

## NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 14. Februar 2017

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer  
Schriftführer/in: Stalla, Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Abinger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Goldner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Lachner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Mühlfenzl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Platzer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schechner jun.	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schulte-Langforth	Mitglied	<b>X</b>		(Vertreter für Gerd Otter)
SR Will	Mitglied	<b>X</b>		(Vertreter für Toni Ried)
2. Bgm. Ried	Mitglied		<b>X</b>	
SR Otter	Mitglied		<b>X</b>	

zusätzlich anwesend:

SR Gressierer	Zusätzliche Einladung	<b>X</b>		
SR Schedo	Zusätzliche Einladung	<b>X</b>		
SR Zwingler	Zusätzliche Einladung	<b>X</b>		

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung erläutert der 1. Bürgermeister die Situation der Vertretungsregelung hinsichtlich der Fraktion der Freien Wähler/Grüne. Die Ausschussmitglieder Herr Ried und Herr Otter sind für die heutige Sitzung entschuldigt. Nach der gültigen Geschäftsordnung des Stadtrates werden die Mitglieder der Fraktion der Freien Wähler ausschließlich von Vertretern der Fraktion der Grünen im Technischen Ausschuss vertreten. Deswegen nehmen heute 3 Mitglieder der Fraktion der Grünen an der Ausschusssitzung teil.

### TOP 1.

**Neubau Turnhalle Floßmannstr.;**

**Vorstellung und Genehmigung der überarbeiteten Vorentwurfsplanung**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der TA-Sitzung vom 13.12.2016 wurde angeregt die Gestaltung der Ostansicht (Nebenräume, Mittagsbetreuung, Turngerätelager) samt Baumbestand und Straßengestaltung zu überarbeiten sowie eine Verlagerung der Nebenräume und des Turngerätelagers zu überprüfen. Für die Planung der Außenanlagen wurde das Landschaftsarchitekturbüro Bauer mit hinzugezogen.

Die überarbeitete Gesamtplanung wird vom Architekturbüro Raith vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage des Vorentwurf-Planes vom 14.02.17 die weiteren Planungsschritte fortzuführen.

**Diskussionsverlauf:**

Herr Raith erläutert anhand verschiedener Varianten die Überprüfung der Lage des Geräteraumes. Eine Verlagerung nach Westen ist aus seiner Sicht nicht möglich, da sich die Größe reduziert und die Wandhöhe vom abgegrabenen Vorbereich der Mittagsbetreuung unerträglich hoch wird, so dass die Belichtung des angrenzenden Klassenzimmers nicht mehr ausreichend ist.

Von den Ausschussmitgliedern wurde die Variante 1 mit Geräteraum im Osten favorisiert. Die Planung des Straßenbereiches ohne Reduzierung der Straßenbreite, jedoch mit Entfall der Parkplätze wurde dagegen kritisch gesehen.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass die Vorzone im Norden der Schule vom Landschaftsarchitekten Max Bauer überplant wird und dort Parkplätze für Schule und Abendnutzung entstehen werden.

Seitens des Ausschusses wurde darauf hingewiesen, dass die Parkplätze im Osten derzeit überwiegend für den Kindergarten und Hort St. Sebastian verwendet werden, diese Situation wird sich aber mit dem Neubau der Kindertagesstätte erheblich verbessern.

Im Vorfeld ist der Trafo zu versetzen und die Baumfällungen vorzunehmen. Diese vorbereitenden Maßnahmen sind nicht förderschädlich, da hierfür keine Förderung geleistet wird.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt einstimmig mit 10 : 0 Stimmen die weiteren Planungsschritte auf Grundlage des Vorentwurf-Planes vom 14.02.17, Variante 1 mit Geräteraum im Osten, fortzuführen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 2.**

**Bebauungsplan Nr. 192.1 - Bahnhofstraße Nord II;**

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB**

**b) weiteres Vorgehen**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der (Bürger) Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Vorgeschichte:

Am 12.05.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 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 22.12.2016 bis 02.02.2017 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden jeweils die Stellungnahmen 3.1 bis 3.13 (Behörden) und 3.14.-3.18 (Öffentlichkeit) in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.4 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.5 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.6 Evang.-Luth. Pfarramt, Ebersberg
- 1.7 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.8 Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
- 1.9 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.10 Stadt Grafing
- 1.11 Landesbund für Vogelschutz
- 1.12 Stadt Ebersberg, Klimamanager
- 1.13 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
- 1.14 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit
- 1.15 Stadt Ebersberg, Kinder Jugend und Familie
- 1.16 Behindertenbeauftragte Stadt Ebersberg

**2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:**

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 10.01.2017 (per E-Mail)
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.12.2016
- 2.3 Staatliches Bauamt Rosenheim, Hochbau / Straßenbau, Schreiben vom 18.01.2017
- 2.4 Industrie- und Handelskammer, München, Schreiben vom 31.01.2017 (per E-Mail)
- 2.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 03.02.2017 (per E-Mail)
- 2.6 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 10.01.2017
- 2.7 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 18.01.2017
- 2.8 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 22.12.2016
- 2.9 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 03.01.2017

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 23.12.2016, (per E-Mail)
- 3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.02.2017
  - Bauverwaltung
  - Untere Immissionsschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 01.02.2017
- 3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 30.01.2017 (per E-Mail)
- 3.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 01.02.2017 (per E-Mail)

- 3.6 Kreisheimatpfleger Ebersberg, Schreiben vom 12.01.2017
- 3.7 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)
- 3.8 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 26.01.2017
- 3.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 21.12.2016
- 3.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 06.01.2017 (per E-Mail)
- 3.11 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 22.12.2016
- 3.12 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 12.01.2017
- 3.13 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 21.12.2016
- 3.14 Bürger 1, Schreiben vom 13.01.2017
- 3.15 Bürger 2, Schreiben vom 25.01.2017 (per E-Mail)
- 3.16 Bürger 3, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)
- 3.17 Bürger 4, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)
- 3.18 Bürger 5, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)

### **Behandlung der Stellungnahmen:**

#### **3.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 23.12.2016 (per E-Mail)**

Nach einer Kurzdarstellung der Planung sowie einem Hinweis auf die zutreffenden Ziele des LEP, wonach vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden sollten, wird vorgetragen, dass das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung der brach gefallenen Teile des Plangebiets sowie deren maßvolle Nachverdichtung begrüßt werde.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

#### **Beschluss:**

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

#### **3.2 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)**

Vorab wird darum gebeten, die Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens dem Landratsamt in digitaler Form im tiff bzw. pdf-Format zur Verfügung zu stellen.

#### **A. aus baufachlicher Sicht**

Die Einhaltung der nach GaStellV erforderlichen Fahrspurbreiten und Neigungen für Rampen und Zufahrten der Tiefgarage werde vorausgesetzt.

Die fußläufige Erschließung des südlichsten Gebäudes verlaufe über einen Verbindungssteg. Es sei deshalb davon auszugehen, dass die vorhandene Böschung erhalten bleibe bzw. wiederhergestellt werden solle. Da für das nördlicher gelegene Gebäude kein Steg festgesetzt sei, werde angenommen, dass hier eine Verfüllung des Geländes zwischen Straße und Gebäude auf Straßenniveau erfolge. Sofern für den Höhenausgleich des Geländes zwischen beiden Gebäuden eine Stützmauer erforderlich sei, sollte diese in der Planzeichnung dargestellt werden.

**Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Planung der Verkehrsflächen auf Privatgrund ist anzumerken, dass diese von einem fachkundigen Ingenieurbüro erstellt wurden und davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Regelwerke beachtet sind. Im Zwischenbereich der beiden südlichen Gebäude wird die Höhendifferenz über eine Geländeanböschung überwunden. Eine Stütz- oder Böschungswand ist nicht vorgesehen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

**Beschluss:**

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

**B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht**

Nach einer ausführlichen Darstellung der Planinhalte hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange wird festgestellt, dass mit den schalltechnischen Empfehlungen hinsichtlich der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Bezug auf den vom Plangebiet ausgehenden Parkplatz- und Tiefgaragenverkehrslärm seitens der UIB Einverständnis bestehe.

Ansonsten erfolge zu den Festsetzungen und Hinweisen des B-Planes, die den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 betreffen, keine Kommentierung der UIB, da die Norm eigenverantwortlich durch den Antragsteller im Zusammenwirken mit seinem Architekten einzuhalten sei.

Nach einer weiteren ausführlichen Darstellung der Vorgaben der DIN 18005 sowie der entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan werden folgende Anmerkungen und Vorschläge vorgetragen:

Zu Festsetzung A.7.14:

- Das Wort "notwendige" in Satz 1 sollte weggelassen werden
- die allgemeine Formulierung " von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen" beinhaltet auch Büroräumlichkeiten, sollte aber nur auf Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer begrenzt werden

zu Festsetzung C.10.3

Satz 1 bezüglich des "ausreichenden Luftaustausches" sollte generell überarbeitet werden, da dieser Begriff weder definiert sei noch eine Überprüfung gewährleistet sei. Es sei unklar, inwieweit die aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen geeignet seien, einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen. Zudem werde angemerkt, dass jede Schallschutzmaßnahme unterschiedlich leistungsfähig sei.

Anhand des Beispiels "rückgebauter Balkon" wird dargestellt, dass diese Maßnahme keine ausreichende Schallschutzmaßnahme darstellt und somit im vorliegenden Fall ungeeignet sei.

In Satz 3 sollte die Formulierung "Schlaf- und Kinderzimmer sind davon ausgenommen" weggelassen werden, da sich dies automatisch durch Satz 1 und 2 ergebe.

Zum Satz 2, in der alternative Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Prallscheiben, Verglaste Loggien etc. aufgeführt werden, gelte das Gleiche, dass jede Schallschutzmaßnahme unterschiedlich leistungsfähig sei und die Geeignetheit über ein ergänzendes schalltechnisches Schallschutzgutachten nachgewiesen werden müsste.

Als Fazit sei festzustellen, dass die beiden diskussionsgegenständlichen Festsetzungen A.7.14 und C.10.3 zu überarbeiten seien.

Die Stadt Ebersberg werde gebeten, im Zusammenwirken mit dem zuständigen Gutachterbüro die Festsetzungen so zu konzipieren, dass eine Genehmigungsfreistellung in Betracht kommen könne, d.h. die Festsetzung sei so konkret zu formulieren, dass der zukünftige Bauantragsteller weiß, was zu tun sei bzw. welche Schallschutzmaßnahme die richtige für den jeweiligen Schutzzweck sei. Festsetzungen mit Interpretationsspielräumen, die Unsicherheiten beim Antragsteller auslösten, seien ungeeignet.

