



Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

Bauantrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 1794, Gmkg. Oberndorf, Nähe Englmeng

**öffentlich**

Das Vorhaben ist privilegiert und beurteilt sich nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB. Die Lage der Lagerhalle neben dem bestehenden Gebäude wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt abgeklärt. Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

Bebauungsplanänderung Friedenseiche V – Nr. 156.3

- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
 b) Festlegungen zum Umweltbericht  
 c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**öffentlich**

Grundsätzliches zum Verfahren:

Am 14.08.07 wurde vom Stadtrat einstimmig das Einleitungsverfahren zur Bebauungsplanänderung des Plangebietes WA 2 / Friedenseiche 5 - Nr. 156.3 beschlossen.

Die wesentlichen Änderungen stellen sich wie folgt dar:

- **Offene Bebauung** statt geschlossenem Sockelgeschoß, das heißt 5 Einzelhäuser (MFH) mit entsprechenden Bauräumen statt durchgehendem Bauraum um das gesamte Areal  
Es entstehen ca. 30 Wohneinheiten statt vorher 40, dadurch deutliche Reduzierung der Geschoßfläche –
- **Geänderte Dachform**, statt Pultdach 15 ° **Flachdach**, dadurch Vergrößerung der straßenseitigen Wandhöhe von 10,9 m (z. B. bei III + TE) auf **13,20 m** um jeweils 2,30 m, jedoch **Unterschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe des Pultdaches im rechtswirksamen Bebauungsplan** (Firsthöhe = 13,5 m von jeweiliger Bezugshöhe) **um 30 cm –**  
**Die Gebäude sind also in ihrer Gesamthöhe nicht höher als die im rechtswirksamen Bebauungsplan**  

Neue Wandhöhen	bei II + TE	WH 10,20 m
	bei III + TE	WH 13,20 m
- Erhöhung der festgesetzten Fußboden-Fertighöhen im EG von maximal 15 cm über den Bezugshöhenkoten in der Straßenmitte auf 70 cm
- Wegfall von Zäsuren nach 23 m, dies bedingte die ursprünglich geschlossene Sockelbebauung – bei den Einzelbaukörpern beträgt die maximale Gebäudelänge 26,6 m
- Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Bereich zwischen Haus I und Haus II

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 21.11.07 bis 11.12.07 statt.

## **I. Behördenbeteiligung**

### **Landratsamt Ebersberg Schreiben vom 19.11.2007; aus baufachlicher Sicht**

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

#### Anmerkung Verwaltung:

Im Vorfeld des Verfahrens wurde das Vorhaben mit den zuständigen Sachbearbeitern des LRA besprochen, da statt der geschlossenen Blockbebauung eine offene Bebauung mit 5 Einzelhäusern (MFH), statt Pultdächern Flachdächer geplant sind und sich somit die Wandhöhen an den Straßenseiten erhöhen.

Sowohl aus städtebaulicher, als auch aus architektonischer Sicht decken sich deren Einschätzungen mit der Stadt.

## **Untere Immissionsschutzbehörde**

Wegen der aufgelösten Blockbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Müller BBM, Bericht Nr. **M 47 371/ 9 vom 09.10.07** angefertigt, um Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu beziffern.

Es treten **keine** Verschlechterungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan auf.

An der Nordseite von Haus I sind laut Gutachten keine Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich.

Laut Empfehlung der UIB können daher die „Schalltechnischen Festsetzungen“ des rechtswirksamen Bebauungsplanes übernommen werden, siehe Ziffer B. 8 Schallschutz Nrn, 8.1 bis 8.3, wobei der **relevante schalltechnische Bericht** zu aktualisieren und beizufügen ist.

Die erforderlichen **Markierungen nach Nr. 8.3** sind den Ergebnissen des Gutachtens anzupassen (Markierung Nordseite Haus I entfällt).

