

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 14. November 2017**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer  
 Schriftführer/in: Pfeifer, 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 Otter	Mitglied	<b>X</b>		
SR Platzer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schechner jun.	Mitglied	<b>X</b>		
SR Will	Mitglied	<b>X</b>		bis 21.15 Uhr (Vertreter für Toni Ried)
2. Bgm. Ried	Mitglied		<b>X</b>	
SR Mühlfenzl	Mitglied		<b>X</b>	

zusätzlich anwesend:

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

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

**TOP 1.**

**Bauantrag zur Erweiterung eines Einfamilienhauses und Aufteilung in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 2729/15, Gmgk. Oberndorf, Kumpfmühle 6**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt sind die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses durch die Errichtung von zwei erdgeschossigen Anbauten sowie die Aufteilung dieses Gebäudes in zwei Wohneinheiten.

Der Anbau auf der Ostseite hat eine Grundfläche von 30,6 m<sup>2</sup>, der Anbau im Westen 67,26 m<sup>2</sup>.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die geplante Gebäudeerweiterung erfüllt die Einfügungsmerkmale des § 34 BauGB. Auf der Ostseite wird die faktische Grenze zum Außenbereich geringfügig überschritten. Da aber keine Erweiterung der Bebauung nach Osten hin zu erwarten ist (FNP: landw. Fläche), führt diese geringfügige Überschreitung nicht zur Unzulässigkeit des östlichen Anbaus.

Durch die Erweiterung und die Aufteilung in zwei Wohneinheiten erhöht sich der Stellplatzbedarf auf insgesamt vier Stellplätze. Diesen werden in der bestehenden Garage (2 StPl.) und auf dem Grundstück (2 offene StPl.) nachgewiesen.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 2.**

**Waldsportpark;**

**Vorstellung des Vorentwurfs (LPH2)**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 11.07.2017 wurde das Architekturbüro Alexander Schmidmaier mit der Planung für den Neubau des Umkleide- und Kabinentraktes samt Werkstatt und Lagerbereich für den Platzwart mit den Leistungsphase 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfplanung) beauftragt.

Das Ergebnis der Vorplanung (LPH 2) wird von Hr. Schmidmaier vorgestellt.

**Diskussionsverlauf:**

Für weitere Diskussionen in den Fraktionen werden die Unterlagen an die Mitglieder des technischen Ausschusses versendet.

Die Ausführungen von Herrn Architekt Schmidmaier wurden unter den Mitgliedern aller Fraktionen sehr positiv diskutiert. Trotz hoher Kosten für den Kellerbereich wurde dieser jedoch für notwendig erachtet. Die Ausführung der Fassadengestaltung in Holz und die modulare Bauweise wurden ebenfalls sehr begrüßt.

Bgm. Brilmayer schlägt vor für den Haushalt 2018 weitere Planungskosten für die Leistungsphase 4 und 5 anzumelden, anteilige Baukosten jedoch noch nicht. Hier weist StR Lachner darauf hin, dass ein Baubeginn 2018 nicht generell auszuschließen sein sollte. Wichtig erachtet wurde auf Grund der momentan nicht zufriedenstellenden Energieversorgung (Elektroheizung), dass ein Konzept für die Versorgung der Heizung und Warmwassergewinnung auszuarbeiten und vorzustellen ist. Dies hat auch Auswirkungen auf die Planung der erforderlichen Nebenräume.

StR Schedo, in Funktion des Vorstandes des TSV, stellt eine finanzielle Unterstützung durch den TSV in Aussicht. Über die Höhe wurde keine Aussage getroffen.

**Beschluss:**

Der TA beschließt die Mittel für die weitere Planung (LP 4u.5) für den Haushalt 2018 anzumelden.

9 Ja : 0 Nein

**TOP 3.**

**Bebauungsplan Nr. 19.3 Südwest - Wendelsteinstr. Ost;**

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss (TA 11.07.2017 TOP 07)**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Vorgeschichte:

Am 20.09.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19.3 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 21.09.2017 bis 23.10.2017 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.6 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden jeweils die Stellungnahmen 3.1 bis 3.6 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

- 1.1 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.2 Stadt Grafing
- 1.3 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg,
- 1.4 Stadt Ebersberg, Klimamanager
- 1.5 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.6 Deutsche Post, Freising
- 1.7 Landesbund für Vogelschutz, Poing

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

- 2.1 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 20.09.2017
- 2.2 Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 02.10.2017
- 2.3 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 21.09.2017
- 2.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 20.10.2017

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 19.10.2017
  - Bauverwaltung
  - Untere Immissionsschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
- 3.2 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 17.10.2017
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 18.10.2017
- 3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 25.09.2017
- 3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 26.09.2017
- 3.6 Bürger 1, Schreiben vom 22.10.2017

**Behandlung der Stellungnahmen:**

<b>3.1 SG 41 Bauleitplanung, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 19.10.2017</b>
--

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**

1.

In den Festsetzungen A 3.2 und A 3.3 werde jeweils auf Festsetzungen durch Text Bezug genommen. Diese Verweise müssten auf C 3.2 und C 3.3 abgeändert werden.

2.

Laut Planzeichen würden entlang der Wendelsteinstraße Flächen für Stellplätze vor den Garagen bzw. Carports ausgewiesen. Es sei zu überprüfen, inwieweit sich die Anordnung der Stellplätze mit der Stellplatzsatzung § 2 Abs. 8 vereinbaren lasse. Zumindest sollte darauf hingewiesen werden, dass der Vorplatz nicht als Stellplatz im Sinne der Satzung angerechnet werde.

#### **Stellungnahme:**

zu 1:

Die Anregung wird berücksichtigt und die Verweise entsprechend geändert.

zu 2:

Da im Bereich der Flächen für Garagen auch Nebenanlagen errichtet werden können bzw. auf die Errichtung der Garagen und Carports verzichtet werden können, wurden die Flächen entlang der Wendelsteinstraße als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Eine Anrechnung des Garagenvorplatzes als Stellplatz ist nicht vorgesehen. Zur Klarstellung sollte deshalb Kap. 4.5 der Begründung entsprechend ergänzt werden.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

Die Querverweise in den Festsetzungen A 3.2 und A 3.3 werden korrigiert.

