

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 14. Januar 2020**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer  
 Schriftführer: Stöhr

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

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	<b>X</b>		
SR Münch	Zusätzliche Einladung	<b>X</b>		
SR Schmidberger	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.**

**Museum Wald und Umwelt Ebersberg;**

**Bericht über den aktuellen Sachstand nach dem Brandereignis durch Herrn Dr. Müller**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Brilmayer berichtete über das Brandereignis vom 18.12.2019 am Waldmuseum. Am Tag vorher wurde der neue Leiter des Waldmuseums, Herr Dr. Hannes Müller, ins Amt eingeführt.

Bei dem Ereignis wurden zum Glück keine Personen verletzt. Erster Bürgermeister Brilmayer bedankte sich bei den eingesetzten Feuerwehrleuten für die hervorragende Arbeit.

Er hat die Nachbarbürgermeister von Grafing, Kirchseeon, Steinhöring, Anzing und Hohenlinden angeschrieben und sich ebenfalls für den Feuerwehreinsatz bedankt. Sein Dank galt auch dem Wirt der Ebersberger Alm und der Bäckerei Freundl, die die Versorgung der Einsatzkräfte übernommen haben. Er bedankte sich auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Waldmuseums, die teilweise in der Nacht noch vor Ort waren. Die Exponate konnten alle noch in der Nacht aus dem Museum gerettet und im Wirtshaus bis zum nächsten Tag zwischengelagert werden. Mittlerweile sind sie sicher in städtische Einrichtungen verbracht. Die Stadt geht derzeit von einer Schadenssumme von ca. 1 Mio. € aus. Derzeit befindet sich die Verwaltung in engem Kontakt mit der Versicherung und den von dieser beauftragten Gutachtern. Bereits am 23.12.2019 fand ein erster Termin mit den Sachverständigen statt. Am 24.12.2019 begannen die Reinigungsarbeiten im Gebäude. Auch am Montag, den 13.01.2020 war wieder ein Termin mit den Gutachtern, dem Landratsamt, untere Denkmalbehörde und der Stadtverwaltung. Das Gebäude, das Inventar sowie die PV-Anlage sind jeweils über eigene Verträge versichert. Die Aufbau- und Wiederherstellungsarbeiten erfolgen in enger Abstimmung und nur nach Freigabe von der Versicherung und der Denkmalschutzbehörde. Es seien aber erhebliche Sanierungsarbeiten erforderlich. Die Polizei würde nunmehr wegen vorsätzlicher Brandstiftung ermitteln. Nähere Ergebnisse zur Brandursache liegen jedoch noch nicht vor.

Als Ausblick teilte er mit, dass demnächst ein festes Notdach über dem Gebäude errichtet wird. Der Seminarraum könnte bald, evtl. im Februar 2020, wieder genutzt werden. Das Außenprogramm läuft schon wieder. Eine Wiedereröffnung des Museums könne heute nicht sicher prognostiziert werden. Erster Bürgermeister Brilmayer wurde aus der Bevölkerung wegen einer Spendenaktion angesprochen. Er riet bis auf weiteres davon ab, da erst die Höhe der Versicherungsleistungen feststehen müsste.

Im Anschluss an seine Ausführungen folgte die Darstellung von Herrn Dr. Müller: Er hat die Ergebnisse der Begehung vom 13.01.2020 mit den Gutachtern für Inhalt und Gebäude vorgestellt und den aktuellen Zustand des Gebäudes über Fotos präsentiert. Der Eingangsbereich ist bereits wieder nutzbar und muss nicht weiter saniert werden. Ähnliches gilt für den Kellerbereich mit Seminarraum, Lehrmittelraum und Toiletten. Einzig die Lüftungsanlage im Seminarraum muss neu installiert werden. Hier gibt es aber relativ einfache Zwischenlösungen, sodass der Seminarraum bald wieder für Veranstaltungen und Sonderausstellungen genutzt werden kann. Im Neubau (Erdgeschoss und Obergeschoss) sollen die Gipskartonplatten von den Wänden und Decken abgebaut werden um den Ruß vom Mauerwerk und Betondecke entfernen zu können. Die Dauer Ausstellung muss in diesem Bereich komplett demontiert und zwischengelagert werden. Das Jagahäusl ist unter diesem Aspekt überraschenderweise weniger kompliziert. Hier wurde der Innenbereich bereits rückgebaut und gereinigt. Für den verkohlten Dachstuhl und die Außenwand muss noch ein Sanierungskonzept erstellt werden. Aufgrund des Denkmalschutzes besteht hier ein erhöhter Abstimmungsaufwand.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Otter, der ebenfalls am Abend des Brandes vor Ort war, lobte die hochprofessionelle Arbeit der Feuerwehr. Man sollte in Ruhe arbeiten. Eventuell könnte man Teile des Brandschadens erhalten und sichtbar machen. Er wies auf den zu beachtenden energetischen Standard bei der Neuerstellung des Daches sowie auf eine mögliche Durchfeuchtung des Estrichs hin. Er sah eine Teilöffnung des Museums im Baustellenzustand kritisch.

