

**Beschlussvorlage FB 3/040/2024
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> Bau- und Werkausschuss	<i>Beschluss</i> Entscheidung	<i>Ö-Status</i> öffentlich	<i>Sitzungstag</i> 30.04.2024
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für die Grundstücke
Fl.Nrn. 778/3, 756 und 493 Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße und Am Weiher) und das
Grundstück Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen (Seeweg) in Eisendorf;
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Sachverhalt

Der zuständige Bau- und Werkausschuss der Stadt Grafing b.M. hat am 23.02.2021 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen (Seeweg) und am 26.10.2021 für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 778/3, 756 und 493 Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Str. und Am Weiher) beschlossen, zur Ortsteilentwicklung von „Eisendorf“ eine Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) aufzustellen.

Damit sollen einzelne Flächen des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs (§ 35 BauGB) in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) einbezogen werden um dort eine Bebauung zu ermöglichen.

- | | |
|--|--|
| - Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen: | zusätzliche Bebauung mit 2 Wohngebäuden |
| - Fl.Nrn. 778/3 und 756 Gmkg. Elkofen: | zusätzliche Bebauung 2 Wohngebäuden |
| - Fl.Nr. 493 der Gemarkung Elkofen: | Nachfolgenutzung für beseitigtes Hofgebäude
mit 1 Mehrfamilienhaus und Doppelhaus
auf der Bebauungsgrundlage Vorbescheid |
| - Fl.Nr. 493/2 Gemarkung Elkofen: | Nachfolgenutzung für bestehendes Wohnhaus |

Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen

Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 23.02.2021 wurde das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für das Grundstück Fl.Nr. 508/3 der Gemarkung Elkofen eingeleitet. Dort sollen westlich des „Zimmereibetriebes Fritz“ für den Bau von 2 Doppelhäusern einzelne Flächen des Außenbereiches in den Innenbereich einbezogen werden. Diese Einbeziehungsfläche führt zu einer Abrundung der Bebauung, die sich zwischen dem Seeweg und der Eisendorfer Straße in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat. Die Bebauung hält ausreichend Abstand zum „Eisendorfer Graben“, der dort die natürliche Begrenzung für die Siedlungsentwicklung markiert und als endgültiger Siedlungsrand entwickelt wird.

Die nur schmale und kurvenreiche Zufahrt beschränkt die Leistungsfähigkeit der Erschließung und verlangt eine Beschränkung der Wohnungszahl. Die Zufahrt ist als öffentlicher Eigentümerweg zu sichern.

Der im westlichen Bereich des Grundstücks verlaufende verrohrte Graben wird im Einbeziehungsbereich wieder geöffnet und der Uferbereich dann naturnah gestaltet.

Fl.Nrn. 756, 778 der Gemarkung Elkofen:

Ausgelöst durch den geplanten Erlass der Ergänzungssatzung für Fl.Nr. 508/3 wurde auch das Interesse bekundet, im Bereich Hofstelle in der St.-Anna-Straße 5 + 7 (Hochreiter-Hof – Fl.Nrn. 778, 776 Gemarkung Elkofen) Bauflächen für den eigenen Bedarf (Kinder des Hofeigentümers) auszuweisen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen unmittelbar am Rand der Bebauung.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 756 kann für den weichenden Erben des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.Nr. 778 noch ein Wohnhaus geringer Größe in städtebaulich verträglicher Weise zugelassen werden. Damit wird aber endgültig das Siedlungsende erreicht. Zur verträglichen Einbindung ist die Schaffung einer kompakten Eingrünung dieses Siedlungsrandes erforderlich und auch die Freihaltung der nach Westen folgenden bis zur St 2089 Grünfläche als Obstgarten.

Das geplante Wohnhaus am südlichen Bebauungsende der St-Anna-Straße (Fl.Nr. 778/3) stellt eine Abrundung des dortigen Siedlungsrandes dar. Mit der Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes an der Ostseite kann dort das dörfliche Erscheinungsbild des Ortsrandes verbessert werden.

Fl.Nrn. 493, 493/2 der Gemarkung Elkofen:

Die Bebauung dieser beiden Grundstücke weist ortplanerische Besonderheiten auf. Die Berücksichtigung dieser Flächen im Rahmen der Ergänzungssatzung finden ihren städtebaulichen Grund allein in der grundsätzlichen Zugehörigkeit der dortigen Flächen zum Bebauungszusammenhang. Ohne diesen grundsätzlichen Bebauungsanspruch würde diese spornartig über den ansonsten sehr kompakten Siedlungsrand hervortretende Bebauung keine Rechtfertigung finden.

Bereits 2018 wurde für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 493 der Gemarkung Elkofen die Klarstellungssatzung „Eisendorf – östlich der Eisendorfer Straße“ erlassen. Die Klarstellungssatzung erklärt deklaratorisch für den bereits bebauten Bereich dieser Grundstücke die Zugehörigkeit zum Innenbereich. Dieser Bebauungszusammenhang beschränkt sich auf einen nur ca. 15 m breiten Streifen, der durch die damals vorhandenen Gebäude abgegrenzt ist. Dieses Grundstück war zum damaligen Zeitpunkt mit einem aufgelassenen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut.

