

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 12. Mai 2020**

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Fritsch	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für Josef Riedl)
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Riedl	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Block	Zusätzliche Einladung	X		
SR Mayer	Zusätzliche Einladung	X		
SR Peis	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		

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

**TOP 1.**

**Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück 563/82, Gmkg. Ebersberg, Wasserburger Str. 1**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (13,23 m x 12,10 m=160,08 m<sup>2</sup>, Wandhöhe 5,54 m, Firsthöhe 9,73 m) mit insgesamt 4 Wohneinheiten und einem Wintergarten (ca. 9,74 m x 4,6 bzw. 2,81 m=35,80 m<sup>2</sup>) auf den vorgenannten Grundstücken.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 193 – Wasserburger Straße Ost“. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bezüglich der Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt. Dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO), wonach ein Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von 160 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 450 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 5 m für das Baugrundstück fest. Die zulässige Grundfläche bezieht sich hier allerdings auf den Bauraum des Gebäudes und auf den Bauraum des Wintergartens.

Das geplante Mehrfamilienhaus weist eine Grundfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> auf, der geplante Wintergarten weist eine Grundfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> auf und das Gebäude ist mit einer Firsthöhe von 9,73 m (K + II + D) geplant. Die Befreiung von der festgesetzten Höhe kann erteilt werden, da bei der Bebauungsaufstellung eine andere Grundlage bzw. ein anderer Bauwunsch des ehemaligen Eigentümers vorlag, die eine Beschränkung einer Wandhöhe auf 5 m gerechtfertigt haben. Nachdem sich diese Umstände zwischenzeitlich geändert haben, hier zum einen die Errichtung eines Gebäudes mit einer Wandhöhe von 5,4 m in diesem Gebiet verträglich ist und zum anderen die Erteilung einer Befreiung keine Präzedenzfälle auslösen würde, kann einer Befreiung von der zulässigen Wandhöhe erteilt werden.

Bei der festgesetzten Grundfläche des Hauses handelt es sich allerdings um einen Grundzug der Planung, von dem keine Befreiung erteilt werden kann. Die Grundfläche des Hauses inklusive des Wintergartens muss auf 160 m<sup>2</sup> reduziert werden, da die Rechtsprechung vorgibt, dass eine solche Festsetzung als Summenmaß für die entsprechenden Bauräume zu sehen ist. Eine Festsetzung auf einzelne bauliche Anlagen ist nicht möglich, da dann das Privileg nach § 19 Abs. 4 nicht errechnet werden kann.

Die Erschließung erfolgt gemäß dem o.g. Bebauungsplan über die Flurstücke 563/16, 562/21, 562/31 und 562/32 der Gemarkung Ebersberg. Der Bauwerber ist Eigentümer des Flurstückes 562/32 der Gemarkung Ebersberg und hat die dingliche Sicherung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes auf den Flurstücken 563/16, 562/21 und 562/31 der Gemarkung Ebersberg nachgewiesen. Die Erschließung ist somit rechtlich möglich. Gesichert ist die Erschließung dann, wenn erwartet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit des geplanten Mehrfamilienhauses die planungsrechtlich gebotene Erschließung tatsächlich vorhanden, benutzbar und auf Dauer zur Verfügung stehen wird. Hiervon ist vorliegend aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten auszugehen. Die gesicherte Erschließung kann somit auf der Ebene des Vorbescheides bestätigt werden.

Der Antragsteller hat sich mit den Urkunden vom 19.12.2014 – UrNr. F2136/2014 und vom 16.03.2015 – UrNr. F0367/2015 verpflichtet, die Kanal- und Wasseranschlüsse für das Baugrundstück selbst, auf eigene Kosten herzustellen und zwar auch denjenigen Teil, der im öffentlichen Straßengrund liegt.

Die erforderlichen sechs Stellplätze (Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen á 1,5 Stellplätze) sollen mittels vier offenen Stellplätzen und zwei Duplexgaragen auf dem Grundstück oder acht offenen Stellplätzen nachgewiesen werden. Bei beiden Variationen würden allerdings zwei Stellplätze zusätzlich zur Stellplatzanforderung hergestellt werden und eine Befreiung der Nr. 7.4 der Fläche für die Nebenanlagen des Bebauungsplanes erfordern.

Folgende Fragen sollen im Zuge dieses Antrags auf Vorbescheid noch geklärt werden:

- Ist auf Basis der eingereichten Erläuterungen und Anlagen die Erschließung des Grundstücks des Antragstellers gesichert?
  - Ja, da die dinglichen Sicherungen nachgewiesen worden sind (FINr. 562/32?)
- Sind auf Basis der vorgenannten Erläuterungen und Anlagen die Geh- und Fahrrechte zum und vom Grundstück des Antragstellers eingehalten?
  - Ja.
- Kann für die weitere Planung davon ausgegangen werden, dass die schraffierte Fläche für die Errichtung eines Wintergartens nicht Bestandteil der zulässigen Grundfläche GR 160 qm von WA 2 im Grundstück des Antragstellers ist?
  - Nein, die GR ist auf beide Bauräume bezogen.
- Kann für die weitere Planung davon ausgegangen werden, dass bei der schraffierten Fläche für die Errichtung eines Wintergartens analog der Fläche WA1 im Nachbargrundstück eine vollständige Bebauung zulässig ist?
  - Nein, da der Bebauungsplan einen eigenen Wintergarten vorsieht und dies ein Grundzug der Planung ist.
- Kann die grenzständige nordöstliche Wand massiv und geschlossen ausgeführt werden?
  - Zuständigkeit beim LRA, bauplanungsrechtlich nicht relevant, aber seitens der Verwaltung vorstellbar.
- Kann das Dach im Bereich der schraffierten Fläche für die Errichtung eines Wintergartens als begrüntes Flachdach in Massivbauweise ausgeführt werden?
  - Seitens der Stadt Ebersberg steht diesem Vorhaben nichts entgegen.
- Kann die geschosshohe Unterbauung als Nutzfläche errichtet werden?
  - Ja.
- Können zur Erfüllung der gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze vier Stellplätze auf Duplexparkern errichtet werden?
  - Ja, wird allerdings nicht besonders gut angenommen.
- Kann der Stellplatzschlüssel in Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung vom 20.12.2007 von 1,5 auf 1,4 Stellplätze je Wohnung reduziert werden, um unter Verzicht auf Duplexparker eine ebenerdige Lösung auszuführen?
  - Keine Befreiung von der Stellplatzsatzung notwendig und möglich; würde einen Präzedenzfall für alle künftigen Bauvorhaben auslösen.
- Kann Wohnung B abweichend von Art. 48 Abs. 1 S. 1 BayBO nur teilweise barrierefrei ausgeführt werden?
  - Zuständigkeit beim LRA, bauplanungsrechtlich nicht relevant.
- Kann die Lärmschutzwand in Abweichung von dem im B-Plan vorgegebenen Verlauf ohne Versprung im Grundriss entlang der tatsächlichen Grundstücksgrenze ausgeführt werden?
  - Ja, da der Bauherr auch Eigentümer der angrenzenden Fläche ist.
- Wird unter der Maßgabe, dass die Regelung zur Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 und S. 4 BayBO weiterhin Anwendung findet, eine Abweichung von der im B-Plan vorgegebenen Traufhöhe von 5,00 auf 5,50 m gewährt?

Ja, kein Grundzug der Planung, siehe oben.

#### **Diskussionsverlauf:**

Für StRin Platzer war das Vorhaben zustimmungsfähig.

StR Gressierer hielt eine eigene Erschließung des Vorhabens nicht für sinnvoll. Die Erschließung sollte über die vorhandene Leitung im Bereich der Wasserburger Straße 12a – 12e erfolgen. Die Leitung sei vorhanden und die Anlieger würden schließlich Kanal- und Wassergebühren bezahlen. Insofern wäre hier eine Erschließung möglich. Die Verwaltung erläuterte, dass die beiden Sachverhalte zu trennen sind. Einerseits besteht für das vorliegende Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Wasserabgabensatzung ein Anschlussrecht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Andererseits besteht bei

der vorhandenen Leitung in der Wasserburger Straße 12a – 12e eine rechtlich unsichere Situation. Das Straßengrundstück steht nicht im Eigentum der Stadt; das Straßenstück ist auch nicht öffentlich gewidmet. Somit bestehen erhebliche Zweifel, ob es sich hier überhaupt um eine öffentliche Leitung handelt. Die Entscheidung hierüber kann nicht zu Lasten des Antragstellers gehen.

StR Gressier bat darum mit den betroffenen Anliegern möglichst vor der Genehmigung des Vorhabens ins Gespräch zu kommen. Erster Bürgermeister Proske sicherte dies zu. StR Otter wies daraufhin, dass hier über den Vorbescheids Antrag zu entscheiden sei und die Erschließungsfragen der Anwesen Wasserburger Straße 12a – 12e hiervon zu trennen seien.

StR Schechner fragte nach den Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und bat um die Behandlung der Sache in einer der nächsten Sitzungen.

StR Friedrichs vermisste bei der Planung Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Die Frage wird an den Planer weitergegeben.

### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen für den Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 563/82 der Gemarkung Ebersberg mit der Maßgabe, dass die Grundfläche des Gebäudes und des Wintergartens auf 160 m<sup>2</sup> reduziert wird.

