

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 9. Mai 2017**

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		(Vertreter für SR Platzer)
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		bis 19.10 Uhr (Vertreter für Alois Lachner)
SR Schmidberger	Mitglied	X		(Vertreter für Toni Ried)
SR Will	Mitglied	X		bis 19.48 Uhr (Vertreter für Gerd Otter)
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	
SR Lachner	Mitglied		X	ab 19.10 Uhr anwesend
SR Otter	Mitglied		X	ab 19.48 Uhr anwesend
SR Platzer	Mitglied		X	

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

Die Tagesordnungspunkte wurden in folgender Reihenfolge behandelt:

nicht öffentlicher Teil: TOP 17, 12, 13, 14 Unterbrechung für die öffentliche Sitzung, To 11 u. 16 vertagt

öffentlicher Teil: TOP 1-6, 8,9, To 7 vertagt

**TOP 1.**

**Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 284/2, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 4**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Es liegt erneut eine Bauvoranfrage zur Wohnraumerweiterung im bestehenden Gebäude in der Abt-Häfele-Str. 4 vor. Dem Entwurf der Voranfrage im Dezember 2016 (siehe An-

lage 3) wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.12.2016 keine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Der neue Entwurf sieht eine Wohnraumerweiterung in Form einer einstöckigen Giebelverlängerung vor. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die vorgelegte Planung nach Norden hin womöglich eine Abweichung von den Abstandsflächen erfordert. Dies ist jedoch erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

**Diskussionsverlauf:**

Nach Ansicht von 3. Bürgermeister Riedl stellt das Vorhaben keine gute städtebauliche Lösung dar, da es durch die Giebelerweiterung bis zu 30 cm an die Straße heranrücken würde.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stellt dem Bauwerber seine Zustimmung zur Wohnraumerweiterung in der vorgelegten Form in Aussicht. Auf die Abstandsflächenproblematik wird hingewiesen.

**9 Ja : 1 Nein**

**TOP 2.**

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

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**b) Satzungsbeschluss TA 14.02.17, TOP 02**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Vorgeschichte:

Am 12.05.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 192.1 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.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 24.02.2017 bis 24.03.2017 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 die Stellungnahmen 3.1 bis 3.6 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 Kreisheimatpfleger Ebersberg,

- 1.5 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle
- 1.6 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang.-Luth. Pfarramt, Ebersberg
- 1.9 katholisches Pfarramt Ebersberg
- 1.10 Industrie- und Handelskammer, München
- 1.11 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- 1.12 Kreishandwerkerschaft Ebersberg
- 1.13 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 1.14 Deutsche Funkturm GmbH, München
- 1.15 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.16 Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
- 1.17 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.18 Stadt Grafing
- 1.19 Landesbund für Vogelschutz
- 1.20 Stadt Ebersberg, Klimamanager
- 1.21 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
- 1.22 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit
- 1.23 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 1.24 Behindertenbeauftragte Stadt Ebersberg

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

- 2.1 Regierung von Oberbayern, München, Schreiben vom 27.02.2017 (per E-Mail)
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 27.02.2017 (per E-Mail)
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 21.03.2017
- 2.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, Hochbau / Straßenbau, Schreiben vom 24.02.2017
- 2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 23.03.2017 (per E-Mail)
- 2.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 23.03.2017, per E-Mail
- 2.7 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur, Schreiben vom 24.03.2017
- 2.8 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 17.03.2017
- 2.9 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 24.02.2017
- 2.10 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 01.03.2017

## **3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 21.03.2017
  - Bauverwaltung
  - Untere Immissionsschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 23.03.2017
- 3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 24.02.2017 (per E-Mail)
- 3.4 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 23.02.2017 (per E-Mail)
- 3.5 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 01.03.2017
- 3.6 Bürger 1, Schreiben vom 23.03.2017

## **Behandlung der Stellungnahmen:**

- |                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.02.2017 (per E-Mail)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

**A. aus baufachlicher Sicht**

Es werden keine Einwände oder Anregungen geäußert.

**Behandlungsvorschlag:**

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 sowie der vorgenommenen Änderungen im Verfahren wird festgestellt, dass die Festsetzungen nicht der seitens der UIB vorgeschlagenen Vorgehensweise zur Problembereinigung der Verkehrslärm-Immissionssituation entspreche. Nach Ansicht der UIB entspreche die Festsetzung C)10.3 den Anforderungen des §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit sei die Vorgehensweise der Stadt Ebersberg nicht zu beanstanden. Es werde jedoch der Stadt Ebersberg empfohlen, den „Hinweis durch Text“ D)14 wie folgt zu ergänzen:

Zur Umsetzung von C)10.3 ist im Hinblick auf den baulichen Schallschutz wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten etc.) Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen, ein schalltechnischer Gutachter beizuziehen, der im Rahmen des Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahrens die Geeignetheit der jeweiligen Schallschutzmaßnahmen bestätigt.

Es werde noch darum gebeten, in C)10.3 noch einen Querverweis zu D) 14 einzufügen. Ansonsten werde noch angemerkt, dass keine konkrete Abwägung erfolgt sei, sondern die Stadt Ebersberg dem Gutachter gefolgt sei und abgewogen habe. Die Stadt Ebersberg werde gebeten, die vorgenommene Abwägung etwas genauer zu begründen. Die Begründung bzw. der Umweltbericht könnte noch der aktuellen Vorgehensweise bzw. Planung angepasst werden. Weitere Einwände aus immissionsschutzfachlicher Sicht würden nicht mehr geäußert.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Fehlens der konkreten Abwägung ist anzumerken, dass, wie auch von Seiten der UIB bestätigt, die Vorgehensweise der Stadt Ebersberg nicht zu beanstanden ist. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestand nach Abstimmung mit dem Büro C. Hentschel Consult kein Abwägungsbedarf, da keine Abweichungen vorliegen und die immissionsschutzfachlichen Regelungen des Bebauungsplans den jeweils einschlägigen lärmtechnischen Regelwerken entsprechen.

Nach erneuter Abstimmung mit dem Büro C.Hentschel Consult werden die Anregungen hinsichtlich der Ergänzung des Hinweises D) 14 berücksichtigt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**C. aus naturschutzfachlicher Sicht**

Die Abwägung der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Anforderungen und die Beschlussfassung des TA der Stadt Ebersberg vom 14.02.2017 wurden seitens der Fachbehörde zur Kenntnis genommen.

Die Details zur Grünordnung und der Niederschlagswasserführung zur weiteren Quellspeisung würden gemäß Ziffer D. 8 über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt. Auch wurde zugesichert bis zum Satzungsbeschluss die noch offene Ausgleichsfrage, insbesondere durch Bemühungen um eine ökologische Aufwertung des Quellbereiches vor Ort, verbindlich und hinreichend genau abzuschließen. Es werde gebeten, die Aus-

gleichsthematik noch vor Satzungsbeschluss mit der UNB einvernehmlich abzustimmen.

Um natur- und artenschutzrechtliche Konflikte oder gar einen naturschutzrechtlichen Verstoß im Hinblick auf den gesetzlichen Quellschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, werde dringend empfohlen, den Hinweis Ziffer D 10 mit der Beauftragung einer ökologischen Bauleitung im Baugenehmigungsverfahren zu ergänzen.

**Stellungnahme:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Quellbereich kann wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht aufgewertet und als Ausgleichsfläche gesichert werden. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ebersberg vereinbart, den verbleibenden Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 776 m<sup>2</sup> vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Fl. Nr. 2489, Gemarkung Ebersberg, abzubuchen und dem Bebauungsplan Nr. 192.1 „Bahnhofstraße Nord“ zuzuordnen. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung. Die maßgeblichen Angaben sollten in der Begründung zum Bebauungsplan sowie einer neuen Ordnungsziffer unter Ziffer D „Hinweise“ auf der Bebauungsplanzeichnung ergänzt werden:

*„Der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 776 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl. Nr. 2489, Gemarkung Ebersberg, abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 192.1 „Bahnhofstraße Nord“ zugeordnet. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung.“*

Zusätzlich dazu sollte ein Lageplan mit Darstellung der Ökokontofläche in die Begründung eingefügt werden.