Die Stadt Ebersberg werde gebeten, sich mit obigen Ausführungen auseinander zu setzen. Für Rückfragen stünde die UIB gerne zur Verfügung. Begründung und Umweltbericht seien jeweils der aktuellen Erkenntnislage anzupassen.

Weitere Anregungen oder Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht würden zur gegenwärtigen Planvorlage nicht geäußert.

### **Stellungnahme:**

Nach Abstimmung mit Fr. Hentschel wird den Anregungen folgendermaßen entsprochen:

Der bisherige Text der Festsetzung A) 7.14 wird durch folgenden Text ersetzt:

Fenster für die Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind nicht zulässig.

Die textlichen Festsetzungen C) 10.3 entfällt. Folgende Festsetzungen werden ergänzt:

Wohnräume von Wohnungen, welche über eine nach A)7.14 gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Schlaf- und Kinderzimmer, welche über eine nach A)7.14 gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind mittels baulicher Schutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen zu schützen, welche sicherstellen, dass bei einem teilgeöffnetem Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,In}=30$  dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die Außenlärmbelastung ist der schalltechnischen Untersuchung C.Henschel Consult-Pr.Nr.826 SUB-Plan 192.1 EBEV03.1, Stand 23.09.2016, Kapitel 7.1.2 zu entnehmen.

Die Unterscheidung zwischen Wohnräumen einerseits und Schlaf- und Kinderzimmer andererseits ist darin begründet, weil Wohnräume tagsüber genutzt werden und zusätzlich zur fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auch mittels Stoßlüftung belüftet werden können.

### **Beschluss:**

Die Festsetzungen A)7.14 und C)10 werden, wie vorgeschlagen, geändert bzw. ergänzt.

### **C. aus naturschutzfachlicher Sicht**

Die Fachbehörde fasst eingangs die wesentlichen Inhalte, Ziele und Eckdaten der Planung zusammen und verweist auf den Umweltbericht und das naturschutzfachliche Gutachten. Artenschutzrechtliche Konflikte seien in der Planfolge ausgeschlossen. Unter Bezugnahme auf den im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis Ziffer D 10 wird ausdrücklich auf die Quelle im östlichen Hang hingewiesen und ihr gesetzlicher Schutz betont. Dem Quellschutz und dem Erhalt der festgesetzten Bäume sei im Baugenehmigungsverfahren und bei der Bauausführung besonderes Gewicht beizumessen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf belaufe sich auf einen Umfang von ca. 776 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche sollte angesichts der Bedeutung der Hangfläche (Quellschutz, Altbäume, Artenschutz) für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild

möglichst vor Ort und nachgewiesen werden. Hierzu böte sich der kleine vernässte Wiesenbereich im Auslauf des Hanges zur Jesuitengasse an. Aufgrund des umfangreichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Regelungsinhaltes im Bebauungsplan werde es unter Bezugnahme auf den Hinweis Ziffer D 8 als unbedingt geboten angesehen den Bauantragsunterlagen einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die Grünordnung hinreichend präzisiert und Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung enthält. Ungeachtet dessen sollte aber auch im Bebauungsplan selbst auf den östlichen Freiflächen und im Hangbereich ein strukturiertes Rahmengrün sowie in der Bahnhofstraße eine Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen vorgesehen und dargestellt werden.

### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um den Quellschutz und den Schutz der mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bäume hinreichend gewährleisten zu können, sollte der Hinweis Ziffer D 16 folgendermaßen neu formuliert und ergänzt werden:

*„Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.“*

Zudem sollten die Festsetzungen Ziffern C 5.1, C 5.2 und C 5.4 klarstellend jeweils durch folgenden Satz ergänzt werden, um der besonderen siedlungsökologischen Bedeutung von Bäumen im Plangebiet gerecht werden zu können:

*„Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.“*

Die Festsetzung Ziffer C 5.2.1 sollte klarstellend folgendermaßen ergänzt werden: „...**, wenn andernorts im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein gleichartiger Ersatz ...**“

Die Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 776 m<sup>2</sup> kann nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Der Empfehlung der Fachbehörde folgend sollte in jedem Fall aber versucht werden, sie im Bereich des Hanges zur Jesuitengassen nachzuweisen und herzustellen. Sofern die Gespräche mit dem Grundstückseigentümer zum Ziel führen, sollte die Ausgleichsfläche dann vertraglich gesichert werden. Sollte keine Einigung gefunden werden können, würde die Ausgleichsfläche entweder auf einer Fläche des Planbegünstigten selbst nachgewiesen und vertraglich gesichert oder der Ausgleichsbedarf würde vom Ökokonto der Stadt Ebersberg abgebucht werden. Der Nachweis des Ausgleichsbedarfs muss bis zum Satzungsbeschluss geklärt und ggf. vertraglich gesichert sein. Die diesbezüglichen Textpassagen in der Begründung müssen dann redaktionell angepasst werden. Unter Abschnitt D des Bebauungsplans sollte ein Hinweis ergänzt werden, der den Umfang des verbleibenden Ausgleichsbedarfs beziffert und die Lage sowie die Art der Sicherung der Ausgleichsfläche benennt. Wie die Stellungnahme der Fachbehörde selbst betont, enthält der Bebauungsplan sehr umfangreiche naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Regelungen, die bis auf die zeichnerische Festlegung der Bäume mit Erhaltungsbindungen und der zeichnerischen Darstellung des Baumbestandes, der aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahme bereits entfernt wurde, überwiegend aus textlichen Festsetzungen bestehen. Der Regelungsumfang trägt der konkreten Situation Rechnung, ist eindeutig bestimmt und insoweit sachgerecht. Eine ergänzende zeichnerische Darstellung dieser Regelungsinhalte würde die Planzeichnung überfrachten, ihre Lesbarkeit erschweren und gerade nicht zur Klarheit und Eindeutigkeit der Planung beitra-

gen, weshalb auf die seitens der Fachbehörde gewünschten, zusätzlichen zeichnerischen Darstellungen verzichtet werden sollte.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis Ziffer D 16 wird, wie vorgeschlagen, geändert. Die Festsetzungen Ziffer C 5.1, C 5.2 und C 5.4 werden entsprechend ergänzt. Ebenso wird dem Vorschlag zur Ergänzung der Festsetzung Ziffer C 5.2.1 gefolgt. Die Ausgleichsfläche wird vertraglich gesichert oder vom städtischen Ökokonto abgebucht. Nach Klärung der Ausgleichsflächenthematik, die bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss, werden die diesbezüglichen Textpassagen der Begründung redaktionell angepasst und ein entsprechender Hinweis redaktionell im Plan ergänzt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

### **3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 01.02.2017**

Nach einem Hinweis auf die Stellungnahme vom 21.08.2013 im Verfahren zum Bebauungsplans Nr. 192 und einer kurzen Darstellung der Planung und der Ergebnisse der Baugrunderkundungen sowie der Quellsituation erfolgt die wasserwirtschaftliche Beurteilung:

Das Plangebiet liege im Bereich eines Jung-Moränenwalls. Im Moränengebiet sei grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Auch wenn bei den Baugrunderkundungen keine Hinweise auf einen zusammenhängenden Grundwasserhorizont festgestellt worden seien, so sei doch in allen Aufschlüssen Grundwasser in unterschiedlicher Tiefe angetroffen worden. Die wasserführende Quelle werde gespeist durch ständige Wasseraustritte aus dem Hang. Der geplante zusammenhängende Keller- und Tiefgaragenkomplex habe eine Ausdehnung von über 100 m und wirke als Querriegel. Hierdurch sei eine nicht unerhebliche Behinderung der Grundwasserströmung zu erwarten. Diese Behinderung werde als sehr kritisch gesehen.

Dieser Querriegel unterbinde möglicherweise die Wasserzuleitung zur Quelle oder schränke sie zumindest ein. Der durch den Querriegel verursachte Grundwasseran- oder Rückstau könne auch negative Auswirkungen auf oberstromig oder seitlich gelegene bauliche Anlage haben.

Die Behinderung der natürlichen Grundwasserströmung, die von Keller- und Tiefgarageneinbauten ausgehe, sei wasserrechtlich zu behandeln und nachzuweisen. Soweit nicht nur unerhebliche Veränderungen gegenüber dem natürlichen Zustand zu erwarten seien, seien diese durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen.

Die Satzung enthalte bereits einige Hinweise zur Wasserwirtschaft. So solle das unverschmutzte Niederschlagswasser versickert werden. Ob und wie dies im Plangebiet bei den geomorphologischen Verhältnissen möglich sei, sei unklar. Hier treffe der Bebauungsplan keine klaren Aussagen. Die Erschließung der Baugrundstücke beinhalte auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Es werde der Gemeinde empfohlen, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein entsprechendes Konzept zu erstellen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen hätten, werde auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen könnten grundsätzlich überall auftreten und seine aufgrund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut könnten jedoch bereits durch fach-



gerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Das Planungsgebiet weise wegen der Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf. Umso wichtiger sei die wasserdichte Herstellung aller relevanten baulichen Anlagen bis deutlich über die Geländeoberkante (> 15 cm) als besondere Sicherungsmaßnahme. Die Planer und Bauherren sollte sich über die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren.

### **Stellungnahme:**

In Kap. 6 der Begründung ist darauf verwiesen, dass nach den Ergebnissen der Bodenerkundung eine Versickerung kaum möglich ist und deshalb eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Kanal zu errichten ist. Die entsprechenden Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und der Stadt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen. Diese Hinweise werden als ausreichend erachtet. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. Hinsichtlich des Hang- und Schichtwassers sind ebenfalls Hinweise in der Begründung enthalten. Der Hinweis auf die Broschüre „Empfehlungen bei Sturzfluten“ des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe wird in die Begründung noch aufgenommen.

Nach nochmaliger Rücksprache und Abstimmung mit dem Büro Crystal Geotechnik, Wasserburg, ist aufgrund der Bohrerergebnisse davon auszugehen, dass in dem untersuchten Bereich kein durchgehender Grundwasserhorizont vorliegt, sondern eine diffuse Verteilung. Im Bereich der beiden nördlichen Gebäude wurden auch keine Hangaustritte oder Wasservorkommen festgestellt. Für den südlichen Bereich ist anzunehmen, dass sowohl das quergestellte Gebäude Bahnhofstraße 17 als auch die Trassen der bestehenden Kanal- und Wasserleitungen als Drainage wirken und die Wasseraustritte bewirken bzw. der Quelle Wasser zuführen.