**11 Ja : 0 Nein**

### **TOP 2.**

**Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage und eines Gartenhauses mit drei weiteren Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 237, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstr. 20**

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Auf dem vorgenannten Grundstück ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage (ca. 25 m x 19 m, Wandhöhe ca. 12,1 m, Firsthöhe 13,45 m; ca. 475 m<sup>2</sup>), sowie die Errichtung eines Gartenhauses mit drei weiteren Wohneinheiten (ca. 15,20 m x 11,89 m, Wandhöhe ca. 5,95 bzw. 6,5 m, ca. 180,73 m<sup>2</sup>) geplant.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und nach der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Flurstück liegt allerdings im Sanierungsgebiet der Stadt Ebersberg und erfordert daher eine sanierungsrechtliche Genehmigung, welche bereits beantragt worden ist bzw. in diesem Antrag integriert ist.

Die Art der Nutzung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO). Nachdem dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient (§ 4 Abs. 1 BauNVO), ist das geplante Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Das Einfügungsmerkmal nach Art der Nutzung ist somit erfüllt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt es auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebung an. Das geplante Mehrfamilienhaus weist eine Grundfläche von ca. 475 m<sup>2</sup> bzw. ca. 180 m<sup>2</sup> auf und ist mit einer Wandhöhe von 12,1 m (K + III + D) bzw. 6,5 m (K + II) geplant. Höhen- und größenvergleichbare Gebäude sind bereits in der Umgebungsbebauung vorhanden (Sieghart-

straße 16, FINr 233/2 EBE: K + III + D, Wandhöhe 11,79 m, Firsthöhe 12,27 m, Grundfläche ca. 209,75 m<sup>2</sup> oder Sieghartstraße 21, FINr 311 & 312 EBE: K + III + D, Wandhöhe 11,62 m, Firsthöhe 14,35 m, Maße ca. 30,32 m x 15,98 m = 484,51 m<sup>2</sup>). Somit fügt sich das Bauvorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundfläche in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Zudem soll der Gehweg um das Gebäude ausgebaut und dann an die Stadt Ebersberg abgetreten werden. Ein Flächentausch zur besseren Gestaltung des Gehweges und der Grünfläche vor den geplanten Stellplätzen im Osten des Grundstückes wurde hierfür auch seitens des Bauherren angeboten.

Eine Abstandsflächenübernahme des Flurstückes 237 liegt vor (4,10 m \* 4,95 m). Im Übrigen müssen die Abstandsflächen in diesem diffusen Baugebiet nicht eingehalten werden. Die erforderlichen 21 Stellplätze (14 Wohneinheiten á 1,5 Stellplätze) werden mittels zwölf Stellplätzen in der Tiefgarage und neun neu zu errichtenden Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen (drei Carports beim Gartenhaus, die Übrigen im Nordosten des Grundstückes).

#### **Diskussionsverlauf:**

Erster Bürgermeister Proske führte in das Thema ein und stellte fest, dass sich die Sieghartstraße, die früher eine Einkaufsstraße mit Bäcker und Metzger war, in den letzten Jahren stark verändert hat. Wichtig war jedoch immer der Erhalt der grünen Oase im Kreuzungsbereich Sieghart-/ Ignaz-Perner-Straße.

Für StR Münch verändert das Vorhaben das Gebiet radikal. Die durchlaufende Wand im Erdgeschoss entlang der Sieghartstraße sei störend. Er wünschte sich eine sensiblere Vorgehensweise.

StR Schechner kritisierte die Lagerflächen entlang des Gehwegs. Hier soll das allermeiste herausgeholt werden. Er forderte die Vorlage eines Modells.

Nach Ansicht von StRin Behounek wirke das Vorhaben wie eine Burg. Die 23m lange Wand sei abweisend. Die Zufahrt zum Hinterliegergebäude sei sehr schmal. Dadurch würde sie wenig genutzt und die Fahrzeuge würden wieder auf der Straße stehen. Sie erkundigte sich nach der vorhandenen Kastanie. Die Verwaltung teilt mit, dass dieser Baum im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden würde.

StR Gressierer verlangte ebenfalls ein Modell. Er kritisierte die lange Betonwand im Erdgeschoss. Das Nutzungskonzept sei grundsätzlich zu überlegen. Beim Reischlhof gegenüber sei seinerzeit Kleingewerbe im EG gefordert worden. Die Parkplatz- und Verkehrssituation, insbesondere die Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich soll nochmals überprüft werden. Die Stellplätze seien schon heute öffentlich und bewirtschaftet. Die Verwaltung erläuterte, dass die oberirdischen Stellplätze alle auf Privatgrund liegen. Es gab mit dem Vorbesitzer lediglich eine mündliche Vereinbarung, dass die Parkplätze bis 17.00 Uhr öffentlich benutzt werden dürfen. Danach standen sie ausschließlich für die Gaststätte zur Verfügung.

StR Otter bezeichnete das Vorhaben als Investorenarchitektur. Es war immer das Ziel der Stadt ein Quartier mit Charme zu schaffen. Die Tiefgaragenausfahrt würde an dieser Stelle stören. Er warnte davor, dass durch den zunehmenden Wohnungsbau in diesem Quartier der Charakter des Mischgebietes kippen könnte. Eine Nutzung in der Erdgeschosszone sei notwendig. An der Ostseite würde sich das Gebäude im Vergleich zum Anwesen Ignaz-Perner-Str. 9a nicht einfügen. Bei dem Gartenhaus müssten die Abstandsflächen eingehalten sowie die Autos aus dem Hinterhof entfernt werden. Die vorliegende Lösung sein kein zeitgemäßer Städtebau. Er schlug einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Der Inverstor würde dadurch Planungssicherheit gewinnen. Im Bebauungsplanverfahren könnten auch die Anregungen der Nachbarn mit aufgenommen werden. Er schlug eine Veränderungssperre bzw. einen Zurückstellungsantrag vor. Die Verwaltung erläuterte, dass dies heute sich beschlossen werden kann, da die Punkte

nicht auf der Ladung stehen und somit kommunalrechtlich kein wirksamer Beschluss gefasst werden kann.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 237 der Gemarkung Ebersberg, Sieghartstraße 20, 85560 Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Zudem wird die Verwaltung ermächtigt, einen entsprechenden Flächentausch zur besseren Gestaltung des Gehweges mit den Bauherren abzuschließen.

**0 Ja : 11 Nein**

**TOP 3.**

**Tektur zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 597/51, Gmkg. Ebersberg, Beim Doktorbankerl 4**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (15,99 m x 11,99 m, Wandhöhe 6,96 m, Firsthöhe 11,16 m) auf dem vorgenannten Grundstück. Das Bauvorhaben wurde 2017 genehmigt, bedarf allerdings noch folgender Änderungen (Tektur):

- Verschiebung des Gebäudes um 1,0 m nach Westen (Befreiung von der Baugrenze erforderlich)
- Hauptzugang von Norden nach Osten verlegt
- Fahrradabstellraum im EG statt KG
- Entfall der separaten Treppe durch ein durchgehendes Treppenhaus von KG bis DG
- Stellplatzanordnung komplett nach Norden verlegt (vorher 3 im Osten und 2 im Norden; Befreiung von der Festsetzung Nr. 9.5 des Bebauungsplanes erforderlich; Baum im öffentlichen Straßenraum; dafür soll eine Ersatzpflanzung im Nordwesten des eigenen Grundstückes erfolgen)
- Entfall der Balkone auf der Südseite im OG, stattdessen geringfügig größere auf der Ostseite im OG und im DG (von 0,9 m<sup>2</sup> auf 3,7 m<sup>2</sup>)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 – Beim Doktorbankerl“ bzw. 185.1 – „Beim Doktorbankerl – 1. Änderung“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach den Festsetzungen der Bebauungspläne.

2017 wurden allerdings bereits diverse Befreiungen für das Bauvorhaben erteilt, wie beispielsweise eine östliche Bauraumüberschreitung von ca. 0,65 m (ca. 7,8 m<sup>2</sup>).

Die erforderliche Befreiung vom Bauraum kann nach Würdigung der öffentlichen Interessen gewährt werden, da hier keine Grundzüge der Planung betroffen sind und das Bauvorhaben im Übrigen bauplanungsrechtlich zulässig ist bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Befreiung des Baumes im öffentlichen Verkehrsraum kann allerdings einerseits nicht erteilt werden, da dieser Baum zur Regulierung der Geschwindigkeiten gepflanzt worden ist und der Baum andererseits auch zur Gestaltung des Straßenraumes gepflanzt worden ist. Zudem ist die Anfahrbarkeit der beiden Stellplätze auch von Norden her möglich (wurde ursprünglich so genehmigt, erfordert allerdings eine Versetzung der Straßenbeleuchtung auf Kosten des Bauherren). Alternativ wäre auch vorstellbar, dass diese beiden Stellplätze im Norden in Längsausrichtung angelegt werden, da die Ersatzpflanzungen an dieser Stelle auch entfallen.

Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück eingehalten und die erforderlichen sechs Stellplätze (6 WE á 1 Stellplätze gem. Festsetzung B Nr. 2 des Bebauungsplanes 185.1) werden mittels sechs freien Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt der Tektur zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 597/51 der Gemarkung Ebersberg, Beim Doktorbankerl 4, 85560 Ebersberg, sowie der Befreiung des Bauraumes nach Westen zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Eine Befreiung der Festsetzung A Nr. 9.5 des Bebauungsplanes 185 – „Beim Doktorbankerl“ wird nicht erteilt. Die Begründung ergibt sich aus dem Vortrag.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**Antrag auf Nutzungsänderung der Büroräume im EG auf dem Grundstück FINr. 62/0, Gmkg. Ebersberg, Altstadtpassage 4**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Nutzungsänderung zur Einrichtung von Büroräumen im Erdgeschoss der Altstadtpassage 4 in Ebersberg.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 88.1 – „Innenstadt – 1. Änderung“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan ist für dieses Gebäude ein Mischgebiet festgelegt. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die beantragte Nutzungsänderung nicht von Relevanz. Die Stellplatzanforderungen werden mit der Nutzungsänderung weiterhin erfüllt (45 Stellplätze gemäß der Baugenehmigung vom 29.07.2015) und somit ist die Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich zulässig.