Um natur- und artenschutzrechtliche Konflikte oder gar einen naturschutzrechtlichen Verstoß im Hinblick auf den gesetzlichen Quellschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, sollte der Hinweis Ziffer D. 10 folgendermaßen neu gefasst werden:

*„Auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/3 befindet sich eine Hangquelle, die dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG unterliegt. Quellen dürfen demnach weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden. Um einen Verstoß gegen den gesetzlichen Biotopschutz zu vermeiden, muss durch eine ordnungsgemäße Drainage der in der Planfolge zulässigen baulichen Anlagen gewährleistet werden, dass eine Ableitung der anfallenden Schicht- und Hangwässer auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden Quellaustritte dauerhaft möglich ist. Es wird empfohlen, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um die hierfür notwendigen, bautechnischen und sonstigen Maßnahmen (z.B. eine ökologische Bauleitung) durch Nebenbestimmungen (Auflagen) im Genehmigungsbescheid sicherstellen zu können.“*

**Behandlungsvorschlag:**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 776 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg Fl. Nr. 2489, Gemarkung Ebersberg, abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 192.1 zugeordnet. Die Bebauungsplanzeichnung sowie die Begründung werden um die maßgeblichen Angaben ergänzt. Zudem wird in die Begründung ein Lageplan mit Darstellung der Ökokontofläche eingefügt. Zwischen den Planbegünstigten und der Stadt Ebersberg werden entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Der Hinweis Ziffer D. 10 wird vorschlagsgemäß neu gefasst.

Der „Hinweis durch Text“ D)14 wird folgendermaßen ergänzt:

Zur Umsetzung von C)10.3 ist im Hinblick auf den baulichen Schallschutz wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten etc.) Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen, ein schalltechnischer Gutachter beizuziehen, der im Rahmen des Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahrens die Geeignetheit der jeweiligen Schallschutzmaßnahmen bestätigt.

In der Festsetzung C)10.3 wird ein Querverweis zu D) 14 eingefügt.

### **3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 23.03.2017**

Nach Angabe des Baugrundgutachtens sei nach ergiebigen Regenfällen in sämtlichen Tiefenlagen mit Wasseranfall zu rechnen. Zudem werde im Gutachten die Wirkung der durchgehenden Tiefgarage bestätigt, dass ohne Zusatzmaßnahmen nicht auszuschließen sei, dass die Untergeschosse das Schicht- und Hangwasser absperrten.

Es werde auch noch an einen Grundsatz der Abwasserbeseitigung erinnert, wonach unverschmutztes Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer abgeleitet werden soll (über eine entsprechende Kanalisation nach Drosselung, sofern eine Versickerung nicht möglich ist).

Um Beachtung der Empfehlungen und Hinweise werde gebeten.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Punkte stellen im Grundsatz eine Wiederholung der im Schreiben vom 01.02.2017 vorgebrachten Anregungen dar, die bereits in der Sitzung vom 14.02.2017 in ausreichendem Maße behandelt und in die Abwägung eingestellt wurde. Weitere Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

#### **Behandlungsvorschlag:**

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

### **3.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München,**

#### **Schreiben vom 24.02.2017 (per E-Mail)**

##### Bau- und Kunstdenkmalpflegerischen Belange

Auf das Schreiben vom 09.01.2017 werde verwiesen. Art. 6 gelte auch für die Nähe bei Denkmälern. Insofern würden Solaranlagen abgelehnt, sofern sie sich im Nähebereich der Denkmäler befänden und über die Blickbeziehung z.B. zur Schlosskirche, diese in ihrer Eigenart erheblich beeinträchtigten.

##### Bodendenkmalpflegerische Belange

Es werde ebenfalls auf die Stellungnahme vom 09.01.2017 sowie die Stellungnahme des Kreisheimatpflegers vom 12.01.2017 verwiesen. Es werde zumindest darum gebeten, den Hinweis D.7 so zu überarbeiten, dass die Notwendigkeit zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans unmissverständlich hervorgehe.

Abschließend erfolgt noch der Hinweis, dass die Untere Denkmalschutzbehörde dieses Schreiben erhalte, man für Rückfragen zur Verfügung stehe und Fragen zu konkreten Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege direkt an den Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten seien.

#### **Stellungnahme:**

Die Anregungen hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind im Grundsatz Wiederholungen der bereits mit Schreiben vom 09.01.2017 vorgebrachten Anregungen. Unter Hinweis auf die bereits erfolgte Behandlung der Anregungen und Bedenken ist festzustellen, dass sowohl in den Hinweisen des Bau-

ungsplans als auch in der Begründung in ausreichendem Maße dargestellt ist, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wenn die Vermutung besteht, dass Bodendenkmäler vorhanden sein können. Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**3.4 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 23.02.2017 (per E-Mail)**

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme vom 22.12.2016 unverändert gelte.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise der Stellungnahme vom 22.12.2016 bezogen sich auf die Versorgung und Kabelverlegung, die nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen sowie die Errichtung einer Trafostation, die nicht erforderlich ist. Insofern sind Änderungen des Bebauungsplans nicht veranlasst.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 01.03.2017**

Es wird auf die Stellungnahme vom 21.12.2016 verwiesen.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme vom 21.12.2016 betraf im Wesentlichen Belange der Kanalisation, der Wasserversorgung sowie des Straßenbaus.

Die Ausführungen zur Kanalisation und zur Wasserversorgung betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, die Anregungen hinsichtlich des Straßenbaus (Gehwegverbreiterung auf durchgängig 2,0m) sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**3.6 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 22.03.2017**

Da der Bebauungsplanentwurf in Bezug auf die angemerkten Punkte nicht verändert worden sei, werde nochmals auf folgendes hingewiesen: straßenseitig zweigeschossige bzw. talseitig dreigeschossige Baukörper mit steilerem Dach und ausgebautem Dachgeschoss hätten zwar eine ähnlich große Firsthöhe wie die geplanten drei- bzw. viergeschossigen Baukörper mit sehr flacher Dachneigung, wären aber der altstädtischen Struktur angemessener und würden durch die in den Ansichten wahrnehmbaren Dachflächen angenehmer und maßstablicher wirken.

Nach Meinung der Stadt würden die Firste der geplanten drei- viergeschossigen Bebauung den Blick nicht mehr verstellen als etwa gleich hohe Firstlinien einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit steileren Dachflächen.

Es werde darauf hingewiesen, dass dies nur für den weiter entfernten Blick von der Kreuzung beim Amtsgericht zutrefte, nicht aber für den näheren Blick von der Westseite der Bahnhofstraße. Für diesen Blick, den der Fußgänger habe, sei nämlich die niedrigere Traufhöhe einer straßenseitig zweigeschossigen Fassade entscheidend, die bei gleicher Firsthöhe deutlich mehr vom Kirchturm und evtl. auch vom Kirchendach sichtbar lasse. Dies werde von der Stadt anscheinend verkannt.

Die Änderung der Traufhöhe und Dachneigung habe eine moderate Geschossflächenreduzierung zur Folge, einschließlich der Anpassung womöglich bereits erfolgter Bauplanungen, welche der Investor vermutlich nicht gut gutheiße. Den Investoreninteressen nachzukommen liege aber weniger im öffentlichen Interesse, als eine für das Stadtbild bestmöglich angemessene Baustruktur zu realisieren.

Zu den erbetenen Gestaltungsfestsetzungen werde angemerkt, dass der Gesetzgeber auf möglichst schlanke Bebauungspläne hinwirke. Gleichzeitig wäre es aber durchaus möglich, wichtige gestalterische Kriterien festzusetzen, z.B. die Art der Fassadengestaltung (Lochfassaden, i.d.R. stehende Fensterproportionen) oder den Umfang bei Gauben bei steileren Dächern.

Da Ebersberg als Perle des Münchner Ostens sich bisher keine Gestaltungssatzung gegeben habe, erscheine dies hier im sensiblen städtischen Umfeld besonders nötig. Welche Gestaltung sich ohne öffentlich-rechtliche Vorgaben ergeben könne, sei südlich des alten Bahnhofs Gebäudes zu sehen. Von der Neubebauung an der Bahnhofstraße sei eine wesentlich höhere Gestaltqualität zu erwarten und zu fordern.

Die Steuerung der Gestaltqualität durch die gewählten kommunalen Vertreter habe entscheidende Bedeutung in einer Zeit, in der kaum mehr bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorgaben im Baugenehmigungsverfahren gemacht werden könnten. In den letzten Jahren habe sich im Stadtbild manches nicht nur zum Guten entwickelt. Unter Hinweis auf den durch den Investor gesetzten gestalterischen Schwerpunkt am nördlichen Ortseingang werde auf die Möglichkeit verwiesen, einen positiv-prägenden Akzent in der Bahnhofstraße zu setzen.