Aufgrund der aber räumlich sehr ungünstigen Verhältnisse soll jetzt mit der städtebaulichen Satzung eine ortsplanerisch bessere Lösung gefunden werden. Voraussetzung ist aber, dass es zu keiner Vergrößerung des Bebauungspotentials kommt und dass vor allem nach Norden hin die Bebauung nicht über die bisherigen Zulässigkeitsgrenzen hinausgeht. Dem Interesse der Eigentümer, das Grundstück Fl.Nr. 493 auch in seiner ganzen Größe nach Norden zu bebauen, tritt die Stadt Grafing b.M. klar entgegen. Die Freihaltung dieser Flächen, wie sie auch im Flächennutzungsplan mit der dort dargestellten Grünfläche (Obstgarten) als ortsplanerisches Ziel erklärt wurden, gilt es zu wahren. Allein nach Süden hin und dort im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Siedlungsrandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 788/3 ist eine zusätzliche Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungszusammenhang städtebaulich verträglich.

Auch auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 493/2 bestehen Absichten über die Neuerrichtung. Aufgrund der Einzellage des Gebäudes ist die Bebauungszusammenhang auf den vorhandenen Grundriss des Gebäudes beschränkt. Um auch hier einen bestandsgleichen Neubau in einer anderen Grundrissform (vor allem als Doppelhaus) zu schaffen, wird auch dieses Grundstücke in den Satzungsbereich einbezogen und erhält eine geänderte Lage der Baufläche, die aber nach Osten nicht über den Bestand hinausreicht.

2. Satzungsverfahren:

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Veröffentlichung im Internet über das zentrale Internetportal des Landes Bayern in der Zeit vom 12.02.2024 bis 13.03.2024. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) erfolgte in der Zeit vom 12.03.2024 bis 19.04.2024.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Landratsamt Ebersberg, Bauverwaltung,
2. Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde,
3. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt,
5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
7. Bayernwerk Netz GmbH,

2. Prüfung der Stellungnahmen

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

2.1 Landratsamt Ebersberg, Bauverwaltung, Schr: 15.04.2024, Az.: P-2024-531

Zum Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) in Eisendorf nehmen wir wie folgt Stellung:

aus baufachlicher Sicht

- Seite 2 (Übersichtsplan) der Satzung: im Lageplan fehlt die westlich einbezogene Fläche
- zu A 2.1: Bitte um Angabe, ob es sich um geplantes oder natürliches Gelände handeln soll
- zu A 3.: Hier wurde in der Überschrift Abstandsflächen mit aufgenommen, aber keine festgesetzt. Wenn dies nicht gewünscht ist, diese bitte aus der Überschrift herausnehmen.
- zu A 4: Stellplätze wurden auf der Flurnummer 508/3 ausgewiesen. Bitte in der Legende ergänzen. Auf diese Darstellung wurde auf der Flurnummer 778/3 verzichtet. Die Räume für die Stellplätze scheinen allerdings für dieses Grundstück nicht ausreichend vorhanden zu sein. Bitte um Klarstellung bzw. Ergänzung.
- zu A 4.2.1: Es wurde keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Bitte Festsetzung oder Anpassung der Planzeichnung.

aus baurechtlicher Sicht

Die Satzung ist kritisch in Bezug auf die „einzelnen Festsetzungen“ nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu prüfen, da die Satzung eine äußerst hohe Regelungsdichte sowohl in den textlichen als auch zeichnerischen Festsetzungen aufweist.

In der Kommentierung heißt es: „Dem Zweck der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung entsprechend dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die für die zweckkonforme Weiterentwicklung des Innenbereichs um einzelne Außenbereichsflächen erforderlich sind und die den sich aus der tatsächlichen Bebauung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht vollständig ersetzen.“ (BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 34 Rn. 96)

Beschlussvorschlag:

Im Übersichtsplan wird die westliche Fläche Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen ergänzt.

Die Festsetzung in Punkt A2.1 regelt die Gebäudehöhen bzw. die Wandhöhe gemäß § 18 BauNVO. Dafür sind zwingend auch die Bezugspunkte (oben und unten) festzusetzen. Hier verlangt die Rechtsprechung zwischenzeitlich aufgrund der Normbestimmtheit ein unveränderbares Maß. Wegen der Möglichkeit der Auffüllung schafft die Festsetzung des natürlichen Geländes regelmäßig keine ausreichende Bestimmtheit. Da jedoch im vorliegenden Satzungsverfahren nur Bauflächen an bereits bestehenden Erschließungsanlagen entwickelt werden und damit keine geländeverändernden Erschließungsmaßnahmen erfolgen ist die **Festsetzung des unteren Bezugspunktes mit der „natürlichen Geländeoberfläche“** ausreichend. Insoweit wird der Stellungnahme entsprochen.