**Diskussionsverlauf:**

StRin Behounek stellte nach eigenen Recherchen fest, dass die Ladenfläche im letzten Jahr weder auf einschlägigen Immobilienplattformen noch beim Makler zu finden war. Die Stadt wird hier vor vollendete Tatsachen gestellt. Sie bezweifelte, ob die Vermarktung ernsthaft versucht wurde. In der Altstadtpassage war ursprünglich eine Reihe von Ladenflächen zur Weiterentwicklung und Stärkung des Marienplatzes geplant. Dieser würde durch die gegenständliche Entwicklung Schaden erleiden.

Für StR Gressierer sind Ladenflächen mit mehr Publikumsverkehr entscheidend für die Belegung des Marienplatzes.

StRin Platzer verwies auf frühere Anträge der SPD zur Ladennutzung in diesem Bereich. Die Flächen stehen seit einigen Jahren leer; vermutlich liegt es an Attraktivitätsproblemen aufgrund der gegenüberliegenden Nutzung. Ihrer Ansicht nach sei die Energieagentur nicht fehl am Platz. Es wäre das kleinere Übel zum Leerstand. Die Energieagentur hat öffentliche Wirkung. Der Marienplatz würde darunter nicht leiden.

Nach Auffassung von StR Münch würde eine reine Büronutzung ausscheiden. Die Energieagentur habe Publikumsverkehr und wäre im Vergleich zum Leerstand das kleinere Übel. Die Nutzung hat gerade in Zeiten des Klimawandels seine Berechtigung. Sie würde an diesem Standort besser wahrgenommen. Die Gründe für den Leerstand seien schwer einzuschätzen.

StR Spötzl sah hier einen zentralen Punkt vom Marienplatz zur Altstadtpassage.

StR Friedrichs wies auf das ISEK hin.

Erster Bürgermeister Proske vertrat die Ansicht, dass die Energieagentur in die Mitte der Stadt gehöre. Die Einzelhandelsnutzungen seien in der Altstadtpassage nicht konsequent durchgehalten worden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung auf Errichtung von Büroräumen auf der FINr. 62 der Gemarkung Ebersberg, Altstadtpassage 4, 85560 Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**3 Ja : 7 Nein**

StR Otter nahm an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht teil.

**TOP 5.**

**Generalsanierung und Erweiterung Grundschule Oberndorf;**

**a) Vorstellung und Genehmigung der aktuellen Planung**

**b) Vorstellung der Außenanlagen**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Architekt Leukert und seine Mitarbeiterin Architektin Vielhuber erläutern die Planung der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtung in Oberndorf. Die Änderungen zur ursprünglich vorgestellten Planung ergaben sich durch einen Einwand eines angrenzenden Eigentümers. Laut Kaufvertrag liegt für die Straße zum Grundstück FINr. 58/10 eine Dienstbarkeit vor, nicht jedoch eine Widmung. Diese Straße wird für die Variante 2 in Teilbereichen benötigt. Eine Umwandlung der Dienstbarkeit zu einer Widmung ist jedoch rechtlich schwer durchführbar, könnte zu erheblichen Verzögerungen führen. Ein Gerichtsurteil des OLG München von 2015 zum Übergang dinglicher Belastungen bei Wechsel der Straßenbaulast behandelt genau dieses Thema und kommt zum Ergebnis, dass eine Widmung nicht die Dienstbarkeit entkräftet. Zur Entscheidung liegen nun 3 Varianten vor:

- Variante 1 Zugang von Westen mit großzügigem Vorfeld. Hier besteht aus Sicht des Nachbarn die Gefahr, dass durch den Hol- und Bringdienst (hauptsächlich morgens) der Kinder die Zufahrt zum Wohnhaus beeinträchtigt wird.
- Variante 2 Zugang von Osten, mit Optimierung der Außenfläche Kinderkrippe. Durch die Zuwegung über die Grünfläche vom Parkplatz wird von der Grünfläche ca. 26m<sup>2</sup> benötigt, die durch die Verschiebung nach Westen kompensiert werden könnte. Das Gebäude liegt jedoch auf einer Fläche von 4,68m<sup>2</sup> auf der bestehenden Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht). Laut Schriftverkehr wird dies jedoch strikt abgelehnt.
- Variante 3 Zugang von Osten mit Verschiebung des Gebäudes außerhalb der Dienstbarkeitsfläche. Für die Fläche des Zugangs vom Parkplatz sind ca. 26m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Fläche kann bei dieser Lösung nicht kompensiert werden.

Landschaftsarchitekt Max Bauer mit seiner Mitarbeiterin Ursula Renner wird die Außenanlagen der 3 Varianten erläutern.

Seitens der Verwaltung wird die Variante 3 empfohlen. Zu beachten ist jedoch, dass ca. 26m<sup>2</sup> der Außenspielfläche der Kinderkrippe für den Verbindungsweg zum Parkplatz benötigt werden. Die erforderliche Mindestfläche aber noch gewährleistet ist.

**Diskussionsverlauf:**

Unter den Ausschussmitgliedern wurden die 3 Varianten diskutiert. Hierbei wurde die Variante 2 als die optimalste angesehen. Da jedoch das Gebäude bei dieser Variante in



Teilbereichen auf der öffentlichen Fläche mit einer Dienstbarkeit für den Nachbarn steht, laut Schriftverkehr mit der Verwaltung diesbezüglich die Unterschrift verweigert wird, ist die Variante 2 nicht zielführend. Nach Rücksprache noch in der Sitzung von Bürgermeister Proske mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes wurde erneut bekräftigt, dass die Fläche der Dienstbarkeit nicht überbaut werden darf, er wird hierfür keine Zustimmung erteilen. Aus Sicht der Ausschussmitglieder ist die Variante 1 die schlechteste, da hier mit erheblichen Problemen mit der Anlieferung der Kinder dauerhaft sein werden. StR Münch fragt nach warum das Gebäude nicht in Holz geplant ist und würde es aus Nachhaltigkeitsgründen empfehlen. Nach Aussage der Verwaltung wird die Ausführung in Holzbauweise geprüft.

StR Otter weist auf die Flächenversiegelung der beiden Parkplätze hin und hätte gerne ein zentrales, gegebenenfalls doppelstöckiges Gebäude mit im Dachbereich aufgestellter Fotovoltaikanlage. Die Verwaltung begründet die beiden getrennten Parkplätze mit den getrennten Zugängen von Schule und Kindergarten. Diese Trennung ist sowohl von Schulleitung als auch Kindertagenaufsicht des Landratsamtes gewünscht und gefordert. Zu diesem Punkt wurde zusätzlich noch ein Beschluss gefasst.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der geänderten Genehmigungsplanung zur Generalsanierung und Erweiterung Kinderbetreuung Grundschule Oberndorf genommen und stimmt diesem in seiner Variante 3 zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Genehmigungsplanung im Landratsamt einzureichen.

**11 Ja : 0 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Außenanlagenplanung zur Generalsanierung und Erweiterung Kinderbetreuung Grundschule Oberndorf genommen und stimmt diesem in seiner Variante 3 zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Genehmigungsplanung der Freiflächen im Landratsamt einzureichen.

**11 Ja : 0 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorschlag von StR Otter zu, den Parkplatz zu überplanen um Grünflächen zu sparen.

**1 Ja : 10 Nein**

**TOP 6.**

**Museum Wald und Umwelt;**

**a) Vorstellung der aktuellen Untersuchungen**

**b) Vorstellung des Sanierungskonzeptes**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Für den Wiederaufbau des Museums für Wald und Umwelt wurden in der Zeit von Januar bis jetzt umfangreiche Untersuchungen und Schadensaufnahmen durchgeführt.

Restaurator Reiner Neubauer stellt seinen Bericht vor. Die Ergebnisse der einzelnen Versuche sind äußerst zufriedenstellend und können für die weiteren Überlegungen der Sanierung verwendet werden.

Folgende Verfahren kamen zur Anwendung:

- Oberflächenreinigung mit Latex
- Feinstrahlreinigung angebrannter, noch zu erhaltender Holzpartien mit Trockeneis schnee zur Entfernung verkohlter Holzsubstanz
- Behandlung von Verfärbungen ungefasster Holzpartien mit Bleichkompressen
- Behandlung der Blasenbildung und Verkohlung an hitzegeschädigten Harz-Öl-Fassungen
- Pettenkoferverfahren zur Sättigung krepierter Harz-Öl-Fassung
- Ergänzung von löschwasserbedingten Schäden am Lehmputz
- Festigung verkohlten Holzes im Außenbereich

Am 14.05.2020 findet mit dem Gutachter der Versicherung ein Augenschein der Ergebnisse statt.

Architekt Rieger und Herr Wapler stellen die Schadensaufnahme die durch den Brand verursacht wurde dar und erläutern mögliche Sanierungsvarianten.