#### Anmerkung der Verwaltung:

Den Empfehlungen der UIB soll wie formuliert nachgekommen werden

Zusätzlich wird folgende Ergänzung der Festsetzung 8.3 vorgeschlagen: „Anstelle der festgesetzten Wintergarten-Konstruktion sind auch gleichwertig Lösungen zulässig“.

(Anmerkung: der Bauwerber beabsichtigt kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zu installieren)

## **Untere Naturschutzbehörde**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken

Es wird empfohlen zur Verbesserung der Ortsrandsituation im Bereich der nördlichen Straßenführung (Elsa-Plach-Str.) 5 Bäume und 3 Strauchgruppen entlang der nördlichen Straßengrenze zu pflanzen.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Durch die Änderung entlang der Häuserflucht an der Elsa-Plach-Straße entfallen die Bäume 2. Ordnung nahezu. Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind an der gegenüberliegenden Seite von Haus IV zwei Bäume 1. Ordnung festgesetzt. Die bereits

vorhandene Eingrünung ist aus dem Bebauungsplan-Änderungsentwurf nicht erkennbar. Trotzdem wird von der Verwaltung vorgeschlagen, auf dem in städtischem Besitz befindlichen Grundstück den vorgeschlagenen „Ortsrand auf Zeit“ anzulegen und entsprechend als Hinweis aufzunehmen.

#### **Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt – Schreiben vom 21.11.2007**

Es bestehen keine bebauungsplanrelevanten Anregungen –  
Bitte um Einhalten der einschlägigen gesetzlichen und satzungsgemäßen Verordnungen und Vorschriften.

Anmerkung der Verwaltung:

Das vorliegende Schreiben wird dem Bauträger mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet

#### **Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 10.12.2007**

Die Anregungen des Kreisbrandmeisters sind im Änderungsbebauungsplan bereits berücksichtigt und eingearbeitet, es bestehen keine weiteren Auswirkungen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das vorliegende Schreiben wird dem Bauträger mit Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.

#### **Behindertenbeauftragte Stadt Ebersberg, Schreiben vom 14.12.2007**

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Planung.  
Folgende Anregungen werden formuliert:

- Barrierefreie Zugänge, auch zur Tiefgarage
- Ausreichend Bewegungsfläche in der Außenanlage schaffen
- Barrierefrei nutzbare Gehwege in ausreichender Breite
- Ausweisung von Behinderten-Stellplätzen

Anmerkung der Verwaltung:

Das vorliegende Schreiben wird dem Bauträger weitergeleitet, mit der Bitte um Prüfung, inwieweit die Anregungen berücksichtigt werden können

#### **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim;**

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

#### **II. Private Anregungen**

Es liegen private Anregungen vor von:

Silvia und Manfred Ruopp, Josef-Brendle-Str. 10; Schreiben vom 10.12.07 - (Reiheneckhaus 4-Spänner gegenüber Haus III)

Evelyn Hitzke, Josef-Brendle-Str. 12; Schreiben vom 10.12.07 - (Mitte 4-Spänner gegenüber Haus III)

Kathrein und Bruno Chirco, Hans-Sponholz-Anger 32; Schreiben vom 10.12.07 - (3-Spänner Nordost, ganz oben)

Alexander Schmidmaier, Praetoriusbogen 3; Schreiben vom 09.12.07 - (Doppelhaus westlich Haus V, an der Elsa-Plach-Straße)  
 Claudia Sofeso-Hofmann und Dr. Edward Sofeso, Josef-Brendle-Str. 8; Schreiben vom 10.12.07 - (4-Spänner Mitte, nord)  
 Heidrun und Mathias Lick, Hans-Sponholz-Str. 34; Schreiben vom 10.12.07 (Mitte 3-Spänner Nordost, ganz oben)

### **Behandlung der privaten Anregungen:**

#### Sachverhalt

Die Schreiben stammen von den Anwohnern der östlichen Reihenhäuser und stimmen inhaltlich im Wesentlichen überein. Die Bedenken und Anregungen zielen in der Hauptsache auf die Änderungen von Haus III ab. Ein weiteres Schreiben stammt vom Anwohner westlich von Haus V. Dieser ist laut eigener Aussage nicht persönlich betroffen, möchte jedoch Kraft seines Berufes als Architekt Anregungen zum Städtebau vorbringen.