Abschließend wird noch angemerkt, dass es nicht nötig sei, die Stellungnahme in indirekter Rede abzufassen, da dies den Aussagen die Prägnanz nehme.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Schreiben inhaltlich die Argumente des Schreibens vom 02.02.2017 aufgreift und wiederholt. Neue Aspekte werden nicht vorgetragen.

Im Wesentlichen spiegelt das Schreiben eine Grundsatzarchitekturdiskussion wider, nämlich modernes Bauen in historischer Umgebung bzw. Moderne contra Retroarchitektur.

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung für die eher moderne Bauweise bereits lange zurückliegt. Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt eine längere Planungshistorie zugrunde und die Grundsatzentscheidung zur Bebauung wurde bereits 2010/2011 getroffen. So wurde im integrierten Stadtentwicklungskonzept vom 2011 bereits das Bebauungskonzept 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 in den städtischen Gremien schon damals festgelegt wurde. Diese Diskussion mündete schließlich in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 192, der den nördlichen Teilbereich des Plangebiets der vorliegenden Planung abdeckt und der durch die vorliegende Planung ersetzt wird. Demzufolge besteht durch den Bebauungsplan 192 für den nördlichen Bereich bereits ein Baurecht. Die Regelungen dieses Bebauungsplan zum Maß der Nutzung wurden weitestgehend, mit geringfügiger Reduzierung der Wandhöhe, im vorliegendem Bebauungsplan übernommen.

Bezüglich der Trauf- und Firsthöhen ist festzustellen, dass sich bei zweigeschossiger Bebauung mit steilen Dächern einerseits oder dreigeschossiger Bebauung mit flachen Dächern andererseits unstrittig, je nach Entfernung, unterschiedliche Ansichtsweisen, ergeben können. Diese Unterschiede dürften allerdings bei ungefähr gleicher Firsthöhe eher marginal ausfallen.



Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist nochmals 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).

Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass bereits im Vorfeld gestalterische Abstimmungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens auf freiwilliger Basis erfolgten und schon Verbesserungen, wie z.B. Anpassung der Höhenlage und Gestaltung eines durchgehenden Gehwegs, erzielt wurden. Von Seiten der Bauherrn und des planenden Architekten ist zugesagt, dass sie auch weiterhin die Gestaltung mit der Bauverwaltung und der Stadt abstimmen werden. Insofern kann auch in einvernehmlicher Weise außerhalb des Bebauungsplanverfahrens noch Einfluss auf die Gestaltung genommen werden.

Für den Bebauungsplan besteht nicht zuletzt deshalb kein Änderungsbedarf.

Bezüglich der Darstellung der Stellungnahme ist klarzustellen, dass die Wiedergabe in der Beschlussvorlage eine Zusammenfassung des wesentlichen Inhalts darstellt. Die Schreiben liegen natürlich jedem Ausschussmitglied im Originaltext vor. Insofern gehen keine inhaltlichen Details verloren.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**Beschluss:**

**Zusammengefasster Beschlussvorschlag zu den Punkten 3.1 bis 3.6:**

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.05.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

**10 Ja : 0 Nein**

**Beschluss:**

**Satzungsbeschluss:**

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.05.2017 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 192.1 „Bahnhofstraße Nord II“ in der Fassung vom 09.05.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

10 Ja : 0 Nein

**TOP 3.**

**Bebauungsplan Nr. 202 - Westlich Haggenmillerstraße;**

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 TA 10.05.16, TOP 01**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Stadt Ebersberg**

Bebauungsplan Nr. 202 „Westlich Haggenmillerstraße“  
in der Fassung vom 10.03.2017

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

Vorgeschichte:

Am 08.03.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 202 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 24.03.2017 bis 24.04.2017 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden jeweils die Stellungnahmen 3.1 bis 3.10 (Behörden) in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

- 1.1 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.2 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.3 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.4 Bayernwerk AG, Assetmanagement, München
- 1.5 E.ON Netz GmbH, Bamberg
- 1.6 Stadt Grafing
- 1.7 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.8 Stadt Ebersberg, Klimamanager
- 1.9 Freiwillige Feuerwehr, Ebersberg
- 1.10 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit
- 1.11 Stadt Ebersberg, Kinder Jugend und Familie
- 1.12 Behindertenbeauftragte Stadt Ebersberg

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

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 24.03.2017, (per E-Mail)
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 28.03.2017 (per E-Mail)
- 2.3 Evang.-Luth. Pfarramt, Ebersberg, Schreiben vom 27.03.2017
- 2.4 Kath. Pfarramt, Schreiben vom 30.03.2017
- 2.5 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 29.03.2017

2.6 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 07.04.2017

### **3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 26.04.2017
  - Bauverwaltung
  - Untere Immissionsschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
  - Landkreis, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
  - Landkreis, Abfallwirtschaft und Kreisstraßen
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 07.04.2017
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 20.04.2017
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 20.04.2017 (per E-Mail)
- 3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 06.04.2017
- 3.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 24.04.2017 (per E-Mail)
- 3.7 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 30.03.2017
- 3.8 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 27.03.2017
- 3.9 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 19.04.2017
- 3.10 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 16.02.2017
- 3.11 Bürger 1, Schreiben vom 07.04.2017
- 3.12 Bürger 2, Schreiben vom 16.03.2016
- 3.13 Bürger 3, Schreiben vom 28.03.2017

### **Behandlung der Stellungnahmen:**

#### **3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 26.04.2017 (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**

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

#### **B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

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

Mit der Planung bestehe grundsätzlich Einverständnis. Es werde aber dringend empfohlen, die acht Rotdornbäume entlang der Floßmannstraße zu erhalten. Neben ihrer straßenbildprägenden Bedeutung würden die Bäume aufgrund der Altersstruktur ein hervorragendes Brutgebiet für Singvögel darstellen und seien deshalb von naturschutzfachlich herausragender Bedeutung. Der Wert des vorhandenen Baumbestandes für den Artenschutz könne durch Neupflanzungen nicht ersetzt werden. Als dauerhafte bauliche Vorkehrung zum besonderen Artenschutz müssten an den Neubauten mindestens 3 Fledermausbretter oder Gebäudekästen, die in die Fassade eingebaut werden, angebracht werden. Ein Quartier sollte möglichst exakt an der Stelle eingebaut werden, an der es sich im Altgebäude befand (östl. Giebelseite des Hauptgebäudes Nr. 9, Fensterbrett und Holzvertäfelung über Fenster im 3. OG). Es werde empfohlen, die anderen Quartiere auch an dieser Fassade zu positionieren. Die Anbringung von mindestens einem Sperlingskoloniekasten an einem der neuen Gebäude sollte noch hinzugefügt werden.

Beim Abriss der bestehenden Gebäude müsste ein Fledermausspezialist anwesend sein.

Sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen hätten in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

#### **D. aus der Sicht des Landkreises – Liegenschaften und Wirtschaftsförderung**

Es werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

#### **E. aus der Sicht des Landkreises – Abfallwirtschaft und Kreisstraßen**

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

##### Kommunale Abfallwirtschaft:

Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte berücksichtigt werden, dass die Haushalte zu ihrer Restmülltonne auch eine Komposttonne erhielten, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung bestehe.

Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfielen, seien nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt zu entsorgen bzw. zu verwerten:

##### 1. Inertes Material:

Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.

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

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

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

##### Kreisstraßen:

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

##### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### **zu C:**

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung hat sich die Stadt Ebersberg dafür entschieden, das in diesem Bereich bestehende innerörtliche Flächenpotential für die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums zu nutzen und eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks bis knapp unter die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zuzulassen. Im Mittelpunkt der planerischen Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 202 steht damit die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse junger Familien und älterer Menschen, die auf einen zentralen Wohnstandort mit guter Infrastrukturausstattung in der unmittelbaren Umgebung angewiesen sind. Die Umsetzung dieser Planungsziele führt leider dazu, dass der Gehölzbestand auf dem Grundstück nicht erhalten werden kann. Da die notwendigen Stellplätze nur in einer Tiefgarage untergebracht werden dürfen, kann sich diese bis an die Grundstücksgrenze zur Floßmannstraße erstrecken. Die acht Rotdornbäume können demzufolge aus bautechnischen Gründen (Herstellung der Baugrube, Herstellung der Tiefga-

rage) nicht mit einer verpflichtenden Erhaltungsbindung versehen werden. Für Vogelarten, die an Gehölzen brüten, stehen indes in der unmittelbaren Umgebung gleichwertige Ersatzhabitats in einem genügenden Ausmaß zur Verfügung, so dass durch den Verlust dieser 8 Bäume keine erheblichen negativen Auswirkungen auf lokale Populationen zu erwarten sind. Eine Änderungen oder Ergänzung der Planung ist insoweit nicht veranlasst.