In Kap. 4.5 der Begründung wird folgender Passus ergänzt:

*„Die Vorstellflächen von Garagen und Carports sind in der Planzeichnung als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Damit sind auf diesen Flächen Stellplätze grundsätzlich zulässig. Eine Anrechnung als Stellplatz im Sinne der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg ist allerdings nur in dem Fall möglich, wenn die Carports oder Garagen nicht oder stattdessen Nebenanlagen, die keine Vorstellflächen erfordern, errichtet werden.“*

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

Die Ausführungen in Kapitel 6 der Begründung zum Immissionsschutz würden zur Kenntnis genommen. Ergänzend werde noch aufgeführt, dass östlich des B-Planänderungsbereichs die Bahntrasse für die S-Bahn-Linie München-Ebersberg sowie den Filzenexpress in einer Entfernung von ca. 140 m verlaufe. Überschlägige schalltechnische Berechnungen hätten ergeben, dass die bauleitplanerisch relevanten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags wie nachts eingehalten werden könnten. Weitere Anregungen oder Einwände würden nicht geäußert. Die Stadt Ebersberg werde gebeten, sich mit den Ausführungen auseinander zu setzen.

#### **Stellungnahme:**

Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen, bedingen aber keine Änderung des Bebauungsplans.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**B. aus naturschutzfachlicher Sicht**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden, mit der Bitte um Beachtung nachfolgender Empfehlungen, keine Einwände oder Bedenken:

Es werde empfohlen, die grünordnerischen Festsetzungen wie folgt zu ändern:

**5.1 Anpflanzungen**

Die nicht überbauten und nicht durch zulassungsfähige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.

Zur Verwendung werden folgende standortheimische Gehölze empfohlen:

Kleinkronige Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzqualifikation: Hochstamm, StU 14/16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

*Acer campestre* – Feldahorn

*Carpinus betulus* – Hainbuche

*Prunus avium*-Wildkirsche

*Prunus padus* – Traubenkirsche

*Sorbus aucuparia* – Eberesche

Heimische standortgerechte Sträucher

Pflanzqualifikation: verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe,

Höhe: 60-100 cm, 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup> empfohlen

*Cornus mas* – Kornelkirsche

*Cornus sanguinea* – roter Hartriegel

*Corylus avellana* – Waldhasel

*Rosa canina* – Hundsrose

*Sambucus nigra* – schwarzer Holunder

*Viburnum opulus* – gemeiner Schneeball

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie art- und großengleich zu ersetzen.

Pkt. 6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Pkt. 6.6 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind die befestigten Flächen der Zufahrts- Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag (zum Beispiel Pflaster mit mindestens 3 cm breiter Rasenfuge, Rasenpflaster) herzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werde auf das beiliegende Merkblatt vom Landesbund für Vogelschutz verwiesen und darum gebeten, die Inhalte in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass der Vorschlag für die Festsetzung 5.1 übernommen wird, allerdings erscheint der Vorschlag für die

Baumpflanzungen „pro angefangene 100 m<sup>2</sup>“ nicht praktikabel, da in der Folge je Grundstück 8 Bäume gepflanzt werden müssten. Dies ist aufgrund der verdichteten Bauweise weder sinnvoll noch möglich. Insofern sollte es bei der bisherigen Festsetzung „ pro angefangene 400 m<sup>2</sup> „ verbleiben.

Die Pflanzvorschläge werden unter Hinweise Ziffer 12, soweit nicht schon aufgeführt, ergänzt.

Die Festsetzung zum Erhalt und Ersetzen der Pflanzen bei Abgang werden übernommen.

Der Festsetzungsvorschlag zu Pkt. 6.6 wird übernommen.  
Bezüglich des Merkblattes des Landesbundes für Vogelschutz sollte eine entsprechende Formulierung unter Hinweise aufgenommen werden.

**Behandlungsvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

**Festsetzung 5.1:**

Die nicht überbauten und nicht durch zulassungsfähige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie art- und größengleich zu ersetzen.

**Festsetzung 6.6:**

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind die befestigten Flächen der Zufahrts- Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag (zum Beispiel Pflaster mit mindestens 3 cm breiter Rasenfuge, Rasenpflaster) herzustellen.

**Hinweis Ziffer 13:**

Kleinkronige Bäume 2. Wuchsordnung

Pflanzqualifikation: Hochstamm, StU 14/16 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

*Acer campestre* – Feldahorn

*Carpinus betulus* – Hainbuche

*Prunus avium*-Wildkirsche

*Prunus padus* – Traubenkirsche

*Sorbus aucuparia* – Eberesche

Heimische standortgerechte Sträucher

Pflanzqualifikation: verpflanzte Sträucher, mind. 4 triebe,

Höhe: 60-100 cm, 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup> empfohlen

*Cornus mas* – Kornelkirsche

*Cornus sanguinea* – roter Hartriegel

*Corylus avellana* – Waldhasel

*Rosa canina* – Hundsrose

*Sambucus nigra* – schwarzer Holunder

*Viburnum opulus* – gemeiner Schneeball

Ergänzung Hinweis Ziffer 9:

Auf das Merkblatt „Energiesparen und Artenschutz“ des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, wird hingewiesen.

### **3.2 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 17.10.2017**

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

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

Öffentliche Verkehrsflächen:

Ohne Hinweise/Anmerkung/Auflage

Privater Grund:

Ohne Hinweise/Anmerkung/Auflage

#### **2. Löschwasserversorgung**

1. Mit den zulässigen Maß der baulichen Nutzung werde der Löschwasserbedarf durch die öffentliche Trinkwasserversorgung auf mindestens 48m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden geschätzt.

2. Der Abstand der Hydranten soll im öffentlichen Verkehrsraum 150 m nicht unterschreiten, 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 14384 und die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 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:**

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.

### **3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 18.10.2017**

Nach einer kurzen Beschreibung der Planung und des Vorhabens wird festgestellt, dass der Bebauungsplan bereits einige wasserwirtschaftliche Hinweise enthält. Vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen hätten, werde auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsor-

ge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Es werde die Aufnahme folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan empfohlen:

- 1) Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- 2) Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden der Wohngebäude sollte ausreichend über GOK festgesetzt werden.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass infolge der Städtebaurechtsnovelle 2017, die seit Juli in Kraft ist, Maßnahmen zu wasserwirtschaftlichen Belangen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) bis d) BauGB festgesetzt werden können, die vorher nur als Hinweise möglich waren.

