

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 14. November 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: TOP 1-5 Stöhr

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

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

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

öffentlich

Sachverhalt:

Zur nö Sitzung vom 10.10.2023

Sanierung/Erweiterung Grundschule Oberndorf

- Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Aufzuganlage an die Schmitt & Sohn Aufzüge GmbH & Co.KG, Unterschleißheim, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 43.662,53 € (incl. 4 % Nachlass) zu vergeben.
- Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Prallwand und Geräte-raumtore aufzuheben und mit geänderter Tortechnik neu auszuschreiben.

- Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für den Sportboden Turnhalle BA II an die EverSports GmbH, Berlin, die bei der Ausschreibung alleiniger Bieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 85.375,78 € zu vergeben.

TOP 2.

Errichtung von zwei Elektroladesäulen auf dem bestehenden Parkplatz des Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 712, Gmkg. Ebersberg, Eichthalstr. 5

öffentlich

Sachverhalt:

Vorhaben:

Das Landratsamt Ebersberg plant die Errichtung von zwei Ladesäulen am Südparkplatz des Verwaltungsgebäudes in der Eichthalstraße. Die Ladepunkte sollen den Klimaschutz vorantreiben und zum Ausbau der Ladeinfrastruktur beitragen. Nach ihrer Fertigstellung werden sie der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 88.2.1 – „Änderungsbebauungsplan Norderweiterung Landratsamt“. Dieser sieht für die geplante Fläche Stellplätze vor. Durch die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge bleibt diese Nutzung erhalten.

Die Errichtung von Elektroladesäulen stellt grundsätzlich ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe b) BayBO dar.

Die beiden Stellplätze sind jedoch Bestandteil des Stellplatznachweises des Baugenehmigungsbescheides aus dem Jahr 2012. Dieser sieht auf dem Südparkplatz 21 Besucherstellplätze vor. Wenn die beiden Stellplätze der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden, verlieren sie ihre Funktion eines „reinen Besucherparkplatzes“.

Das Landratsamt Ebersberg beantragt deshalb eine Befreiung von der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung. Die Ladepunkte sollen weiterhin als Bestandteil des Stellplatznachweises anerkannt werden.

Gem. § 5 Garagen- und Stellplatzsatzung können Abweichungen nach Art. 70 Abs. 2 BayBO (i.d.F. vom 04.08.1997, zul. geänd. am 10.03.2006) erteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung kann die Abweichung erteilt werden, da die Stellplätze der Öffentlichkeit und somit auch weiterhin den Besuchern des Landratsamtes zur Verfügung stehen. Besucher können während ihres Aufenthaltes in der Behörde ihr Elektrofahrzeug laden.

Diskussionsverlauf:

StR Otter konnte den Antrag nicht nachvollziehen. Es sei kein Raum für eine Abweichung gegeben, da der Gesetzgeber diese Anlagen bewusst verfahrensfrei gestellt habe. Die Stellplätze werden Besuchern zur Verfügung gestellt und damit sei alles erledigt. Der Landkreis hätte hierzu im eigenen Haus nachfragen können.

StRin Platzer berichtete, dass die Frage im LSV-Ausschuss des Landkreises schon problematisiert wurde. Aus ihrer Sicht könnte man dem Vorhaben zustimmen.

StR Friedrichs stellte fest, dass tatsächlich Besucherstellplätze wegfallen. Die Ladesäule allein sei unschädlich, er kann dem Vorhaben zustimmen.

StR Münch pflichtete StR Otter hinsichtlich der Verfahrensfreiheit solcher Anlagen bei. Wenn das Landratsamt dies Sache selber kritisch sieht, könnte das in Zukunft problematisch werden.

Auf Vorschlag der Verwaltung und StR Otter soll der letzte Satz des Beschlussvorschlags gestrichen werden, da keine Notwendigkeit für eine Abweichung gesehen wird.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis über die Errichtung von zwei Elektroladesäulen auf dem bestehenden Parkplatz des Verwaltungsgebäudes und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Bebauungsplan Nr. 23.1-Südwest Landhausbau; 1. Änderung;

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte:

Am 10.01.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.07.2023 bis 25.08.2023 durchgeführt.

B. Stellungnahmen:

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben.