Zur Abklärung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erhielt Frau Dr. Sahler einen Abdruck des Berichtes und Schadenskartierung. Die Stellungnahme seitens der Denkmalpflege wird in den nächsten Tagen erwartet und wird voraussichtlich zur Sitzung vorliegen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Architekt Rieger erläutert nach Vorstellung der Schadensfeststellung und Sanierungsmuster in Absprache mit der Verwaltung die möglichen Varianten der Sanierung des Jägerhäusels:

- Variante 1: Demontage der verbrannten Teile des Blockbaues und Erneuerung der Bauteile
- Variante 2: Abstrahlen der verbrannten Teile der Fassade mit Microeisstrahlverfahren
- Variante 3: Verkieselung der verbrannten Bauteile im Außenbereich (Westfassade)

Die Mitglieder des technischen Ausschusses nahmen den Vortrag von Herrn Neubauer und Herrn Architekt Rieger wohlwollend zur Kenntnis. Bürgermeister Proske weist daraufhin, dass es einerseits absurd ist das „Werk eines Wahnsinnigen“ zur Schau zu stellen, aber andererseits als Zeitzeugnis wichtig ist das Brandereignis zu konservieren und zu erhalten, sogar eine einmalige Chance die Qualität des Baustoffes Holz aufzuzeigen. Seitens der Mitglieder wurde die Problematik der Standsicherheit des Balkons angesprochen. Hier erläutert Architekt Rieger, dass eine Konstruktion in Abstimmung mit Brandschutzsachverständiger, Denkmalpflege und Statiker erfolgt, die genaue Ausführung noch nicht feststeht. Bedenken wurden zur Mineralisierung (Dampfdiffusionsfähigkeit) der verbrannten Westfassade geäußert. Herr Neubauer weist darauf hin, dass das Verfahren nicht filmbildend ist und keinen Auftrag einer diffusionsgeschlossenen Schicht darstellt, eine genaue Aussage über die Bindung von PAK aber erst nach weiteren Versuchen möglich ist. Auf die Frage in wie weit die Versicherung bei dieser Variante mitgeht, kann noch keine Aussage getroffen werden, da erst am 14.05.2020 der Termin stattfindet. Aus Sicht von Herrn Rieger ist aber auch die Denkmalbehörde entscheidend, von der ein positives Signal kommt.

Auf die Frage an Herrn Dr. Müller welche Variante für Ihn vorstellbar wäre erläutert er, dass die gesamte Konzeption des Ausstellungsbereiches Innen und Außen überdacht werden soll. Er könne sich gut vorstellen die Westfassade in Ihrer jetzigen Gestalt zu belassen und in das Ausstellungskonzept mit zu integrieren.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde die Variante 3, Erhalt der Brandstruktur mit Verfestigung mit Kieselsäure weiter zu verfolgen und die Planung und Ausschreibungen darauf abzustimmen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 - nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee;**

**a) Empfehlung für den Einleitungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung**

**b) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 215 - nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

In dem vorgenannten Bereich sollen für ortsansässige Bürger und deren Nachkommen Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Hierzu wurde von der Stadt Ebersberg eine städtebauliche Vorstudie für einen ca. 1,4 ha großen Bereich am nördlichen Stadtrand bezüglich der Auswirkungen einer möglichen Bebauung in Auftrag gegeben. Der Gebietsumgriff umfasst die FINr. 971 Tfl., 336 Tfl., 338/2, 338/3 und 339 Tfl., jeweils Gemarkung Ebersberg. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet zum großen Teil als Mischgebiet dargestellt. Auf den Erläuterungsbericht der Vorstudie in der Fassung vom 29.01.2020 wird insoweit verwiesen.

Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Wege der Nachverdichtung auf den teilweise großen Grundstücken im Untersuchungsgebiet. Der Technische Ausschuss sprach sich für die Weiterentwicklung der Variante 1 der Vorstudie aus. Bei diesem Lösungsvorschlag können auf den FINr. 339, 336, 971 jeweils Gemarkung Ebersberg zusätzliches Baurecht für Wohnhäuser geschaffen werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden im Vorfeld von der Stadt über das Planungsvorhaben mit Schreiben vom 11.03.2020 informiert. Drei Eigentümer haben sich bei der Bauverwaltung gemeldet. Die Entwicklung wurde skeptisch gesehen, jedoch wurde keine generelle Ablehnung ausgesprochen.

Die Ergebnisse der Vorstudie wurden mit dem Landratsamt Ebersberg besprochen.

Eine abschließende Äußerung des Landratsamtes zur Sitzung nicht vor; diese wird im Laufe des Verfahrens erwartet.

Eine entsprechende Planungskostenvereinbarung muss noch abgeschlossen werden. Die Kosten für die Entwicklungsstudie hat der Eigentümer der FINr. 971 übernommen. Aus der Abfrage der anderen Grundstückseigentümer konnte keine Aussage hinsichtlich der Kostentragung abgeleitet werden. Nach Rücksprache mit dem bisherigen Kostenträger wäre dieser ebenfalls bereit, die Kosten für die künftige Bauleitplanung zu übernehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, auf Basis der Vorstudie zu Var. 1, den Einleitungsbeschluss für den Flächennutzungsplan sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

Planungsziel soll zum einen die Schaffung bzw. die Erweiterung von Wohnbauflächen im Wege der Nachverdichtung sein und zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Hierfür soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zum anderen sollen durch geeignete Festsetzungen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in diesem sensiblen Grenzbereich zwischen Landschaftsschutzgebiet und vorhandener bzw. neu zu schaffender Bebauung angemessen berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 7 BauGB).

**Diskussionsverlauf:**

StR Fritsch erkundigte sich nach der Möglichkeit die einzelnen Wohngebäude und Gehöfte in die Planung mit einzubeziehen um auch diesen Eigentümern bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Die Verwaltung wird diese Frage im Zuge des Verfahrens prüfen.

**Beschluss:**

Zu a)

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den Bereich nördlich der Straße „Am Priel“ und westlich der Zufahrt zur Heldenallee, den Flächennutzungsplan zu ändern und hierfür den Einleitungsbeschluss zur 13. Flächennutzungsplanänderung zu fassen.

Zu b)

Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 215 – Gebiet nördlich der Straße „Am Priel und westlich der Zufahrt zur Heldenallee“. Planungsziel ist die Schaffung bzw. die Erweiterung von Wohnbauflächen im Wege der Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Hierfür soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zum anderen sollen durch geeignete Festsetzungen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in diesem sensiblen Grenzbereich zwischen Landschaftsschutzgebiet und vorhandener bzw. neu zu schaffender Bebauung angemessen berücksichtigt werden.

Der Aufstellungsbeschluss steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat der Stadt Ebersberg den Einleitungsbeschluss für die 13. Flächennutzungsplanänderung fasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planentwürfe ausarbeiten zu lassen und sie dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Abstimmung vorzulegen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 8.**

**Bebauungsplan Nr. 199 - Hörmannsdorf Nord;  
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;  
Billigung und erneute, verkürzte Auslegung**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Vorgeschichte:

Der Technische Ausschuss beschloss am 12.11.2019 für den Bebauungsplan Nr. 199 – Hörmannsdorf Nord die öffentliche Auslegung durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 29.01.2020 und dem 02.03.2020 statt.

**1. Keine Rückmeldung haben abgeben:**

- 1.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.2 Markt Kirchseeon
- 1.3 LRA Ebersberg, Wasserrecht
- 1.4 Vermessungsamt Ebersberg
- 1.5 Bayer. Bauernverband
- 1.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.7 Kreisbrandinspektion Ebersberg, Twietmeyer
- 1.8 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.9 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.10 Evang.-Luth. Pfarramt
- 1.11 Kath. Pfarramt Ebersberg
- 1.12 Deutsche Telekom AG
- 1.13 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel/Deutschland GmbH
- 1.14 Bayernwerk AG, München, Hr. Karl
- 1.15 E.on Netz GmbH
- 1.16 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.17 Landesbund für Vogelschutz
- 1.18 Stadt Ebersberg, Schulwegssicherheit
- 1.19 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.20 Wasser- und Bodenverband Hörmannsdorf
- 1.21 Gemeinde Forstinning

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

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 03.02.2020
- 2.2 Energienetze Bayern GmbH und Co. KG, Schreiben vom 21.02.2020
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Altlasten- und Bodenschutz, Schreiben vom 28.01.2020
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 27.01.2020
- 2.5 Stadt Ebersberg, Klimaschutz- und Energiemanager, Schreiben vom 02.03.2020
- 2.6 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 26.02.2020
- 2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 27.02.2020
- 2.8 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 27.01.2020
- 2.9 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 30.01.2020
- 2.10 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei, Schreiben vom 27.01.2020

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Raumordnung und Landesplanung, Schr. vom 31.01.2020
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, staatl. Bauverwaltung, Schreiben vom 20.02.2020
- 3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.02.2020
- 3.4 Stadt Ebersberg, Abt. Abfall-Umwelt, Schreiben vom 06.02.2020
- 3.5 Stadt Grafing, Schreiben vom 04.02.2020
- 3.6 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 04.03.2020
- 3.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 27.01.2020

**Behandlung der Stellungnahmen:****3.1 Regierung von Oberbayern, Raumordnung und Landesplanung, Schr. vom 31.01.2020****Sachvortrag:**

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß RP 14 B I (G) 1.2.2 soll in den landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Landesplanerische Bewertung und Ergebnis:

Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10.4 „Südöstlicher Ebersberger Forst und vorgelagerte Kulturlandschaftszone zwischen Ebersberg und Steinhöring“. Zu den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gehören u.a. die Erhaltung der Waldkomplexe, die Weiterführung des Bestockungsumbaues sowie der Schutz der Tot-eiskessel (vgl. RP 14 B I (G) 1.2.2.10.4).