Deshalb sollte der unter 1) aufgeführte Festsetzungsvorschlag übernommen werden.

Zu Punkt 2) ist anzumerken, dass die Festsetzungen zur Höhenlage einen ausreichenden Abstand der Oberkante Rohfußboden zur Geländeoberkante gewährleisten. Falls aufgrund der Barrierefreiheit ein ebenerdiger Zugang geplant wird, was nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, können alternative Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, wie z.B. Dammbalken. Ein entsprechender Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

**Behandlungsvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Neu: Festsetzung 9. Wasserwirtschaft

9.1 Öffnungen am Gebäude sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzuordnen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.

Ergänzung Hinweis Ziffer 4:

Die Oberkante Rohfußboden sollte aufgrund der Bauvorsorge (Starkniederschläge) ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden. Falls aufgrund der Barrierefreiheit kein ausreichender Abstand eingehalten werden kann, sollten alternative Schutzmaßnahmen, wie z.B. Dammbalken, vorgesehen werden.

<b>3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 25.09.2017</b>
--

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt würden. Ein Bestandslageplan liege bei. Es werde darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung 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. Die Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Behandlungsvorschlag:**

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



### 3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 26.09.2017

#### Kanalisation:

Der in der Ringstraße bestehende Mischwasserkanal (MWK) weise bei der Kanalhaltung von Schacht 102KM035 - 102KM40 erhöhten Einstau auf. Der GEP sehe daher vor, die Schachtabdeckung von 102KM040 druckwasserdicht und den MKW im weiteren Verlauf Richtung Süden, gegen einen größer dimensionierten Kanal DN 400, auszutauschen. Aufgrund der vorhandenen Situation in der Kanalisation und der im Bebauungsplan geplanten größeren Bauräume, müssten entsprechend der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt, Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen entsprechend der Vorgaben (Einleitungsmenge Pro Bauraum), eingebaut werden. Auch sei für die künftige Bebauung darauf zu achten, dass für jedes Grundstück ein eigener Kanalanschluss entsprechend der EWS vorzusehen sei.

Die derzeit bestehenden Kanalanschlüsse würden aufgrund Ihrer Lage sowie des Alters außer Betrieb genommen, und seien durch den Bauwerber im privaten Grundstück fachgerecht zu verschließen.

Mit Einreichung eines Bauantrages sollten auch unbedingt die Entwässerungsplanungen mit vorgelegt werden. Die Entwässerungsplanung sei 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung der überplanten Grundstücke sei aufgrund der ausreichend dimensionierten Wasserleitung (DN 125 GG) in der Wendelsteinstraße gewährleistet. Die künftige Wasserversorgung der Grundstücke werde daher über neu zu erstellende Wasseranschlüsse von der Wendelsteinstraße erfolgen. Die alten Wasseranschlüsse würden im öffentlichen Grund zurückgebaut.

Mit Einreichung eines Bauantrages sollten, identisch wie bei der Entwässerungsplanung, die Bewässerungsplanung 3-fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

#### Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung für die geplanten Bauräume sehe vor, dass der östliche Bauraum über die Ringstraße anzufahren sei und die beiden anderen über die Wendelsteinstraße. Zum östlichen Bauraum ist zu sagen, dass die Aufstellfläche vor den Garagen zu gering bemessen und die Ausfahrt auf die Ringstraße aufgrund der Sichtverhältnisse

nicht unproblematisch sei. Zusätzliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die beiden anderen Bauräume hätten jeweils 3 Garagenplätze, 1 Carport und einen oder mehrere Stellplätze. Auch hier sei zu beachten, dass die Aufstellfläche vor den Garagen und den Carports mind. 5,00 m betrage. Der oder die geplanten Stellplätze vor den Garagen oder dem Carport, könnten als solche nicht anerkannt werden aufgrund der geplanten Zufahrtssituation zu den Garagen und Carports. Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung sei vorzulegen.

Aufgrund der neuen Zufahrtssituationen seien diese planerisch darzustellen und müssten baulich (z.B. Gehsteigabsenkungen) durch den jeweiligen Antragsteller bzw. Bauherren auch im öffentlichen Straßenraum, auf eigene Kosten, und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt durchgeführt werden.

#### Allgemein:

Um unnötige Verzögerungen für geplante Bauvorhaben von vornherein auszuschließen, müssten alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen immer zeitnah bei der Stadt eingereicht werden. Auch beim späteren Ausbau der Erschlie-

Bungen sollte dies immer in engem Kontakt mit der Tiefbauabteilung, abgestimmt werden.

**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, insbesondere auf die Satzungen der Stadt Ebersberg, in Hinweise D) 1 und D) 4 zur Ver- und Entsorgung enthalten.

Hinsichtlich des Straßenbaus sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich. Bezüglich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass der Nachweis der Stellplätze gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg zu erfolgen hat. Dies betrifft auch die Gestaltung der Vorstellfläche sowie der Anordnung der Stellplätze. Unter Hinweis auf die Stellungnahme und den Behandlungsvorschlag zu Pkt. 3.1 A) – Schreiben des LRA – sind keine weiteren Ergänzungen erforderlich.

**Behandlungsvorschlag:**

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

<b>3.6 Bürger 1, Ebersberg, Schreiben vom 23.10.2017</b>
--

Es wird vorgetragen, dass die Festsetzungen zur Dachbegrünung und die Empfehlungen zur aktiven Nutzung regenerativer Energien als sehr gut befunden würden. Allerdings sollte die Nutzung der Sonnenenergie auf eine Dachfläche möglich sein, die dem Gebäudevolumen angemessen sei. Deshalb werde darum gebeten, bei der Festsetzung Nr. 7.5 folgendes einzufügen: Von den Dachflächen, **die nicht für Anlagen zur Energiegewinnung und deren Zugangsflächen genutzt werden**, sind mind. 70% zu begrünen.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es Systeme gibt, z.B. von der Fa. Bauder oder Fa. ZinCo, die eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ermöglichen. Um aber einen gewissen Spielraum für die Gestaltung und Ausführung der Dachflächen und Solaranlagen zu gewähren und um Ungleichbehandlungen zu vermeiden, wird vorgeschlagen, die Anregung zu berücksichtigen. Ergänzend sollte allerdings noch in den Hinweisen unter D)10 ein Hinweis auf die Möglichkeit, Dachbegrünung und Solaranlagen zu kombinieren, aufgenommen werden.

**Behandlungsvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Festsetzung C) 7.5:

... Es sind mind. 70 % der Dachflächen, *die nicht für Anlagen zur Energiegewinnung und deren Zugangsflächen genutzt werden*, zu begrünen.....

Hinweis D)10:

.... Bei der Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach wird empfohlen, diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Auf das Merkblatt „Gründach und Solar in idealer Kombination“, Deutscher Dachgärtner Verband e.V. wird verwiesen.

([http://www.dachgaertnerverband.de/infomaterial/images\\_dynamic/DDV\\_Solar\\_Info\\_Gruendach\\_22.pdf](http://www.dachgaertnerverband.de/infomaterial/images_dynamic/DDV_Solar_Info_Gruendach_22.pdf))

Das hierzu erstellte Modell kann in den Räumen der Bauverwaltung eingesehen werden.

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

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 14.11.2017 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen 3.1 bis 3.6 zu.

**9 Ja : 0 Nein**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 14.11.2017 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 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 14.11.2017.

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.

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung am östlichen Ortsrand Traxl;  
Einleitungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin möchte an die bestehende landwirtschaftliche Mehrzweckhalle in Traxl 24, 85560 Ebersberg, FINr. 932/2, Gemarkung Oberndorf eine Betriebsleiterwohnung anbauen. Bislang besteht eine Baugenehmigung vom 24.08.2007, zuletzt verlängert mit Bescheid des LRA Ebersberg vom 08.05.2017, wonach eine Betriebsleiterwohnung in die bestehende Halle eingebaut werden darf.

Nach den Wünschen der Antragstellerin muss die Halle jedoch in vollem Umfang bestehen bleiben und die Betriebsleiterwohnung soll östlich des Betriebsgebäudes angebaut werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Nach Aussage des LRA Ebersberg handelt es sich hierbei nicht um ein privilegiertes Vorhaben. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Für eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 bzw. für eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben) sind die rechtlichen Voraussetzungen allerdings nicht erfüllt.

Um das Bauvorhaben rechtlich zu ermöglichen, müsste – in Abstimmung mit dem LRA Ebersberg – eine sog. Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) erlassen werden, die diese Fläche in den Innenbereich der Ortschaft Traxl einbezieht.

Mit dieser Regelung kann die Stadt einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung hat konstitutive Wirkung insofern, als sie (baurechtsbegründend) Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich aufnimmt und damit den Regelungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unterwirft.

Voraussetzung hierfür ist, dass bereits ein Innenbereich vorliegt. Dies ist hier der Fall. Die Ortschaft Traxl ist als Innenbereich (§ 34 BauGB) anzusehen (vgl. StR-Beschluss vom 31.03.2009, TOP 1, öffentlich). Diese Auffassung wurde in einer telefonischen Besprechung mit dem LRA Ebersberg vom 17.08.2017 bestätigt.

Weitere Voraussetzung ist, dass die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein muss. Der angrenzende Bereich ist geprägt durch eine typische Dorfgebietsnutzung mit landwirtschaftlichen Hofstellen. Das Vorhaben der Antragstellerin entspricht diesem Nutzungstyp. Auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird das Grundstück vom angrenzenden Bereich geprägt, da die Ausmaße der gewünschten Bebauung aus der Umgebung ohne weiteres abzuleiten sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist weiter Voraussetzung, dass die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Als Hinweis ist hier eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan anzuführen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch über die Entwicklung der Ortsteile beraten (2. Novellierung). Dabei wurde für Traxl die heute bestehende Darstellung beschlossen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die antragsgegenständliche Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Darstellungen der Bauflächen enden an den östlichen Grenzen der Anwesen Traxl 20 und Traxl 9. Im weiteren Verlauf ist eine Ortsrandeingrünung zwischen 10 und 14 m Breite dargestellt. Somit ist davon auszugehen, dass für die FlNr. 932/2 bewusst keine Darstellung als Baufläche beabsichtigt war.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist es, anders als bei der Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB), zwar nicht unbedingt erforderlich, dass für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen im FNP Bauflächen dargestellt worden sind. Allerdings kann die Bauflächendarstellung im FNP die nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB geforderte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterstützen. Vorliegend würde die Satzung jedoch im Widerspruch zu den FNP-Darstellungen stehen und stellt damit die geordnete städtebauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Traxl zumindest in Frage.

Zu prüfen ist die Möglichkeit, ob im Rahmen einer Abweichung vom Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) eine Unbeachtlichkeit des Verstoßes gegen das Entwicklungsgebot vorliegt.

Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn es sich lediglich um eine sog. Fehlbeurteilung handelt und die Gemeinde wenigstens den Willen besaß, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist vorliegend wohl nicht der Fall. Man hat im Rahmen der 2. Novellierung zum Flächennutzungsplan auch die Entwicklung der Ortschaften und Ortsteile im Einzelnen betrachtet und dafür entsprechende Darstellungen in den FNP aufgenommen; so auch in Traxl. Der östliche Ortsrand wurde, wie bereits oben dargestellt, konkret beschrieben. Das Grundstück der Antragstellerin wurde, nachdem es sich damals nur um eine landwirtschaftliche Halle handelte, nicht in die Entwicklungsfläche einbezogen. Der Verwaltung lagen zum damaligen Zeitpunkt auch keine Anträge

oder Eingaben der Grundstückseigentümerin auf Änderung der Flächendarstellung vor. Bei isolierter Betrachtung wäre deswegen eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Nachdem jedoch vorliegend nur eine „Randfläche“ betroffen ist, die im Vergleich zur gesamten Ortschaft nur einen geringen Teil in Anspruch nimmt und nur ein geringes planerisches Gewicht aufweist, wird seitens der Verwaltung in diesem Fall noch von einem „Entwickeln“ ausgegangen. Es wird keine größere Ausweisung von Wohnen vorgenommen. Im Zuge der Satzungsaufstellung sollte eine Begrenzung der Wohneinheiten im Satzungsgebiet vorgenommen werden. Durch die geplante Satzung bleibt das vorhandene Dorfgebiet in seinem Charakter erhalten. Ein Kippen in ein allgemeines Wohngebiet ist ebenso wenig zu befürchten, wie eine weitere Entwicklung über den vorgeschlagenen Umgriff hinaus. Der Flächennutzungsplan als städtebauliches Steuerungsinstrument bleibt erhalten. Insgesamt erscheint daher ein Abweichen vom Entwicklungsgebot aus Sicht der Verwaltung hier vertretbar.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach § 35 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Es sind somit entsprechend der Eingriffsschwere Ausgleichsflächen nachzuweisen. Weiterhin ist die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Ortsrandeingrünung zu berücksichtigen.