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.3 Kreisjugendring
- 1.4 Evang.-Luther. Pfarramt
- 1.5 Kath. Pfarramt
- 1.6 Deutsche Telekom AG
- 1.7 Stadt Grafing
- 1.8 Gemeinde Forstinning
- 1.9 Gemeinde Anzing
- 1.10 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.11 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.12 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.13 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.14 Münchener Verkehrsverbund MVV

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 17.07.2023
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 25.07.2023
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, staatl. Abfallrecht, Altlasten, Schreiben vom 22.08.2023
- 2.4 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 14.08.2023
- 2.5 Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 19.07.2023
- 2.6 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Schreiben vom 08.08.2023
- 2.7 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 03.08.2023
- 2.8 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 27.07.2023
- 2.9 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 19.07.2023
- 2.10 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 17.07.2023
- 2.11 Bundesnetzagentur, Schreiben vom 14.07.2023

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 31.07.2023
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.08.2023
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 25.08.2023
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.07.2023
- 3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 23.08.2023
- 3.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 24.08.2023
- 3.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 18.07.2023
- 3.8 Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, Schreiben vom 27.07.2023
- 3.9 Deutsche Bahn AG / DB Immobilien, Schreiben vom 15.08.2023
- 3.10 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 11.09.2023
- 3.11 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen / Abfallwirtschaft, Schreiben vom 09.08.2023
- 3.12 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 01.08.2023
- 3.13 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 24.08.2023 + 01.02.2023

C. Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 31.07.2023

Vortrag:

zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 23 Süd-west-Landbau, 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.04.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:

I. aus baufachlicher Sicht

Der Nachverdichtungspläne der Stadt Ebersberg werden begrüßt. Aus städtebaulicher Sicht wäre zu überlegen, ob für die versetzten eingeschossigen Reihenhäuser auf den Flurnummern 759/5, 759/29, 759/30, 759/31 und 759/32 nicht ebenfalls die Festsetzung von E auf E+1 angehoben werden kann.

II. aus baurechtlicher Sicht

Aus baurechtlicher Sicht ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

Behandlungsvorschlag:

zu I. aus baufachlicher Sicht:

Nach den Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten die Nachverdichtungsmaßnahmen mit Erhöhung der GFZ und der Wandhöhe gleichermaßen für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, also auch für die in der Stellungnahme aufgeführten Baugrundstücke. Eine Änderung der Planung ist somit nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

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

3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.08.2023

Vortrag:

die in der Änderung des obigen Bebauungsplans geplante Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen Bereich wird von unserer Seite aus generell begrüßt. Andererseits kann festgestellt werden, dass wir in diesem Bereich eine vielseitige, ökologisch wertvolle Durchgrünung haben, die es zu erhalten gilt. Leider fehlen in

dem vorgelegten Entwurf Auflagen, um diesen Zustand zu erhalten. Vor allem Bestimmungen zur Verwendung von Gehölzen und heimischen Pflanzen oder das Verbot Schottergärten anzulegen ist in keinsten Weise berücksichtigt.

Der Verfasser wird aufgefordert diese grünordnerischen Themen im Rahmen der Änderungen mit aufzunehmen und somit festzusetzen. Wir stehen hier gerne beratend zur Seite.

Behandlungsvorschlag:

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, eine verträgliche bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Nach den Regelungen der Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung im Wesentlichen nur durch Aufstockung der bestehenden Wohngebäude möglich und zulässig. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23 zur GRZ werden beibehalten. Insofern werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen bzw. überbaut.

In den meisten Hausgärten sind Laub- oder Obstbäume oder sonstige Gehölze vorhanden, sodass sich der Eindruck einer gut eingegrünten Wohnsiedlung ergibt. Diese Durchgrünung ist ohne jegliche grünordnerische Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 23 entstanden. Insofern ist auch davon auszugehen, dass dieser grüne Charakter auch in Zukunft erhalten bleibt. Ein zwingender Regelungsbedarf ist nicht erkennbar.

Um dennoch die Anregung zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Flächen nur mit standort-heimischen Sträuchern, Laubbäumen, Obstbäumen oder sonstigen Gehölzen bepflanzt werden sollen.