Das Vorhaben entspricht unter Berücksichtigung der o.g. Sicherungs- und Pflegemaßnahmen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**3.2 Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Schreiben vom 20.02.2020****A. aus baufachlicher Sicht****Sachvortrag:**

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht****Sachvortrag:**

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: - keine-

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Der Stadt wird empfohlen folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

#### **Klima- und Heizgeräte**

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbetrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsschutzrichtwert der TA Lärm um mindestens 6dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlenen Informationen sollten unter den Hinweisen ergänzt und an den Erschließungsplaner sowie Bauherren weitergegeben werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlenen Informationen werden unter Hinweis ergänzt und an den Erschließungsplaner sowie Bauherren weitergegeben.

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

#### **Sachvortrag:**

1) Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken gegen die Planung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die Schutzgüter zu untersuchen.

Aus der Abwägung der Stadt geht eindeutig hervor, dass die Fläche, die als private Eingrünungsfläche gekennzeichnet ist, der Privatgarten der Eigentümer ist und komplett als Gartenfläche genutzt wird. Die einzigen Einschränkungen sind, dass bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht gestattet sind, in einem Abstand von 8 m Bäume gepflanzt werden und dass der Bereich „private Streuobstwiese mit Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser“ als blütenreiche Wiese angelegt werden soll.

Für die sogenannte Streuobstwiese ist bis auf den Bereich der 10 m breiten „Eingrünung“, unter Berücksichtigung des Art. 48 Abs. 1 AGBGB (gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten), lediglich eine Obstbaumreihe möglich. Werden die Grenzabstände gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche eingehalten, sind an einigen Stellen (z.B. im Norden und Westen) die Abstände zu den Bauräumen zu knapp bemessen, sodass es in Zukunft zu Konflikten mit den Eigentümern kommen wird.

Die Eingrünung kann laut Stadt ihre Funktion auch dann erfüllen, wenn diese nicht Teil der freien Natur ist. Ortsrandeingrünungen haben jedoch den Zweck einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich herzustellen, was durch eine lockere Bepflanzung vor jeglicher Einfriedung möglich ist. Dieser Übergang wirkt sich positiv auf Tiere, Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt aus. Eine klare Abtrennung hingegen grenzt den Außenbereich eindeutig und abrupt vom Innenbereich ab. Zwischen der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und der meist intensiven Gartennutzung besteht kein Übergang, der für Tier- und Pflanzenarten als Rückzugsort genutzt werden kann. Es ist entscheidend, dass die Ortsrandeingrünung Bestandteil der freien Natur und kein Privatgarten einer einzelnen Person ist.

Um dem Belang der Ortsrandeingrünung gerecht zu werden, ist es aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht erforderlich, die Ortsrandeingrünung als Teil der freien Natur durch eine lockere Bepflanzung, die im Plan der Klarheit halber graphisch dargestellt wird, anzulegen.

Dabei ist die Realisierbarkeit der Pflanzung zu prüfen. Die Eingrünung kann, wie schon in der Satzung angedeutet, durch eine lockere Obstbaumpflanzung mit darunterliegender extensiver Nutzung oder einer lockeren Heckenpflanzung erfolgen. Die Eingrünung wäre entweder gar nicht, oder nur zum Bereich der Gartenfläche hin einzufrieden.

2) Es wird darum gebeten, den Belang aus der ersten Beteiligung, auf den nicht eingegangen wurde zu berücksichtigen:

Das Naturdenkmal ist während den Bauarbeiten zu schützen. Der Hauptwurzelbereich (Bodenfläche unterhalb der Krone, zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten) des Baumes ist durch einen Baumschutzzaun, Zaunhöhe 1,80 m zu sichern. Der Schutzzaun ist vor Beginn jeglicher Erdbewegung bzw. Abtrag des Oberbodens aufzustellen. Der Schutzbereich ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung von Bauaushub und –materialien freizuhalten. Die Errichtung des Schutzzaunes ist dem Landratsamt Ebersberg schriftlich mitzuteilen. Die Abnahme erfolgt über den Überprüfungsbeauftragten des Landratsamtes Ebersberg. Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

### **Abwägungsvorschlag:**

zu 1) Da von der UNB anerkannt wird, dass gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist, jedoch die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die Schutzgüter zu untersuchen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den gesetzlichen Grundlagen entspricht.

Nicht nur aus der Abwägung der Stadt, sondern auch aus den daraus abgeleiteten Festsetzungen geht eindeutig hervor, dass die Fläche, die als private Eingrünungsfläche gekennzeichnet ist, der Privatgarten der Eigentümer ist, die jedoch nicht komplett als Gartenfläche genutzt werden darf, sondern nach Westen hin im äußeren 5-m-Streifen durch die Ansaat mit autochthonem Saatgut und zweimal jährlicher Mahd der intensiven Gartennutzung entzogen ist. Daraus folgernd bestehen nicht die einzigen Einschränkungen darin, dass bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht gestattet sind und in einem Abstand von 8 m Bäume gepflanzt werden und dass der Bereich „private Streuobstwiese mit Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser“ als blütenreiche Wiese angelegt werden soll.

Für die Baumpflanzungen ist ein Abstand von 4,0 m zum landwirtschaftlichen Grund einzuhalten, das ist richtig, behindert jedoch nicht die einreihige Bepflanzung mit Obstbäumen. Der Abstand der Bäume zu den Bauräumen ist mit ca. 5,0 m an der Nordseite der Gebäude im Norden ausreichend. An der Westseite ist ein geringer Abstand nur über



Eck an einem Bauraum vorhanden, was weder die Nutzung des Gartens, noch die Entwicklung des Grünstreifens beeinträchtigt. Es könnte jedoch festgesetzt werden, dass im Westen der erforderliche Abstand der Bäume zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grund auf 2,0 m verkürzt wird, da sich diese Fläche im Eigentum der Stadt Ebersberg befindet. Auf dem 10 m breiten Grünstreifen, der immerhin 110 m Länge aufweist und somit fast die Hälfte der 250 m langen Gesamteingrünung (West- und Nordseite) ausmacht könnte ohne weiteres eine zweireihige Obstbaumpflanzung vorgenommen werden, insbesondere, wenn der Pflanzabstand zur landwirtschaftlich genutzten Fläche auf 2,0 m verringert wird.

Zwischen der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und der intensiven Gartennutzung besteht sehr wohl ein Übergang, der für Tier- und Pflanzenarten als Rückzugsort genutzt werden kann, da die Einfriedungen offen sein müssen für Tierwanderung von Kleintieren (Igel u.ä.). Für die Tierwelt ist die Ortsrandeingrünung dadurch Bestandteil der freien Natur, da der Zaun kein Hindernis darstellt, weder für Igel, Kaninchen oder Feldhasen, die unter dem Zaun queren können, noch für Marder, Iltisse, Eichhörnchen o.ä., die problemlos jeden Zaun auch überklettern können, noch für die Vogelwelt – und für die Tierwelt ist es unerheblich, ob die Eingrünungsstreifen in öffentlichem oder privatem Besitz sind, wobei es sich bei den Grünstreifen in der Regel nicht um den „Privatgarten einer einzelnen Person“ handelt, sondern um die mit entsprechenden Festsetzungen beauftragten Eingrünungsstreifen von Grundstücken, die von Familien mit Kindern genutzt werden. Für die Tierwelt ist es jedoch sicher von Bedeutung, ob die Hunde oder sonstigen Haustiere der in Zukunft dort ansässigen Familien freien Zugang zur freien Natur haben oder ob die freie Natur durch die Zäune vor den Hunden geschützt wird. Auch für die landwirtschaftliche Nutzung ist es nicht förderlich, wenn Hundekot als Infektionsträger in den Futterkreislauf gerät.

Der Belang der Ortsrandeingrünung kann aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht auch erfüllt werden, wenn die Ortsrandeingrünung als lockere Bepflanzung hinter einem für Kleintierwanderungen durchlässigen Zaun angelegt wird. Es gibt keine Rechtsgrundlage, die diese Vorgehensweise verbieten würde. Die Darstellung der Grünflächen sollte auch weiterhin nach der Planzeichenverordnung vorgenommen werden, was dem sachkundigen Betrachter eines Bebauungsplanes genügend Klarheit verschafft, davon ausgehend, dass die zukünftigen Bewohner Architekten zu Rate ziehen, die per se mit der Planzeichenverordnung vertraut sind.

Die Realisierbarkeit der Pflanzung ist durch die Breite der Eingrünungsstreifen, insbesondere in Verbindung mit dem verringerten Pflanzabstand zur landwirtschaftlich genutzten Fläche, gegeben. Dass die Eingrünung statt einer lockeren Obstbaumpflanzung auch durch eine lockere Heckenpflanzung mit Sträuchern nach A 8.10.2 der Artenliste erfolgen kann, sollte Eingang in die Festsetzungen finden, wobei in diesem Fall eine höhere Pflanzdichte gefordert werden sollte, wie z. B. Strauchinseln mit je mind. 5 Sträuchern in einem Achsabstand der Strauchinseln von maximal 8 m.