Weiterhin wird im Verfahren auch die Immissionssituation durch die untere Immissionsschutzbehörde geprüft. Relevant sind vor allem Einwirkungen aus bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben.

Am 29.09.2017 wurde die Sache im Landratsamt besprochen und die vorgenannten Vorgaben festgelegt sowie der anliegende Umgriff vorgeschlagen.

Die Kosten des Satzungsverfahrens werden von der Antragstellerin bzw. den weiteren Beteiligten getragen. Hierzu ist mit den Beteiligten zuvor ein Planungskostenübernahmevertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abzuschließen.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Schechner erkundigte sich wieviel Wohneinheiten entstehen sollen und ob die bestehende Baugenehmigung als Begründung für das Satzungsverfahren herangezogen werden kann. Er erwartet weitere Anfragen nach Einbeziehungssatzung, die auf die Stadt zukommen werden.

Die Verwaltung erklärte, dass für das Grundstück FINr. 932/2, Gemarkung Oberndorf nach derzeitigem Stand eine Wohneinheit beantragt ist. Wieviel Wohneinheiten auf dem noch unbebauten Grundstück FINr. 934, Tfl., Gemarkung Oberndorf errichtet werden, ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Eine Festlegung sollte dem Satzungsverfahren überlassen werden, dabei spielt auch die vorhandene Umgebungsbebauung eine wesentliche Rolle. Eine sinnvolle Anzahl wären zwei bis drei Wohneinheiten.

Die Verwaltung erläuterte weiterhin, dass jeder Fall einer Einbeziehungssatzung als Einzelfall zu prüfen ist. Hier soll die Erweiterung einer bestehenden Halle mit einem Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht werden, da die Halle in ihrer gesamten Ausdehnung für den Betrieb benötigt wird; ursprünglich hätte die Betriebsleiterwohnung in die bestehende Halle eingebaut werden sollen.

StR Otter befürchtete, dass diese Entwicklung Schule machen würde.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, vorbehaltlich des Abschlusses eines Planungskostenübernahmevertrages, die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für den östlichen Ortsrand von Traxl.

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

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.****Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 207 - Rinding;  
weiteres Vorgehen (TA 27.06.17)**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In dieser Sache wird auf die letzten Sitzungen des Technischen Ausschusses vom 27.06.2017 sowie vom 11.07.2017 verwiesen.

Planungsrechtliche Situation:

Bislang ging man davon aus, dass es für die Ortschaft Rinding einer Klarstellung der Grenzen zwischen dem Innen- und Außenbereich bedarf. In den Besprechungs- und Ortsterminen am 06.12.2016 bzw. am 17.01.2017 wurde daher vorgeschlagen, zunächst eine sog. Abgrenzungssatzung (Klarstellungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu erlassen, um die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) für die am Vollzug beteiligten Stellen normativ - bloß deklaratorisch – oder Zweifel ausräumend festzulegen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, RdNr. 97a zu § 34 BauGB). In Kombination dazu, sollte dann für das vorgesehene Gelände des Jogahauses eine Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) erlassen werden. Solche Zweifel, die einen Erlass einer Klarstellungssatzung für Rinding erforderlich machen würden, bestehen jedoch nicht. Intensive Recherchen der Verwaltung haben ergeben, dass bereits im Rahmen der 2. Novellierung des Flächennutzungsplanes festgestellt wurde, dass die Ortschaft Rinding von der Unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes als im Zusammenhang bebaut angesehen wird und eventuelle Bauvorhaben dort zulässig wären, sofern sie sich einfügen (vgl. Stadtratsbeschluss vom 31.03.2009; Ziff. 6.3.3 der Begründung zum Flächennutzungsplan).

Klar ist auch, dass das Grundstück, auf dem das Jogahaus errichtet werden soll, dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, wie in der TA-Sitzung am 27.06.2017, TOP 07 vorgestellt, die Fläche des möglichen Jogahauses mittels einer Einbeziehungssatzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Zu dem Verfahren liegt das Schreiben eines Anliegers vom 09.08.2017 vor (siehe Anlage). Dieser beantragt, auf dem Grundstück FINr. 1164, Gemarkung Oberndorf ein Doppelhaus errichten zu dürfen und bittet, dies im Rahmen des Satzungsverfahrens zu berücksichtigen.

Wie bereits in der TA-Sitzung vom 27.06.2017 dargestellt, reicht die Einbeziehungssatzung für eine weitere Entwicklung westlich der Straße nicht aus. Es handelt sich hier zwar ebenfalls um ein einzelnes Grundstück; die beiden Flächen liegen aber so weit auseinander, dass hier kein Zusammenhang mehr herzustellen ist, der dem Grundsatz

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen würde. Vielmehr müsste in diesem Fall eine grundsätzliche Entscheidung für eine Entwicklung westlich der Straße getroffen und eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung mit Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Zuge der 2. Novellierung des Flächennutzungsplanes hat man sich bewusst gegen eine solche Entwicklung ausgesprochen.

#### Immissionsschutzrechtliche Situation:

Aufgrund der bereits bestehenden Innenbereichslage von Rinding tritt für die Grundstückseigentümer, vor allem für die landwirtschaftlichen Betriebe, keine Änderung der Situation, insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Sicht, ein. Insbesondere ist daher dem Schreiben der „Rindinger Bewohner“ vom 12.07.2017 entgegenzuhalten, dass es sich vorliegend bereits um eine Innenbereichslage – Dorfgebiet – handelt, so dass bereits heute im Falle von Neuansiedlungen, Änderungen oder Erweiterungen von gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben die einschlägigen Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet einzuhalten sind.