Um einer Verbreitung von sog. „Stein- oder Schottergärten“ vorzubeugen, wird gemäß den vorgetragenen Anregungen folgender Passus in den Bebauungsplan aufgenommen:

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird nach Maßgabe der Abwägung geändert bzw. ergänzt.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 25.08.2023

Vortrag:

die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Sachverhalt

- ☐ *Die Stadt Ebersberg plant die Änderung des rechtskräftigen einfachen B-Plans Nr. 23 „Südwest Landhausbau“ vom 23.11.1965*
- ☐ *Durch Anpassung von u.a. Geschosshöhe, Wandhöhen und GFZ sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten für das bereits vollständig bebaute Wohngebiet geschaffen werden*
- ☐ *Da es sich um einen einfachen B-Plan handelt, ist keine Art der baulichen Nutzung festgelegt*
- ☐ *Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Ebersberg. Direkt südlich verläuft die Bahnstrecke München-Wasserburg. Nördlich befindet sich Wohngebiet*
- ☐ *Immissionsschutzfachliche Festsetzungen sind in der Satzung nicht enthalten*
- ☐ *In der Begründung unter Nr. 7 „Immissionsschutz“ wird ausgeführt: „Durch die landwirtschaftliche Nutzung nördlich und östlich angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch*

an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB wird insbesondere die Zulässigkeit der baulichen Nutzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen geregelt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Insofern sind auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Ansonsten sind keine mehr als unerheblichen Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. derzeit im Plangebiet bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten. Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.“

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

- ☐ Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.
- ☐ Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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

- ☐ keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm

Eine Auseinandersetzung zum Thema Schutz vor Verkehrslärm hat laut den vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden. Laut der Begründung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB. Der Stadt Ebersberg wird empfohlen, einen Hinweis auf die Lärmeinwirkungen der angrenzenden Bahnlinie und möglicherweise notwendige Schallschutzmaßnahmen bei Neu- oder Erweiterungsbauten in die Begründung mit aufzunehmen.

- ☐ WHO-Dokument: Night Noise Guidelines for Europe 2009
 - ☐ 55 dB(A): „Die Situation muss zunehmend als gefährlich für die Gesundheit der Bevölkerung angesehen werden. ... ein großer Teil der Bevölkerung ist erheblich belastigt ... und im Schlaf gestört. Es besteht Evidenz, dass das Risiko für Herz-Kreislauf-Krankheiten ansteigt.“
 - ☐ 40 dB(A) Night noise Guideline für $L_{\text{Nacht, außen}}$
- ☐ UBA „Die körperlichen und psychischen Wirkungen von Lärm“ 2016
Die meisten Forschungsergebnisse sprechen dafür, „dass chronischer Lärm den Blutdruck beeinflusst und das Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen erhöht ... Neuere Studien legen nahe, dass dies bereits bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für die Tagesbewertung $L_{\text{Aeq, Tag}}$ -Wert ab 60 dB(A) und einem äquiva-

lenten Dauerschallpegel für die Nachtbewertung $L_{Aeq, Nacht}$ -Wert ab 50 dB(A) eintreten könnte.“

60 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel für die Tagesbewertung $L_{Aeq, Tag}$ -Wert

50 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel für die Nachtbewertung $L_{Aeq, Nacht}$ -Wert

□ WHO Regionalbüro für Europa: Leitlinien für Umgebungslärm 2018

Straßenverkehrslärm

< 45 dB L_{night} „weil nächtlicher Straßenverkehrslärm oberhalb dieses Wertes mit Beeinträchtigungen des Schlafes verbunden ist.“

Schienenverkehrslärm

< 43 dB L_{night} „weil nächtlicher Schienenverkehrslärm oberhalb dieses Wertes mit negativen Auswirkungen auf den Schlaf verbunden ist.“

Luft-Wärmepumpen

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

Der Stadt Ebersberg wird empfohlen, folgenden Hinweis in die Satzung/Begründung mit aufzunehmen:

Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärm-armer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Anregungen werden insofern berücksichtigt als ein Hinweis auf die Lärmeinwirkungen der angrenzenden Bahnlinie und möglicherweise notwendige Schallschutzmaßnahmen bei Neu- oder Erweiterungsbauten in die Begründung mit aufgenommen wird. Ebenso wird der empfohlene Hinweis zu den Klima- und Heizgeräten im Bebauungsplan bzw. in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zu den Lärmeinwirkungen der Bahnlinie und zu den Luft-Wärmepumpen ergänzt.