Im Übrigen wird bezüglich der Einfriedungen auf die Abwägung und Beschlussfassung der Stadt Ebersberg im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen (Die Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche zu betrachten ist nicht Ziel der Stadt Ebersberg und wäre in der Folge bei weiteren Bauleitplanungen mit den landschaftspflegerischen Kapazitäten der Stadt nicht zu bewältigen. Eine Abgrenzung der Eingrünung mittels Einfriedung ist für die zukünftigen Eigentümer nicht zumutbar, da sie einen zum Baulandpreis erworbenen Teil ihres Grundstückes quasi nicht mehr nutzen dürften).

Um die Nutzungseinschränkungen im Bereich der Ortsrandeingrünung neben der öffentlich-rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auch zivilrechtlich abzusichern, besteht die Möglichkeit, bei den Grundstücksverkäufen, jeweils entsprechende Grund-

dienstbarkeiten bzw. Reallasten im Kaufvertrag zu vereinbaren, wie mit den Flächen der Ortsrandeingrünung umzugehen ist.

zu 2: Auf diesen Belang aus der ersten Beteiligung wurde sehr wohl eingegangen.

Es wurde unter A 8.4.2 folgendes festgesetzt: „Innerhalb der Kronentraufe sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Flächenversiegelungen nicht zulässig. Außerhalb der Kronentraufe sind in den ersten 1,5 m jegliche Tiefbaumaßnahmen unzulässig, in den weiteren 3,5 m sind Tiefbaumaßnahmen nur mit fachgerechtem Wurzelschutz zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Maßnahmen zur Instandhaltung der bestehenden Straße, der Straßenentwässerung sowie vorhandener Sparten.“

Es wurde jedoch darauf verzichtet, einen Baumschutzzaun in die Festsetzungen aufzunehmen. Diese Maßnahme bezieht sich ausschließlich auf die Zeit der Bauarbeiten in diesem Bereich. Der Schutz des Naturdenkmals ist durch den § 28 Abs. 2 BNatSchG hinreichend gewährleistet, da sich die erforderlichen Schutzmaßnahmen, wie z. B. der Baumschutzzaun ohnehin zwingend daraus ableiten. Die gewünschten Ausmaße des Baumschutzzaunes sind darüber hinaus nicht durchführbar, da dies durch den unmittelbar an die Straßenfläche angrenzenden Stamm des Baumes eine Vollsperrung der öffentlichen Straße bedeuten würde und der geforderte Schutzbereich in die benachbarte Bestandsbebauung jenseits der Straße eingreifen würde. Der Baumschutzzaun sollte vor Beginn der Bauarbeiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Arbeitsbereiche zur Durchführung der Tiefbauarbeiten sowie der erforderlichen weiterhin befahrbaren Rest-Straßenbreite der öffentlichen Gemeindestraße in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der mit den Tiefbauarbeiten beauftragten Firma sowie mit dem Erschließungsplaner vor Ort festgelegt und dessen erforderliche Höhe bestimmt werden. Eine diesbezügliche konkret bemaßte Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht zielführend. Eine schriftliche Mitteilung an das Landratsamt erübrigt sich durch diese Vorgehensweise. Die Abnahme durch einen Überprüfungsbeauftragten des Landratsamtes sollte nach Erstellung des Zaunes beantragt werden. Dieser Sachverhalt sollte als Hinweis in den Textteil aufgenommen werden. Dass der Schutzzaun erst nach Abschluss der einschlägigen Bauarbeiten entfernt werden darf, versteht sich von selbst.

### **Beschlussvorschlag:**

zu 1) Der Abstand der Baumpflanzungen zur landwirtschaftlichen Fläche wird für den gesamten westlichen Eingrünungstreifen auf 2,0 m reduziert. Statt der Baumpflanzungen sind auch aus mind. 5 Sträuchern bestehende Strauchinseln mit einem Achsabstand von maximal 8 m zulässig. Die Sträucher sind der Artenliste zu entnehmen. Die Festsetzungen A 8.2.1 und 8.2.2 werden entsprechend ergänzt.

Der Sachverhalt wird in der Begründung erläutert.

*Die Sicherung der Pflanzflächen erfolgt mittels Grunddienstbarkeiten und Reallasten.*

Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

zu 2) Unter B Hinweise, Punkt 14 wird folgender Text aufgenommen: Das Naturdenkmal (Eiche) im Südosten des Plangebietes ist durch einen Baumschutzzaun zu schützen. Der Baumschutzzaun wird vor Beginn der Bauarbeiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Arbeitsbereiche zur Durchführung der Tiefbauarbeiten sowie der erforderlichen weiterhin befahrbaren Rest-Straßenbreite der öffentlichen Gemeindestraße in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der mit den Tiefbauarbeiten beauftragten Firma sowie mit dem Erschließungsplaner vor Ort festgelegt und dessen erforderliche Höhe bestimmt. Die Abnahme des Baumschutzzaunes durch einen Überprüfungsbeauftragten

des Landratsamtes wird nach dessen Erstellung beantragt.

### **3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.02.2020**

#### **Sachvortrag:**

- Kanalisation

Entgegen der Stellungnahme vom 01.02.2019, soll das anfallende Straßen- und Regenwasser aus befestigten Flächen in entsprechenden Rückhalteanlagen aufgefangen und gedrosselt in einen neu zu erstellenden Ableitungskanal in Richtung Norden abgeleitet werden. Dieser Kanal könnte dann auch noch die GVS mit entwässern. Für den Bau des Kanals und die Einleitung der anfallenden Wässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim LRA einzuholen. Derzeit steht das Bauamt mit den betroffenen Grundeignern für die Leitungsstraße noch in Verhandlung. Die Ingenieurleistungen für die Erschließungsplanungen sollen im März 2020 TA vergeben werden.

- Wasserversorgung

Siehe Stellungnahme vom 01.02.2019!

Die bestehende Wasserleitung (WL) DN 100 GGG im Bereich der Fl.Nr. 1950/1 die von Hörmannsdorf in Richtung B 304 alt verläuft, ist für das geplante Baugebiet ausreichend dimensioniert.

Mit der bestehenden WL ist die Versorgung für die geplanten Gebäude und auch für den Feuerlöschbedarf gedeckt.

Die Erschließungsplanungen für die Wasserversorgung und die Kanalisation sind eng mit dem Tiefbauamt abzustimmen und werden erst nach Prüfung durch selbiges freigegeben.

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

- Straßenbau

Entgegen der ersten Stellungnahme des Tiefbauamtes wird parallel zur GVS kein Geh- und Radweg entstehen. Nur parallel zur ehemaligen B-304 soll ein Geh- und Radweg gebaut werden. Jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die notwendigen Grundstücke von den Grundeignern zur Verfügung gestellt werden. Die Verhandlungen hierzu laufen derzeit.

Stellungnahme vom 01.02.2019!

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) von der ehemaligen B 304 zum Ortsteil Hörmannsdorf. Nachdem sich die GVS in einem z.T. sanierungsbedürftigen Zustand befindet, sollte diese im Zuge der Erschließungsplanungen mit betrachtet und möglichst verbreitert, sowie evtl. mit einem begleitenden Geh- und Radweg ausgestattet werden. Hierzu sollten im Vorfeld entsprechende Verhandlungen mit den privaten Grundbesitzern geführt und mögliche Fördermittel beantragt werden.

Die inneren Erschließungsstraßen sind entsprechend breit zu bemessen. Die notwendigen Straßenbeleuchtungsanlagen werden in Abstimmung mit den Bayernwerken im Zuge der Erschließungsplanung (Genehmigung durch Tiefbauamt) abgestimmt und auf den neuesten Standard ausgelegt.

Der Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung ist für jedes Bauvorhaben vorzulegen.

- Allgemein

Siehe Stellungnahme vom 01.02.2019!

Um unnötige Verzögerungen für das geplante Bauvorhaben von vornherein auszuschließen, müssen alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen immer zeitnah bei der Stadt eingereicht werden. Auch beim späteren Ausbau der Erschließungen, sollte dies immer in engem Kontakt mit dem Tiefbauamt, abgestimmt werden.

### **Abwägungsvorschlag:**

#### **zu Kanalisation:**

Die Stellungnahme der Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter interner Abstimmung bereits in die Hinweise unter B 8.3 aufgenommen. Auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Einleitung der Wässer, die beim LRA einzuholen ist, sollte noch hingewiesen werden.

#### **zu Wasserversorgung: (Abwägung zu Töb 1 – gleiche Stellungnahme)**

Die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt sollte dem Erschließungsplaner zur Abstimmung und Beachtung weitergeleitet werden, was bereits erfolgt ist.

Im Textteil ist unter B 8.5 bereits der Hinweis enthalten, dass mit Einreichung der Bauanträge die Bewässerungsplanung 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen ist.

#### **zu Straßenbau:**

Der Ausbau bzw. die Sanierung und eventuelle Verbreiterung der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Lediglich die Einhaltung der Sichtdreiecke ist im Bebauungsplan zu regeln, was bereits in Plan und Text dargestellt ist.