Insofern ist davon auszugehen, dass sich unabhängig von der Neubaumaßnahme bereits durch die vorgesehene Sanierung bzw. Erneuerung des Kanals bzw. der Wasserversorgungsleitung schon Veränderungen in der Wasserzuführung ergeben können.

Nach Aussage des Büros Crystal Geotechnik ist es grundsätzlich möglich, die Neubaumaßnahmen so zu gestalten, dass die neu angelegten Drainagen die bestehende Quelle wieder speisen und die Quelle an Ort und Stelle erhalten werden kann. Darauf wird im Bebauungsplan unter Hinweis D) 10, in der Begründung Kap. 5.1 und im Umweltbericht auf Seite 22 bereits verwiesen. Eine endgültige Klärung kann erst im Rahmen des Bauvollzugs erfolgen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kap. 6 der Begründung wird mit dem Hinweis auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ ergänzt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung erfolgen nicht.

### **3.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 30.01.2017 (per E-Mail)**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, verweist auf das Schreiben mit Datum vom 26.08.2013, in dem es zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192 Stellung bezogen hatte. Hierin wurden insbesondere Informationen zur Ausstattung, Qualität und Funktion der auf dem Hang zur Jesuitengassen bestehenden Gehölzfläche gegeben. Darüber hinaus bestünden zur nunmehr vorliegenden Planung keine weiteren Einwände oder Anregen.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen der Fachbehörde fanden Eingang in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192 und spiegeln sich auch in seiner 1. Änderung wider. Auf die Festsetzungen zur Grünordnung sowie die naturschutzfachlichen Hinweise wird ebenso verwiesen, wie auf die diesbezüglichen, umfangreichen Erläuterungen in der Begründung mit Umweltbericht, die sich insbesondere auf die Datengrundlage aktueller Fachgutachten stützen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht veranlasst.

**Beschluss:**

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

### **3.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 01.02.2017 (per E-Mail)**

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerischen Belange**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestünden gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet oder in dessen Nähe befänden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch Baudenkmäler / Ensembles. Um eine grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung werde gebeten.

Die Denkmäler seien zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und ihrem Nähebereich würden die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG gelten und das bayerische Landesamt für Denkmalpflege sei bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im unmittelbaren Nähebereich der Baudenkmäler/Ensembles zu beteiligen.

Solaranlagen seien aufgrund der Nähe und Sichtbeziehung zu den Baudenkmälern, insbesondere zur Kirche, nicht zulässig.

**Bodendenkmalpflegerische Belange**

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets tangiere untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Grafenburg, des Klosters und der kath. Pfarrkirche und den zugehörigen Randbereich des zugehörigen Marktes. Bodeneingriffe bedürften in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis, worauf hinzuweisen sei. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde einen Abdruck des Schreibens erhalte und man für Rückfragen zur Verfügung stehe. Fragen für konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege seien direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange werden dahingehend berücksichtigt, dass in der Begründung, Kap. 8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege, der vollständige Listentext, sofern nicht schon aufgeführt, ergänzt wird. Der Hinweis auf die Schutzbestimmungen des Art.4 und 5 DSchG ist entbehrlich, da sich diese auf Baudenkmäler beziehen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Baudenkmäler vorhanden noch befindet sich das Plangebiet innerhalb des Ensemblebereichs "Marienplatz mit Kloster". Der Hinweis auf Art. 6 DSchG wird in die Begründung mit aufgenommen.

Von einer Kennzeichnung in der Planzeichnung wird abgesehen, da sich die aufgeführten Anlagen nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs oder z.T. sogar außerhalb der gesamten Plandarstellung befinden.

Bezüglich der Zulässigkeit von Solaranlagen auf Baudenkmalern oder im Umfeld von Baudenkmalern ist festzustellen, dass in der aktuellen Rechtsprechung unter Berücksichtigung des Art. 141 Abs. 1 und 2 BV sowie des Art. 20 a GG (verfassungsrechtliche Verankerung des Klimaschutzes) weitestgehend den Belangen des Klimaschutzes ein Vorrang gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes eingeräumt wird. Insofern würde ein Verbot von Solaranlagen den Staatszielbestimmungen des Art. 20 a GG widersprechen. Um eine Beeinträchtigung durch die Errichtung von Solaranlagen im Ortsbild und der Stadtgestalt zu vermeiden, wird die Festsetzung C)7.3 dahingehend ergänzt, dass Solaranlagen nur in rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Ortgang sowie in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach angeordnet werden dürfen.

Die bodendenkmalpflegerischen Belange sind bereits in Kap. 8.3 der Begründung in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen geändert:

Ergänzung Festsetzung C) 7.3:

Solaranlagen sind in rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Ortgang sowie in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

Ergänzung Kap. 8.3 der Begründung:

Es wird der vollständige Listentext sowie der Hinweis auf Art. 6 DSchG ergänzt.

### **3.6 Kreisheimatpfleger Ebersberg, Schreiben vom 12.01.2017**

1.

Es sei nicht nur für den nördlichen Bereich des Grundstücks, der das Bodendenkmal D-1-7937-0092 tangiere, sondern auch für den übrigen Bereich eine archäologische Begleitung bei den umfangreichen Aushubarbeiten vorzusehen, da sich das Grundstück am Ostrand der alten mittelalterlichen Salzstraße zwischen markanten Baudenkmalern befinde.

2.

Aus heimatpflegerischer und ortsplanerischer Sicht sollte zwischen den beiden nördlichen Bauten ebenfalls ein Korridor ohne Zwischenbau mit freier Durchsicht nach Osten vorgesehen werden.

3.

Die vorgesehenen Wandhöhen von 9,60 m erschienen zu hoch. Es sollte von einer Bauhöhe wie das derzeit bestehende Gebäude Bahnhofstraße 15 + maximal 50 cm ausgegangen werden.

Ohne Stangenmarkierung seien die Bauhöhen der vier Baukörper bezüglich der Sichtbeeinträchtigung zur Pfarrkirche schlecht einzuschätzen.

4.

Dachaufbauten seien in unmittelbarer Nähe der Baudenkmalern auch für solare Anlagen als nicht zulässig zu erklären.

### **Stellungnahme:**

Zu 1:

Es sind in der Begründung bereits ausreichende Hinweise gemäß Art. 7 DSchG enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Zu 2:

Der Zwischenbau ist aus funktionaler Sicht zwingend erforderlich, da die beiden Häuser zusammen eine Funktionseinheit als Ärztehaus bilden. Die Anregung ist aber insoweit bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, dass der Zwischenbau als verglastes Verbindungselement zu errichten ist und insoweit eine gewisse Transparenz noch gewährleistet ist.

3.

Nach dem Bestandsaufmaß liegen folgende Daten vor:

Traufe Bahnhofstraße 13: 564,07 m ü.NN (= WH ca. 9,20 m, ab OK Gelände)

First Bahnhofstraße 13: 565,59 m ü.NN (=FH ca. 10,70 m, ab OK Gelände)

Für die Gebäude Bahnhofstraße 13 a (zwischenzeitlich abgebrochen) und Bahnhofstraße 15 liegen keine Bestandshöhen vor, sie dürften aber ungefähr die gleiche oder eine geringfügig höhere Firsthöhe als das Nachbargebäude Bahnhofstraße 13 aufweisen bzw. aufgewiesen haben.

Traufe Amtsgericht: 571,77 m ü.NN (= WH ca. 13,85m)

First Amtsgericht : 575,98 m ü.NN (=FH ca. 18,05 m)

Traufe Klosterbauhof: 568,52 m ü.NN (= WH ca. 11,0 m, ab OK Gehweg)

First Klosterbauhof: 577,06 m ü.NN (=FH ca. 19,5 m, ab OK Gehweg)

Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind bei einer Wandhöhe von 9,60 m für die beiden nördlichen Gebäude Traufhöhen von 566,15 m ü.NN und für das südlich anschließende 566,95 m ü.NN zulässig. Für das südlichste Gebäude ist bei einer Wandhöhe von 9,15 m eine Traufhöhe von 564,25 m ü.NN zulässig. Dadurch ergeben sich für die beiden nördlichen Gebäude Firsthöhen von ca. 567,90 m ü.NN bzw. 11,35 m, für das südlich anschließende 568,75 m ü.NN bzw. 11,40 m und das südlichste 566,05 m ü.NN bzw. 10,95 m. Ergänzend ist noch anzumerken, dass die entsprechenden Werte der vorliegenden Projektplanungen die nach Bebauungsplan zulässigen Werte um ca. 0,6 m unterschreiten.

Zudem ist noch darauf hinzuweisen, dass für den nördlichen Bereich bereits ein Baurecht gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 192 besteht, nach dem eine Traufhöhe von 566,20 m gegenüber der vorliegenden Planung von 566,15 m zulässig wäre. Die vorliegende Planung unterschreitet demnach die bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Werte geringfügig um 5 cm.

Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen bzw. in der Umgebung vorhandenen Werte kann festgestellt werden, dass sich die neuen Baukörper maßstäblich bezüglich Höhe und Proportion in die Baustruktur einfügen.

Es ist davon auszugehen, dass die neue Firsthöhe in etwa auf Oberkante der Schornsteine des Gebäudes Bahnhofstraße 15 liegen. Damit verdecken die Gebäude zwar in geringfügig höherem Maße die Silhouette der Pfarrkirche St. Sebastian, das mächtige Kirchendach und der Kirchturm werden aber nach wie vor deutlich zu sehen sein und somit die Ortseingangssituation und den Stadtzugang im Bereich der Bahnhofstraße prägen.

Im Vorfeld der Planung wurde zur Überprüfung der städtebaulichen Situation, insbesondere der Höhenentwicklung, auf Anregung der Regierung von Oberbayern eine fachliche städtebauliche Stellungnahme vom Stadtplanungsbüro Molenaar eingeholt.

Im Ergebnis der städtebaulichen Stellungnahme vom 02.05.2016 wird festgestellt, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Empfeh-

lungen einen angemessenen Stadteingang ermöglicht, der den Blick auf die Kirche und die freie Landschaft weiterhin erlaubt, die Qualitäten der bestehenden Bebauung fortsetzt und die fußläufigen Aufenthaltsqualitäten verbessert.

Die in der Stellungnahme vom 02.05.2016 enthaltenen Empfehlungen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit wurde nochmals eine Aktualisierung angefordert. Ergebnis dieser erneuten Stellungnahme vom 08.02.2017 ist, dass die Planung, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der Blickbeziehung zur Kirche als ortsbildverträglich zu bewerten ist und Änderungen des Bebauungsplans nicht veranlasst sind.