3.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.07.2023

Vortrag:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

- §17 (1) TrinkwV und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.): Mit dem Wasserversorger ist zu klären, ob das Versorgungs- und Speichervolumen entsprechend der a.a.R.d.T. für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend vorhanden ist um die Versorgung mit Trinkwasser zu gewährleisten.
- Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:
Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
 - die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Es handelt sich um ein bereits vollausgebautes und erschlossenes Baugebiet.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Anregungen hinsichtlich der Regenwassernutzungsanlage werden berücksichtigt und die Begründung dementsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zu den Regenwassernutzungsanlagen ergänzt.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 13.04.2023

Vortrag:

das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,5 ha ist bereits vollständig bebaut und soll maßvoll und städtebaulich verträglich nachverdichtet werden, wobei ausschließlich eine vertikale Nachverdichtung erfolgen soll. Insofern sollen also keine weiteren Flächen überbaut bzw. versiegelt werden.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer würmzeitlichen Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Gletschers. Es fällt von Norden nach Süden um mehrere Meter.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen uns keine unmittelbaren Erkenntnisse vor. Der Untergrund dürfte nur bedingt versickerungsfähig sein.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Bebauungsplanänderung zu. Für den Fall, dass Häuser abgebrochen und neuerrichtet werden, möchten wir auf Folgendes hinweisen und bitten um Aufnahme in die Satzung:

- ☐ In Moränengebieten ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
- ☐ Als Objektschutzmaßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen empfehlen wir die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Objektschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB wie folgt:
- ☐ Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen (wir raten zur weißen Wanne).
- ☐ Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Wir empfehlen mind. 25 cm überGOK.

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

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

- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sicker- tests zu überprüfen. Wir verweisen auf die Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser mit kostenlosem Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter:
<http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser/versickerung/index.htm>
- Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist (z.B. bei undurchlässigem Untergrund), müssen andere Wege der Beseitigung gefunden werden, z.B. über einen Regenwasserkanal. Eine Tiefenversickerung von Niederschlagswasser ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erwünscht.
- Für den Fall, dass die NWFreiV nicht anwendbar ist, ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Wir weisen darauf hin, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.
- http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm
- Wir empfehlen die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“. Der Leitfaden zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist. Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden.
- [https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=919670801&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNR:,AARTxNR:stmuv_wasser_018,AKATxNAME:StMUG,USERxARTIKEL:suchergebnisse.htm\)=Z](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=919670801&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNR:,AARTxNR:stmuv_wasser_018,AKATxNAME:StMUG,USERxARTIKEL:suchergebnisse.htm)=Z)
- Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.
- Wir empfehlen der Gemeinde auch, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung oder zur Anlegung (in der Regel

kleineren) Gewässern wie z.B. Teiche. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Sämtliche Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschafts werden in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zu den Themen Starkniederschläge und Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.

3.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 24.08.2023

Vortrag:

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

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

Weiterführende Dokumente:

- ☐ *Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*
- ☐ *Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH*
- ☐ *Zeichenerklärung Vodafone GmbH*
- ☐ *Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH*

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

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

3.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 18.07.2023

Vortrag:

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links

zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen

jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Behandlungsvorschlag:

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Da aber infolge vom Umbau- oder Nachverdichtungsmaßnahmen auch Erdarbeiten erforderlich sein können, wird vorsorglich folgender Passus unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger befinden. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke wird verwiesen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, wird verwiesen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zum Thema Schutz der Versorgungsleitungen ergänzt.