Die Belange des besonderen Artenschutzes haben hingegen bereits eine umfassende Berücksichtigung in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung gefunden und spiegeln sich im Regelungsumfang des Bebauungsplans, insbesondere in der Festsetzung Ziffer C. 4.5 und dem Hinweis Ziffer D. 8 wider. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sollte dennoch der Empfehlung der Fachbehörde gefolgt und zu den bereits getroffenen baulichen Vorkehrungen zum Artenschutz zusätzlich das Anbringen eines Sperlingskoloniekastens an einem der in der Planfolge möglichen Gebäude verbindlich festgesetzt werden. Das Anbringen der Fledermausquartiere sollte auf die Ostfassade festgelegt werden. Die Festsetzung Ziffer C. 4.5.1 sollte demgemäß folgendermaßen neu gefasst werden:

*„An den Neubauten sind dauerhaft mindestens 3 Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten herzustellen. Geeignet sind Fledermausbretter oder Gebäudekästen, die in die Fassade eingebaut werden. Ein Quartier muss möglichst exakt an der Stelle eingebaut werden, wo es sich im Altgebäude befand. Die anderen Quartiere können auch nach anderen Himmelsrichtungen ausgerichtet werden (z.B. S/O). Der Einflug sollte sich mindestens 5 m über dem Boden befinden und der Anflugbereich frei von Behinderungen sein. Zusätzlich dazu muss an einer Fassade dauerhaft ein Sperlingskoloniekasten angebracht werden. Die Maßnahmen sind eng mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“*

Diese Formulierung trägt den Empfehlungen der Fachbehörde Rechnung. Die Anwesenheit einer fledermauskundigen Person bei den Abbrucharbeiten wird im Hinweis Ziffer D. 8 bestimmt. Dieser Hinweis sollte zweckmäßigerweise um folgenden Zusatz ergänzt werden:

*„Belange des besonderen Artenschutzes*

*Es wird empfohlen, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um die hierfür notwendigen, bautechnischen und sonstigen Maßnahmen (z.B. Schutzzeiten) durch Nebenbestimmungen (Auflagen) im Genehmigungsbescheid sicherstellen zu können. [...].“*

#### **zu E:**

Unter Hinweise D.1 wird noch ein Hinweis auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg (AWS) aufgenommen.

Zur Erläuterung sollten die aufgeführten Punkte in der Begründung als redaktionelle Änderung unter Pkt. 8 Flächen mit Bodenbelastungen aufgeführt werden.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen ergänzt/geändert:

Die Festsetzung Ziffer C. 4.5.1 wird vorschlagsgemäß neu gefasst, der Hinweis Ziffer D. 8 vorschlagsgemäß ergänzt.

Unter Hinweise D.1 des Bebauungsplans wird noch ein Hinweis auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg (AWS) aufgenommen.

In der Begründung unter Pkt. 8 „Flächen mit Bodenbelastungen“ werden die aufgeführten Punkte zur Abfallwirtschaft als redaktionelle Änderung ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen folgende Punkte zu beachten seien:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

**Stellungnahme:**

Nach bisherigem Kenntnisstand ist keine Regenwassernutzungsanlage vorgesehen. Vorsorglich sollten jedoch unter Hinweise D.1 auf die Trinkwasserverordnung 2001 hingewiesen werden und in der Erläuterung unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ die aufgeführten Hinweise zur Regenwassernutzung ergänzt werden.

**Behandlungsvorschlag:**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird folgendermaßen ergänzt/geändert:

Unter Hinweise D.1 des Bebauungsplans wird noch ein Hinweis auf die Trinkwasserverordnung 2001 - TrinkwV 2001 - aufgenommen.

In der Begründung unter Pkt. 5 „Technische Infrastruktur“ werden die aufgeführten Punkte zur Regenwassernutzung als redaktionelle Änderung ergänzt.

**3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 20.04.2017**

Nach einer kurzen Darstellung der Planung, der Ergebnisse der Baugrunderkundungen, der Aussagen in der Begründung zu Schicht- und Grundwasser, der Versickerung sowie der Bodenbelastungen erfolgt die wasserwirtschaftliche Beurteilung: Dem Bebauungsplanentwurf werde aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt. Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen hätten, werde auf die Notwendigkeit einer ausreichende Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Auch Schichtwasser könne in Moränengebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Deshalb werde der Gemeinde empfohlen, folgende Festsetzungen zum Objektschutz aufzunehmen:

- Die Ausführung der Tiefgarage bzw. Unterkellerung sollte wasserdicht erfolgen (weiße Wanne)
- Öffnungen an Gebäuden und an der Tiefgarage sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, Zufahrtsrampe(n) Tiefgarage etc.)
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.

**Stellungnahme:**

Es sind bereits Angaben zu den baulichen Maßnahmen hinsichtlich der wasserdichten Ausführung im Bebauungsplan enthalten. Diese werden nochmals überprüft und falls erforderlich ergänzt. Die Regelungen zur OK Fußboden bieten ausreichenden Spielraum für die Planung. Bei barrierefreier Bauweise ist ein ausreichender Objektschutz durch alternative bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben des Bebauungsplans in Hinweise D)4 werden überprüft und bei Bedarf ergänzt.

### **3.4 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 20.04.2017**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestünden keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn nachfolgende Hinweise beachtet würden:

#### **1. Flächen für die Feuerwehr:**

##### Öffentliche Verkehrsflächen:

1. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssten den Anforderungen der Richtlinie für die Feuerwehr hinsichtlich Linienführung und Tragfähigkeit entsprechen.
2. Soweit regelmäßig eine Mindestfahrbahnbreite von 5m zur Verfügung stehe und kein ruhender Verkehr zu erwarten sei, welcher die Mindestfahrbahnbreite einenge, seien Bewegungsflächen zur Geräteentnahme möglich.

Andernfalls müssten regelmäßig Bereiche mit absolutem Halteverbot auf beiden Straßenseiten festgesetzt werden, sodass sich die Bewegungsflächen mit 5m Breite auf 10-12m Länge ergeben. Die Bewegungsflächen wären so anzuordnen, dass zumindest die jeweils nächstgelegenen Gebäudezugänge innerhalb von nicht wesentlich mehr als 50 m fußläufig erreichbar sind.

Werden Bauräume mit Abständen von mehr als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen, so ergebe sich ohnehin auf Grundlage nachgeordneter bauordnungsrechtlicher Vorgaben die Notwendigkeit von Feuerwehrzufahrten.

##### Privater Grund:

3. Augenscheinlich seien Aufenthaltsräume mit mehr als 7m OK FFB über Gelände möglich. Soweit im Sinne BayBO 31 Abs. 2 Satz 2 der erforderliche unabhängige 2. Rettungsweg nicht baulich hergestellt werde, werde auf den notwendigen Platzbedarf für Aufstellflächen nach den Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hingewiesen.

Ob die konkrete geometrische Anordnung mit den vorgegebenen Randbedingungen des Satzungsentwurfes möglich sei, werde im Zuge dieses Verfahrens nicht geprüft. Es werde vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche bauordnungsrechtliche Abweichungen zu fehlenden Aufstellflächen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig seien. Dies gelte auch für Notleiteranlagen bei Neubauten.

4. Würden Bauräume mit Abständen von mehr als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen, so sei im Sinne der BayBO Art. 5 Abs.1 Satz 4 eine Feuerwehrzufahrt notwendig.

Man gehe davon aus, dass die grundsätzlich mögliche Anordnung durch den Planverfasser verantwortlich geprüft worden sei. Auch hier gelte der vorsorgliche Hinweis, dass mögliche isolierte Abweichungen bezüglich längerer Feuerwehrangriffswege mit Verweis auf das bauplanungsrechtliche Verfahren im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit in Frage zu stellen seien.

Zur Erläuterung ist ein Planausschnitt mit Darstellung einer möglichen Feuerwehrzufahrt beigelegt.