Zu 4.

Unter Verweis auf die Abwägung zu Ziffer 3.4 wird die Anregung insofern berücksichtigt, dass Hinweise zur Gestaltung und Ausführung von Solaranlagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **Beschluss:**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen geändert:

Ergänzung Festsetzung C) 7.3:

Solaranlagen sind in rechteckigen Flächen parallel zu First, Traufe und Ortsgang sowie in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

### **3.7 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)**

aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestünden keine Bedenken, wenn folgende Hinweise/Auflagen beachtet und umgesetzt würden:

#### **1. Erschließung / Flächen für die Feuerwehr**

Für die bestehende öffentliche Verkehrsfläche werde davon ausgegangen, dass die Anforderungen hinsichtlich Linienführung und Tragfähigkeit zumindest in Anlehnung an die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten seien.

#### **2. Löschwasserversorgung / Grundschutz**

1. Das nach DVGW Arbeitsblatt W 405 bereit zustellende Löschwasser als sog. Grundschutz über 2 Std. müsse betragen:

a) 800l/min (48m<sup>3</sup>/h), wenn mit der genannten WHF 9,60m nicht mehr als 3 Vollgeschosse (BauNVO §17) zulässig sind

b) 1.600 l/min (96m<sup>3</sup>/h), wenn mit der genannten WHF 9,60m mehr als 3 Vollgeschosse (BauNVO §17) zulässig sind.

Zur Bereitstellung sei die Stadt gemäß BayFwG Art. 1 verpflichtet.

2. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte im öffentlichen Verkehrsraum 150 m nicht überschreiten, so dass von jedem beliebigen Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb von nicht mehr als 75 m fußläufig ein Hydrant erreicht wird.

3. Zur Einhaltung vorgenannter Abstände seien ggf. weitere Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten seien nach DIN EN 14339 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14384 herzustellen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W 405 Abschnitt 2 seien zu beachten.

4. laut Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht

der Brandschutzdienststelle seien Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

### **3. Feuerwehrbedarfsplanung (hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liege etwa 0,8 km vom Gerätehaus der zuständigen Feuerwehr entfernt. In aller Regel könne davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist eingehalten werde.

#### **Stellungnahme:**

Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr ist festzustellen, dass es sich bei den öffentlichen Verkehrsflächen um das bestehende Straßennetz handelt, das geringfügig verändert wird. Alle öffentlichen Erschließungsflächen sind ausreichend dimensioniert. Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D.2, vorsorglich mit Hinweis auf Abschnitt V BayBO (Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen) auf die entsprechenden Belange des Brandschutzes hingewiesen.

Ansonsten sind die vorgebrachten Anregungen nicht im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten, sondern sind erst im Bauvollzug im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und zu behandeln.

Bezüglich Löschwasserversorgung/Grundschatz ist festzustellen, dass nach Art. 1 Abs.1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen unabhängig von Bauleitplanverfahren eine gemeindliche Pflichtaufgabe darstellen.

Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweise Punkt D.2, auf den Grundschatz des abwehrenden Brandschutzes durch die Gemeinde sowie auf die „Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Weitere Ergänzungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Der Hinweis zur Feuerwehrbedarfsplanung ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans und wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss:**

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

### **3.8 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 26.01.2017**

Aus pastoralplanerischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die Planung. Es werde darum gebeten, den Fachbereich Pastoralraumanalyse im Erzbischöflichen Ordinariat in den Verteiler aufzunehmen.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme sowie der Hinweis zum beteiligenden Fachbereich wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ist nicht gegeben.

#### **Beschluss:**

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

### **3.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 21.12.2016**

Im Sanierungsbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom (teilweise durch Gestattungsvertrag gesichert), die durch die geplanten Baumaßnahmen berührt würden. Es werde darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssten oder beschädigt würden.

Sollten dennoch Änderungen erforderlich werden, seien die durch den Ersatz oder die Verlegung entstehenden Kosten nach § 150 BauGB zu erstatten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es werde darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung oder Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

**Stellungnahme:**

Die dem Schreiben beiliegenden Pläne mit den Telekommunikationslinien werden an die Eigentümer weitergeleitet. Die bestehenden Leitungen auf den Privatflächen liegen im Bereich der neu geplanten Gebäude und müssen verlegt werden. Die Informationen werden an die Eigentümer weitergeleitet. Die Maßnahme betrifft jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

In den Hinweisen D.12 ist bereits auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände der Baumstandorte zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Beachtung der jeweiligen Sicherheitsbestimmungen hingewiesen. Eine Ergänzung des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

**Beschluss:**

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

**3.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 06.01.2017 (per E-Mail)**

**Stellungnahme:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolge. Wenn Interesse an einem Ausbau bestünde, sei man gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zu erstellen. Es wird darum gebeten, unter Vorlage eines Erschließungsplans sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.

**Sachbericht und Abwägung:**

Die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- bzw. von Versorgungsanlagen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Insofern sind Änderungen oder Ergänzungen der Planung nicht veranlasst.

**Beschluss:**

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

**3.11 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 22.12.2016**

Gegen das Planungsvorhaben bestünden keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt würden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets seien Niederspannungskabel erforderlich. Die Kabelverlegung erfolge in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand.

Je nach Leistungsbedarf könne die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich werden. Der Platzbedarf dafür betrage zwischen 18 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup>, die durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern sei.

Um weitere Beteiligung am Verfahren werde gebeten.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise bezüglich Versorgung und Kabelverlegung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Nach Rückfrage bei den Eigentümern ist nicht mit Nutzungen zu rechnen, die einen erhöhten Strombedarf erfordern. Insofern ist davon auszugehen, dass keine zusätzliche Transformatorenstation vorzusehen ist. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

**Beschluss:**

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

### **3.12 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 12.01.2017**

Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg, erklärt zunächst sein grundsätzliches Einverständnis mit der Bebauung an der Bahnhofstraße. Allerdings würde der nunmehr beabsichtigte Lückenschluss abgelehnt, da hierdurch der Blick auf den ortsbildprägenden Querbau der Kirche St. Sebastian verloren gehen, ein Laubmischbestand zerstört und die Versiegelung zunehmen würde. Es werde gebeten, den Gehölzbestand zu ersetzen und die Vernässungszone außerhalb des Plangebiets zu erhalten.

**Stellungnahme:**

Die konzeptionelle Ausgestaltung des vorliegenden Bebauungsplans basiert auf einem gerechten Ausgleich sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange. Durch die Festsetzungen umfangreicher siedlungsökologisch und artenschutzrechtlich tragfähiger Regelungen konnte trotz einer gewissen Mehrung des Baurechts ein sachgerechtes Planergebnis erzielt werden. Die Auswirkungen des Planvorhabens sind in der Begründung mit Umweltbericht ausführlich dargestellt und erläutert.

Hiernach verbleiben aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen in der Planfolge keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- / Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes. Hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit mit der Kirche St. Sebastian wird auf die Stellungnahme Pkt. 3.6 und insbesondere auf die Stellungnahme/Stadtbildanalyse des Stadtplanungsbüros Molenaar, die im Vorfeld der Planung zur Überprüfung der städtebaulichen Situation, insbesondere der Höhenentwicklung, auf Anregung der Regierung von Oberbayern eingeholt worden war und die nochmals mit Schreiben vom 08.02.2017 aktualisiert wurde, verwiesen.

Teile des Gehölzbestandes am Hang zur Jesuitengasse sind im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung versehen und werden durch Neupflanzungen (Festsetzung Ziffer C 5.1) ergänzt, so dass sich nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Gehölzstruktur entwickeln kann, die das bislang gewohnte, von der Jesuitengasse aus wahrnehmbare Orts- /Landschaftsbild wiederherstellt und zukünftig siedlungsökologische Aufgaben, insbesondere hinsichtlich des Immissions- und Klimaschutzes, erfüllen kann.

Die Quelle unterliegt den naturschutzrechtlichen Bindungen des Biotopschutzes und wird demgemäß erhalten. Gleiches gilt für die Vernässungszone am Hangfuß, die sich außerhalb des Plangebietes befindet und weder in der Planfolge noch im Zuge



der Bauarbeiten beeinträchtigt wird. Auf die entsprechenden Hinweise zum Biotopschutz (Ziffer D 10) sowie auf die Aussagen und Ergebnisse des naturschutzfachlichen Gutachtens und der Ergänzung zum Baugrundgutachten wird hingewiesen. Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich auch in der Begründung mit Umweltbericht. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind mithin nicht veranlasst.

**Beschluss:**

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

**3.13 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 07.07.2015**

Ergänzend zur Stellungnahme vom 01.08.2013 wird auf folgende Punkte hingewiesen.

**Kanalisation**

Der öffentliche Mischwasserkanal beginnend an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 24, der sich dann in Richtung Osten in die Fl.Nr. 25 und im weiteren Verlauf über die Fl.Nr. 22/3 und bis in die Fl.Nr. 560 erstreckt, sei mit einer Grunddienstbarkeit gesichert. Im Zuge der geplanten neuen Bebauung müsse dieser bestehende Mischwasserkanal auf Kosten des Grundbesitzers verlegt werden. Im Zuge dieser Umlegung sei der derzeit bestehende Kanalhausanschluss für die Hs.Nr. 17 auf der Fl.Nr. 25 entsprechend umzulegen. Außerdem müsse der Mischwasserkanal in Fl.Nr. 25 und 22/3 aufgeweitet werden. Diese Mehrkosten würden von der Stadt getragen.

**Wasserversorgung**

Wie bereits in der ersten Stellungnahme beschrieben, werde aufgrund der vermehrt auftretenden Wasserrohrbrüche, des Notverbundes mit Grafing sowie aus Gründen der Versorgungssicherheit die über 100 Jahre alte Wasserleitung im Bereich vom Amtsgericht bis zur Kirche 2017 erneuert. Die neuen Wasseranschlüsse würden dann von der neuen Wasserleitung erfolgen. Eine Verschiebung des Projektes könnte zur Folge haben, dass die Wasserleitung in Abhängigkeit von der neuen Bebauung erst nach Fertigstellung derselben erfolgen könne und den Betrieb der neuen Gebäude erheblich einschränken würde.

**Straßenbau**

Die verkehrliche Anbindung an die St 2080 sei im Gegensatz zur ersten Stellungnahme gesichert. Denn die Fl.Nr. 24 habe zwischenzeitlich den Besitzer gewechselt. Die Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim habe stattgefunden. Im Zuge des Grundstückskaufs der Fl.Nr. 24 sei der Gehweg in das Eigentum der Stadt Ebersberg übergegangen. Im weiteren Verlauf der Bebauungsplanung sollte außerdem darauf geachtet werden, dass der Gehweg eine durchgängige Mindestbreite von 2,0 m aufweise. Hierzu hätten bereits Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden.