In der Überschrift von Punkt A3 sind die Wörter „**und Abstandflächen**“ zu streichen.

Die Festsetzung zu den Planzeichen ist um die offenen Stellplätze zu ergänzen.

Die gesonderte Festsetzung offener Stellplätze bedarf es nur für die Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 508/3 und 493. In allen übrigen Einbeziehungsflächen sind nur Garagen für Einzelhäuser / Doppelhäuser festgesetzt. Entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung werden die Garagenvorplätze für diese Gebäude als Stellplatz angerechnet. Diese Vorplatz-Stellplätze werden deshalb nicht gesondert festgesetzt.

Die Festsetzungen 4.2.1, 4.3 und 4.3.1 sind zu streichen. Hierzu besteht aufgrund des künftig beachtlichen Einfügungsgebotes bzw. bestehenden Ortsrechts kein gesonderter Regelungsbedarf.

Mangels Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und mangels Festsetzung einer Grundfläche (vgl. die Bedeutung der Straßenbegrenzungslinie bei der Ermittlung der Baulandfläche, § 19 Abs. 3 BauNVO) bedarf es auch keiner Festsetzung einer **Straßenbegrenzungslinie**.

Städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind dann nicht zulässig, wenn aufgrund der Planungssituation die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Hinzu kommt, dass Einbeziehungsatzungen nur im Bereichen zulässig sind, die durch die vorhandene Bebauung entsprechend geprägt sind. Das Einfügungsgebot muss also dem Grunde nach ausreichend sein, um die Bebauung hinsichtlich der in § 34 Abs. 1 BauGB bestimmten Zulässigkeitsmerkmale zu bestimmen. Wesensgemäß bleibt also nur ein eingeschränktes Regelungsbedürfnis, was auch § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausgedrückt, der nur einzelne Festsetzungen erlaubt. Erhält die Satzung die einem (qualifizierten) Bebauungsplan gleichkommende Regelungsdichte, dann ist sie unzulässig. Unproblematisch sind jedoch Regelungen außerhalb des Städtebaurechts, also örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).

Diesen Anforderungen entspricht die Satzung trotz der kritischen Anmerkung des Landratsamtes Ebersberg. So fehlt es vor allem an der Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen, was eines der wesentlichsten Abgrenzungsmerkmale gegenüber einem qualifizierten Bebauungsplan darstellt. Auch die Kernfestsetzung über die Art der baulichen Nutzung fehlt mangels Regelungsbedürfnis. Hier ist die Umgebungsprägung ein ausreichendes regulativ. Vor allem fehlt es auch an Festsetzungen hinsichtlich der Grundfläche und der Geschosshöhe. Allein wegen der teilweise heterogenen Höhenverhältnisse sind zum Maß der baulichen Nutzung nur die Bauhöhen festzusetzen. Die städtebaulichen Regelungen sind darüber hinaus auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grünflächen und die Wohnungszahl beschränkt.

Die Festsetzung zur Hausform (ED oder M) wird gestrichen. Da § 22 BauNVO ohnehin nur eine Differenzierung zwischen Einzel-, Doppel- und Reihenhauses (und davon maximal 2) zulässt, ist die Festsetzung des Mehrfamilienhauses ohnehin nicht möglich. Die Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen ist für diese Steuerung ohnehin ausreichend.

Festgesetzt wird in A.2.2 künftig: Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, bei einer Wohnbebauung auf der östlichen Baufläche auf Fl.Nr. 493 maximal 5 Wohneinheiten.

Die Festsetzung A.6 ist überflüssig und ist schon mangels Regelungsbedürfnis zu streichen.

Hinzu kommt noch die Festsetzung über die Solarpflicht in Nr. 5.1.5, die im Hinblick auf die klimatischen Gründe unverzichtbar ist. Hierbei handelt es sich zwar um eine im Bauplanungsrecht begründete Festsetzung. Sie ist aber im Hinblick auf die Abgrenzung zum qualifizierten Bebauungsplan unbeachtlich.