3.8 Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH, Schreiben vom 27.07.2023

Vortrag:

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23. Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit das Vorhaben geprüft. Wir weisen darauf hin, dass aktuell im Rahmen des Programms „Bahnausbau Region München“ des Freistaats auf dem Abschnitt Grafting Bahnhof – Ebersberg ein zweigleisiger Ausbau untersucht wird. Diese Planungen enthalten auch einen neuen Verkehrshalt „Ebersberg Süd“. Der Bebauungsplan darf dem generellen Ausbau der Strecke 5710 nicht entgegenstehen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Behandlungsvorschlag:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Über den Ausbau der Strecke 5710 liegen keine Informationen vor. Die vorliegende Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-

plans Nr. 23, der auch der Flächendarstellung (WA) des Flächennutzungsplans entspricht. In die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Bahnanlagen wird nicht eingegriffen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

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

3.9 Deutsche Bahn AG / DB Immobilien, Schreiben vom 15.08.2023

Vortrag:

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand $\leq 4\text{m}$) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50\text{m}$) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Sicherheitsabstände, die sich aus dem Regelwerk der DB, des EBA und aus Gesetzen (EBO, EVO etc.) ergeben, sind zwingend und ohne Ausnahme einzuhalten.

Sämtliche Abstandsflächen gemäß BayBO sowie sonstigen baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten sein.

Funktionsfähigkeit und Sicherheit aller Bahneinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Aufrechterhaltung und Sicherheit des Eisenbahnbetriebs darf nicht gefährdet werden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Herr Harreus gerne zur Verfügung.

Behandlungsvorschlag:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen hinsichtlich der Erstellung der Einfriedungen, der Neuanpflanzungen und Pflege der Gehölze entlang des Bahnbereichs, der Immissionen, der Hinweise zu Bauarbei-

ten entlang des Bahnbereichs, der Errichtung von Photovoltaikanlagen und Beleuchtungsanlagen sowie allgemein zur Aufrechterhaltung und Sicherheit des Eisenbahnbetriebs werden berücksichtigt. Sämtliche Hinweise und Vorgaben der Bahn werden in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags ergänzt.

3.10 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 11.09.2023

Vortrag:

Ihr Schreiben ist am 14.07.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.a. Planung wegen der Nähe zu der Bahnstrecke 5710 Grafing Bf - Wasserburg BF berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Lösung des Konflikts zwischen dem Eisenbahnbetrieb und der vorgesehenen Wohnbebauung, selbst wenn nur eine vertikale Nachverdichtung erfolgen soll, hinreichend sichergestellt werden muss. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden die Belange ausreichend berücksichtigt.

A.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Zu beachten ist, dass diese für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Aktuell liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im geplanten Bereich vor. Den von Ihnen eingereichten Unterlagen zufolge, soll das Maß der baulichen Nutzung von bisher 1 bzw. 2 Vollgeschossen auf 3 Vollgeschosse als Höchstmaß ersetzt werden. Ferner beabsichtigen Sie, vorhandene und geplante Dachflächen für die solare Stromerzeugung zu nutzen, in dem auf diesen Flächen Photovoltaikanlagen errichtet werden sollen. Dies ist zumindest in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen geplant.

Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis von Eisenbahnbetriebsanlagen. Daher kann ich nicht ausschließen, dass sich die Bebauungsfläche mit den für die Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmeten Flächen überschneidet, sodass der o.a. Fachplanungsvorbehalt einer Überplanung durch die Stadt Ebersberg je-

denfalls im Grundsatz entgegenstünde. Ich bitte Sie daher, bei dem unter Buchst. C unten angesprochenen DB-Kompetenzteam Baurecht ausdrücklich auch noch nachzufragen, ob Eisenbahnbetriebsflächen vom Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplans erfasst werden. Grundsätzlich wäre dann eine Überplanung unzulässig.

B.

Für den Fall, dass nach Buchst. A keine unzulässige Überplanung vorliegt, bittet das Eisenbahn-Bundesamt zur Wahrung seiner Belange dann in jedem Fall noch folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Beispielsweise dürfen auch die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Vor allem auch beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

2. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn). Der einschlägige Grundbuchauszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.

3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber z.B. auch Elektrosmog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und dem Bahnbetrieb und den daraus entstehenden Immissionen muss gewährleistet sein. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

4. Anlagen zur photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zu errichten. Ob sichergestellt ist, dass die Photovoltaikanlage auch den Eisenbahnverkehr nicht beeinträchtigt oder behindert, können wir aus dem Begründungsentwurf zur Bebauungsplanänderung nicht gänzlich sicher ersehen. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen, daher sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

5. Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichttraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

C.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen

prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Weiterhin möchten wir Ihnen den Hinweis über eine beabsichtigte Planung der DB AG den sogenannten Brennernordzulauf ABS 36 geben. Der Brenner-Nordzulauf soll in Österreich vom nördlichen Portal des Brennerbasistunnels über Wörgl bis nach Kufstein und in Deutschland durch das Inntal über Rosenheim, Grafing Richtung München Trudering verlaufen.

