-16mPrivileg) – *die Plananlage wird nachgereicht.*

Ausreichende Abstände sind vorliegend auch im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Nach § 3 der städt. Abstandsflächensatzung bleiben in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen unberührt. Daher wird seitens der Verwaltung empfohlen, um das Er-

gebnis des Wettbewerbsverfahrens umsetzen zu können, die Abstandsflächen abschließend über den Bebauungsplan festzusetzen.

Vor dem Hintergrund des Belangs zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und dem Interesse möglichst viele Wohnungen für das Klinikpersonal zu schaffen erscheint der Stadt eine Abstandsflächenfestsetzung auf Basis der gesetzlichen Regelung 0,4 H, abweichend von der städtischen Satzung, für vertretbar. Im weiteren Verfahrensschritt wird durch Besonnungs-/Verschattungsstudien der Nachweis für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber der Nachbarschaft geführt.

Die ursprüngliche Planungsvorgabe zur Schaffung von 100 Wohneinheiten auf dem Bebauungsplangebiet ist aus Sicht der Stadt städtebaulich zielführend.

Mittlerweile wurde der städtebauliche Entwurf mehrfach überarbeitet. Mit Planungsstand vom 14.03.2023 können höchstens 93 Wohnungen realisiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt hierfür voraussichtlich 1,62 GFZ. Dieser Wert liegt zwar oberhalb der in § 17 BauNVO bezeichneten Orientierungswerte, die Stadt kann aber dieses Orientierungswerte überschreiten, sofern die Überschreitung erforderlich ist und das Ergebnis einer gerechten Abwägung darstellt. So liegt der Fall hier. Die Baudichte ist erforderlich um den Bedarf der notwendigen Mitarbeiterwohnungen für das Klinikpersonal angemessen abzubilden. Die Kreisklinik stellt eine wichtige und überörtliche Einrichtung der Daseinsvorsorge dar. Zur Aufrechterhaltung eines sicheren Betriebes der Klinik und dem mittlerweile allseits bekannten Fachkräftemangel im Pflegebereich macht ein breites und vom allem bezahlbares Wohnungsangebot notwendig. Diese öffentlichen Belange rechtfertigen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO. Für ein Anlehnen an die Bebauungsdichte der Nachbargrundstücke ergibt sich nach Auffassung der Stadt keine rechtliche Grundlage.

Die Stadt hält an die durch den Bebauungsplan Nr. 203 zulässigen Maß der baulichen Nutzung fest. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum, welche die Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt nimmt die Anregung aus der Stellungnahme zur Kenntnis, die Abstandsflächen werden abschließend über den Bebauungsplan festgesetzt. Die Regelabstandsflächen nach der BayBO sind vorliegend eingehalten, insoweit ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan Nr. 203 „südlich der Münchener Straße“.

Im weiteren Verfahren wird eine Besonnungs-/Verschattungsstudie zum Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erstellt.

Einwand des techn. Vorstands der WBE Ebersberg, Telefonat vom 12.06.2023:

Bei der Planung Wensch sei das Gefälle der Münchener Straße vermutlich nicht bzw. nicht richtig berücksichtigt worden.

Die Straße fällt entlang des Grundstücks von West nach Ost um ca. 2.5 ab. Die TG Zufahrt liegt somit an der höchsten Stelle. Die Feuerwehr müsste um das Gelände zu erreichen, den gleichen Höhenunterschied überwinden.

Weiter kommt hinzu, dass das Gebäude an der Münchener Straße wg. des Geländeverlaufs um ein Geschoss höher wird, da die TG im Osten aus dem Gelände tritt.

Dieser Umstand sollte vor Einleitung weiterer Planungsschritte nochmals überprüft werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt wird die Festsetzung der Zufahrt ausschließlich im Westen aus dem Bebauungsplan herausnehmen. Somit kann im Rahmen der weiteren Objektplanung die Lage der Tiefgaragenzufahrt frei gewählt werden. Es wird allerdings daraufhin gewiesen, dass die Planung mit den Maßnahmen im Zuge der neuen Notaufnahme auf der gegenüberliegenden Seite der Münchener Straße und mit der Anlage des Radweges entlang der Münchener Straße abzustimmen ist.

Alternativ:

Abstimmung durch die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplaner Wipfler-Plan und den Planungen zur neuen Notaufnahme. Dies bedingt allerdings die Erweiterung des Planungsumgriffs in die Münchener Straßen hinein.

Beschlussvorschlag:

Abstimmung durch die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplaner Wipfler-Plan und den Planungen zur neuen Notaufnahme. Dies bedingt allerdings die Erweiterung des Planungsumgriffs in die Münchener Straßen hinein.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss nimmt von den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis und macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 11.07.2023 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 Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung unter Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 11.07.2023.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 11.
Verschiedenes
öffentlich

0 Ja : 0 Nein

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 12.
Wünsche und Anfragen
öffentlich

Sachverhalt:

StR Riedl forderte eine Verbesserung der Bepflanzung vor dem Rathaus und am Marienplatz, diese derzeit sehr unansehnlich ist.

Er bat dringend um die Verbesserung der Beschattung am Kinderspielplatz Klostersee. Er nahm Bezug auf den Besuch des Petitionsausschusses des Bayerischen Landtags vom 07.07.2023 in Reitgesing. Im Zuge der Planungen für das Feuerwehrausbildungszentrum soll auch die Verlagerung der Straßenmeisterei geprüft werden, um mögliche Synergieeffekte bei einer Doppelnutzung nutzen zu können.

Erster Bürgermeister Proske sicherte eine Prüfung von Verbesserungsmaßnahmen der Bepflanzung zu. Zum Thema Spielplatz Klostersee wurde seitens der Gärtnerei mit Herrn Riedl schon gesprochen und ein Termin vor Ort angeboten.

Hinsichtlich der Verlagerung der Straßenmeisterei verwies Erster Bürgermeister Proske auf den Gesprächsvermerk zwischen der Bauministerium, dem Landkreis und der Stadt vom 15.12.2021, in dem seitens des Ministeriums klar festgestellt wurde, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zwingende Notwendigkeit für eine Verlagerung der Straßenmeisterei besteht. Nächster Zeitpunkt für eine Neubeurteilung seitens des Freistaates sei frühestens in 5 bis 6 Jahren.

Für eine Nutzung im Bereich Reitgesing für ein Feuerwehrausbildungszentrum wäre der Freistaat (Staatsgut Osterseeon) bei entsprechendem Angebot von Tauschgrundstücken grundsätzlich bereit Flächen zur Verfügung zu stellen.

StR Otter fragte nach dem Sachstand des Bebauungsvorschlags für die Ulrich-/Wildermuthstraße. Die Verwaltung teilte mit, dass dies im Planungsbüro derzeit bearbeitet werde, jedoch noch nicht vorlagereif ist.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:25 Uhr

Stadt Ebersberg, den 14.07.2023

Proske
Sitzungsleiter

TOP 1-12 Stöhr