Die Übrigen Festsetzungen unter A.5 sind bereits überwiegend durch die örtliche Dachgestaltungssatzung geregelt. Allein die Festsetzung A.5.1.4 über die Unzulässigkeit von Dachaufbauten bleibt. Das ist vor allem in der Kombination mit der Solarpflicht erforderlich, um eine störende Häufung von Dachaufbauten zu unterbinden. Dieser Regelung findet Ihren Rechtsgrund im Schutz des dörflichen Ortsbildes mit den dort historisch ruhigen Dachlandschaften (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.2 LRA Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, vom 09.04.2024, Az.: P2024-531

1. Sachverhalt

Ziel ist es einzelne Flächen des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs (§ 35 BauGB) in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) einzubeziehen um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Für die Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen ist die Bebauung zwei Doppelhäusern, für die Fl.Nrn. 778/3 und 756 Gemarkung Elkofen die Bebauung mit 2 Wohngebäuden und für die Fl.Nr. 493 Gemarkung Elkofen die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und einem Doppelhaus vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Ortsstraßen. Somit können die Einbeziehungsflächen über vorhandene Verkehrsanlagen an die vorhandene Erschließungsinfrastruktur angebunden werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Laut Begründung hat diese Darstellung nur eine Auffangfunktion und widerspricht damit nicht einer Bebauung. Die Einbeziehungsflächen im Bereich der St.-Anna-Straße / Am Weiher liegen innerhalb von dargestellten Bauflächen.

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann dann die Klarstellungssatzung vom 14.11.2018 (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) aufgehoben werden.

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Zur vorliegenden Planung bestehen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht nach aktuellem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

a. Schutzgebiete

Es besteht keine Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung. Des Weiteren handelt es sich um kein ABSP-Schwerpunktgebiet des Landkreises Ebersberg.

b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Eingrünung

Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, BayStMLU vom Januar 2021. Da die Ergänzungssatzung auch Bereich mit überplant, für die bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht, wurden diese Flächen nicht bei der Beurteilung der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das überplante Gebiet umfasst 15.580 m², davon werden 6.540 m² erstmals dem Innenbereich zugeordnet. Die übrigen Flächen sind bereits dem Innenbereich zugewiesen (Klarstellungssatzung), bestehende Verkehrsflächen oder sie werden in der Satzung als „Obstwiese“ oder mit Pflanzfestsetzungen dauerhaft als nicht bebaubar festgesetzt.

Dem Abzug des Planungsfaktors von 5% aufgrund der Eingrünung und Durchgrünung der Innenbereichsflächen kann Seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt werden. Hierbei handelt es sich mitunter um Verpflichtungen, die sich aus der Einbindung in das Landschaftsbild ergeben. Sofern an dem Planungsfaktor festgehalten werden soll wird darum gebeten weitere Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Verwendung von versickerungsfähigen Belägen) festzusetzen.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurde die Fl.Nr. 493 (T) als Acker eingestuft, laut Luftbild handelt es sich hierbei jedoch nicht um Acker sondern um den BNT P432 und P431. Ebenso wird die Fl.Nr. 493/2 als P21 eingestuft, berücksichtigt wird hierbei jedoch nicht der Gehölzbestand und der hochwertigere Bereich nördlich des Gebäudes. Der BNT P22 scheint hier besser geeignet zu sein. Es wird gebeten die Einstufung des Ausgangszustandes zu prüfen und in der Berechnung anzupassen

Die Ausgleichsflächen sollen auf den Fl.Nrn 508/3/T, 756/T und 493/T der Gemarkung Elkofen nachgewiesen werden. Die exakte Lage der Ausgleichsflächen ist aus dem Plan nicht ersichtlich und kann nicht nachvollzogen werden. Daher kann derzeit der Ausgangszustand (BNT) der Ausgleichsflächen nicht geprüft werden und keine Aussage durch getroffen werden. Es wird gebeten die Ausgleichsflächen entsprechend planerisch als solche darzustellen. Aufgrund der Ausführung auf S. 8 der Begründung, dass Grünflächen bzw. Obstwiesen aufgewertet bzw. nicht verändert werden, wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild darstellen müssen. Der bloße Erhalt von Flächen ist keine Ausgleichsmaßnahme (s. Leitfaden S. 22 Punkt 3.3.2). Für die Anlage der Streuobstwiesen sollten keine bestehenden Bäume gefällt werden müssen. Diese sind in die Planung zu integrieren und als zu erhalten festzusetzen.

Als Zielzustand für die Ausgleichsflächen wurde der BNT B431 (8WP) gewählt. Bei diesem BNT ist i.d.R. kein Abzug von 1 WP aufgrund des Timelags notwendig, da es sich um die junge Ausprägung handelt. Grundsätzlich ist bei den Ziel-BNTs die alte Ausprägung B432 mit dem Abschlag von 1 WP aufgrund der Entwicklungszeit heranzuziehen. Um eine fachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu erreichen wird von der unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen das Grünland unterhalb der Obstbäume durch Einsaat gebietsheimischer Wiesenmischung (mind. 70% Kräuteranteil) aufzuwerten.