Behandlungsvorschlag:

zu A:

Es ist festzustellen, dass keine Flächen von Eisenbahnbetriebsanlagen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant werden. Insofern ist keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erforderlich.

zu B:

Die Anregungen hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung, der Sicherheit der Bahnanlagen und des Bahnbetriebs, der Immissionen durch die Bahn, der Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie der Einhaltung der Abstandsflächen werden berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.

zu C:

Der Hinweis zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. (Stellungnahme 3.9)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags ergänzt.

3.11 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 09.08.2023

Vortrag:

zu dem BP 23.1 – Südwest-Landhausbau in der vorgelegten Fassung gibt es aus unserer Sicht keine Einwände oder Anregungen.

Nur in der Begründung unter 5. Umwelt- und Landschaftsschutz / Belange des besonderen Artenschutzes ist im letzten Drittel die Rede vom „...Bebauungsplan Nr. 80“, das scheint mir ein Tippfehler zu sein.

Behandlungsvorschlag:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Angabe wird korrigiert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Formulierung in der Begründung wird korrigiert.

3.12 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 01.08.2023

Vortrag:

Kanalisation

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser des bestehenden Areals ist grundsätzlich gewährleistet.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Ringstraße, Kampenwandstraße und Heu-bergstraße sind entsprechend dem Generalentwässerungsplan (GEP) nur zum Teil ausreichend dimensioniert und verlaufen teilweise über private Grundstücke und auch unter bestehenden Gebäuden hindurch.

Darüber hinaus ist das Entwässerungssystem in der Ringstraße suboptimal gelöst. Hintergrund ist der vor Jahrzehnten angedachte aber letztendlich nicht umgesetzte Südsammler. Aufgrund der ungünstigen Topographischen Lage läuft das Mischwasser aus dem gesamten Gebiet Süd – West dem RÜB 1 zu, von wo aus das Schmutzwasser in einem Tiefenkanal, in Richtung Pumpwerk Süd - West nach Osten abgeleitet, und das stark verdünnte Mischwasser in Richtung Süden zum Roten Weiher abgeleitet wird.

Vom Pumpwerk Süd – West wird das Mischwasser anschließend wieder in das Kanalsystem des RÜB 2, im Bereich Kolpingstraße eingeleitet.

Das Kanalsystem ist aufgrund dieser Tatsachen punktuell an seiner Belastungsgrenze angelangt. Darum ist in diesem Bereich verstärkt darauf zu achten, dass das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen, entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der städtischen Satzung (EWS), wo möglich, an Ort und Stelle zu versickern. Falls eine Versickerung nicht umsetzbar sein sollte, müssen entsprechende Rückhalteräume geschaffen werden, um das Regenwasser dann gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen, um das Kanalsystem wo möglich zu entlasten.

Die Mengen für die gedrosselte Einleitung wird im Zuge der Entwässerungsplanungen vom Tiefbauamt vorgegeben.

Die Entwässerungsplanung ist nach den Vorgaben der Entwässerungs-satzung (EWS) dem Tiefbauamt 2 – fach zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Diese sollte unbedingt bereits im Zuge einer Bauplanung mit der Tiefbauabteilung abgestimmt werden (siehe hierzu § 10 EWS Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage).

Wasserversorgung

Die grundsätzliche Versorgung des B – Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen (WL) gegeben.

Allerdings befindet sich das Wasserleitungsnetz zum Teil in einem sehr schlechten Zustand. Das ist zum einen auf das Alter der WL und zum anderen auf die damals verwendeten Materialien zurückzuführen. Gehäufte Rohrbrüche sind hier in den letzten Jahren zu verzeichnen. Im nördlich des B -Plangebietes gelegenen Bereiche, wie z.B. in der Hochfellnstraße und Wendelsteinstraße, wurden daher in den letzten Jahren bereits WL - Erneuerungen durchgeführt.