#### **2. Löschwasserversorgung**

1. Nach der Planung ergebe sich ein Löschwasserbedarf von mindestens 96m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden, der als Grundschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen sei.
2. Der Abstand der Hydranten soll im öffentlichen Verkehrsraum 150 m nicht überschreiten, sodass von beliebigem Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb von nicht mehr als 75 m fußläufig ein Hydrant erreichbar sei.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände seien gegebenenfalls weitere Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten seien nach DIN EN 14339 und die Unterflurhydranten nach DIN EN 14384 auszuführen. Die normativen Verweise der zutreffenden Arbeitsblätter seien zu beachten.

4. Laut Empfehlung des 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.

**Stellungnahme:**

Zu den Ausführungen hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der verkehrsregelnden Maßnahmen ist festzustellen, dass diese keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans darstellen. Verkehrsregelnde Maßnahmen können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Zu den Ausführungen über die Brandschutzanforderungen an die Gestaltung der privaten Flächen ist festzustellen, dass bereits ein Brandschutzkonzept als Vorabzug von Seiten des Investors vorliegt. Dieses ist im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Ergänzungen oder Änderungen sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich wird bezüglich der Löschwasserversorgung festgestellt, 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. Zudem erfolgt die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes über eine bereits vorhandene Erschließung mit allen erforderlichen Versorgungsanlagen. Insofern ist das Baugebiet bereits voll erschlossen, das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405, die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 06.04.2017**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine Telekommunikationsstruktur befinde. Ein Bestandslageplan liege bei. Es werde darum gebeten, bei Planung und Ausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssten oder beschädigt würden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 zu beachten.

Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt sowie die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werde.

**Stellungnahme:**

Die Ausführungen bezüglich der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen D.11 ist bereits auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände der Baumstandorte zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Beachtung der jeweiligen Sicherheitsbestimmungen hingewiesen. Ergänzend wird noch auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 hingewiesen.

**Behandlungsvorschlag:**



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben des Bebauungsplans in Hinweise D)11 werden noch um den Hinweis auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 ergänzt.

### **3.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 24.04.2017**

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.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

### **3.7 Energie Südbayern, Traunreut, Schreiben vom 30.03.2017**

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdgasanschlüsse im Plangebiet verlegt seien. Vor Abriss der Gebäude seien die betroffenen Erdgasleitungen auf öffentlichem Grund abzutrennen. Diese kostenpflichtige Maßnahme sei rechtzeitig vor Baubeginn der Betriebsstelle Ebersberg zu beauftragen.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird vorsorglich dem Investor zur weiteren Veranlassung übersandt. Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan unter Hinweise D)11 enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

#### **Behandlungsvorschlag:**

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

### **3.8 Bayernwerk AG, Ampfing, Schreiben vom 27.03.2017**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Anlagenteile der Bayernwerk AG befänden oder neue zu erstellen seien. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sei es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB seien Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden könnten

Um weitere Beteiligung am Verfahren werde gebeten.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise bezüglich Versorgung und Kabelverlegung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan unter Hinweise D)11 enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

#### **Behandlungsvorschlag:**

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

### **3.9 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 19.04.2017**

Durch den bevorstehenden Abbruch des BRK-Gebäudes gehe ein intaktes Fledermausquartier, höchstwahrscheinlich sogar ein Wochenstubenquartier verloren, was einen herben Verlust für die geschützten Fledermäuse darstellt. Fledermäuse seien sehr stark auf ihr Quartier und das Umfeld fixiert und benutzten dieses mitunter oft jahrzehntelang. Um Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen, sei es deshalb wichtig, möglichst genau an der gleichen Stelle, wo das bisherige Quartier war, ein dauerhaftes Quartier (Ganzjahresquartier) in die Fassade zu integrieren. Weitere Quartierplätze sollten in Nachbargebäuden angeboten werden. Das Umfeld sollte soweit wie möglich erhalten bleiben, insbesondere die beiden großen Ahornbäume. Da in einem angrenzenden Gebäude (bei der Floßmannstraße) ein Vogelbrutplatz auf der Fassadenseite in Speicherhöhe nachgewiesen wurde, sei auch für Vögel eine Ersatzmöglichkeit in Form mindestens eines Spatzenkoloniehauses anzubringen, welches ebenfalls in die Fassade integriert werden kann. Der vorhandene Rotdornbestand stelle für Singvögel durch seine Dornen einen natürlichen geschützten Bereich dar und sei unbedingt zu erhalten.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme deckt sich inhaltlich im Wesentlichen mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, weshalb auf den Sachvortrag zu 3.1 C verwiesen werden kann.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Es wird auf den Behandlungsvorschlag zu 3.1 C verwiesen.

Die Festsetzung Ziffer C. 4.5.1 wird vorschlagsgemäß neu gefasst, der Hinweis Ziffer D. 8 vorschlagsgemäß ergänzt.

### **3.10 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 25.04.2017**

#### **Kanalisation**

Der im B-Plan dargestellte Umgriff der geplanten Bebauung stelle einen erheblichen Ausbau der überbauten Flächen dar. Der bestehende Mischwasserkanal DN 350 sei zur Auswechslung gegen einen Kanal DN 600 vorgesehen. Es müsse darauf geachtet werden, dass anfallendes Regenwasser aus befestigten Flächen satzungsgemäß vor Ort versickert werde bzw. in entsprechenden Rückhalteanlagen gespeichert und gedrosselt abgeleitet werde. Die Einleitungsmengen würden dem jeweiligen Bauwerber auf Anfrage für die Entwässerungsplanung vom Tiefbauamt zur Verfügung gestellt werden. Bei Bau einer Tiefgarage sei darauf zu achten, dass bei den hierfür notwendigen Entwässerungseinrichtungen ein Ölabscheider vorgesehen werde. Aufgrund der überlasteten öffentlichen Kanäle sei bei der Entwässerungsplanung ein besonderes Augenmerk auf die hier bestehende Rückstauproblematik zu legen. Bei den anstehenden Bodenverhältnissen seien alle Kellerwände unbedingt dicht auszuführen.

Die derzeit vorhandenen drei Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz seien aufgrund des Alters durch neue Anschlüsse zu ersetzen. Falls mehr als ein Kanalanschluss notwendig werde, müsse dieser auch im öffentlichen Bereich durch den Bauwerber bezahlt werden. Dem Tiefbauamt sollte bei Einrichtung des Bauantrages die Entwässerungsplanung zeitnah vorgelegt werden. So könnten eventuell notwendige Änderungen an der Entwässerungsplanung rechtzeitig vor Baubeginn eingearbeitet werden. Die Entwässerungsplanung sei 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

#### **Wasserversorgung**

Die Grundstücke seien versorgungstechnisch über die Haggenmillerstraße und Floßmannstraße erschlossen, was sich vermutlich ändern werde.

Bei den vorhandenen Wasserleitungen handele es sich um Wasserleitungen aus Grauguss DN 80. Die Versorgung des neuen Baugebietes sei aufgrund der vorhandenen Hydranten gegeben. Der Löschwasserbedarf sei gesichert. Die Wasserleitungshausanschlüsse seien aufgrund ihres Alters zu ersetzen. Die Lage der neuen Hausanschlussleitungen sollte auf die Lage der Kanalanschlüsse abgestimmt sein. Entsprechend der städtischen Wasserabgabebesatzung (WAS) sei mit der Einreichung eines Bauantrags die Bewässerungsplanung in 3-facher Ausfertigung einzureichen. Die Pläne würden vom Tiefbauamt geprüft und genehmigt. Die Kosten für einen zweiten Anschluss trage der Bauwerber, auch im öffentlichen Bereich.

#### Straßenbau

Die geplante verkehrliche Erschließung für das Bauvorhaben sollte über eine Tiefgaragenzufahrt von der Haggenmillerstraße erfolgen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze würden Besucherstellplätze angelegt. Ein Stellplatznachweis sei sowohl für die TG als auch für die Besucherstellplätze vorzulegen. Der bestehende westliche Gehweg in der Haggenmillerstraße, entlang der östlichen Grenze der geplanten Bebauung entfalle. Hier werde die Stadt einen Grundstücksstreifen aus der Fl.Nr. 867/15 an den Bauwerber veräußern, sodass dieser die Besucherstellplätze errichten könne. Im Gegenzug werde der Bauwerber auf seine Kosten den östlichen Gehweg so ausbauen und verbreitern, dass dieser künftig eine Mindestbreite von 1,50 m aufweise. Der Ausbaustandard werde in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Die notwendigen Planungen für die Zufahrt, die Stellplätze und den künftigen Gehweg seien dem Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Abschließend werde darauf hingewiesen, dass alle für die Erschließung notwendigen Unterlagen zeitnah bei der Stadt eingereicht werden müssten, um Verzögerungen für das geplante Bauvorhaben auszuschließen.