**Stellungnahme:**

Das Schreiben vom 01.08.2013, das im Wesentlichen die Planungen sowie vertraglichen Regelungen bezüglich Ausbau und Herstellung von Erschließungs- sowie von Ver- und Entsorgungsanlagen beinhaltete, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 192 behandelt und abgewogen. Eine weitere Behandlung ist nicht erforderlich.

Die Ausführungen zur Kanalisation und Wasserversorgung betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, aber die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets und des Umfeldes. Deshalb werden in der Begründung die Hinweise

zur Umlegung und Erneuerung der Mischwasserkanalisation und der Wasserleitung ergänzt.

Im Übrigen werden die Kanal- und Leitungsverlegung sowie die damit zusammenhängenden Punkte im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt.

Hinsichtlich des Straßenbaus sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich, da sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung unter Pkt. 8.5 die Maßnahmen für die Gehwegverbreiterung auf durchgängig 2,0 m berücksichtigt sind.

**Beschluss:**

In Kap. 6 der Begründung werden Erläuterungen hinsichtlich der Umlegung und Erneuerung der Mischwasserkanalisation und der Wasserleitung ergänzt. Ansonsten erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

**Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.13:**

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 17.02.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmung 10 : 0

**3.14 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 13.01.2017**

Aus den veröffentlichten Dokumenten sei es nicht ersichtlich, ob die Planung Auswirkungen auf den Verkehr, z.B. durch eine Fahrbahnverengung und einer damit verbundenen Verkehrsverlagerung in andere Straßen habe.

Um eine Rückmeldung innerhalb der Äußerungsfrist werde gebeten. Eine städtebauliche Weiterentwicklung sei sicher wünschenswert, eine Verlagerung des Verkehrs jedoch nicht. Eine Verkehrsberuhigung des Bereiches Marktplatzes könne erst erfolgen, wenn eine Umgehungsstraße die Verkehrssituation im gesamten Stadtgebiet entlaste.

**Stellungnahme:**

In der Bebauungsplanzeichnung sind nur öffentliche Verkehrsflächen ohne Darstellung der Straßengestaltung festgesetzt. In der Begründung ist kein Hinweis für eine Umgestaltung der Verkehrsflächen enthalten, da keine Umgestaltung beabsichtigt ist.

Zu den Anregungen hinsichtlich der Marktplatzgestaltung und dessen Auswirkung ist anzumerken, dass der Bereich des Marktplatzes sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet und deshalb im Bebauungsplan dazu auch keine Aussagen enthalten sind.

Eine Mitteilung von Seiten der Verwaltung ist bereits erfolgt. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht veranlasst.

**Beschluss:**

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

**3.15 Bürger 2, Ebersberg, Schreiben vom 25.01.2017 (per E-Mail)**

Die Geschoßhöhen der 4 geplanten Gebäude seien zu hoch, dadurch werde der wichtige Blick zur Kirche gestört. Die Höhe der Gebäude sollte deshalb der Höhe des Nachbargebäudes (Ärztelhaus) angepasst werden, dies könne durch Absenkung der Gebäude oder durch Reduzierung der Geschosse erreicht werden.

**Stellungnahme:**

Im Vorfeld der Planung wurde zur Überprüfung der städtebaulichen Situation, insbesondere der Höhenentwicklung, auf Anregung der Regierung von Oberbayern eine fachliche städtebauliche Stellungnahme vom Stadtplanungsbüro Molenaar eingeholt.

Im Ergebnis der städtebaulichen Stellungnahme vom 02.05.2016 wird festgestellt, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Empfehlungen einen angemessenen Stadteingang ermöglicht, der den Blick auf die Kirche und die freie Landschaft weiterhin erlaubt, die Qualitäten der bestehenden Bebauung fortsetzt und die fußläufigen Aufenthaltsqualitäten verbessert.

Die in der Stellungnahme vom 02.05.2016 enthaltenen Empfehlungen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit wurde nochmals eine Aktualisierung angefordert. Ergebnis dieser erneuten Stellungnahme vom 08.02.2017 ist, dass die Planung, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der Blickbeziehung zur Kirche als ortsbildverträglich zu bewerten ist und Änderungen des Bebauungsplans nicht veranlasst sind.

### **Beschluss:**

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

### **3.16 Bürger 3, Ebersberg, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)**

Grundsätzlich werde eine städtebauliche Neuordnung im Planungsbereich begrüßt. Allerdings werde mit der angedachten Bebauung eine über Jahrhunderte gewachsene Blickbeziehung von Süden kommend auf die Ebersberger Stadtkirche zerstört. Viele Postkartenmotive des letzten Jahrhunderts zeigten diesen Blick, für Besucher sei das die Visitenkarte der Stadt Ebersberg. Ebenso werde eine historische Blickachse aus dem Klosterbauhof durch das historische Tor nach Osten in die Landschaft zerstört.

Der international bekannte Architekt Freiherr von Branca habe in den 1980-Jahren immer wieder auf diese beeindruckende städtebauliche Situation hingewiesen, die in Oberbayern einmalig sei und es zu erhalten gelte.

Vor allem durch das geplante Haus C würden diese Sichtbeziehungen so gestört, dass diese nicht mehr zu erleben sind.

Das geplante Haus D beeinträchtige den Blick von Süden auf die Stadtkirche stark. Beide Sichtbeziehungen sollten durch eine Überarbeitung der Planung gesichert werden.

Leider seien wesentliche Unterlagen der Begründung der Bebauungsplanänderung nicht veröffentlicht, z.B. Stellungnahme des Architekten Molenaar, obwohl diese in einer öffentlichen Sitzung des TA vorgestellt worden seien und die Begründung und der Umweltbericht sich darauf bezögen.

Die Öffentlichkeit habe sich somit kein ausreichendes Bild der beeinträchtigten Blickbeziehung aufgrund des angedachten Bauvolumens machen können. Eine erneute Auslegung dürfte erforderlich werden.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht festzustellen, dass im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg die überplanten Flächen als Mischgebiet dargestellt sind. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept vom 2011 ist bereits das Baukonzept der vorliegenden Bauleitplanung, das auf einem Vorbescheid aus dem Jahre 2010 basiert, berücksichtigt. Insofern ist klarzustellen, dass die städtebauliche Weichenstellung für eine Bebauung dieses Areals nach

ausführlicher Diskussion schon lange in verschiedenen Planungsebenen getroffen wurde.

Im Vorfeld der Planung wurde zur Überprüfung der städtebaulichen Situation, insbesondere der Höhenentwicklung, auf Anregung der Regierung von Oberbayern eine fachliche städtebauliche Stellungnahme vom Stadtplanungsbüro Molenaar eingeholt.

Dabei waren unterschiedliche städtebauliche Belange, wie z.B. die Gestaltung eines angemessenen Stadteingangs, die Entwicklung der Baustruktur, die fußläufigen Aufenthaltsqualitäten, das Erscheinungsbild des Straßenverlauf und natürlich auch die Sichtbeziehung zur Kirche und in die freie Landschaft gegeneinander abzuwägen, um zu einer städtebaulich verträglichen Lösung zu gelangen.

Im Ergebnis der städtebaulichen Stellungnahme vom 02.05.2016 wird festgestellt, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Empfehlungen einen angemessenen Stadteingang ermöglicht, der den Blick auf die Kirche und die freie Landschaft weiterhin erlaubt, die Qualitäten der bestehenden Bebauung fortsetzt und die fußläufigen Aufenthaltsqualitäten verbessert.

Die in der Stellungnahme vom 02.05.2016 enthaltenen Empfehlungen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit wurde nochmals eine Aktualisierung angefordert. Ergebnis dieser erneuten Stellungnahme vom 08.02.2017 ist, dass die Planung, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der Blickbeziehung zur Kirche als ortsbildverträglich zu bewerten ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Bebauung zwar die Sichtbeziehung zur Kirche und zur freien Landschaft in gewissem Maße eingeschränkt wird, das mächtige Kirchendach und der Kirchturm aber immer noch die Dächer der geplanten Bebauung überragt und somit auch die gesamte Stadteingangssituation an der Bahnhofstraße entscheidend prägt. Ebenso dominieren der gegenüberliegende Klosterbauhof und der südlich anschließende Amtsgerichtsbau, die beide in Höhe und Dimension die geplante Bebauung deutlich übertreffen, das Stadtbild der südlichen Bahnhofstraße.

Bezüglich des Verfahrensstandes ist klarzustellen, dass bisher die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat. Dabei sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Der bereits vorliegende Detaillierungsgrad der Unterlagen geht weit über das vom BauGB vorgesehene Darstellungsmaß hinaus.

Die „richtige“ Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt erst nach Beschlussfassung mit allen vorliegenden Unterlagen.

Zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit wird in Kap. 4.1 der Begründung noch eine Erläuterung hinsichtlich der Bewertung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, insbesondere der Blickbeziehungen zur Kirche und in die freie Landschaft ergänzt.

#### **Beschluss:**

In Kap. 4.1 der Begründung werden Erläuterungen Erläuterung hinsichtlich der Bewertung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, insbesondere der Blickbeziehungen zur Kirche und in die freie Landschaft ergänzt. Ansonsten erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

### **3.17 Bürger 4, Ebersberg, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)**

Ebersberg habe eine relativ kleine Altstadt, die an ihren Zufahrten, etwa an der westlichen im Bereich der Heinrich-Vogl-Straße auf Höhe der Rickstraße, ein wenig

kompaktes, teilweise aufgefasertes Bild abgebe, dort z.B. mit Blick über den öden Parkplatz westlich des Einkaufszentrums auf eine große Werbetafel, einen Mobilfunkmast und den Kirchturm, der den Betrachter trösten könne. Der Marienplatz allein mache nicht allein die Altstadt aus, es brauche einen innerstädtischen umgebenden Kontext mit baustrukturellen, räumlichen und gestalterischen Qualitäten einer Altstadtbebauung.

Das hier zu behandelnde Bebauungsplangebiet liege einerseits, wie in der Begründung und dem Umweltbericht zutreffend erläutert, am Rande der Altstadt, ja sogar noch im Stadtzentrum, andererseits aber auch gleichzeitig am topografisch exponierten östlichen Stadtrand, den es weiterhin und wieder vermehrt mit Ortsrandeingrünung und Hangsicherung in die umgebende freie Landschaft einzubinden gelte. Nach keiner anderen Himmelsrichtung erhebe sich die Stadt Ebersberg so klar aus der Landschaft gegen den Osten – man denke an den Fernblick von Steinhöring mit der Silhouette der charakteristischen Stadtpfarrkirche.