Bei künftigen Um- bzw. Neubauten (Ersatzbauten) ist daher immer zu prüfen, ob der bestehende Wasserhausanschluss aufgrund seines Alters weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss.

Entsprechend der städtischen Bewässerungssatzung (WAS) ist die Bewässerungsplanung zeitnah mit der Tiefbauabteilung der Stadt abzustimmen und 2 – fach zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Straßenbau

Die verkehrliche Erschließung für das Bestandsgebietes, dürfte auch bei einer nachfolgenden Verdichtung für den Anliegerverkehr ausreichend dimensioniert sein, wenn auf den Grundstücken ausreichend Parkplätze nachgewiesen bzw. erstellt werden.

Bei neuen Bauvorhaben ist daher entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt ein Stellplatznachweis durchzuführen und vorzulegen.

Allgemein

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

Behandlungsvorschlag:

Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen. Die Planungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Anregungen hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers sowie der Vorlage eines Entwässerungsplans gemäß EWS werden berücksichtigt und entsprechende Hinweise in der Begründung aufgenommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags ergänzt.

3.13 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 01.02.2023 / 24.08.2023**Vortrag:**

E-Mail vom 01.02.2023:

Wollte einmal nachfragen ob es richtig ist, dass der Bebauungsplan Ringstrasse, Heu-bergstrasse und Kampenwandstrasse geändert werden soll. In diesem Zuge ist mein Anliegen ob dann eine Nachverdichtung in den Grundstücken möglich ist. In unserem Fall wäre das eine Aufstockung unserer Garagen auf Höhe Ringstrasse 62. Möchte damit nur sichergehen, dass man rechtlich nichts übersieht. Bei unserem Neubau/Anbau Heubergstrasse 12 war ja auch keine Aufstockung möglich solange der Bebauungsplan nicht geändert wäre, was ja nach kurzer Zeit dann doch anders gekommen ist. Bitte teilt mir mit ob und wann der Bebauungsplan geändert wird und was danach möglich wäre. Vielen Dank für eure Mühen.

Schreiben vom 09.05.2023

bezüglich der Bebauungsplanänderung stellen wir hiermit den Antrag zur Aufstockung unserer Garage(Ringstraße) mit einer Wohneinheit. Die Abstandsflächen wären gewahrt und es sind genügend Stellplätze für Fahrzeuge vorhanden.

Gegen eine Änderung des Bebauungsplans ist nichts einzuwenden, solange alle Bewohner der o.g. Straßen gleichgestellt sind. (EG-1.OG-Dachgeschoss) und nicht nur Einzelne bevorzugt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Planungshistorie ist anzumerken, dass bereits im Jahre 2003 ein Antrag für eine rückwärtige Bebauung für das Grundstück Heubergstraße 12 gestellt worden war. Dieser wurde damals von Seiten des TA abschlägig beurteilt.

Zur Lage der Garage ist anzumerken, dass nach den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 23 Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Für die Garage, die außerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet wurde, wurde am 16.06.2010 vom Landratsamt Ebersberg eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Aufstockung der Garage zu Wohnzwecken abzulehnen. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung müsste man auch für die anderen Grundstücke das gleiche Baurecht einräumen. Wegen

der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ließe sich nur in wenigen Teilbereichen diese Bebauung in 2. Reihe realisieren. Dies würde aber nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Zudem wird die durch die vorliegende Planung mögliche Nachverdichtung mit einer zulässigen GFZ von 1,05 statt einer GFZ von 0,4 bzw. 0,7 als ausreichend bewertet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Nachverdichtungsmöglichkeit für alle Baugrundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 gleichermaßen gilt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

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

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 20.04.2023 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 14.11.2023.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Diskussionsverlauf:

Zu den Vorträgen und Abwägungsvorschlägen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gab es keine Diskussionspunkte.

Zum Vortrag der Öffentlichkeit 1 erklärte StR Otter den städt. Willen zur Nachverdichtung. Primäres Planungsziel war die Möglichkeit der Aufstockung der Hauptgebäude. Er hielt die Aufstockung der Garage für denkbar. In den langen Grundstücken wären nach seiner Ansicht weitere Baukörper (Tinyhäuser) denkbar. Es gäbe nach seiner Erfahrung schöne Beispiele von Garagen mit einem zusätzlichen Geschoss und flach geneigtem Satteldach. Er schlug eine Gebäudeform mit ca. 6 m Tiefe als theoretische Möglichkeit vor.