StR Schechner empfahl, die Aussagen der Versicherung vorerst abzuwarten.

Eine Beschlussfassung erfolgt zu diesem Punkt nicht.

**TOP 2.**

**Daberger Johann;**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung von einer landwirtschaftlicher Lagerfläche in eine Wohneinheit auf der FINr. 2504, Gmkg. Ebersberg, Hintereggloburg 2**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Lagerfläche in eine Wohneinheit im bestehenden Gebäude in Hintereggloburg 2 (1.OG).

Das Bauvorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich und die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit nach § 35 BauGB.

Nachdem im Außenbereich generell aber nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind und die zulässigen Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraumes für privilegierte Landwirte im Außenbereich bereits ausgeschöpft sind, ist dieses sonstige Vorhaben nur nach § 35 Abs. 2 BauGB bzw. insbesondere nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig.

Dies ist allerdings nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde nur möglich, sofern eine Begründung vorgelegt wird, warum die landwirtschaftliche Nutzung nicht länger benötigt wird (wurde am 06.11.2019 per Mail geschickt und bereits mit der Baugenehmigungsbehörde besprochen). Zudem kann diese Nutzungsänderung im Falle einer Genehmigung nicht mehr rückgängig gemacht werden. Zusätzlich zur Nutzungsänderung ist auch ein Balkon mit einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 5 m beantragt. Dadurch wird die Wahrung der äußeren Gestalt nicht beeinträchtigt.

Die beiden zusätzlichen erforderlichen Stellplätze werden mit zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung auf dem Grundstück FINr. 2504 der Gemarkung Ebersberg, Hintereggloburg 2, 85560 Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.**

**Stadt Ebersberg;**

**Bauantrag zur Sanierung und Erweiterung der Grundschule in Oberndorf auf der FINr. 59/5, Gmkg. Oberndorf, Schulstraße 7**

---

öffentlich

---

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste Technische Ausschuss Sitzung am 11.02.2020 vertagt.

**TOP 4.**

**Winkler Eva und Bernhard;**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohngebäudes mit Büroräumen und einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 747/79, Gmkg. Ebersberg, Alpenstraße 32**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierten Büroräumen (Ingenieur- und Sachverständigenbüro) und einer Doppelgarage.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 19.2 – „Alpenstraße/Ringstraße“.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), sowie eine Grundfläche von bis zu 180 m<sup>2</sup>, eine Wandhöhe von bis zu 6,25 m und eine Firsthöhe von bis zu 7,05 m fest. Diese Festsetzungen, sowie die Nutzung, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden von dem eingereichten Bauvorhaben eingehalten. Das geplante Flachdach ist ebenso mit einer Höhe von 6,25 m im Bebauungsplan festgesetzt, sodass das gesamte Bauvorhaben generell planungsrechtlich zulassungsfähig ist.