Weiterhin ist die Ausgleichsmaßnahme konkreter zu definieren. Folgender Vorschlag wird von der unteren Naturschutzbehörde gemacht und ist in Abhängigkeit des Ziel-BNTs anzupassen:

- Fachgerechte Pflanzung von Streuobstbäumen alter, standortangepasster Sorten
- Hochstämme, StU min 7-8 cm
- Pflanzverband ca.10 x 10 m
- Fachgerechte Pflege der Obstbäume
- Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen
- Anfallendes Totholz auf der Fläche belassen und zu Totholzhaufen aufschichten
- Ggf. Ansaat einer gebietsheimischen artenreichen Blumenwiesenmischung aus UG 17 mit min. 70% Kräuteranteil
- Extensive Pflege der Wiese durch 2-3 schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdguts

- Jährlich wechselnde Altgrasstreifen auf 15% der Fläche (über den Winter einen stehen lassen)
- Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel

Die Ausgleichsflächen sind entsprechend planerisch darzustellen und rechtlich zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von Ausgleichsflächen direkt angrenzend an die Baugrundstücke von der unteren Naturschutzbehörde fachlich grundsätzlich als ungeeignet betrachtet wird. Erfahrungsgemäß unterliegen Ausgleichsflächen am Rande der Bebauung einer erhöhten Freizeit- und ggf. Gartennutzung. Um die Funktion einer Ausgleichsfläche erreichen zu können wird empfohlen die Ausgleichsfläche von den Baugrundstücken räumlich zu entkoppeln.

Um eine effektive Eingrünung zu erreichen ist i.d.R. eine 2-reihige Pflanzung heimischen Sträucher und Bäume 2. Ordnung mit einer Mindestbreite von 5m erforderlich. Die Eingrünung insbesondere der Fl.Nr. 756 Richtung Süden, Fl.Nr. 493 Richtung Süden, und der Fl.Nr. 493/2 Richtung Süden und Osten wird als nicht ausreichend angesehen. Zur Stärkung der heimischen Avifauna wird empfohlen vogelfreundliche Gehölze zu verwenden. Es wird gebeten die Eingrünung zu verbessern.

c. Artenschutz

Von der Planung sind Gehölzbestände (Fl.Nr. 493/2, 778/3, 756) und brachliegende schütterre Flächen (Fl.Nr. 493) betroffen. Eine Aussage zum Artenschutz ist der vorliegenden Planung nicht zu entnehmen. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Anhand der Unterlagen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen.

Es ist eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung mit einer Übersichtsbegehung durchzuführen um das Habitatpotenzial der zu fällenden Gehölze und schütterten Offenlandflächen für saP-relevante Arten zu klären. Die Übersichtsbegehung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden ist dies plausibel darzulegen. Kann das Eintreten von Verbotstatbeständen anhand der Vorabschätzung nicht ausgeschlossen werden ist ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nötig.

Es wird darum gebeten folgende **Festsetzung** in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit einer Bodenfreiheit von 15 cm und einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig (Mauern, geschlossene Bretterwand).“

Es wird darum gebeten folgenden **Hinweis** in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§44 Abs. 1 BNatSchG).

d. Grünordnung

Es wird gebeten zu prüfen, welche bestehenden Gehölze erhalten werden können und diese als zu erhalten festzusetzen. Insbesondere wird gebeten zu prüfen, ob sich die Gehölzgruppe auf der Fl.Nr. 756 durch ein Verschieben des Baukörpers erhalten lässt und inwieweit der Gehölzbestand auf der Fl.Nr. 493/2 erhalten werden kann. Zum Schutz bestehender Gehölze sind während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die grünordnerischen Planzeichen wurden noch nicht in die Satzung übernommen. Es wird gebeten dies nachzuholen und entsprechende Pflanzlisten mit Mindestpflanzqualitäten zu ergänzen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Baumarten 1. Wuchsklasse um Großbäume mit Kronendurchmessern von 15-20 m handelt. Im aktuellen Plan sind alle Bäume mit einem Kronendurchmesser von 7,5m dargestellt. Es wird empfohlen realistische Kronendurchmesser im Plan darzustellen, um bereits in der Bauleitplanung mögliche Standortprobleme zu erkennen und zu vermeiden.

3. Hinweise

Der Lageplan auf S. 2 der Satzung stimmt nicht mit dem Satzungsplan überein, hier wurden die Fl.Nr. 508/3 westlich Eisendorf nicht dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Übersichtslageplan wird um die Fläche Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen ergänzt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Stellungnahme grundlegend überarbeitet. Der Abzug des Planungsfaktors ist unbegründet und entfällt. Die dann neu ermittelten Ausgleichsflächen werden innerhalb der festgesetzten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Ausgleichsflächen“ festgesetzt.