#### Stellungnahme zum Bodengutachten:

zu 6.1 Kein Grundwasser in Gründungstiefe gefunden

Annahme, dass evtl. Schichtenwasser vorkomme, konnte nicht bestätigt werden

zu 6.2 Empfehlung einer Ringdrainage

- Die Einleitung von Drainagewasser in den öffentlichen Kanal sei nach EWS verboten

- Daher werde empfohlen, alle Keller in WU-Beton als weiße Wanne auszuführen

- Bei Bedarf sind entsprechende Auftriebssicherungen vorzusehen

zu 7.2 Arbeitsraumhinterfüllung

- Es sollte kein gut durchlässiges Material eingebaut werden

- Keine Hinterfüllung mit Rollkies (Drainagewirkung)

- Verwendung von bindigem Material, um Drainagewirkung zu unterbinden

zu 7.3 Ableitung von Sicker- und Schichtenwässern

- Empfehlung, keine Ringdrainage einzubauen, Anschluss an öffentlichen Kanal werde nicht genehmigt

- Falls nicht anders möglich komme evtl. eine Tiefenversickerung der Sicker- und Schichtenwässer in Betracht. Dies bedürfe einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das LRA.

zu 7.5 Beseitigung von Dach- und Oberflächenwasser

- Lt. EWS und § 55 WHG sei das anfallende Dach- und Oberflächenwasser an Ort und Stelle zu versickern

- Wenn keine Versickerung möglich sei, seien entsprechende Rückhalteanlagen mit gedrosselter Einleitung vorzusehen.

- Eine unbehandelte Einleitung in das öffentliche Kanalnetz sei nicht gestattet.

zu 7.6 Böschungen

- Böschungen seien nicht nur auf die Belastungsbereiche von Bauwerken und Verkehrsflächen, sondern auch auf die öffentlichen Kanäle hin zu betrachten. Einer Böschung in den öffentlichen Grund werde nicht zugestimmt.
- Einer Böschungssicherung mit Vernagelung in den öffentlichen Verkehrsraum werde nicht zugestimmt.

#### zu 7.7 Nachbarbebauung, Beweissicherung

- Für die im öffentlichen Grund befindlichen Kanäle sei vor Baubeginn mittels Kamerabefahrung eine Beweissicherung durchzuführen.
- Ebenfalls nach Abschluss der Bauarbeiten.

#### **Stellungnahme:**

Die Ausführungen zur Kanalisation und Wasserversorgung betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, aber die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets und des Umfeldes. In der Begründung sind bereits grundsätzliche Hinweise in Hinweise D) 1 und 11 zur Ver- und Entsorgung enthalten.

Hinsichtlich des Straßenbaus sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich, da im Bebauungsplan die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen bereits berücksichtigt sind. Hinsichtlich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan bereits die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise enthalten. Weitere Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die Kanal- und Leitungsverlegung sowie die bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden.

Die Stellungnahme zum Baugrundgutachten behandelt im Wesentlichen Maßnahmen der Bauausführung und betrifft nicht den unmittelbaren Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Soweit Belange des Bebauungsplans betroffen sind, sind diese bereits im Rahmen der Hinweise in ausreichendem Maße berücksichtigt.

#### **Behandlungsvorschlag:**

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

#### **Beschluss 1:**

#### **Zusammengefasster Beschlussvorschlag zu den Punkten 3.1 bis 3.10:**

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.05.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen zu.

Abstimmung: 10:0

#### **3.11 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 07.04.2017**

Es werde schriftlich Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben. Man sei sehr besorgt und verunsichert bezüglich der Planung. Es werde erhebliche Informations- und Änderungsbedarf gesehenen:

Besonders kritische Punkte seien:

1. Die Geschoss- und Gebäudehöhe
2. Die Einfahrt der Tiefgarage
3. Die Fällung oder Erhaltung von Bäumen auf unseren Grundstücken

Der Bauträger habe das Grundstück im Wissen um den aktuellen Baumbestand auf den Nachbargrundstücken gekauft, deshalb werde einer Fällung von Bäumen auf keinen Fall zugestimmt. Für alle Punkte bedürfe es eines klärenden Gesprächs mit jeweils autorisierten Vertretern der Stadt und des Bauträgers, um gemeinsam eine Lösung zu finden, die nicht nur der Politik der Wohnraumverdichtung, sondern auch den Menschen, die jahrzehntelang in Ebersberg wohnten, gerecht werde.

**Stellungnahme:**

Zur Geschoss- und Gebäudehöhe ist festzustellen, dass sich der Technische Ausschuss ausführlich mit dieser Thematik am 08.03.2016 und 10.05.2016 auseinandergesetzt hat und entsprechende Vorgaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit gemacht hat. Diese Vorgaben sind in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans berücksichtigt. Grundsätzlich ist noch anzumerken, dass mit der vorliegenden Planung die Stadt Ebersberg vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs sowie auch der Berücksichtigung des Klima- und Umweltschutzes natürlich auch die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung, wie im LEP als Ziel formuliert, vorrangig in städtebaulich verträglichem Rahmen nutzen will. In der vorliegenden Planung liegt das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO. Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbarn sind gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. Insofern entspricht die Planung auch den bauplanungsrechtlichen Anforderungen.

Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass mit der Planung auch einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert wird.

Zur Einfahrt der Tiefgarage ist festzustellen, dass diese im Bereich der bisherigen Zufahrt Haggenmillerstraße angeordnet ist. Diese Zufahrt erschloss bisher einen Garagen- und Stellplatzhof. Mit der Tiefgaragenzufahrt, die nach den Regelungen schallgedämmt zu erstellen ist, wird der gesamte Verkehr bereits an der Haggenmillerstraße sozusagen abgefangen in die Tiefgarage geleitet, sodass der gesamte westliche Bereich, in dem bislang der Garagenhof angeordnet war, frei von den Belastungen des KFZ-Verkehrs bleibt.

Bezüglich der befürchteten Fällung der Bäume ist festzustellen, dass in der Planzeichnung zwar der prägende Baum- und Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist, aber im Bebauungsplan darüber natürlich keine weiteren Aussagen getroffen werden. Insofern wird der Baumbestand durch die vorliegende Planung nicht berührt. Ein genereller Hinweis zum Schutz des Baumbestandes ist im Bebauungsplan enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Beschluss 2:**

Der Technische Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Abstimmung: 10:0

Unter Hinweis auf die bisher genehmigten Bauvorhaben des Parkhauses am Krankenhaus mit einer Höhe von 7 m, des neuen Einheimischengebiets am westlichen Stadtrand mit 9 m, der Mehrfamilienhäuser in der Haggenmillerstraße mit 13 m wird vorgetragen, dass das neue Bauvorhaben 1,40 m höher werden soll als das bestehende Gebäude, also zwischen 14 m und 15 m.

Bei allem Verständnis für den Investor, dessen Profit natürlich umso höher sei, je mehr Stockwerke erbauen dürfe, müsse die Frage gestattet sein, ob es eine Obergrenze gebe oder ob es sich um eine Verdichtungseuphorie ohne Grenzen handele, die weitere Beschlüsse dieser Art nach sich ziehe.

Es werde darum gebeten, diese Überlegungen in die Entscheidung zur Bebauung an der Haggenmillerstraße mit einfließen zu lassen.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Stellungnahme bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens abgegeben wurde, als die Diskussion bezüglich der Höhe der Bebauung noch nicht abschließend diskutiert worden war. Die ursprünglich geplanten Höhen sind zwischenzeitlich reduziert worden. Nach den Regelungen des Bebauungsplans ist eine Firsthöhe von 13,95 m zulässig.