Im Übrigen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> durch Balkone/Terrassen, eine Errichtung eines Pools (ca. 4 x 8 x 1,3 m = 41,6 m<sup>3</sup>) und die Unterkellerung der Doppelgarage geplant, was folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erfordert:

- Befreiung von der Festsetzung Nummer 2.2 zur zulässigen Überschreitung der Grundfläche über 20 m<sup>2</sup> durch Terrassen; dies soll für überdachte Terrassen und Balkone befreit werden, da die Festsetzung für Terrassen hier nicht ausreicht.
  - Diese Befreiung kann erteilt werden, da keine Grundzüge der Planung betroffen sind und bereits im Bebauungsplan „19.3 – Südwest – Wendelsteinstraße Ost“ eine abweichende Überschreitung der Terrassen, überdachte Terrassen, Balkone und Wintergärten über 20 m<sup>2</sup> berücksichtigt worden ist und dieser auch zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.2 liegt.
- Befreiung von der Festsetzung der Nebenanlagen bzgl. der Errichtung eines Pools
  - Diese Befreiung kann erteilt werden, keine Grundzüge der Planung betroffen sind und in der Umgebungsbebauung bereits einige Pools vorhanden sind
- Befreiung von den Festsetzungen des Bauraumes bzgl. der Unterkellerung
  - Diese Befreiung kann erteilt werden, keine Grundzüge der Planung betroffen sind

Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück eingehalten und die Stellplatzanforderung von 3 Stellplätzen ist mit der beantragten Doppelgarage und einem freien Stellplatz auch erfüllt (1,5 Stellplätze für EFH & 1 Stellplatz für 30-40 m<sup>2</sup> Büronutzung).

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Goldner regte an, auf dem Flachdach eine Begrünung zur Regenrückhaltung und eine PV-Anlage zu installieren. Der Antragsteller bestätigte dies, nachdem er von Erstem Bürgermeister Brilmayer das Wort erhielt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 747/79 der Gemarkung Ebersberg, Alpenstraße 32, 85560 Ebersberg, sowie den entsprechenden Befreiungen zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.****Baumann Konrad;****Bauantrag zum Neubau einer Maschinenhalle in Holzbauweise auf dem Grundstück FINr. 1150/1, Gmkg. Oberndorf, Rinding 15**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung einer Maschinenhalle. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen werden. Die Halle wird zur Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes benötigt.

Die Ausmaße betragen 20,90 m x 12,00 m. Die Wandhöhe beträgt 5,41 m. Die Halle soll an den Bestandsbau angeschlossen werden.

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Im Dorfgebiet sind landwirtschaftliche Maschinenhallen allgemein zulässig. Die Halle fügt sich auch vom Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein, da Gebäude vergleichbaren Ausmaßes in der näheren Umgebung bereits vorhanden sind. Ebenso fügt sich das Gebäude nach seiner Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung ein.

Das Gebäude hält die gesetzlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück ein. Richtung Westen, zu FINr. 1146/1 (Rinding 9 und 9a) liegt eine Abstandsflächenübernahme vor.

Richtung Norden, zu FINr. 1410 ist eine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich. Das Nebengebäude von FINr. 1410 wurde seinerzeit in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze errichtet. Die erforderliche Abstandsfläche wurde durch die FINr. 1150/1 (Antragsteller) übernommen. Hier besteht allerdings die Besonderheit, dass das grenzständige Nebengebäude nur ca. 1,2 m aus dem Boden herausragt, da zwischen den beiden Grundstücken ein deutlicher Höhenunterschied besteht. Ein alternativer Standort der Halle steht insbesondere deswegen nicht zur Verfügung, da dann in den wertvollen Obstbaumbestand auf der Ostseite des Grundstücks eingegriffen werden müsste. Die Sache wurde im Landratsamt Ebersberg besprochen. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass die neue Maschinenhalle mindestens 3 m Abstand von der Grenze einhalten muss. Dies wurde so in der Planung umgesetzt.

Die Verwaltung befürwortet daher die beantragte Abweichung, da Bedenken hinsichtlich Belichtung und Belüftung nicht zu befürchten sind und durch die 3 Meter auch keine „engen Reihen“ entstehen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wegen Neubau einer Maschinenhalle in Holzbauweise auf der Grundstück FINr. 1150/1, Gemarkung Oberndorf, Rinding 15.

Der Abweichung von der nördlichen Abstandsfläche wird zugestimmt.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 6.**

**Dr. Reiter-Kienzle Anna;**

**Bauantrag zur Errichtung einer Dachgaube und eines Balkons auf dem Grundstück FINr. 217, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr. 12 a**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Geplant ist der Einbau einer Dachgaube und eines Balkons am Bestandsgebäude in der Eberhardstraße 12a. Diese Einbauten werden notwendig, da das Dachgeschoss in ein Einzimmerapartment umgewandelt werden soll und ohne die Dachgaube keine Küchenzeile integriert werden kann.