Die Festsetzung der Eingrünung insbesondere der Fl.Nr. 756 Richtung Süden, Fl.Nr. 493 Richtung Süden, und der Fl.Nr. 493/2 Richtung Süden und Osten wird beibehalten. Diese Flächen sind hinsichtlich der Ausgestaltung der Eingrünung entsprechend der Stellungnahme in der Festsetzung zu konkretisieren: **2-reihige Pflanzung heimischen Sträucher und Bäume 2. Ordnung in unregelmäßigem Verband auf einer Breite von 5 m erforderlich (Wildstrauchhecke mit Vogelschutzgehölzen**

Diese Flächen sind aber für den Ausgleich nicht geeignet und bleiben dort unberücksichtigt.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt flankierend zur satzungsrechtlichen Flächenfestlegung durch städtebaulichen Vertrag (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 11 BauGB). Dort wird mit dinglicher Wirkung (Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und dem Freistaat sowie Sicherung der Unterhaltung durch Reallast) die Herstellung, Pflege und dauerhafte Erhaltung geregelt. Dort (vertraglich) wird die vorgeschlagene Aufwertung durch gebietsheimische Wiesenmischungen geregelt, ebenso die folgenden Anforderungen hinsichtlich der Maßnahmen:

- **Fachgerechte Pflanzung von Streuobstbäumen alter, standortangepasster Sorten**
- **Hochstämme, StU min 7-8 cm Pflanzverband ca.10 x 10 m**
- **Fachgerechte Pflege der Obstbäume**
- **Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen**
- **Ansaat einer gebietsheimischen artenreichen Blumenwiesenmischung aus UG 17 mit min. 70% Kräuteranteil**

- Extensive Pflege der Wiese durch 2-3 schürige Mahd mit Abfuhr des Mahguts
- Jährlich wechselnde Altgrasstreifen auf 15% der Fläche (über den Winter einen stehen lassen)
- Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel.

Der Hinweis für Gehölzschnittmaßnahmen (Lebensstättenschutz - § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.

Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen (Zäunen) wird untersagt. In dörflichen Quartiere ist eine Grundstückseinfriedung untypisch (ausgenommen ist die Einfriedung von nebenanlagen wie Gemüsegärten und Teichen); die Einfriedung durch Vogelschutzhecken ist ausreichend.

2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde,
Schreiben vom 02.04.2024, Az.: 44/170-1/1 Grafing/Gde P-2024-531

Sachverhalt

Im Bereich Eisendorf sollen Außenbereichsflächen in den Ortsbereich (§ 34 BauGB) einbezogen werden. Damit soll Baurecht für Ortsansässige geschaffen werden. Eine 2019 in Kraft getretene Klarstellungssatzung (Klarstellungssatzung für den östlichen Bereich Eisendorf) soll im Zuge der aktuellen Einbeziehungssatzung außer Kraft treten.

Im Osten von Eisendorf verläuft in einem Abstand von ca. 280 m die Bahnlinie München – Rosenheim. Mittig durch die Ortschaft verläuft die Staatsstraße 2089.

An die Fl.Nr. 508/3 grenzen im Osten die Schreinereien Friedrich und Scheck an. Dazu gibt es von der Handwerkskammer für München und Oberbayern ein Lärmschutzgutachten.

Im Osten, neben den Fl.Nrn. 756 und 778/3, befindet sich die Hofstelle von Fam. Hochreiter, dessen Kinder durch die Einbeziehungssatzung zu Bauland gelangen sollen. Die Anzahl der Tiere ist nicht bekannt. Dem Bauamt liegen dazu auch keine Informationen vor. Erforderliche Abstände zum Schutz vor Gerüchen konnten daher nicht ermittelt werden.

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

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

- Keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

- 1) Der Tierbestand auf der Hofstelle Hochreiter ist der unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt. Da bereits Wohnhäuser näher an der Hofstelle liegen als die neu geplanten Häuser wird in erster Näherung davon ausgegangen, dass die neu hinzukommenden Häuser lediglich einer ortsüblichen Geruchsbelastung ausgesetzt sind. Die Hofstelle wird nun auch im Nordosten von Wohnen umschlossen, so dass bei Erweiterungsmaßnahmen des landwirtschaftlichen Betriebes vermehrt auf Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen wäre und dadurch eine Erweiterung erschwert sein könnte.

Vorschlag an die Stadt Grafing:

Ermittlung der genehmigten Tierplatzzahlen des landwirtschaftlichen Betriebes Hochreiter, um eine Geruchsabschätzung vornehmen zu können.

- 2) Im Plan der Satzung fehlt die Grundstücksfläche Nr. 508/3. Nachdem sie im Text der Satzung mit aufgenommen ist und auch in der Begründung erwähnt wird, sollte sie auch im Plan wiederzufinden sein.

Vorschlag an die Stadt Grafing:

Vervollständigung des Planes durch Aufnahme der Fläche 508/3.

- 3) Redaktionelle Änderung:
Im Plan der Satzung wird Eisendorf mit zwei s geschrieben.

Luft-Wärmepumpen

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

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

Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmere 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.

Beschlussvorschlag:

Der landwirtschaftliche Betrieb der Fam. Hochreiter (Fl.Nr. 778 Gemarkung Elkofen) wurde vor mehr als 10 Jahren auf ausschließlich Ackerbau und Feldwirtschaft umgestellt. Die Viehhaltung wurde vollständig aufgegeben.

Eine Geruchsbelästigung durch Viehbestand kann deshalb ausgeschlossen werden.