Leider komme inzwischen mit dem ausgedünnten Baumbestand an der Bahnhofstraße zumindest im Winterhalbjahr mit kahleren Bäumen auch der Blick auf das mächtige, doch relativ hohe und großflächige Einkaufszentrum dazu, wenn man sich dem alleebestandenen Hügel nähere.

Hier könnte sich eine wieder zu ergänzende Eingrünung, aber durchaus auch eine dem Einkaufszentrum hangseitig, also an der Ostseite der Bahnhofstraße vorgelagerte, differenziertere und kleinmaßstäbliche Bebauung zwischen und hinter den Bäumen als Definition des Stadtrandes positiv auswirken, wenn sie gut gestaltet werde.

Bei der Einfahrt in die Stadt, in der Kurve auf Höhe der Amtsgerichtsbauten, die als große historische Solitäre zu respektieren seien, eröffne sich dann der nähere Blick auf den Turm und den Baukörper der Stadtpfarrkirche St. Sebastian. Andererseits fehle es an einer baulichen Führung des Straßenraumes der Bahnhofstraße an ihrer Ostseite. Das eine müsse das Andere nicht ausschließen. Mit einer mäßig hohen, zeitlos-klassischen straßenbegleitenden Bebauung dürfte der Blick von diesem noch ausreichend entfernten Punkt aus zumindest auf den größeren Teil des Turm und auch das hohe Dach des Kirchenschiffs möglich bleiben. Erst bei noch weiterer Annäherung an die Kirche werden sich die Dachränder der künftigen Fassaden vor die Kirche schieben, sodass wohl nur noch der Turm darüber schaue.

Die Frage wäre nun, wie diese Baukörper ausgeformt werden sollten, um die Blickbeziehung nicht zu sehr zu stören und gleichzeitig die Urbanität zu unterstützen. Welches Maß an Nutzung wäre verträglich, welche Höhe, Kubatur, Dachform und Fassadengestaltung?

Im Bebauungsplanentwurf seien 3 Vollgeschosse, Wandhöhen von 9,15m bis 9,60 m zzgl Stufen vom Niveau der Bahnhofstraße zum EG-Fußboden vorgesehen. Dies bedeute straßenseitig eine dreigeschossige Bebauung, talseitig eine mindestens viergeschossige. Dabei sei beabsichtigt, flach geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdächer) mit höchstens 15° Dachneigung vorzuschreiben.

An dieser Stelle werde eine Bebauung mit straßenbegleitenden, längsorientierten Baukörpern – im Prinzip wie im Grundriss geplant – zwar für angemessen, aber mit straßenseitigen Wandhöhen von nur 2 Vollgeschossen, also 6 bis max. 7m, auch in Anbetracht der Blickbeziehung zur Kirche. Talseitig würde dies mindestens 3 Geschosse ergeben. In diesem Zusammenhang könnten aber die Dächer im Sinne der um den Marienplatz vorherrschenden Baukörperformen deutlich steiler geneigt sein und ggf. für Wohnnutzung ausgebaut werden. Die in der Ebersberger Zeitung vom 10.1.2017 veröffentlichte Vogelschau-Zeichnung (Grafik: Molenaar) zeige dagegen dreigeschossige Blöcke mit sehr flachen, pavillonartigen Walmdächern, die sich in ihren Baumassen und ihrer Dachform tendenziell eher am Amtsgericht orientieren und nicht an kleinteiligerer Altstadtbebauung. Sie rufen in der Visualisierung die im

Ebersberger Altstadt-Kontext wenig passende Assoziation „Toskana“ hervor, eine (noch) aktuelle Spielart neuen bayerischen Bauens auf dem Lande, die man in unserer Stadt bereits an der oberen Dr.-Wintrich-Straße „bewundern“ könne.

An der Bahnhofstraße wären aber schlichte, zeitlose Massivbaukörper mit Satteldächern, ausgeprägter Neigung und maßvollem Gaubenbesatz bei allerdings nicht zu hohem Dachfirst viel zielführender, als Reihung einiger straßenbegleitender, längsorientierter Gebäude. Ob das südlichste Gebäude gleichsam als „Kopf“ der Reihe quergestellt werden muss, wie geplant, sei dahingestellt; jedenfalls sei es günstig, wenn ein ausreichender Abstand vom Amtsgericht gewahrt bleibe, was wohl berücksichtigt worden sei.

Die im B-Plan-Entwurf vorgeschlagenen überbaubaren Flächen (Baufenster) dieser Baukörper sollten gut auskömmlich sein; wenn die Baukörper etwas schlanker würden als der „Rahmen“ von gut 15 m, was durch eine Firsthöhenbegrenzung mit gleichzeitiger *Mindest*-Dachneigung begünstigt werden könnte, wäre dies nur vorteilhaft. Jedenfalls erscheine es wünschenswert, sichtbare, also ausreichend steil geneigte Dächer festzusetzen (im Gegensatz zum Sonderbaukomplex des Einkaufszentrums mit seinen flach geneigten Dachflächen, die wie Flachdächer wirken), in Verbindung mit einer Begrenzung der Gaubenanzahl und –Größe. Außerdem sollten klassische „Lochfassaden“ verlangt werden, mit i.d.R. hochrechteckigen Fenstern, also keinen breiten, liegenden Formaten.

Eine Ausnahme können natürlich Schaufenster im Erdgeschoss bilden. Auch talseitig sollten gewisse gestalterische Vorgaben zur Ausformung von Fassaden mit Balkonen gemacht werden, die in diese Richtung sicherlich gewünscht werden, damit hier, an dieser Schauseite zum außerordentlich schönen Naherholungsbereich der Allee, möglichst kein „Wildwuchs“ entstehe. Die textlichen Festsetzungen zur Baugestaltung unter Nr.7 im Plan seien angesichts des exponierten Bauplatzes zu wenig detailliert.

Die hangseitige Eingrünung auf privaten Grünflächen werde grundsätzlich begrüßt. Allerdings erscheine die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl von entsprechend 0,4 auf 0,8 (Umweltbericht Nr. 1.2) durch die Tiefgarage etc., also um 100 %, zu reichlich. Dies berge die Gefahr, dass die hangseitige Einbindung in die Landschaft erschwert werde und die unterirdischen Baumassen stellenweise doch unschön in Form von Stützmauern aus dem Gelände hervortreten könnten. Das lasse jedenfalls die nach Osten vortretende Außenkante der Tiefgarage (TG 3 oder B), die sich im Plan auffällig mit den zurückweichenden Höhenlinien überschneide, erahnen.

Insgesamt werde darum gebeten, die o.a. Ausführungen im weiteren Planungsprozess zu erwägen und möglichst zu berücksichtigen, damit die Chance einer optimalen, behutsamen Ausformung und „Abrundung“ der Innen- bzw. Altstadt an ihrem landschaftlich so exponierten östlichen Rand, bei Wahrung ihres historisch gewachsenen Charakters, möglichst vorteilhaft genutzt werden könne.

#### **Stellungnahme:**

Bezüglich der Anregungen zur Ortsrandeingrünung und Hangsicherung ist festzustellen, dass im Vorfeld bereits mehrere Termine mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten, um eine fach- und sachgerechte Bewältigung der naturschutzfachlichen Thematik zu gewährleisten. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen enthalten, die eine zukünftige Eingrünung der Hangsituation gewährleisten. So sind z.B. zusätzlich zu dem als zu erhaltend festgesetztem Baumbestand mindestens weitere 15 Bäume neu zu pflanzen, die mittel- bis langfristig die gewünschte räumliche und gestalterische Wirkung des Bebauungsplankonzepts sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Orts- und Landschaftsbildes unterstützen. Die gesamte Hangsituation ist weitestgehend von Stützwänden freigehalten, nur im

nördlichen Bereich, im Anschluss zur bestehenden Bebauung ist eine optisch stärker in Erscheinung tretende Stützwand erforderlich.

Zur Lage der Baukörper ist anzumerken, dass die Grundrissanordnung u.a. unter Berücksichtigung der Topographie erfolgte und die Baukörper immer parallel zu den Höhenlinien situiert wurden, um eine optimale Einpassung in das Geländeprofil zu gewährleisten. Deshalb und um einen ausreichenden Abstand zum Gebäudekomplex des Amtsgerichts einzuhalten, ist das südlichste Gebäude quergestellt.

Zur Gestaltung der Baukörper ist grundsätzlich anzumerken, dass die vorgeschlagene zweigeschossige Bebauung mit steilem Dach und ausgebautem Dachgeschoss voraussichtlich in etwa die gleichen Firsthöhen ergeben würde, wie die derzeit geplante Bebauung mit 3 Vollgeschossen und flacher Dachneigung. Diese würde also letztendlich keine Verbesserung der Blickbeziehung zur Kirche bewirken. Im Vorfeld der Planung wurde zur Überprüfung der städtebaulichen Situation, insbesondere der Höhenentwicklung, auf Anregung der Regierung von Oberbayern eine fachliche städtebauliche Stellungnahme vom Stadtplanungsbüro Molenaar eingeholt.

Im Ergebnis der städtebaulichen Stellungnahme vom 02.05.2016 wird festgestellt, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Anregungen einen angemessenen Stadteingang ermöglicht, der den Blick auf die Kirche und die freie Landschaft weiterhin erlaubt, die Qualitäten der bestehenden Bebauung fortsetzt und die fußläufigen Aufenthaltsqualitäten verbessert.

Die in der Stellungnahme vom 02.05.2016 enthaltenen Empfehlungen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit wurde nochmals eine Aktualisierung angefordert. Ergebnis dieser erneuten Stellungnahme vom 08.02.2017 ist, dass die Planung, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der Blickbeziehung zur Kirche als Ortsbildverträglich zu bewerten ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Bebauung zwar die Sichtbeziehung zur Kirche und zur freien Landschaft in gewissem Maße eingeschränkt wird, das mächtige Kirchendach und der Kirchturm aber immer noch die Dächer der geplanten Bebauung überragen und somit auch die gesamte Stadteingangssituation an der Bahnhofstraße entscheidend prägen. Ebenso dominieren der gegenüberliegende Klosterbauhof und der südlich anschließende Amtsgerichtsbau, die beide in Höhe und Dimension die geplante Bebauung deutlich übertreffen, das Stadtbild der südlichen Bahnhofstraße.