StRin Platzer sah den Wunsch kritisch. Die Garage wurde seinerzeit schon über eine Befreiung zugelassen. Wenn man jetzt bestimmte Baukörper festsetzen will, sind später die Befreiungsanträge zu erwarten. Sie sah keine Notwendigkeit an der Planung Änderungen vorzunehmen.

StR Schechner vermutete, dass dann auch weitere Doppelhäuser bei einseitigem Grenzanbau entstehen könnten.

StR Münch wies daraufhin, dass aufgrund des hohen Parkdrucks im Bestand die Durchfahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst schwierig ist. Außerdem würden bei starken Regenerignissen die Kanäle häufig übergehen. Deswegen sprach er sich gegen eine weitere Verdichtung und Flächenversiegelung aus.

StR Riedl war die Machbarkeit einer zusätzlichen Bebauung fraglich. Neue Gebäude würden neue Stellplätze benötigen. Es wären nur sehr kleine Terrassen und Freiräume möglich. Bereits jetzt ist alles zugeparkt; diese Situation würde sich künftig verschlechtern.

Erster Bürgermeister Proske war der Ansicht, dass 6m breite Gebäude kein angenehmer Wohnzuschnitt sei. Vor allem die Möbelbeschaffung sei hier schwierig. Er befürwortete die Entwicklung nicht.

StR Otter stellte noch fest, sollte die Planung nochmal überarbeitet werden, würde es sich für die Leute, die aufstocken wollen, noch länger hinziehen.

Eine Überarbeitung der Planung wurde deshalb nicht beschlossen. Es verbleibt somit beim Behandlungsvorschlag zur Ziff. 3.13 der Beschlussvorlage.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 20.04.2023 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 14.11.2023.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 10.11.2023 wurde der Beitritt zur Initiative „Lebenswerte Städte und Gemeinden“ bestätigt (vgl. TA-Beschluss vom 12.09.2023).

Seit dieser Woche liegt der Stadt das Gutachten zur Friedenseiche vor. Im Ergebnis kann der Baum stehen bleiben. Es sind allerdings umfangreiche Maßnahmen (Kronentrückschnitt, Kronensicherungen, engmaschige Kontrollen – besonders nach markanten

Wetterereignissen -, Bewässerung im Frühjahr, Sommer) zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlich. Die Kosten werden sich die Stadt und die Untere Naturschutzbehörde teilen.

Erster Bürgermeister Proske bedankte sich bei StR Riedl für die Vermittlung des Kontakts zu Herrn Abinger, der nun im Winter den Aussichtsturm auf Verkehrssicherheit kontrollieren wird.

0 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Otter fragte nach dem Sachstand „Dachsanierung Turnhalle Floßmannstraße“ sowie nach einem Zeitplan für die Inbetriebnahme des Hallenbades

Antwort der Verwaltung:

Der Gutachtertermin für die Turnhalle findet am 15.11.2023 statt; danach könne man mehr berichten.

Das Hallenbad kann abhängig von der Winterwitterung voraussichtlich im ersten Quartal 2024 in Betrieb gehen. Bei ungünstiger Witterung kann es jedoch länger dauern. Leider kann kein genauer Zeitplan genannt werden.

StR Friedrichs erkundigte sich ob nicht schon ein gesetzliches Verbot von Schottergärten bestehe. Die Forderung des Landratsamtes nach Aufnahme eines Verbots in den Bebauungsplan sei sinnvoll; er vermisse allerdings die entsprechende Kontrolle

Antwort der Verwaltung:

Ein gesetzliches Verbot von Schottergärten besteht über die BayBO nicht, solange die Stadt keine entsprechende Satzung erlassen hat. Dies würde in jüngerer Vergangenheit diskutiert. Das Landratsamt führt in der Regel eine anlassbezogene Kontrolle durch.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:53 Uhr

Stadt Ebersberg, den 22.11.2023

Proske
Sitzungsleiter

TOP 1-5 Stöhr
Schriftführer/in (TOP)