Die Verwaltung hat die Untere Immissionsschutzbehörde beim LRA Ebersberg zu der bestehenden Immissionssituation um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 29.08.2017 teilt das LRA mit, dass nach aktuellem Kenntnisstand derzeit keine Beschwerden über Emissionen aus gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung vorliegen würden.

Es wurden Angaben zu erforderlichen Abständen von bestehenden Stallgebäuden gemacht. Relevant sind insbesondere die Stallungen auf FINr. 1139/1429 im Norden von Rinding sowie die Stallungen auf FINr. 1159/1391 im Südosten von Rinding. Aufgrund der dort bestehenden Tierbestände ergeben sich Abstandskurven von 32 – 38 m bei deren Einhaltung schädliche Umwelteinwirkungen sicher auszuschließen sind. Etwaige Erweiterungen bzw. Vergrößerungen des Tierbestandes sind hier nicht berücksichtigt. Diese Fragestellung müsste ggf. während des Satzungsverfahrens geklärt werden.

Das Grundstück, das durch die Satzung einbezogen werden soll und das für die Errichtung des Jogahauses vorgesehen ist, liegt weit außerhalb der o. g. Abstände (kürzeste Entfernung - ca. 150 m). Aus Sicht der Verwaltung sind daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung zu befürchten.

Die weiteren landwirtschaftlichen Einrichtungen wie Fahrsilos, Güllegruben und Festmistlagerstätten – soweit diese vorhanden sind – wirken sich ebenfalls nicht auf das Antragsgrundstück (FINr. 1142/3) aus. Die erforderlichen Mindestabstände sind sicher eingehalten.

Alle übrigen immissionsschutzrechtlichen Belange müssen im Satzungsverfahren – erforderlichenfalls durch eine schalltechnische Untersuchung – geklärt werden.

Aufgrund der oben geschilderten Umstände wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Verfahren für den Erlass einer Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 1142/3, Gemarkung Oberndorf auf den Weg zu bringen. Der Einleitungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde bereits in der TA-Sitzung am 27.06.2017 gefasst. Gleichzeitig wurde der Erlass einer Abgrenzungssatzung (Klarstellungssatzung) beschlossen. Dieser Beschluss wäre aufgrund des Sachverhalts abzuändern. Der Umgriff der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Im Übrigen verbleibt es beim Beschluss vom 27.06.2017

**Diskussionsverlauf:**

StR Schechner stellte fest, dass aufgrund der Innenbereichslage von Rinding der Erlass der Einbeziehungssatzung keine Auswirkungen auf den bestehenden Ort habe. Alles Weitere müsse gesondert diskutiert werden.

3. Bürgermeister Riedl regte an, das Schreiben bzw. die Wünsche von Herrn Gressierer nicht ganz außer Acht zu lassen. Man sollte eine Entwicklung zumindest für Einheimische prüfen. Es sei zu erwarten, dass weitere Anträge folgen.

StR Goldner war der Ansicht, dass hier, genauso wie im vorangegangenen Tagesordnungspunkt, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung eine ausreichende Rechtfertigung vorliegen würde.

Der 1. Bürgermeister wies daraufhin, dass heute nur der Punkt der Einbeziehungssatzung zur Beratung anstehen würde. Herrn Gressierer wird von der Verwaltung ein Gesprächsangebot für seine Angelegenheit unterbreitet und er erhält über die heutige Entscheidung eine schriftliche Information.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beauftragt die Verwaltung das Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung für die FINr. 1142/3 – Teilfläche weiterzuführen.

Das Verfahren zum Erlass einer Abgrenzungssatzung (Klarstellungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den Ort Rinding wird eingestellt.

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 6.**

**Bebauungsplan Nr. 151.1 - südlich Kolpingsstraße;  
Erweiterung des Planungsumgriffs auf das Grundstück FINr. 747/43, Gmkg. Ebersberg  
Ringstraße 116**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Technische Ausschuss beschloss am 19.09.2017 das Grundstück in den Bebauungsplan Nr. 151.1 – südlich Kolpingstraße miteinzubeziehen und das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage nicht zu erteilen.

Für den Bebauungsplan Nr. 151.1 – südlich Kolpingstraße wurde der Aufstellungsbeschluss am 14.03.2017 gefasst. Der Umgriff beinhaltete die Grundstücke FINr. 632/1, 632 und 632/5 sowie Teilflächen von 724/5 und 634/5 jeweils Gemarkung Ebersberg.

Aufgrund des Beschlusses des Technischen Ausschusses vom 19.09.2017 ist der Bebauungsplanumgriff auf die FINr. 747/43, Gemarkung Ebersberg zu erweitern. Auf dem Grundstück sollen 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage entstehen. Nach Ansicht der Stadt Ebersberg liegt der östliche Teil des Bauvorhabens im Außenbereich, so dass das Vorhaben insgesamt planungsrechtlich nicht zulässig ist. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Baulinienplanes Nr. 12 – Südwest. Dieser sieht an dieser Stelle keinen Bauraum vor. Die Zulässigkeit des Vorhabens kann somit nur durch eine planerische Feinsteuerung im Rahmen eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Insofern bietet es sich an, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151.1, der unmittelbar östlich angrenzt und gerade am Anfang des Verfahrens steht, entsprechend zu erweitern.



**Diskussionsverlauf:**

StR Otter regte an, im Zuge der Bauleitplanung noch Varianten sowie ein Massenmodell erstellen zu lassen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 151.1 – südlich Kolpingstraße auf das Grundstück FINr. 747/43, Gemarkung Ebersberg, Ringstr. 116 zu erweitern.

Die Verwaltung wird beauftragt den geänderten Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen.

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.****Vollzug des BauGB;****Antrag auf Zurückstellung (§ 15 BauGB) des Antrags auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Ringstr. 116, FINr. 747/43, Gemarkung Ebersberg (TA 19.09.2017 TOP 02)**


---

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird Bezug genommen auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 19.09.2017, TOP 2, öffentlich.