Zur Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist festzustellen, dass nicht nur die Tiefgarage, sondern auch die rückwärtige Zufahrt berücksichtigt ist. Insofern ist diese Festsetzung sach- und fachgerecht erfolgt. Die Lage und Höhe der Tiefgarage sowie die landschaftliche Einbindung wurde vor Ort mit der Unteren Natur-schutzbehörde und den Architekten und Landschaftsarchitekten besprochen und einvernehmlich festgelegt.

Zur Gestaltung ist anzumerken, dass von Seiten der Gesetzgebung auf möglichst schlanke Bebauungspläne hingewirkt wird. Grundsätzlich ist es zwar möglich, dass gestalterische, also letztendlich bauordnungsrechtliche Regelungen im Bebauungsplan aufgenommen werden können, die Rechtsprechung tritt aber hier eindeutig Tendenzen einer zu hohen Regelungsdichte entgegen (siehe auch Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan“ 4. Auflage, 2010, Randnr. 958 + 959).

Der Stadt Ebersberg hat natürlich höchstes Interesse an einer städtebaulich angemessenen und stadtgestalterisch hochwertigen Planung und Umsetzung. Deshalb ist vorgesehen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der erforderlichen vertraglichen Regelungen, u.a. zur Erschließung, auch grundsätzliche Ge-

staltungsziele zu formulieren, die mit dem beratenden Stadtplanungsbüro Molenaar abzustimmen und in der Folge zu berücksichtigen sind. Damit kann eine dem historischen Stadtbild angemessene baustrukturelle und gestalterische Qualität im Erscheinungsbild der Neubebauung gewährleistet werden.

Insofern sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich. Zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit wird in Kap. 4.1 der Begründung noch eine Erläuterung hinsichtlich der Bewertung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, insbesondere der Blickbeziehungen zur Kirche und in die freie Landschaft ergänzt.

**Beschluss:**

In Kap. 4.1 der Begründung werden Erläuterungen hinsichtlich der Bewertung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, insbesondere der Blickbeziehungen zur Kirche und in die freie Landschaft ergänzt. Ansonsten erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

**3.18 Bürger 5, Ebersberg, Schreiben vom 25.01.2017 (per E-Mail)**

Der Blick auf die gesamte Stadtpfarrkirche von Süden auf Höhe des Amtsgerichts sei ein persönliches Anliegen, ebenso sei es ein Erlebnis vom Theaterhof durch das alte Tor in die Natur zu sehen. Dies sei auch für das Stadtmarketing wichtig und stelle ein Alleinstellungsmerkmal von Ebersberg dar. Auch in den Stadtführungen werde darauf mit Begeisterung verwiesen.

Es werde die Auffassung vertreten, dass daher das geplante Haus gegenüber des Tores so geplant werden müsse, dass die Blickachse zur Kirche nicht verbaut werde.

Eine Vielzahl verschiedener Gutachten sei veröffentlicht worden, allerdings keines, das Blickbeeinträchtigungen erkennbar und nachvollziehbar darstelle oder das vorher – nachher gegenüberstelle.

In der Zeitung wurde von einer Stellungnahme des Preisträgers des Marienplatzwettbewerbs, Architekt Molenaar, berichtet. Mir war es nicht möglich, diese wichtige Unterlage zu lesen bzw. mir ein Bild davon zu machen.

**Stellungnahme:**

Im Vorfeld der Planung wurde zur Überprüfung der städtebaulichen Situation, insbesondere der Höhenentwicklung, auf Anregung der Regierung von Oberbayern eine fachliche städtebauliche Stellungnahme vom Stadtplanungsbüro Molenaar eingeholt.

Im Ergebnis der städtebaulichen Stellungnahme vom 02.05.2016 wird festgestellt, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Anregungen einen angemessenen Stadteingang ermöglicht, der den Blick auf die Kirche und die freie Landschaft weiterhin erlaubt, die Qualitäten der bestehenden Bebauung fortsetzt und die fußläufigen Aufenthaltsqualitäten verbessert.

Die in der Stellungnahme vom 02.05.2016 enthaltenen Empfehlungen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Ortsbildverträglichkeit wurde nochmals eine Aktualisierung angefordert. Ergebnis dieser erneuten Stellungnahme vom 08.02.2017 ist, dass die Planung, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der Blickbeziehung zur Kirche als ortsbildverträglich zu bewerten ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich durch die dreigeschossige Bebauung zweifelsohne eine gewisse Beeinträchtigung der Blickbeziehung zur Kirche ergibt. Das mächtige Kirchendach und der Kirchturm werden aber immer noch die Dächer der geplanten Bebauung überragen und somit auch die gesamte Stadteingangssituation an der Bahnhofstraße entscheidend prägen. Dies gilt sinngemäß



auch für den Blick in die freie Landschaft, der durch die geplante Neubebauung eingeschränkt wird, zwischen den Gebäuden verbleiben aber immer noch ausreichende Durchblicke in die freie Landschaft.

Bezüglich der Stellungnahme des Stadtplanungsbüros Molenaar ist noch anzumerken, dass auf die Einarbeitung der Inhalte der Stellungnahme in der Begründung hingewiesen wird. Es erfolgte bisher die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Dabei sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt erst nach Beschlussfassung mit allen vorliegenden Unterlagen.

Insofern sind keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich. Zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit wird in Kap. 4.1 der Begründung noch eine Erläuterung hinsichtlich der Bewertung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, insbesondere der Blickbeziehungen zur Kirche und in die freie Landschaft ergänzt.

**Beschluss:**

In Kap. 4.1 der Begründung werden Erläuterungen Erläuterung hinsichtlich der Bewertung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, insbesondere der Blickbeziehungen zur Kirche und in die freie Landschaft ergänzt. Ansonsten erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

**Beschluss zu den Punkten 3.14 bis 3.18:**

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 17.02.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmung: 10 . 0

**Beschluss:**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 14.02.2017 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 mit Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 14.02.2017.

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.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.**

**Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses FINr. 801, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 24**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage wurde vor der Sitzung vom Bauwerber zurückgezogen

**TOP 4.**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Imbisses in eine Wohnung auf dem Grundstück  
FINr. 90/2, Gmkg. Ebersberg, Ulrichstr. 7a**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Nutzungsänderung der ehemaligen Imbissstube in eine Wohnung. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Im bestehenden Gebäude sind derzeit schon drei Wohnungen vorhanden. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Durch die Umnutzung entstehen im Bestandsgebäude vier Wohneinheiten. Gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg sind insgesamt sechs Stellplätze nachzuweisen (4 WE á 1,5 Stellplätze). Bezogen auf die Nutzungsänderung werden 2 weitere Stellplätze erforderlich. Da die Stellplätze auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden können, ist hier ein Ablösevertrag über diese 2 Stellplätze mit dem Bauherrn abzuschließen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt der Nutzungsänderung vorerst nicht zu, da der Stellplatznachweis nicht erfüllt ist. Nach Klärung der Stellplatzfrage wird die Verwaltung den Antrag per Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg an die Genehmigungsbehörde weiterleiten.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.**

**Bauantrag zum Anbau eines behindertengerechten Apartments auf dem Grundstück  
FINr. 519/9, Gmkg. Ebersberg, Kapellenweg 13**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Anbau eines behindertengerechten Apartments an das bestehende Einfamilienhaus. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 81 – Kapellenweg.

Der bestehende Geräteschuppen an der Nord-Ost-Seite des Einfamilienhauses soll abgerissen und durch ein ebenerdiges, 47 m<sup>2</sup> großes Apartment ersetzt werden. Die hierfür erforderliche Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten nordöstlichen Baugrenzen liegt dem Bauantrag bei.

Zudem entsteht auf dem Grundstück ein weiterer Stellplatz, der durch die weitere Wohneinheit erforderlich wird. Die Befreiung hierfür ist ebenso dem Bauantrag beigefügt,

da im Bebauungsplan auf dem Grundstück keine Fläche für Garagen oder Stellplätze festgesetzt ist.

Die beantragten Befreiungen können erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar sind, den Grundzügen der Planung nicht widersprechen und nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Lt. Tiefbauamt ist die hier eine Verlängerung des Kanal- und Wasseranschlusses im öffentlichen Bereich erforderlich. Hierüber ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Bauwerber und der Stadt zu treffen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der erforderlichen Befreiung zu.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 6.**

**Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 842 und 842/10, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstr. 5a / 7 (TA 14.06.16 Top 01)**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Zu diesem Bauvorhaben gibt es einen gültigen Vorbescheid vom 16.08.2016.

Der nun eingereichte Antrag weicht von der gem. Vorbescheid zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Gebäudebreite ab und wird deshalb nochmal dem Technischen Ausschuss zur Zustimmung vorgelegt.

- a. Die neue Wandhöhe der beiden Gebäude beträgt 7,55 m und ist gegenüber dem Vorbescheid mit zulässigen 7,50 m geringfügig erhöht worden. Die zulässige Dachneigung von 27° bleibt unverändert.
- b. Gem. Vorbescheid ist ein Gebäude mit einer Länge von 29,75 m und einer Breite von 12,20 m, also einer überbauten Grundfläche von 363 m<sup>2</sup> im Hauptkörper zulässig. Die Vorgartenlinie von 4,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze muss unbebaut bleiben.  
In der aktuellen Fassung wird das Gebäude mit einer Länge von 29,70 m und einer Breite von 13,50 m (überbaute Grundfläche somit 401 m<sup>2</sup>) beantragt. Hier liegt eine deutliche Abweichung zum Vorbescheid vor. Des Weiteren plant der Bauherr in der freizuhaltenden Vorgartenlinie von 4 m insgesamt 4 von erforderlichen 22 Stellplätzen. Diese Stellplätze können wie geplant dort angelegt werden, da es sich hierbei nicht um eine bauliche Anlage im Sinne eines „Gebäudes“ handelt.
- c. Im Gesamtgebäude entstehen insgesamt 13 Wohnungen (Haus A: 6 Whg./Haus B: 7 Whg.). Es sind somit 20 Stellplätze für die Bewohner herzustellen, die mit 16 Stellplätzen in der Tiefgarage und mit 4 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen werden. Es sind gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg noch 2 Besucherstellplätze herzustellen und als solche zu kennzeichnen.

Die Verwaltung sieht trotz der abgeänderten Gebäudemaße die Einfügungsmerkmale des § 34 BauGB noch erfüllt und schlägt vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Die fehlenden zwei Stellplätze sind noch nachzuweisen bzw. können abgelöst werden.