Zum Schreiben der Familie Ruopp ist vorab anzumerken, dass die bezifferte lichte Entfernung von 15,0 m lediglich die öffentliche Verkehrsfläche betrifft, an der sich nichts geändert hat. Die lichte Entfernung von ihrem Reiheneckhaus zu Haus III beträgt an der geringsten Stelle 26,5 m. Nicht berücksichtigt ist hierbei der zusätzlich durch die Bebauungsplanänderung Nr. 156.1 und die Befreiung vergrößerte Bauraum des Reiheneckhauses von 2,0 m nach Süden.

### **Die Anregungen und Bedenken aus der Sicht der Anwohner werden im Folgenden aufgeführt:**

- Die geänderte Dachform – Flachdach statt Pultdach 15° bedinge die geänderten Wandhöhen von 13,23 m (statt 10,9 m bei III+TE, bei Haus I, II, III).
- Dies bewirke Verschlechterungen bezüglich Sonneneinstrahlung, Optik und Einsehbarkeit der gegenüberliegenden Terrassen.
- Durch die damit verbundene Anhebung der Wandhöhe um 2,33 m entstehen Baukörper mit 4 Geschoßen, die die Firsthöhe des westlichen Vierspanners um 1,35 m überragen.
- Aus diesen Gründen soll das Pultdach mit der ursprünglichen Wandhöhe beibehalten werden.

#### Anmerkung Verwaltung

Richtig ist, dass durch die geänderte Dachform- Flachdach- sich die Wandhöhen an den Straßen zugewandten Seiten um 2,3 m gegenüber dem ursprünglichen Pultdach erhöhen. Das Flachdach wurde aus städtebaulichen Erwägungen bewusst gewählt, um beim Konzept der nunmehr 5 Einzelhäuser Ruhe und ein harmonisches Einfügen zu erzeugen. Anders als beim ursprünglichen Bebauungsplan fehlt das massive Sockelgeschoß, das einen baulichen Zusammenhalt für die Terrassengeschoße mit Pultdach herstellen sollte. Durch die Flachdächer wird die Gesamtanlage nivelliert und eine Beruhigung herbeigeführt.

Diese städtebaulichen Vorteile wurden auch vom leitenden Architekten des LRA so gesehen.

Die **III + TE** konzipierten Baukörper waren schon bisher **viergeschossig**, dementsprechend die **II + TE dreigeschossig**.

Die **fertige Oberkante** des Flachdaches **unterschreitet** die **maximal mögliche Firsthöhe** des **Pultdaches** um **30 cm**.

Die Firsthöhe des westlichen Vierspänners wäre demnach also schon beim rechtswirksamen Bebauungsplan um ca. 1,60 m überschritten gewesen.

- Des Weiteren ergäben sich durch die beabsichtigte Verwendung von Solarkollektoren zusätzliche Erhöhungen um 1,0 bis 1,5 m.

Anmerkung Verwaltung

Bezüglich der Solarkollektoren sollte der Bebauungsplan um eine entsprechende Festsetzung ergänzt werden, die **ausschließlich ins Flachdach (bündig) integrierte Kollektoren** zulässt.

- Die geänderte Anhebung des Fertig-Fußbodenhöhe im EG, auf 75 cm sei mit Ursache für die höhere Wandhöhe.

Anmerkung Verwaltung

Richtig ist, dass Haus III aufgrund der tatsächlich topographischen Verhältnisse auf die am höchsten gelegene Straßenkote bezogen ist und somit die Oberkante des Flachdaches den höchsten Punkt der Anlage darstellt. Dies fällt umso mehr ins Auge, da das nach Nordwest angrenzende Haus IV um ein Geschoß niedriger ist (II+TE). Hier sollte aus städtebaulichen Erwägungen versucht werden Haus III in seiner Gesamthöhe zu reduzieren, damit sich die Gesamtanlage insgesamt harmonisch einfügt.