Mit Schreiben vom 25.09.2017 wurde dem Antragsteller das Ergebnis der Entscheidung mitgeteilt und nachgefragt, ob der Antrag zurückgezogen wird oder – trotz ablehnender Entscheidung – dem LRA zur Entscheidung vorgelegt werden soll. Auf nochmalige Erinnerung vom 05.10.2017 teilt der Antragsteller mit E-Mail vom 10.10.2017 mit, den Antrag an das LRA Ebersberg zur Entscheidung weiterzuleiten.

Der Technische Ausschuss beschloss am 19.09.2017 das Grundstück in den Bebauungsplan Nr. 151.1 – südlich Kolpingstraße miteinzubeziehen. Um die Planungsziele des künftigen Bebauungsplanes (Festsetzung von Bauräumen, Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung – hier insbesondere der Wandhöhe) nicht zu gefährden, wird vorgeschlagen, die Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB beim LRA Ebersberg zu beantragen. Die Zurückstellung bewirkt – ähnlich einer Veränderungssperre – dass die Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten auszusetzen hat.

Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere liegt ein wirksam gefasster und ordnungsgemäß bekanntgemachter Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vor. In der Sitzung vom 14.11.2017 unter TOP 6 fasste der Technische Ausschuss den Beschluss, den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 151.1 – südlich Kolpingstraße dergestalt zu erweitern, dass er auch das Grundstück des Antragstellers umfasst.

Die konkretisierte planerische Vorstellung der Stadt liegt ebenfalls vor. Das geplante Vorhaben zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der derzeitigen teilweisen Lage im Außenbereich nach Ansicht der Stadt nicht zulässig. Es kann nur durch eine entsprechende Bauleitplanung realisiert werden. Weiterhin ist es erforderlich, die weitere Nachverdichtung – es sollen im gegenständlichen Vorhaben 12 -13 Wohneinheiten entstehen - in diesem Gebiet nicht über die planerisetzenden Vorschriften des § 34 BauGB, sondern über eine qualifizierte Bauleitplanung zu steuern um eine geordnete

städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Sicherheitsbedürfnis liegt darin, dass das vorliegende Vorhaben insbesondere die Steuerung der Nachverdichtung in diesem Bereich erheblich erschweren würde.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, die Zurückstellung des Baugesuchs wegen Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Ringstraße 116 (FINr. 747/43, Gemarkung Ebersberg) beim LRA Ebersberg zu beantragen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 8.**

**Museum Wald und Umwelt - Errichtung einer Photovoltaikanlage; TA 10.10.17, TOP 01  
Stellungnahme der Fraktionen und Beschlussfassung**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.10.2017 wurde die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Museum Wald und Umwelt vorgestellt. Ein Beschluss wurde nicht gefasst, die Angelegenheit wurde zur Diskussion in den Fraktionen gestellt.

Zwischenzeitlich wurde ein Termin für Donnerstag 09.11.2017 bei Herrn Landrat Niedergesäß vereinbart um alternative Anlagenvarianten auf dem Gebäude vorzustellen und das mögliche Vorgehen zu besprechen.

Über das Ergebnis ist in der Sitzung berichtet worden.

**Diskussionsverlauf:**

BGM Brilmayer berichtet vom Termin beim Landrat am 09.11.2017. Dieser stellt die Genehmigung, wie im ersten denkmalrechtlichen Antrag bereits angedacht, Variante 1: Süd-Dach 4,2 kWp)  
Variante 2: Aufdachlösung auf dem Süd-Westdach 13,5 kWp bzw. in Aussicht.

Seitens der Verwaltung wurden die zwei zusätzlichen Varianten und deren Kosten und Leistungen vorgestellt.

Von der Mehrheit der Mitglieder des technischen Ausschusses wurde diese Wendung positiv gewertet.

StR Otter weist jedoch darauf hin, dass die Genehmigung vom Landrat trotz Ablehnung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde kritisch zu sehen sei. Evtl. Beeinträchtigungen für zukünftige Verhandlungen mit dem Denkmalamt seien nicht auszuschließen. StR Otter verweist noch auf den Flyer des Landesamtes für Denkmalpflege in dem eine Lösung in der Art einer Oberlichtverglasung vorgestellt wird. Dies wäre eine Alternative für den Bereich des Süddaches.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmte der Variante 2 mit 13,5 kWp auf dem Süd-West-Dach zu.

7 Ja : 2 Nein

## TOP 9.

### **Wassernotverbund mit Grafing; Sachstandsbericht**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Zuletzt wurde der Technische Ausschuss, über den Wasserleitungs–Notverbund, am 14.04.15 informiert.

Eingangs erläuterte Bgm. Brilmayer, dass beide Städte mit der Planungsvereinbarung vom 17.08.06 seit nunmehr über 11 Jahren mit der Thematik beschäftigt sind.

Anschließend stellte das Tiefbaumamt nochmals die Sachlage dar:

Wie in der Vereinbarung vom 03.11.14 zwischen Grafing und Ebersberg beschrieben, wurden vom IB Dersch die Bauentwürfe inkl. der Kostenberechnungen zum Ende 2015 vorgelegt. Der nächste Schritt laut Vereinbarung wäre, den Bayrischen Kommunalen Prüfungsverband, dahingehend zu beauftragen, dass dieser einen Vereinbarungsvorschlag über den Bau des Notverbundes erstellen soll, insbesondere für die Kostenverteilung. Die hierfür notwendige Sachverhaltsdarstellung beider Städte konnte bis heute nicht erstellt werden, da der Bauentwurf der Stadt Grafing noch nicht abschließend fertiggestellt ist.

Zu diesem Zweck hat nun am 26.10.17 ein weiterer Termin im Rathaus der Stadt Grafing stattgefunden.

Ergebnis dieses Termins war, dass die Stadt Grafing an der Umsetzung eines Notverbundes festhält und die noch fehlenden Daten bis Ende Januar an das IB Dersch weiterleiten wird. Zur weiteren Abstimmung wurde außerdem vereinbart, für Februar 2018 einen weiteren Termin zu vereinbaren.