#### **zu Allgemein: (Abwägung zu Töb 1 – gleiche Stellungnahme)**

Der Hinweis des städtischen Tiefbauamtes, die notwendigen Planunterlagen immer zeitnah bei der Stadt einzureichen und auch beim späteren Ausbau der Erschließungen in engem Kontakt mit dem Tiefbauamt zu verfahren, sollte dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet werden, was bereits erfolgt ist.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **zu Kanalisation:**

Auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das LRA Ebersberg für die Ableitung der Oberflächenwässer nach Norden wird unter B 8.3 hingewiesen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

#### **zu Wasserversorgung: (Beschluss zu Töb 1, gleiche Stellungnahme)**

Die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Ebersberg wird dem Erschließungsplaner zur Abstimmung und Beachtung weitergeleitet.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

#### **zu Straßenbau:**

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

**zu Allgemein: (Beschluss zu Töb 1 – gleiche Stellungnahme)**

Der Hinweis des städtischen Tiefbauamtes, die notwendigen Planunterlagen immer zeitnah bei der Stadt einzureichen und auch beim späteren Ausbau der Erschließungen in engem Kontakt mit dem Tiefbauamt zu verfahren, wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

**3.4 Stadt Ebersberg, Abt. Abfall-Umwelt, Schreiben vom 06.02.2020****Sachvortrag:**

Es wird begrüßt, dass die Zuwegung zu den westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nun als Feldzufahrt geplant und keine öffentliche Widmung als Fuss- oder Fahrweg vorgesehen ist.

Die sich aus Punkt 6.8 der Begründung ergebenden Pflichten zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden zur Kenntnis genommen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen oder Anregungen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**3.5 Stadt Grafing b. München, Schreiben vom 04.02.2020****Sachvortrag:**

Für die Beteiligung am Bauleitverfahren wird sich bedankt. Aufgrund des geänderten Entwässerungskonzeptes mit einem gesonderten Regenwasserkanal in nördlicher Richtung ist eine mögliche hydraulische Mehrbelastung der öffentlichen Gewässer im Gemeindegebiet Grafing (des Seeoner Baches bzw. Wieshamer Baches) ausgeschlossen.

Dem Interesse wurde mit der gewählten Entwässerungslösung Rechnung getragen. Sonstige Belange der Stadt Grafing sind nicht betroffen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**3.6 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 04.03.2020****Sachvortrag:**

Der LBV hat keine Einwände, bittet aber an den freiwilligen Artenschutz zu appellieren und beigefügten Bauherrenratgeber weiterzuleiten.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Der Bauherrenratgeber wird entsprechend weitergeleitet. Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

**3.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 27.01.2020****Sachvortrag:**

Die Stellungnahme vom 24.01.2019 zu o.g. Maßnahme behält unverändert ihre Gültigkeit.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Belange der Sparten Träger werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Dem Erschließungsplaner sollte diese Stellungnahme zugeleitet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet.

**Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen in den Festsetzungen A. 8.2.1 und A 8.2.2 muss der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Die Verwaltung empfiehlt, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung kann hier angemessen verkürzt werden (mind. 14 Tage). Vorliegend werden nur zwei Festsetzungen hinsichtlich der Ortsrandeingrünung ergänzt. Es entstehen dadurch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der Abwägung. Grundzüge der Planung werden durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

**Beschluss:**

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 11.02.2020 zu Eigen.

2.

Der Planer wird beauftragt, die Änderungen im Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung einzuarbeiten.

3.

Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 199 Hörmannsdorf-Nord in der Fassung vom 11.02.2020 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen erneut gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten

Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 15 Tage verkürzt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 9.**

**Bebauungsplan Nr. 212 - nördlich Dr.-Wintrich-Straße, südlich Rotwandstraße und westlich Hochriesstraße;**

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

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

##### Vorgeschichte:

Am 08.10.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 212 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 17.02.2020 bis 18.03.2020 durchgeführt.

#### **1. Keine Rückmeldung haben abgegeben**

- 1.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt

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

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Raumordnung und Landesplanung, Schreiben vom 21.02.20
- 2.2 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 24.02.2020
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Unt. Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.03.2020
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Unt. Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 12.03.2020
- 2.5 Energienetze Bayern, Schreiben vom 23.03.2020
- 2.6 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 17.02.2020
- 2.7 Stadt Ebersberg, SG Abfall und Umwelt, Schreiben vom 18.02.2020
- 2.8 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 18.03.2020

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

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, staatl. Bauverwaltung, Schreiben vom 12.03.2020
- 3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 05.03.2020
- 3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.03.2020
- 3.4 Bürger 1, Schreiben vom 16.04.2020

**Behandlung der Stellungnahmen:****Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 12.03.2020**

Das Landratsamt bezweifelt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, da aufgrund der Begründung auf eine Gefälligkeitsplanung schließen lasse.

**Stellungnahme:**

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich für den die Stadt Ebersberg im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung für die Personalwohngebäude an der Münchener Straße eine Nachverdichtungsstudie in Auftrag gegeben hat. Durch die Entwicklung der Personalwohngebäude an der Münchener Straße 19 entsteht im direkten Anschluss an das WA Hochriesstraße usw. ein höheres Maß der baulichen Nutzung und somit eine höhere bauliche Dichte. Um diese bauliche Entwicklung nicht der Zufälligkeit des § 34 BauGB zu überlassen, wurde eine Analyse für eine mögliche Nachverdichtung des Gebäudebestands vorgenommen. Im Rahmen dieser Analyse sollen Strategien zur Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes Hochriesstraße, Rotwandstraße bis zur Dr.-Wintrich-Straße dargestellt werden. Die Ergebnisse wurden von einer Fachjury im Einzelnen bewertet und zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.03.2018, TOP 6, öffentlich, die Ergebnisse der Studie beschlossen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Die vorliegende Planung greift die Nachverdichtungsmöglichkeiten, die in der Studie aufgezeigt wurden auf und überführt sie in einen Bebauungsplan. Der Stadtrat hat sich dazu entschlossen, nicht für das gesamte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, sondern zunächst im Wege der Einzelberatung tätig zu werden. Im vorliegenden Fall kam man zu dem Ergebnis, dass die vorgetragenen Bauwünsche nur im Rahmen einer Bauleitplanung ermöglicht werden können. Das Planungsgebiet wurde aus dem Untersuchungsbereich der Nachverdichtungsstudie herausgegriffen und auf Basis der dort getroffenen Überlegungen weiterentwickelt.

Planungsziel ist hier insbesondere die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf den vorhandenen Grundstücken, mit möglichst geringen Eingriffen in die Freibereiche. Das Doppelhaus an der Dr.-Wintrich-Str. 22 und 24 nimmt wegen seiner Proportion und Größe gegenüber der sonst in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur ein Alleinstellungsmerkmal ein. Die Möglichkeit der Aufstockung war nach zahlreichen und intensiven Planungs- und Variantenüberlegungen die einzig sinnvolle, die Belange des Antragstellers nach mehr Wohnraum sowie die öffentlichen Belange nach einer gesteuerten Nachverdichtung in Einklang zu bringen.

Insofern liegt dem Bebauungsplan, entgegen der Ansicht des Landratsamtes, ein städtebauliches Konzept zugrunde. Die Planung entspricht nach Ansicht der Stadt somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

**Behandlungsvorschlag:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Vortrag des Landratsamtes. Der Planung liegt ein städtebauliches Konzept (Nachverdichtungsstudie) zugrunde. Eine Gefälligkeitsplanung liegt nicht vor. Die Ausführungen zur städtebaulichen Rechtfertigung sind in die Begründung zu übernehmen.

**3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 05.03.2020**



Nach einer kurzen Beschreibung des Vorhabens sowie der Zustimmung zur Bebauungsplanaufstellung gibt das Wasserwirtschaftsamt Hinweise zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers.

Das auf der Dachfläche des Carports anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit unter Beachtung der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu versickern.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm)

### **Stellungnahme:**

Die Empfehlungen zur Niederschlagswasserbehandlung sollten in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

### **Behandlungsvorschlag:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 05.03.2020. Die Empfehlungen zur Niederschlagswasserbehandlung sind in die Hinweise des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen.

## **3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.03.2020**

### **Kanalisation**

Der bestehende Mischwasserkanal (MWK) in der Dr. – Wintrich – Straße erschließt die Flurstücke 801 und 801/3.

Der MWK DN 250 STZ ist relativ gering bemessen und setzt daher entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung (EWS) voraus, dass für die zusätzliche Bebauung und den Bestand das anfallende Regenwasser aus den befestigten Flächen versickert bzw. zurückgehalten und gedrosselt in den MWK eingeleitet wird.

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

### **Wasserversorgung**

Die öffentliche Wasserversorgung ist mit einer Wasserleitung (WL) DN 100 GG ausreichend dimensioniert.

Die beiden bestehenden Wasserleitungshausanschlüsse wurden erst vor kurzem erneuert und sind auch für die künftige Versorgung ausreichend dimensioniert.

Der Feuerlöschbedarf ist, aufgrund der im unmittelbaren Umkreis vorhandenen Unterflurhydranten, abgedeckt.

### **Straßenbau**

Die verkehrliche Erschließung für den in der Bebauungsplanung vorgesehenen Bauraum erfolgt über die Dr. – Wintrich – Straße.

Die in der Planzeichnung dargestellten überdachten Gemeinschaftsstellplätze sind über die Fl. Nr. 801 nicht andienbar. Die Zufahrt für die Gemeinschaftsstellplätze soll über das Grundstück Fl. Nr. 801/4 erfolgen. Daher sollte aus Sicht der Tiefbauabteilung der Geltungsbereich des B-Planes auf die gesamte Fläche der Fl. Nr. 801/4 ausgeweitet werden.

Die notwendige Straßenbeleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist vorhanden.

Der Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung ist für beide FINrn. vorzulegen.

**Allgemein**

Um unnötige Verzögerungen für geplante Bauvorhaben von vornherein auszuschließen, müssen alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen, in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt, zeitnah bei der Stadt eingereicht werden.