Das Grundstück liegt planungsrechtlich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich somit nach dem Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Im Mischgebiet ist das Wohnen allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich ebenso in die Umgebung ein, da bereits Gebäude mit vergleichbaren Balkonen bzw. Dachgauben in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Durch das Dachgeschossapartment entsteht eine fünfte Wohneinheit auf dem Grundstück, wodurch insgesamt 8 Stellplätze notwendig werden. Diese 8 Stellplätze werden in 4 Bestandsgaragen und 4 weiteren freien Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube und eines Balkons auf dem Grundstück FINr. 217 der Gemarkung Ebersberg, Eberhardstraße 12a, 85560 Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**Landkreis Ebersberg;**

**Antrag auf Ersatzbau des Verwaltungstrakts mit Aufstockung der Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg auf dem Grundstück FINr. 789, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 64**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau des im Jahr 1980 errichteten Zwischenbaus mit Aufstockung für Verwaltung und Lehrer.

Dieser Ersatzbau wird aufgrund baulicher Mängel und ungenügender funktionaler Eignung für den Schulbetrieb sowie mangelhafter barrierefreier Zugänglichkeit notwendig und soll unter besonderer Berücksichtigung der vom Landkreis Ebersberg aufgestellten Leitziele errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich bauplanungsrechtlich somit als Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist dieses Vorhaben zulässig, sofern es sich in die vorhandene Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der kompakte Baukörper mit Pultdach fügt sich in seiner Kubatur und den Proportionen der Giebel- und Wandflächen in das vorhandene Gefüge und die Körnung der vorhandenen Schulbausteine ein. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Schule und der bereits vorhandenen Höhe von 15,37 m fügt sich das Bauvorhaben in das bestehende Gebiet ein (Aufstockung ist mit einer Höhe von 13,75 m geplant).

Die Abstandsflächen werden eingehalten und die erforderliche Stellplatzanzahl ändert sich aufgrund unveränderter Schüler- und Lehrerzahlen nicht. Trotzdem wird an der Parkplatzfläche Nord ein weiterer barrierefreier Stellplatz errichtet.

Die Stadt weist daraufhin, dass weiterhin Drainagewasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet wird. Der Landkreis wurde mehrfach gebeten, zuletzt mit Schreiben vom 05.07.2018, die Situation zu ändern, da diese nicht den Vorgaben der städt. Entwässerungssatzung entspricht.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag Ersatzbau auf dem Grundstück FINr. 789 der Gemarkung Ebersberg, Dr.-Wintrich-Straße 64, 85560 Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Die Stadt fordert den Landkreis auf, die bestehende Drainagewasserableitung vom städtischen Mischwasserkanal abzutrennen.

**10 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 8.**

**Krafft Sibylle und Claudia;**

**Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 714/8, Gmkg. Ebersberg, Rickstr. 1**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses, da der Teil des Geschäftshauses künftig für Schulungen bzw. Ausbildungen genutzt werden soll (ausbildungsbegleitende Hilfen, Berufsausbildung in einer außerbetrieblichen Einrichtung und außerbetriebliche Berufsausbildung nach § 117 SGB III).

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, generell zulässig. Somit fügt sich das Vorhaben nach der Art der Nutzung ein. Nachdem sich an der Außenkubatur des Hauses nichts ändert, ist das Einfügungskriterium über das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls gegeben.

Aus dem vorgelegtem Konzept lässt sich herauslesen, dass die Schulungen derzeit mit höchstens 16 Teilnehmern zur selben Zeit geplant sind und eine Büronutzung mit ca. 33,70 m<sup>2</sup> erfolgen soll. Somit werden nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Ebersberg 3 Stellplätze für die Nutzungsänderung notwendig (1 Stellplatz je 15 Schüler sowie 1 Stellplatz für je 30-40 m<sup>2</sup> Bürofläche). Nachdem diese Stellplätze nachgewiesen wurden, sind die Stellplatzanforderungen erfüllt.