Hierüber erfolgt Erläuterung des Planers

Architekt Hüttner demonstrierte anhand eines Gesamtschnittes die Höhenlage mit Gegenüberstellung

**Bestand – rechtswirksamer Bebauungsplan – / Änderungsentwurf**

und führte aus, dass bei Haus III aus städtebaulichen und topografischen Gründen, sowie der Nutzung wegen im EG auf die Anhebung des Fertig-Fußbodens um 70 cm verzichtet wird – dementsprechend reduziert sich die Wandhöhe um **70 cm** auf **12,50 m**.

- Die als Einzelhäuser angeordneten Baukörper ließen weder Durchblicke noch ein Überblicken zu und seien so mitverantwortlich für die „dramatisch und unzumutbar reduzierte Sonneneinstrahlung“ nicht nur im Winter.

Anmerkung Verwaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits durch die jetzt zulässige maximal dreigeschossige Sockelbebauung im rechtswirksamen Bebauungsplan keine Durchblicke und Überblicken möglich sind.

Durch Überprüfung wurde festgestellt, dass durch die nunmehr geplante Bebauung keine Beschattung im Sommer, im Winter nur eine marginal längere Beschattung eintreten würde.

(Im Winter maximal am Nachmittag zwischen 15:00 und 16:00 Uhr, eine halbe Stunde)

**Neben diesen formulierten Einschränkungen werden weitere Beeinträchtigungen der Allgemeinheit vorgebracht:**

- Das massive Erscheinungsbild, speziell Haus III und IV, durch die gewaltige Baumasse, dominiere sämtliche umgebende Gebäude (s. o. Thema Flachdach + Wandhöhen)

Anmerkung Verwaltung

Durch die Einzelhäuser tritt die angesprochene Massivität wesentlich weniger in den Vordergrund, die Flachdächer nehmen die „Spitze“.

- Es wird befürchtet, dass dies (massive Baumasse) für eine weitere Bebauung im Nordwesten eine dementsprechende Signalwirkung für hohe und massive Gebäude nach sich ziehe und somit die Sicht störe.

#### Anmerkung Verwaltung

Der Geschosswohnungsbau stellt was Maß, Masse und Situierung in der Mitte des Quartiers an den Erschließungsstraßen betrifft einen singulären städtebaulichen Akzent dar. Dies bedingt allerdings keine Fortsetzung nach Nordwesten, daraus lässt sich nicht notwendigerweise eine weitere Bebauung ableiten.

- Die westliche Häuserzeile sei durch Haus V und I speziell durch Beschattung beeinträchtigt.

#### Anmerkung Verwaltung

Hier finden keine Verschlechterungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan statt, eher wohl durch die niedrigere Oberkante Dach eine Verbesserung.

- Flachdächer fänden sich im Ebersberger Ortsbild nur auf öffentlichen Gebäuden, wie Klinik, Realschule, LRA und stellten daher keine angemessene Dachform für den Wohnungsbau dar und sollten als weitere Dachform im Baugebiet keine Verwendung finden.

#### Anmerkung Verwaltung

Flachdächer sind in Ebersberg durchaus vorhanden, z. Wohnungsbau Hupfauer Höhe, an der Karwendelstraße, Punkthäuser und Wohnblöcke sind somit also nicht nur auf öffentliche Gebäude beschränkt.

- Des Weiteren werden Bedenken geäußert, dass sowohl die Stellplätze in der Tiefgarage als auch die oberirdischen nicht dem Stellplatzschlüssel gerecht würden und nicht ausreichen.