Unter Verweis auf den Sachvortrag zum vorangegangenen Punkt 3.10 ist nochmals festzustellen, dass mit der Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert wird. Die Frage nach den Obergrenzen der Verdichtung ist dahingehend zu beantworten, dass jedes Bauvorhaben für sich unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes zu bewerten ist, aber natürlich immer die bauplanungsrechtlichen Vorgaben und Anforderungen, die z.B. durch die Vorgaben der BauNVO, die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO oder die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bzw. Art. 3 Abs.1 BayBO zu berücksichtigen sind. Diese Anforderungen sind in der vorliegenden Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

**Beschluss 3:**

Der Technische Ausschuss nimmt die Stellungnahme wird zur Kenntnis . Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Abstimmung: 10:0

**3.13 Bürger 3, Ebersberg, Schreiben vom 28.03.2017 (per E-Mail)**

Es werden folgende Fragen vorgebracht:

Wie hoch seien die drei Wohnblöcke mit einer Wandhöhe von 9 m und einer Firsthöhe von knapp 14m im Vergleich zum bestehenden BRK-Haus? Sei dies ähnlich hoch oder höher?

Wie soll die Umgebung des geplanten Kinderspielplatzes zu den Nachbarn nordwestlich aussehen. Blieben die bestehenden Grenzwände bzw. Garagenrückwände stehen oder werde es eine ähnliche Grenzwall geben?

Auf der Seite des Grundstücks Am Scheiblerfeld 5 stehe ein Gartengerätehaus. Man hoffe, das könne so bleiben.

**Stellungnahme:**

Nach den Bauantragsunterlagen beträgt die Wandhöhe des bestehenden BRK-Gebäudes ca. 7,50 m und die Firsthöhe 12,15 m, nach den Regelungen des vorlie-

genden Bebauungsplanentwurfs sind eine Wandhöhe von 9,0m und eine Firsthöhe von 13,95 m zulässig.

Die Garagen im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes werden entfernt und die Fläche begrünt und als Kinderspielplatz gestaltet. Grenzwände sind nach Bebauungsplan nicht zulässig. Zur Gestaltung der Umgebung des geplanten Kinderspielplatzes ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebiets ein Nebengebäude vorgesehen ist, ansonsten werden die Flächen als Gartenanlage mit Wegen gestaltet. Zu der Gestaltung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan keine Aussagen enthalten. Änderungen bleiben den jeweiligen Eigentümern oder sonstigen Berechtigten vorbehalten. Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

#### **Beschluss 4**

Der Technische Ausschuss nimmt die Stellungnahme wird zur Kenntnis. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Abstimmung: 10:0

#### **Diskussionsverlauf:**

Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg, Brandschutzdienststelle, fragte StR Münch nach, ob die Anleiterbarkeit zwischen den Gebäuden tatsächlich gegeben sei.

Der Planer erläuterte, dass bereits ein Vorabzug des Brandschutzkonzeptes vorliegt und darin die Zugänglichkeit für die Feuerwehr bestätigt wird.

StR Will fragte nach dem Standort der acht Rotdornbäume und ob diese nicht erhalten werden könnten. Weiterhin fragte sie nach dem Fledermausexperten. Der Planer teilt mit, dass diese Bäume nach der derzeitigen Planung gefällt werden müssen. Der Bebauungsplan sieht aber umfangreiche Neupflanzungen vor. Hinsichtlich des Fledermausexperten teilte der Planer mit, dass dieser in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bestimmt wird.

#### **Beschluss 5**

##### **Beschluss:**

##### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 1.**

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.05.2017 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 09.05.2017.

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 4.

##### Friedenseiche VIII;

##### Vorstellung der Verkehrskonzepte und Verkehrsmengen

---

öffentlich

##### Sachverhalt:

Am 14.03.17 wurden um den geplanten Bereich der künftigen Bebauung Friedenseiche VIII, Verkehrszählungen mit zwei mal 4-Stunden durchgeführt. Diese Zählungen wurden anschließend durch das IB Ressel auf einen 24 – Stundenwert hochgerechnet und in eine Verkehrsuntersuchung eingearbeitet. Die hier erarbeiteten Varianten werden vom IB Ressel, mittels eines Power Point Vortrages, dem Technischen Ausschuss präsentiert und anschließend zur Diskussion gestellt.

##### Diskussionsverlauf:

Der Punkt wurde eingehend beraten. Dabei waren sich die Gremiumsmitglieder einig, dass das Quartier für den Durchgangsverkehr möglichst unattraktiv sein soll. Schleich- und Abkürzungsverkehr Richtung Norden soll unbedingt vermieden werden. Die künftig geplante Öffnung der Baustraße zwischen Münchner Straße und von-Scala-Straße wurde einhellig begrüßt. Der Ausschuss sah in dieser Lösung eine erhebliche Entlastung der Einmündung Münchner- / Pleininger Straße.

StR Goldner wies daraufhin, dass bei der derzeitigen Situation ca. 100.000 km Umweg im Jahr entstünden. Der Pfosten ist nach seiner Ansicht zumindest an der falschen Stelle. Der geplante Einbahnstraßenring ist nachvollziehbar obwohl die angegebenen Zahlen das nicht hergeben. Eine prognostizierte Verkehrszunahme um etwa 400 Fahrzeuge ist nach seiner Ansicht zumutbar.

StR Otter bezweifelte die Wirksamkeit des Durchfahrtsverbotes, da dieses schließlich auch kontrolliert werden müsste.

StR Mühlfenzl stellte fest, dass das Baugebiet durch eine eigene Straße angebunden werden müsste. Für den Durchgangsverkehr sollen die Straßen im Stadtteil Friedenseiche weiterhin unattraktiv bleiben. Er begrüßte die Planung für die Entlastungsstraße am Krankenhaus, wies aber gleichzeitig daraufhin, dass derzeit keine Zugriffsmöglichkeit auf die Fläche besteht.

3. Bürgermeister Riedl bestätigte die Wichtigkeit der Baustraße am Krankenhaus und wies im Zusammenhang mit der Realisierbarkeit auf die Planungshoheit der Stadt hin. StR Münch regte nach Umsetzung der Maßnahme eine Evaluierung / Nachzählung an ob die Prognosen auch eingetreten sind. Der Erste Bürgermeister schlug unter Hinweis auf die Kosten einer Zählung, vor, eine Nachzählung nur dann durchzuführen, falls die neue Verkehrslenkung nicht funktionieren würde.

Für StR Lachner war entscheidend, dass der Durchgangsverkehr vermieden wird. Mit der vorgeschlagenen Variante 3 wird der Verkehr auf kurzen Wegen zum Ziel geführt. Die Öffnung der Baustraße an der Kreisklinik wäre eine deutliche Erleichterung für die Pleininger Straße.

StR Schedo zweifelte an der rechtlichen Zulässigkeit der Beschilderung (Durchfahrtsverbot) im verkehrsberuhigten Bereich und bat um entsprechende Prüfung.

Nach intensiver Diskussion entschied sich der Ausschuss übereinstimmend für die vom Gutachter vorgestellte Variante 3 (verkehrsberuhigter Bereich mit Sperrung der Durch-



fahrt in Richtung Osten zur Vermeidung von Durchgangs- und Schleichverkehr) unter der Voraussetzung, dass die Beschilderung verkehrsrechtlich zulässig ist.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Friedenseiche VIII in der Fassung vom 25.04.2017.

Die Erschließung des neuen Baugebietes Friedenseiche VIII erfolgt nach Variante 3 – Verkehrsberuhigte Zone mit Durchfahrtsbeschränkung vorbehaltlich der rechtlichen Zulässigkeit. Die Sperrung zwischen der Josef-Brendle-Straße und der von-Scala-Straße wird aufgehoben.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.**

**Bebauungsplan Nr. 199 - Hörmannsdorf Nord;**

**a) Vorstellung der Planung durch das Planungsbüro**

**b) Einleitungsbeschluss zur 9. FNP-Änderung Hörmannsdorf**

**Nord TA 14.07.15, TOP 11 + TOP 19 nö**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Technische Ausschuss fasste am 14.07.2015 (TOP 11, öffentlich) den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Hörmannsdorf Nord“.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich beim LRA Ebersberg den möglichen Gebietscharakter für das neue Baugebiet klären lassen. Im Ergebnis stimmt das Landratsamt einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zu. Immissionsschutzfachliche Gutachten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die markante Eiche (Naturdenkmal) am Ortseingang besser zur Geltung gebracht werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das künftige Baugebiet als Dorfgebiet (MD; § 5 BAuNVO) dargestellt. Nachdem als Planungsziel ein allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 BAuNVO) angestrebt wird, muss gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden. Dies kann gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren erfolgen. Die Verwaltung schlägt vor, für den Stadtrat am 18.07.2017 eine entsprechende Beschlussempfehlung zu fassen.