Die Stadt weist daraufhin, dass das Bestandsgebäude derzeit über einen privaten Kanal entsorgt wird. Die Antragstellerin wird aufgefordert im Zuge dieser Baumaßnahmen einen satzungskonformen Kanalanschluss zu erstellen.

**Diskussionsverlauf:**

Auf Nachfrage von StRin Platzer, wie das weitere Vorgehen der Stadt in der Frage des Kanals sei, erläuterte die Verwaltung, dass die Grundstückseigentümerin zunächst mit einem Schreiben mit Fristsetzung aufgefordert wird, den Kanalanschluss ordnungsgemäß herstellen zu lassen. Sollte die Frist ohne Erledigung verstreichen, wird gegenüber der Eigentümerin eine entsprechende Verfügung (Bescheid) erlassen.

Auf weitere Nachfrage, ob diese Vorgehensweise für alle gelte, wurde dies durch die Verwaltung bestätigt.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung auf dem Grundstück FINr. 714/8 der Gemarkung Ebersberg, Rickstraße 2, 85560 Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Die Antragstellerin wird aufgefordert im Zuge dieser Baumaßnahmen einen satzungskonformen Kanalanschluss zu erstellen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 9.**

**Bebauungsplan Nr. 119.1 - Schwedenanger / Münchener Straße;**

**a) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;**

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Vorgeschichte:

Am 12.06.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 119.1 – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 – Schwedenanger / Münchener Straße gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 07.10.2019 bis 08.11.2019 durchgeführt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgeben:**

1.1 Regionaler Planungsverband

1.2 Landratsamt Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung

1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg



#### 1.4 Polizeiinspektion Ebersberg

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

- 2.1 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 29.10.2019
- 2.2 Kreisheimatpflegerin, Frau Dr. Niemeyer-Waserer, Schreiben vom 10.10.2019
- 2.3 IHK München, Schreiben vom 04.11.2019
- 2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.11.2019
- 2.5 Klimaschutzmanager der Stadt Ebersberg, Schreiben vom 05.11.2019
- 2.6 Stadt Ebersberg, Tiefbau, Schreiben vom 10.10.2019

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

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 12.11.2019
- 3.2 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.10.2019

### **Behandlung der Stellungnahmen:**

#### 3.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 12.11.2019

Nach einer Zusammenfassung des Planungszieles weist das Landratsamt daraufhin, in der Präambel den Verweis auf Art. 98 BayBO in Art. 81 BayBO abzuändern. In der Begründung sei noch die Anwendung des § 13a BauGB darzulegen. Die Verfahrensvermerke sind auf das aktuelle Aufstellungsverfahren abzuändern.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Änderungen in der Präambel und in den Verfahrensvermerken werden durch den Planer durchgeführt. Die Anwendung des § 13a BauGB betrifft die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Die Grundfläche der festgesetzten Gebäude beträgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Planung nicht vorbereitet. Damit ist der Anwendungsbereich des § 13a BauGB eröffnet.

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

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen vorgebracht

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

Die UIB weist auf die von der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) erarbeiteten Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen. Die UIB empfiehlt die Betriebsdauer der Werbeanlagen auf die Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken. Dies sei aus immissionsschutzfachlicher Sicht die beste Minderungsmaßnahme. Hierzu ist erforderlich, Gewerbebetriebe vom Freistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO auszuschließen, da die o. g. Maßnahme im Bebauungsplan nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festsetzungsfähig ist. Die Umsetzung von evt. notwendigen Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtimmissionen erfolgt dann im Baugenehmigungsverfahren.

Weiterhin weist die UIB daraufhin, dass im hier geplanten MI Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind. Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften mit einem Betrieb in der Nachtzeit ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht in einem Umfeld, in dem Wohnen zulässig ist, ausgesprochen kritisch zu bewerten: Durch das Fallen der Sperrstunde sein im Prinzip ein Betrieb nahezu während der gesamten Nachtzeit ermöglicht. Der Erlass des Rauchverbotes hätte die lautstarke Unterhaltung der rauchenden Gäste vor der Gaststätte im Freien zur Folge. Ergänzend sei noch darauf hingewiesen,

dass für Gaststätten höhere Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung der Decke, Wände und Fußboden gelten (Tab. 8, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).