**Diskussionsverlauf:**

Aus der Mitte des Ausschusses wurde die erneute Verdichtung durch nochmaliges Vergrößern der Baukörper kritisiert. Es wurde die Meinung vertreten, dass die Vorgartenzone überhaupt freizuhalten wäre.

Das Argument der Wohnraumschaffung ist hier zumindest in Zweifel zu ziehen, da die Wohnungen in einem höheren Preissegment anzusiedeln seien.

Die Verwaltung erläutert, dass hier aufgrund des rechtskräftigen Vorbescheids kaum mehr Eingriffsmöglichkeiten bestehen. Man hätte bereits bei der Beratung des Vorbescheids entsprechende Maßnahmen treffen müssen. Im unbeplanten Innenbereich besteht ohne planungsrechtliche Regelungen immer die Gefahr, dass sich die vorhandene Bebauung aufschaukelt. Hinsichtlich der Anordnung der oberirdischen Stellplätze wurde der Vorschlag mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Fläche ist von Bebauung mit Gebäuden freizuhalten.

Auf Vorschlag des 1. Bürgermeisters sollte die Sache in einer zweigeteilten Beschlussempfehlung behandelt werden:

1. Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen auf den Grundstücken FINr. 842 und 842/10, Gemarkung Ebersberg, Floßmannstraße 5a/7 nicht zu.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben vorerst nicht zu, da der Stellplatznachweis nicht erfüllt ist. Nach Klärung der Stellplatzfrage wird die Verwaltung den Antrag per Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg an die Genehmigungsbehörde weiterleiten.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen auf den Grundstücken FINr. 842 und 842/10, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstraße 5a und 7 nicht zu.

**3 Ja : 7 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben vorerst nicht zu, da der Stellplatznachweis nicht erfüllt ist. Nach Klärung der Stellplatzfrage wird die Verwaltung den Antrag per Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg an die Genehmigungsbehörde weiterleiten.

**6 Ja : 4 Nein**

**TOP 7.**

**Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 30/9, Gmkg. Oberndorf, Weidinger Straße 6 und 8**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Nr. 110 – nördl. Ortsrand Oberndorf.

Gem. Satzung ist für dieses Grundstück ein Haus mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage mit Besucherstellplatz zulässig. Für das beantragte Bauvorhaben sind folgenden Befreiungen von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung erforderlich und beantragt:

1. Die max. zulässige Grundfläche von 9 x 15 m für das Gebäude wird überschritten. Das beantragte Gebäude hat eine Fläche von 10,25 x 15,98 m.
2. Die nördliche Doppelgarage überschreitet mit 6,50 x 7,25 m die zulässige Grundfläche für Garagen von 6 x 6 m. Die Firstrichtung ist in Abweichung des Wohngebäudes geplant, gem. Satzung sind Garage und Wohngebäude mit der gleichen Firstrichtung anzuordnen.
3. Die südliche Garage liegt außerhalb des Bauraumes für Garagen. Auch diese Garage überschreitet mit 6,25 x 7,30 m die zulässige Grundfläche und weicht in der Firstrichtung vom Wohngebäude ab.
4. Im nördlichen Bereich des Grundstückes werden drei Besucherstellplätze hergestellt, die Satzung sieht einen Besucherstellplatz vor.

Die Befreiungen können erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Für die Überschreitung der Abstandsflächen im südlichen Bereich des Grundstückes liegen jeweils Abstandsflächenübernahmeerklärungen von den betroffenen Nachbarn vor.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben samt den erforderlichen Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 8.**

**Ortsabrundungssatzung Hörmannsdorf Ost;  
Einleitungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird Bezug genommen auf die TA-Sitzung vom 20.09.2016 (TOP 2, öffentlich). Damals wurde im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid für das Grundstück FINr. 1995/1, Gemarkung Ebersberg die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von 21 x 10 Metern beantragt.

Nach den Feststellungen des Landratsamtes Ebersberg (vgl. Schreiben vom 20.10.2016) ist das Vorhaben unzulässig, da es öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Die südliche Teilfläche des Grundstückes, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Um das Vorhaben realisieren zu können, müsste für diesen Bereich eine Einbeziehungsatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) erlassen werden. Dies wurde bereits in der Sitzung am 20.09.2016 in Erwägung gezogen. In der Anlage ist ein Vorschlag für den Umgriff beigefügt.

Die Satzung wird nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren (§ 34 Abs. 6 BauGB), vergleichbar dem vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne aufgestellt, zu dem sich die Öffentlichkeit äußern kann.

Mit dem Antragsteller wäre noch eine städtebauliche Vereinbarung über die Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung entstehen, abzuschließen.

In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung noch daraufhin, dass das Grundstück geteilt werden soll und damit für das nördliche Gebäude (Haus-Nr. 12) Grunddienstbarkeiten für Wasser- und Kanalleitungsrechte zu Lasten der südlichen Teilfläche erforderlich werden, da ansonsten das nördliche Grundstück dann nicht mehr als erschlossen gilt.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss fasst, vorbehaltlich der Unterzeichnung einer städtebaulichen Vereinbarung durch den Antragsteller, den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den östlichen Bereich des Weilers Hörmannsdorf entsprechend dem Vorschlag der Bauverwaltung.

Der ausgearbeitete Satzungsentwurf ist dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 9.**

**Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Rinding;**

**Antrag auf Erlass einer Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für das Grundstück FINr. 1142/3, Gmkg. Oberndorf, in Rinding**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller sprachen bei der Stadt für eine Genehmigung wegen Errichtung eines gewerblichen Gebäudes (Yogahaus) in Rinding 2, FINr. 1272/3 und 1142/3 vor. Die Grundstücke liegen im Außenbereich (§35 BauGB). Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es ist als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) einzustufen, das im Außenbereich grundsätzlich unzulässig ist.

In der Sache hat eine Besprechung im Landratsamt Ebersberg sowie ein Ortstermin mit dem Ersten Bürgermeister, Landratsamt und Stadtverwaltung stattgefunden.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Vorhaben nur dann verwirklicht werden kann, wenn für den Ort Rinding eine sog. Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und eine Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) erlassen wird. Diese Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden.

Mit der Festlegungssatzung kann die Stadt bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Die Voraussetzungen hierfür wären zumindest formell erfüllt. Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche ist vorhanden.

Die Folge dieser Satzung ist, dass die Flächen und damit sämtliche Bauvorhaben, die sich im Umgriff der Satzung befinden, dann künftig als Innenbereich, also gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Mit der Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen ( hier FINr. 1272/3 und 1142/3) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auch diese Flächen werden dann bauplanungsrechtlich zum Innenbereich. Die Satzung hat wie die Festlegungssatzung konstitutive (baurechtsbe gründende) Wirkung

Der Technische Ausschuss ist gehalten hier eine grundsätzliche Entscheidung über den Erlass einer solchen Satzung zu treffen.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB müssen die Satzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, das bedeutet zunächst und insbesondere, dass die Satzungen dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu genügen haben. Es muss daher eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange stattfinden. Weiterhin sind die Vorschriften des § 1a BauGB (Bodenschutzklausel) zu beachten.

Gerade vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte in diesem Zusammenhang geprüft werden, ob das Bauvorhaben nicht auch auf den bereits bebauten Flächen der Antragsteller (FINr. 1411/2, Rinding 3) realisiert werden könnte.

Dem Antragsteller wurde aufgrund des Ortstermins mit dem Landratsamt aufgegeben, zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Festlegung von Wandhöhen ein Aufmaß aller Bestandshöhen im vorgesehenen Satzungsumgriff vorzulegen, sofern der Technische Ausschuss die Aufstellung der Satzungen beschließt. Dies dient dazu, für den Geltungsbereich entsprechende Wandhöhen festzulegen bzw. um beurteilen zu können, ob sich das geplante Vorhaben insbesondere hinsichtlich seiner Höhenentwicklung einfügen würde.

Mit den Antragstellern wäre, sofern ein positiver Beschluss gefasst wird, ein entsprechender Planungskostenübernahmevertrag abzuschließen.

#### **Diskussionsverlauf:**

StRin Platzer stellte fest, dass die Stadt mit dieser Vorgehensweise Neuland betritt und dies Auswirkungen auf andere Ortsteile habe. Die Sache müsse vor Ort angeschaut werden. Sie regte an, heute keinen Beschluss zu fassen.

Auf Vorschlag des 1. Bürgermeisters wurde in der Sache kein Beschluss gefasst. Das Gremium folgte einstimmig der Empfehlung des Vorsitzenden vor der TA-Sitzung am 04.04.2017 um 18.00 Uhr einen Augenschein in Rinding durchzuführen.

Es wurde kein Beschluss gefasst.

#### **TOP 10.**

##### **Verschiedenes**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Überflutung Untergeschoß Jugendstadion TSV am Volksfestplatz;  
Sachstandsbericht:

Am Montag den 06.02.2017 wurde von Herrn Schedo bemerkt, dass das gesamte Untergeschoss der Tribüne am Jugendstadion überflutet ist. Die komplette Elektrik, die Inneneinrichtung, sowie die Wandverkleidungen sind zerstört.

Die Entrümpelung erfolgt über ehrenamtliche Helfer des Sportvereines, die Entsorgung wird über den städtischen Bauhof organisiert.

Am Mittwoch 15.02.2017 wird die Standsicherheit des Gebäudes untersucht.

Je nach Ergebnis entscheidet sich dann das weitere Vorgehen.

**Diskussionsverlauf:**

StR Schedo erläuterte ergänzend, dass das Gelände bis 2019 fest gepachtet ist und sich der Vertrag dann jeweils nur um ein weiteres Jahr verlängert. Das Gebäude ist im Eigentum des TSV.

Für den Fall eines Totalschadens schlug Hr. Schedo vor, eine Containeranlage zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes zu installieren. Finanziell sei der Sportverein jedoch nicht in der Lage eine Übergangslösung einzurichten.

StRin Platzer regt an für das Jugendstadion keine Neubaupläne zu entwickeln, lediglich für die Aufrechterhaltung des Trainings- und Spielbetriebes eine Containerlösung anzudenken. Wichtiger wäre der Ausbau des Waldsportstadions. Dies sollte in einer der nächsten Sitzungen als eigener Tagesordnungspunkt beraten werden.

**TOP 11.**

**Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Zu diesem TOP liegt kein Antrag vor.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
 Ende der öffentlichen Sitzung: 20:55 Uhr

Stadt Ebersberg, den 09.03.2017

Brilmayer  
 Sitzungsleiter

Stalla (TOP 01,10,11)

Stöhr (TOP 2-9)