Herr Architekt Baumann stellt dem Ausschuss die weiteren Planungen vor und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

**Diskussionsverlauf:**

StR Otter begrüßte die Bebauungsvorschläge der neuen Variante, regte jedoch an, die Häuser mit der Firstrichtung senkrecht zur Hanglinie auszurichten. Er zweifelte an der rechtlichen Zulässigkeit einer WA-Festsetzung. Er regte an, dass die Planungen zunächst in den Fraktionen beraten werden sollten. StR Schechner stellte fest, dass die Landwirtschaft immer Probleme habe, wenn neue Leute zuziehen würden.

StR Mühlfenzl wies auf den dörflichen Charakter von Hörmannsdorf hin. Nach seiner Ansicht seien die Wohnungs- bzw. Grundstücksgrößen im heutigen Wohnungsbau nicht mehr zeitgemäß. Er regte eine weitere Zufahrt von Süden her an. Er schloss sich der Anregung von StR Otter an, die Sache zunächst in den Fraktionen zu beraten. Hierfür sollen Angaben zu Grundstücksgrößen und Anzahl der Häuser gemacht werden.

StR Abinger stellte fest, dass im Stadteil Friedeseiche VIII kleinere Häuser gebaut würden und es in Ebersberg auch Bewohner gäbe die nach größeren Einheiten nachfragen würden.

StR Goldner stimmte für die vorgeschlagene Änderung des Flächennutzungsplanes und sprach sich ansonsten für eine Beratung in den Fraktionen aus. In diesem Zusammenhang bat er den Weg von Hörmannsdorf über Aßlkofen nach Grafing-Bahnhof herzurichten.

**Beschluss:**

zu a) Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag. Die Planungsunterlagen einschließlich der Stellungnahme des Landratsamtes sind den Fraktionen zur Beratung zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung: 10: 0

zu b)

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat einen Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück FINr. 1950/1, Gemarkung Ebersberg zu fassen. Planungsziel ist die Änderung der Darstellung der Fläche von derzeit Dorfgebiet (MD; § 5 BauNVO) in ein allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 BauNVO). Die Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren, zusammen mit der Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 –Hörmannsdorf Nord durchzuführen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 6.**

**Neubau Turnhalle Floßmannstraße;**

**Vorstellung und Genehmigung Außenanlagenplanung**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Technische Ausschuss beschloss in seiner Sitzung am 04.04.17 auf Basis der vorgestellten Hochbauplanung die Außenanlagenplanung weiterzuführen.

Die Parkplatzplanung sollte allerdings überarbeitet und erneut vorgestellt werden.

Das Landschaftsarchitekturbüro Bauer hat in Abstimmung mit der Verwaltung 4 Parkplatzvarianten und eine Alternativplanung (4a) ausgearbeitet die nun zur Diskussion und Entscheidung stehen.

Variante 1

Ursprungsplanung aus der Vorstellung vom 04.04.17 mit 6 Schrägparker und 4 Längsparker im Nordwesten, 5 Kurzparker im Nordosten, 4 Längsparker im Südosten mit nach innen versetztem Trafo,.

Variante 2

4 Längsparker und 7 Senkrechtparke im Nordwesten, 5 Kurzparker im Nordosten, 5 Längsparker im Südosten, versetzter Gehweg und nach innen versetzter Trafo.

Variante 3

8 Längsparker im Nordwesten, 5 Kurzparker im Nordosten, 3 Längsparker und 3 Senkrechtparker im Südosten. Trafo nach innen zum Lehrerwohnhaus angeordnet.

Variante 4

4 Längsparker, 7 Senkrechtparker in Nordwesten, 5 Kurzparker im Nordosten, 4 Längsparker im Südosten, Trafo zur Bgm.-Müller-Str. angeordnet.

Bei dieser Version ist die Ausführung des Gehweges im Südosten nur mit Verlust des Baumes an der Kreuzung ausführbar (Gehweg zu nah am Wurzelbereich)

Variante 4a

4 Längsparker, 7 Senkrechtparker in Nordwesten, 4 Längsparker im Südosten (jeweils analog Variante 4), geänderte Fußwegsituation, so dass der Gehweg außerhalb des Wurzelbereiches angeordnet werden kann.

Der Trafo ist hier ebenfalls zur Bgm.-Müller-Str. angeordnet

**Diskussionsverlauf:**

Seitens der TA Mitglieder wurde intensiv über Kurzparkplätze in Nordosten diskutiert, eine Verlegung nach innen zwischen den Bäumen wurde angeregt, um die Verkehrssituation an Bring- und Holzzeiten zu entspannen. Zudem wurde auch noch eine ebenengleiche Ausbildung von Straße und Gehweg in diesem Bereich diskutiert.

Die Schulleitung, Hr. Bär spricht sich für die Kurzparkplätze aus.

Nach Überprüfung der Grundstückssituation im Bereich der Kurzparker in Nordosten wurde festgestellt, dass für die Parkplätze der Diakonie eine maximale Tiefe von ca. 4 m auf eigenem Grund zur Verfügung steht. Für Senkrechtparker ist jeweils eine Tiefe von mindestens 5,20 m erforderlich.

Eine abschließende Entscheidung erfolgte nicht. Es wurde empfohlen, dies in den Fraktionen zu besprechen und das Ergebnis in der nächsten Sitzung vorzustellen.

Ferner wurde über den Vorschlag, Stellplätze im Schulhof auszuweisen, diskutiert. Seitens der Schulleitung wurde dieser Vorschlag jedoch negativ aufgenommen. Ein Schulhof ohne Parkplätze wäre anzustreben, es ist wichtig genügend Bewegungsraum für die Kinder anzubieten.

Im Allgemeinen wurde die alternative Planung (4a) sehr positiv bewertet.

Die Verwaltung bittet den Technischen Ausschuss um Festlegung einer Parkplatzvariante um auf dieser dann die weiteren Planungen fortführen zu können.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, dass Stellplätze im Pausenhof angeordnet werden sollen.

**4 Ja : 6 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt die Variante 2 für den nordwestlichen Bereich mit 4 Längs- und 7 Senkrechtparker, gesamt 15 Stellplätze (incl. Ost) anzuordnen.

**5 Ja : 5 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt die Variante 3 für den nordwestlichen Bereich mit 7 Längsparker, gesamt 12 Stellplätze (incl. Ost) anzuordnen.

**5 Ja : 5 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt den Trafo an den Straßenrand Bgm.-Müller-Str. zu platzieren.

**9 Ja : 1 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt die Version 4 a für den südöstlichen Bereich und die Kurzparkplätze in Nordosten zur Diskussion in den Fraktionen zu stellen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**Museum Wald und Umwelt;  
Einbau einer Photovoltaikanlage**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde dieser TOP nicht mehr behandelt. Er wird auf die nächste Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.06.17 verschoben.

**TOP 8.**

**Verschiedenes**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Anfrage bezgl. Gehweg in Langwied auf dem Betriebsgelände der Fa. Bergmeister

Im Technischen Ausschuss vom März 2017 wurde im Zusammenhang mit der Vergabe der Ingenieurleistungen für den Bau einer Wasserleitung in Langwied auf dem Firmengelände der Fa. Bergmeister, aus dem Technischen Ausschuss die Anfrage gestellt, ob über der neu zu verlegenden Wasserleitungstrasse ein gekiester Gehweg möglich wäre.

Auf Nachfrage bei dem Grundbesitzer, Herrn Mathias Larasser - Bergmeister durch die Tiefbauabteilung, beantwortete dieser die Nachfrage mit nein. Hintergrund hierfür sind eigene Interessen die nicht weiter hinterfragt wurden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen diesen Sachverhalt zur Kenntnis.

**TOP 9.**

**Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:15 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21.30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 19.05.2017

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Stalla (TOP 6+7)  
Stöhr (TOP 1-5,8,9)

**Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung**

- Vergabeentscheidung zur Kanalsanierung 2017 für die Straßenzüge Hochfellnstraße, Wildermuthstraße, Abt-Häfele-Str. und Ringstraße
- Vergabeentscheidung zur TV Kanalbefahrung 2017 – Ingenieurleistungen.
- Vergabeentscheidung für Malerarbeiten an der Fassade des Rathauses