Aus den genannten Gründen schlägt die UIB folgende Festsetzung vor, mit der die notwendigen Auflagen zur Einhaltung des § 22 BImSchG in Verbindung mit den Anforderungen der TA Lärm und der TA Luft im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden können:

„Die Durchführung des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen.“

**Stellungnahme:**

Die Vorschläge der UIB zu den Themen Lichtimmissionen von Werbeanlagen und Lärmbelastigungen von Gaststätten werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit kein Antrag auf Errichtung oder Betrieb einer Gaststätte in dem Bebauungsplangebiet vorliegt. Im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes sollten die Vorschläge allerdings aufgenommen werden.

**Behandlungsvorschlag:**

§ 1 der schriftlichen Festsetzungen wird ein Abs. 5 mit folgendem Inhalt angefügt:  
„Die Durchführung des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für alle Gewerbebetriebe ausgeschlossen.“

**C. aus naturschutzfachlicher Sicht:**

Die UNB bittet um Berücksichtigung folgender Punkte:

Der wertvolle Gehölzbestand auf der südlichen, westlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze, der als Lebensraum für heimische Insekten, Vögel und Kleintiere von wichtiger Bedeutung ist, soll in der Planung soweit wie möglich aufgenommen und im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt werden.

**Behandlungsvorschlag:**

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand an den südlichen, westlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen ist in der Planzeichnung als zu erhaltend festzusetzen.

**3.2 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 22.10.2019**

Das Landesamt weist allgemein auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern hin.

**Behandlungsvorschlag:**

Für den Bebauungsplan ergibt sich aus der Stellungnahme kein konkreter Handlungsbedarf. Die Meldepflicht von Bodendenkmälern wird unter die Hinweise genommen.

**Diskussionsverlauf:**

Zweiter Bürgermeister Ried wies auf die Lichtverschmutzung hin. Man sollte daher generell auf leuchtende Werbeanlagen verzichten.

Auf Nachfrage von StR Gressierer teilte die Verwaltung mit, dass in dem Mischgebiet ein vollständiger Ausschluss von Werbeanlagen nicht möglich ist. Mit den getroffenen Regelungen sollen die Werbeanlagen auf das rechtlich mögliche beschränkt werden.

**Beschluss:**

1.

Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 14.01.2020 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 14.01.2020.

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 : 1 Nein****TOP 10.****Widmung der Feuerwehraufstellfläche im Richardisweg;**

öffentlich

---

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die nächste Technische Ausschuss Sitzung am 11.02.2020 vertagt.

**TOP 11.****Verschiedenes**

öffentlich

**Sachverhalt:****Bebauungsplan 200 – Friedenseiche VIII:**

In der Sache wird Bezug genommen auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.12.2019, TOP 13, öffentlich. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Planer die in der vorgenannten Sitzung eingebrachten Kompromissvorschläge *(a) gesamtes östliches Quartier mit Tiefgarage unterbauen und Reihenhäuser festsetzen; b) mittleres Quartier mit Reihenhäuser und Tiefgarage planen)* zu untersuchen.

Am 09.01.2020 war Herr Architekt Wenzl zu einer Besprechung dieser Angelegenheit im Rathaus. Mit E-Mail vom 14.01.2020 wurde uns das Ergebnis übersandt. Aus Sicht des Planers sollte der Kompromissvorschlag *a) (gesamtes östliches Quartier mit Tiefgarage unterbauen und Reihenhäuser festsetzen)* weiterverfolgt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf so abzuändern und damit in die öffentliche Auslegung zu gehen.

**Diskussionsverlauf:**

Der Erste Bürgermeister empfahl dem Ausschuss die nun vorliegende Variante A2 *(gesamtes östliches Quartier mit Tiefgarage unterbauen und Reihenhäuser festsetzen)* in

die öffentliche Auslegung zu nehmen.  
StR Schechner begrüßte die Entwicklung.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Variante A2 des Bebauungsplanes Friedenseiche VIII in der Fassung vom 14.01.2020 und stimmt dieser zu.  
Die Verwaltung wird beauftragt, mit dieser Variante die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 12.**

**Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:56 Uhr

Stadt Ebersberg, den 22.01.2020

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Stöhr  
Schriftführer (TOP 1-12)