#### Anmerkung Verwaltung

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je WE ist unverändert und entspricht auch der neuen Stellplatzsatzung. Ursprünglich waren 40 Wohneinheiten vorgesehen. Für jetzt 30 Wohneinheiten werden 30 in der Tiefgarage und 16 oberirdisch nachgewiesen.

Die mit vorgebrachte Bitte, Maßnahmen für eine fach- und sachgerechte Ausbildung der verkehrsberuhigten Zone im Bereich Praetoriusbogen / Josef-Brendle-Straße stellt keine bebauungsplanrelevante Anregung dar. Sie wurde an den zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet.

### **b) Festlegungen zum Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltberichtes zur Abwägung erforderlich ist.

Wie aus den vorher behandelten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu entnehmen ist, sind die Belange des Umweltschutzes durch den Umweltbericht i.d.F.v. 15.01.2008 sowohl hinsichtlich des Umfanges als auch des Detaillierungsgrades ausreichend ermittelt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, den Umweltbericht i.d.F.v. 15.01.2008 in das Verfahren zu geben.*

*Auf Grund eigener Erkenntnisse und der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erkennbar, dass eine Ausweitung des Umfangs und eine weitere Detaillierung der Belange des Umweltschutzes über den Umweltbericht i.d.F.v. 15.01.2008 hinaus nicht erforderlich ist.*

### c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

*Einstimmig mit 9 : 0 beschloss der Technische Ausschuss folgenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss:*

1. *Den Stellungnahmen der privaten Einwänder und der Träger öffentlicher Belange kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen werden sie zurückgewiesen.*
2. *Planer und Grünplaner werden gebeten, den Plan nach Maßgabe der vorstehenden Stellungnahmen zu überarbeiten und zu ergänzen.*
3. *Der Bebauungsplan wird mit der Maßgabe gebilligt, dass die vorstehenden Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet sein müssen. Planungsstand ist der 15.01.08 ihm wird die Begründung mit Umweltbericht i.d.F.v. 15.01.08 beigegeben.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen wird die Verwaltung gebeten, den Entwurf des Bebauungsplanes nach der Vorlage der geänderten Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.*

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 04.01.08  
Herstellung eines Fußwegs an der Eberhardstraße im Bereich der früheren Tankstelle  
Kürzeder

---

**öffentlich**

Bgm Brilmayer führte aus, dass an allen sensiblen und neuralgischen Punkten der Stadt versucht wird vernünftige und sichere Fußwege, im besonderen im Sinne der Schulwegsicherheit zu schaffen. Der Antrag entspricht ganz diesem Vorgehen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Verschiedenes

---

**öffentlich**

Anfrage von StR Mühlfenzl wegen aufgetauchter Gerüchte bei der TSV-Weihnachtsfeier über Standorte von Sportplätzen, die im Technischen Ausschuss nicht bekannt seien. Bgm. Brilmayer berichtete, dass die nicht genannten Plätze auch dem TSV bisher nicht bekannt seien.



Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

## Wünsche und Anfragen

### **öffentlich**

StR Ried äußerte, dass trotz Halteverbot das Parken an der Allee zur Gass einen nicht hinnehmbaren Zustand darstellt, da außerdem die Feuerwehr-Zufahrt blockiert wird.

Bgm. Brilmayer verwies auf die Absprache mit der Feuerwehr, ein abschnittsweises Halteverbot zu installieren und auf die Möglichkeit außerhalb der Geschäftszeiten auf dem Edeka-Parkplatz zu parken.

StR Berberich bat den Streukasten an der Hupfauer Höhe zu versetzen, da der Fußweg dadurch beeinträchtigt sei. Die Verwaltung wird dies an den Bauhof zur Erledigung weiterleiten.

StRin Platzer fragte nach dem Fortschritt der Arbeiten am Bahnhof. Nach Aussage der Verwaltung werden die Arbeiten, sobald es die Witterung zulässt begonnen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 19:45 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den

W. Brilmayer  
Sitzungsleiter

Fischer  
Schriftführerin