In der Übersichtsplanung der Satzung wird die Fl.Nr. 508/3 mit gekennzeichnet, der Schreibfehler wird berichtigt.

Der vorgeschlagene Hinweistext zu Klimageräten / Wärmepumpen wird als Hinweistext in die Begründung der Satzung mit aufgenommen.

2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 14.01.2023

- Dem Verbraucher hat nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV), für die in § 2 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität nach § 5 TrinkwV zur Verfügung stehen.
- Mit dem Wasserversorger ist zu klären ob die geförderten Wassermengen und das Speichervolumen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend sind.
- Sollte der Einbau von Nichttrinkwasseranlagen nach § 2 Nr. 10 (z.B. Regenwassernutzungsanlagen für Bewässerung oder in der Hausinstallation) in die Planungen mit aufgenommen werden, verweisen wir auf den § 13 der TrinkwV.

Beschlussvorschlag:

Die Grundstücke sind durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt mittlerweile durch die Stadt Grafing. Die frühere private Wasserversorgung wurde im Jahr 2009 aufgegeben und die Anlagen von der Stadt übernommen. Die Wasserlieferung erfolgt durch einen Verbund mit der Gemeinde Aßling. Die Wasserlieferungsmengen sind nicht begrenzt und für die zusätzliche Wohnbebauung uneingeschränkt ausreichend.

Auf die Regelungen der Wasserabgabensatzung mit deren Anschluss und Benutzungszwang wird verwiesen. Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) gewährleistet.

2.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Mail vom 04.04.2024

das Plangebiet in Eisendorf westlich und östlich der St 2089 liegt geomorphologisch im Bereich einer würmzeitlichen Moräne, die östlich der St 2089 als End- oder Seitenmoräne ausgebildet ist.

Westlich der St 2089 sind auf dem Flurstück 508/3 2 Doppelhäuser geplant.

Östlich der St 2089 ist auf dem Flurstück 756 ein Wohngebäude, auf Fl.Nr. 778/3 ein Doppelhaus und auf dem Flurstück 493 zwei neue Wohngebäude geplant.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Ost nach West um mehrere Meter.

Der Satzungsentwurf enthält unter Punkt 8 Festsetzungen zum Schutz vor Starkregen und zur hochwasserangepassten Bauweise. Dies wird von uns begrüßt.

Auf weitere wasserwirtschaftliche Belange wird in der Satzung bisher nicht eingegangen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Satzung zu. Wir bitten noch folgendes zu beachten und in der Satzung als Hinweise zu ergänzen:

- Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
- Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen, da der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Dabei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm
- Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sicker-tests zu überprüfen.
- 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

- Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.
- Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie auf die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen finden Sie unter:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu unter:
<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>

Beschlussvorschlag:

In der Begründung der Satzung werden unter Punkt 6 der Begründung die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes eingefügt. Der Stellungnahme wird insoweit stattgegeben.

2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 13.03.2024, Az.: AELF-EE-F2-4612-43-22-4

für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht. Forstfachliche / waldrechtliche Einwände oder Anregungen liegen nicht vor.

Es ist festzuhalten, dass durch die geplante Einbeziehungssatzung in der Gemarkung Elkofen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen überplant werden und durch die Bebauung wegfallen. Bei den direkt zu bebauenden Flächen handelt es sich um altes Dauergrünland, welches als erhaltenswert gilt, da es zahlreiche positive Klimaschutzfaktoren besitzt. Darüber hinaus sind alle Flächen nach der Bodenschätzung mit einer hohen Acker- und Grünlandzahl bewertet, welches über dem Durchschnitt der Acker- und Grünlandzahlen des Landkreises Ebersberg liegt (Vgl. BayKompV). So weist das Flurstück 756 eine Grünlandzahl von 54 auf, Flurstück 508/3 jeweils eine Grünlandzahl von 52 und 43 sowie die Flurstücke 493 und 493/2 eine Ackerzahl von 56. Es kann hierbei somit von einem günstigen Produktionsstandort für die heimische Landwirtschaft ausgegangen werden.

Darüber hinaus kann hierbei auch nochmal der Erhaltungswert von strukturreichen Agrarlandschaften betont werden, der vor allem durch Streuobstbestände erreicht werden kann. Bei einer Bebauung des Flurstücks 756 könnte darauf hingewirkt werden, dass der vorhandene Streuobstbestand des angrenzenden Grundstücks eventuell mit den Ausgleichsflächen weiterentwickelt werden kann. Zusätzlich sind einheimische Wildobstbäume bei einer Eingrünung auch zu bevorzugen, so wie es in der Pflanzliste der Planung dargestellt wird. Außerdem soll darauf hingewiesen werden, dass in der näheren Umgebung weitere landwirtschaftliche Flächen liegen. Bei der Bewirtschaftung der Flächen können landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub, Licht und Gerüche entstehen. Diese sind zu dulden. Vorzugsweise sind diese auch dann zu dulden, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss auch gewährleistet werden, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

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.