Bereits am 11.10.17 hat es aufgrund von Presseberichten über die Zukunft der öffentlichen Wasserversorgung des Marktes Kirchseeon einen Termin im Ebersberger Rathaus gegeben. Hier im speziellen die eventuelle Planung eines eigenen Brunnens im Ebersberger Forst. Da die Stadt Ebersberg ihr Wasser ebenfalls aus dem Forst bezieht und hier eventuell Synergieeffekte in Bezug auf die Wasserförderung möglich wären fand der Termin statt. Der Markt Kirchseeon wird diesbezüglich eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, die auch andere Varianten der Versorgungssicherheit überprüfen soll. Aus Sicht der Tiefbauabteilung der Stadt Ebersberg in Bezug auf die mittlerweile 11 Jahre andauernden Gespräche und Planungen, empfiehlt die Verwaltung, zur dauerhaften Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Ebersberg, Planungen zum Bau für eine zweite Versorgungsleitung in den Ebersberger Forst voranzutreiben. Unabhängig davon, sollte man auch offen für weitere Gespräche zwischen dem Markt Kirchseeon und der Stadt Ebersberg sein.

Abschließend bemerkte Bgm. Brilmayer, dass die Stadt Grafing sicherlich der idealere Partner in Bezug auf den Wasserleitungs-Notverbund ist. Doch sollte man in erster Linie die eigene Versorgungssicherheit im Blick haben.

Nach dem Termin im Februar 2018 wird der Technische Ausschuss in seiner Sitzung im März erneut über das Ergebnis des Gespräches mit der Stadt Grafing informiert.

Künftig soll der Technische Ausschuss auch regelmäßig über die Sachlage in Kenntnis gesetzt werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Abinger erkundigte sich nach der Finanzierung bzw. der Kostenteilung für das Projekt.

Bgm. Brilmayer erklärte, dass genau dies die Problematik sei und deshalb ja der Vorschlag gemacht wurde, die Planung und Kostenberechnung sowohl der Stadt Ebersberg als auch der Stadt Grafing zur Prüfung an den Kommunalen-Prüfungsverband zu geben.

#### **TOP 10.**

#### **Kläranlage Ebersberg; TA 19.09.17 TOP 17**

#### **Vorstellung und techn. Erläuterung**

##### **a) Trommelfeinsiebrechen**

##### **b) Sachstandsbericht zum Schaden der Mikroturbine**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

##### Trommelfeinsiebrechen:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 19.09.17 wurden die Ingenieurleistungen für eine zweite mechanische Reinigungsstufe einen „Trommelfeinsiebrechen“ vergeben. Hintergrund für die Planungen sind die, wie bereits in der Septembersitzung beschrieben, immer häufiger auftretenden Zopfbildungen, die durch Haare, Feuchttücher, Wattestäbchen und viele andere Kunststoffartikel hervorgerufen werden. Der bestehende Feinrechen ist mit einem Stababstand von 5 mm ausgestattet und filtert viele Fremdstoffe aus, jedoch hat sich die Zusammensetzung des Abwassers aus der Kanalisation in den letzten Jahren verändert. Die Folgen sind wie beschrieben negative Auswirkungen auf den Betrieb der Kläranlage.

Ebersberg ist hier nicht die erste Kläranlage, die eine entsprechende zweite mechanische Reinigungsstufe einbaut, um den künftigen Betrieb zu sichern, sowie Schäden an verschiedenen Anlagenteilen weitestgehend zu vermeiden.

Die Vorstellung des geplanten Trommelfeinsiebrechens und die technische Erläuterung hierzu nahm der beratende Ingenieur, Hr. Weiß anhand einer Power Point Präsentation vor.

StR Riedl fragte nach warum hierfür nicht die vorhandenen Gebäude genutzt werden können und statt dessen eine Fertigarage für die Unterbringung des Trommelfeinsiebrechens benötigt wird.

Hr. Weiss erklärte, dass dies aus Gründen des Ex-Schutzes und auch wirtschaftlich die sinnvollste und kostengünstigste Lösung ist. StR Riedl nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

##### Information zum Schaden an der Mikroturbine:

Am 23.08.17 wurde auf der KA festgestellt, dass die Mikroturbine ausgefallen ist. Daraufhin wurde unverzüglich der Monteur der Fa. Welsstrom informiert. Dieser war am nächsten Tag auf der KA um den Schaden zu beheben bzw. das Schadensbild festzustellen. Bei der Untersuchung (mit Kamera) hat sich herausgestellt, dass die Brennkammer des Rekuperators aufgrund starken Überdrucks und dadurch verursachter überhöhter Temperatur, Risse und Beulen verursacht hat. Laut Fa. Welsstrom liegt ein Total-

schaden vor. Der Schaden wurde umgehend der Bayerischen Versicherungskammer (Maschinenversicherung) gemeldet. Am 05.10.17 wurde im Beisein eines Gutachters die alte Anlage ausgebaut und im Anschluss eine Neue eingebaut. Der Auftrag über 45.605,56 € für die neue Anlage wurde umgehend erteilt, um den Betrieb der Kläranlage aufrecht zu erhalten (Gasbehälter temperieren) und produziertes Klärgas nicht weiterhin unnötig abfackeln zu müssen.

Bis zur Erstellung der Beschlussvorlage war kein Bericht der Versicherung bzw. des Gutachters bei der Stadtverwaltung eingegangen.

#### **TOP 11.**

##### **Wohnungsbauprojekt Baldestr. 1; Sachstandsbericht (TA 20.09.16, TOP 10)**

---

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Aufgrund der vorgerückten Stunde wird dieser TOP auf die TA-Sitzung im Dezember verschoben.

#### **TOP 12.**

##### **Verschiedenes**

---

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lag kein Antrag vor.

#### **TOP 13.**

##### **Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

StR Otter fragte nach dem Sachstand des Bebauungsplanes am Richardisweg und bat um Bericht bis zur nächsten Sitzung.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 21.11.2017

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Pfeifer (TOP8,10)

Stalla (TOP 2,9)

Stöhr (TOP 1-3,7,11-13)

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung:

#### **TOP 17.**

##### **2. mechanische Reinigungsstufe Vergabe des Auftrages**

Der Technische Ausschuss folgt dem Vorschlag der Tiefbauabteilung und vergab den Auftrag zum Einbau einer zweiten mechanischen Reinigungsstufe an den günstigsten Bieter.