Beschlussvorschlag:

In Anerkennung der Bedeutung, die der Erhaltung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen zum Schutz der Landwirtschaft und zur Aufrechterhaltung der Lebensmittelversorgung zukommt, ist die mit der Satzung damit verbundene Flächenentzug noch gerechtfertigt. Dabei ist auch zu bedenken, dass es sich nur im Bereich der Fl.Nr. 758 und 508/3 um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Insbesondere die östlichen Bauflächen sind bereits baulich in Anspruch genommen. Die hier nur maßvolle Erweiterung einer dörflichen Siedlung durch einzelne Häuser für den örtlichen Bedarf (organische Entwicklung) ist mit dem Agrarschutzgebot (§ 1a Abs. 2 BauGB) vereinbar.

Gerne wird der Erhaltung der in Eisendorf noch sehr ausgeprägten strukturreichen Agrarlandschaft entsprochen. Die Stadt misst der Erhaltung und auch der Entwicklung von Obstbaumwiesen am Ortsrand (Streuobstwiesen) große Bedeutung zu, auch aus ortsplanerischen Gründen. Mit den in der Satzung festgesetzten Grünflächen (Obstwiesen) über die einbezogenen Bebauungsbereiche hinaus wird eine Erhaltung dieser Flächen gesetzlich gesichert; mit dieser ortsrechtlichen Festsetzung wird eine Bebauung auch gegenüber einem Bebauungsanspruch nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB ausgeschlossen.

Vor allem eine mögliche sukzessive Veränderung über die Reichweite des Bebauungszusammenhangs und damit einer Bebauung der Lücken und Rücksprünge am Bebauungsrand als Innenbereichsvorhaben (§ 34 BauGB) wird damit dauerhaft begegnet. Wie vorgeschlagen, erfolgt auch der naturschutzrechtliche Ausgleich durch eine Erweiterung dieser Obstbaumwiesen.

Diese Ausgleichsflächen werden noch gesondert innerhalb der festgesetzten Grünflächen bestimmt.

Hinsichtlich der Eingrünungsflächen bleiben die gesetzlichen Grenzabstandsregelungen (AGBGB) weiterhin beachtlich.

Die Erschließung (Anfahrbarkeit) der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Satzung nicht beeinträchtigt; die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt weiterhin über bestehende Straßen. Auch sonstige Bewirtschaftungsschwierigkeiten ergeben sich für die umliegenden Landwirtschaftsflächen nicht.

2.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 20.03.2024, Az.: TBAP Ot 11047

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

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

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

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Beschlussvorschlag:

Die Erhaltung der vorhandenen Stromkabel wird bei der Festsetzung der Bauflächen und der Ausgleichsflächen beachtet und wird auch bei der Bauausführung sichergestellt. Festsetzungen in Rahmen der Satzung sind nicht notwendig.

3. Verfahrenshinweis:

§ 34 Abs. 6 BauGB verweist für den Verfahrensablauf allein auf die Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB, ohne auch die Vorschriften des § 4a BauGB zur Anwendung zu erklären. Anders als im Bauleitplanverfahren ist für städtebauliche Satzung keine wiederholende Auslegung / Behördenbeteiligung festgelegt, wenn sich der Satzungsinhalt ändert. Maßgeblich ist allein, ob im Hinblick auf das stets beachtliche Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) eine nochmalige Bewertung des Satzungsinhaltes erforderlich ist für die ordnungsgemäße und rechtsfehlerfreie Abwägung.

Da vorliegend jedoch die Satzung in wesentlichen Teilen geändert wird, insbesondere zusätzliche Regelungen und Festsetzungen hinsichtlich der Lage der Ausgleichsflächen im Satzungsgebiet zu treffen sind, ist hier die Wiederholung des Auslegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) notwendig.

Da die Änderungen des Entwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann in entsprechender Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die erneute Beteiligung auf die betroffenen Grundstückseigentümer (individuelle Öffentlichkeitsbeteiligung) und das Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde, beschränkt werden.

Beschlussvorschlag

4. Verfahrensbeschluss:

4.1 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Eisendorf“ in der Fassung vom 16.05.2023 wird unter entsprechend Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt.

4.2 Die Verwaltung wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Äußerungen mitzuteilen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

4.3 Für den geänderten Satzungsentwurf ist eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Dabei ist eine
a) beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) durchzuführen; die Beteiligung wird auf die betroffenen Grundstückseigentümer der Bauflächen (Einbeziehungsflächen) beschränkt.

Die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB gilt entsprechend.

b) beschränkte Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) durchzuführen; die Beteiligung wird auf das Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde beschränkt.

c) die Beteiligungen nach a und b sind gleichzeitig durchzuführen

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

04 Eisendorf Satzung Plan 2023

04 Eisendorf Satzung Text 2023