**Stellungnahme:**

Die Ausführungen zur Abwasserentsorgung sowie zur Wasserversorgung werden an den Antragsteller weitergegeben und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Die Stellplatzanordnung wird nach Rücksprache und Überplanung nun nach der beiliegenden Variante 1 vom 24.04.2020 vorgesehen. Demnach sind für das Gesamtvorhaben 4 Stellplätze notwendig. Die vorhandenen zwei Stellplätze aus dem Bestand bleiben von der Änderung unberührt. Die Errichtung der neuen Wohnung erfordert zwei weitere Stellplätze, so dass insgesamt 4 Parkplätze nachzuweisen sind. Diese werden nun mit drei Plätzen in der nordwestlichen Grundstücksecke nachgewiesen. Der vierte Stellplatz ist an der Dr.-Wintrich-Straße vorgesehen.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellplätze sind entsprechend der Variante 1 in der Fassung vom 24.04.2020 anzuordnen.

**3.4 Bürger 1, Schreiben vom 16.04.2020**

Seitens des Bürgers ging folgendes Schreiben per E-Mail ein:

*Sehr geehrter Herr Stöhr,*

*Herr von Angerer hat mich gestern angerufen um mir mitzuteilen, dass die Stellplatzlösung eine andere werden muss.*

*Eine mögliche Lösung wäre, dass wir die bestehenden Doppelgaragen belassen und die zwei weiteren Stellplätze die benötigt werden hinter halb davon an die Nordgrenze des Grundstücks anordnen.*

*Zwischen Haus und den Doppelgaragen ist ein Abstand von 4m, diesen würden wir als Zufahrt für die zwei nicht überdachten Stellplätze nutzen.*

*Des Weiteren ist leider die Summe der Angebote von den verschiedenen Baufirmen für unser Bauvorhaben um ein vielfaches höher als unsere Hochrechnungen die wir von verschiedenen Fachleuten in vornherein bekommen haben.*

*Für Aufstockung und Komplettsanierung des Gebäudes liegen wir bei ca. 520T € und das sind wohlgerne nur Angebote und keine Rechnungen d.h. ich müsste eigentlich noch 10-15% an Puffer mit einrechnen für nicht vorhersehbares.*

*Meine Familie lebt seit vielen Generationen hier in Ebersberg und ich möchte die hiesigen Handwerker unterstützen, daher sind fast alle meine Gewerke entweder direkt aus Ebersberg oder von umliegende Ortschaften und daran möchte ich auch nix ändern und evtl. auf ausländische Firmen zurückgreifen um vermeintlich Geld zu sparen.*

*Ich gebe keinem eine Schuld warum die Baukosten nun so unerwartet hoch geworden sind, dies ist einfach der derzeitige Zeit geschuldet, dennoch möchte ich für meine Familie Wohnraum schaffen.*

*Zusammen mit meinen Gewerken haben wir eine Lösung gefunden die erheblich günstiger wäre, siehe Anhang.*

*Wir würden 3 Wohneinheiten haben, die unteren zwei werden nach und nach von unseren Kindern bewohnt werden und in die obere kleinere Wohnung würde ich und meiner Partnerin gehen.*

*Mein Zimmerermeister Maxi Fritsch hat mir zwei mögliche Schnitte der Dachlaterne für sie gezeichnet.*

- *Satteldach mit 23° angepasst ans Nachbardach, dort wäre die Möglichkeit die Westseite als Walmdach auszuführen um das Dach kleiner wirken zulassen*
- *Flachdach Ausführung, diese Variante wäre uns am liebsten, da kostengünstiger, weil Zwischendecke entfällt und dennoch eine Vollwertige Wohnung entsteht im Vergleich zu einer Dachgeschosswohnung. Auch wäre die Firsthöhe somit fast die gleiche wie im Bestand.*

*Durch die zurückversetzte Bauweise an Süd-, West-, und Nordseite sparen wir uns erheblich an Baukosten, da es viel weniger umbauter Raum ist, aber immer noch genügend Wohnraum vorhanden ist.*

*Auch wird das Haus von der Außendarstellung nicht so groß erscheinen und dennoch haben wir die Grundfläche bestmöglich ausgenutzt, da wir ähnlich wie bei einem Einfamilienhaus zu verschiedenen Jahreszeiten unseren Garten/Dachterrasse bestmöglich mit Leben ausfüllen können*

*Als ich die Variante einer Dachlaterne Herrn von Angerer mitgeteilt habe und er durchwegs positiv gestimmt war, sagte ich ihm, dass mir ein Stein von Herzen gefallen ist. Er meinte auch dass man prüfen sollte ob man mit dieser Bauweise überhaupt noch eine Änderung des Bebauungsplans benötige, dies müsste man mit dem Landrastamt besprechen.*

*Ich habe Herrn von Angerer in cc gesetzt da er auch den Plan haben wollte, mir er aber gestern noch nicht vorlag.*

*Ich sehe zurzeit viel Bauten mit Dachlaterne und Flachdach, so auch nicht weit weg von mir in der Gärtnereistraße 6 oder nahe Sieghartsburg, dort wurde ähnlich wie ich es vor habe ein Haus kernsaniert und mit einer zurückversetzte Dachlaterne ausgeführt.*

*Vielleicht trifft man durch so eine Bauweise den derzeitigen Baustil recht gut, schafft einen Spagat zwischen Alt- und Neubau und gewinnt dennoch den so rar gewordenen Wohnraum.*

*Diese kostenbedingte Anpassung unseres Bauvorhabens ist mit meinen Nachbarn besprochen worden und sie sehen das genauso wie ich.*

*Ich versuche sie am Montag telefonisch zu erreichen damit ich weiß wie es nun weitergeht.*

### **Stellungnahme:**

Die Sache wurde mit dem Einwendungsführer und dem Planer besprochen. Seitens des Planers wurde die Planungsvariante vom 30.04.2020 (Planfassung 12.05.2020) vorgelegt. Eine Bebauungsplanung ist in jedem Fall erforderlich, da seitens des Landratsamtes die Höhenentwicklung der Gebäude in den Vordergrund gestellt wurde. Die neue Höhe lässt sich aus der umliegenden Bebauung nicht ableiten. Das Gebäude würde sich somit nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die maßstabbildende Umgebung einfügen und wäre nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein Laternengeschoss oder ein herkömmliches Geschoss errichtet werden soll. Es wird vorgeschlagen, die gewünschte Bebauung im Bebauungsplan festzusetzen. Zur Anordnung der Stellplätze wird auf den Beschluss zu Ziff. 3.3 verwiesen.

### **Behandlungsvorschlag:**

Die Aufstockungsmöglichkeit der beiden Gebäude Dr.-Wintrich-Str. 22 und 24 wird in Form eines Laternengeschosses auf Grundlage des Planungsvorschlags des Architekten

von Angerer in der Fassung vom 12.05.2020 festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern.

Die Anordnung der Stellplätze ist entsprechend dem Vorschlag des Einwendungsführers für das Grundstück Dr.-Wintrich-Str. 24 nach Var. 01 vom 12.05.2020 anzupassen.

**Diskussionsverlauf:**

Zu Beginn der Beratung wurde über die mögliche persönliche Beteiligung von StR Fritsch beraten, der als Planer für den Antragsteller tätig war. Nach eingehender Erörterung des Sachverhalts kam der Ausschuss übereinstimmend zum Ergebnis, dass hier aufgrund der fehlenden Unmittelbarkeit keine persönliche Beteiligung vorliegen würde.

**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 12.05.2020 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 .....

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.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 10.**

**12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 - Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing;**

**a) Empfehlung für den Einleitungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung**

**b) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 213 - Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird Bezug genommen auf die Stadtratssitzung vom 19.11.2019. Dort wurde unter TOP 4, öffentlich, der Einleitungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 213 – Freiflächenphotovoltaikanlage auf FINr. 227, Gemarkung Oberndorf – Gebiet südöstlich der Bahnlinie Ebersberg-Wasserburg, nördlich Oberlaufing; „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing“, gefasst. Gefordert war, dass die Planunterlagen vor der öffentlichen Auslegung dem Technischen Ausschuss bzw. dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen sind.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplanänderung sind den Sitzungsunterlagen beigelegt; hierauf wird insoweit verwiesen.

Auf der FINr. 227, Gemarkung Oberndorf, südöstlich der Bahnlinie Ebersberg – Wasserburg a. Inn, soll eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ im Ausmaß von 1,2 ha und einer Gesamtleistung von 750 kWp errichtet werden. Die Anlage wird von der Firma EBERWerk GmbH & Co. KG betrieben.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über den nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 108 „An der Bahn“. Die Erschließung ist damit als gesichert anzusehen. Die für die Maßnahme erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf der Süd- und Ostseite des Plangebietes durch eine 5 m breite Eingrünung nachgewiesen. Zur Bahnfläche hin wird ebenfalls eine 3 m breite Eingrünung vorgesehen. Fragen der Blendwirkung der Bahnlinie und der Ortschaft Oberlaufing werden durch entsprechend Gutachten geklärt. Diese liegen mittlerweile vor und wurden den Sitzungsunterlagen beigelegt.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Basis der vorliegenden Unterlagen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden für beide Planverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Diskussionsverlauf:**

StR Schechner hatte nach Vorlage des Blendgutachtens keine Bedenken mehr gegen die Planung.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung sowie vom Entwurf des Bebauungsplanes 213 – Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing in der Fassung vom 16.03.2020.

Der Technische Ausschuss beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planunterlagen öffentlich auszulegen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 11.**

**Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück FINr. 1048, Gemarkung Ebersberg;**

**a) Empfehlung für den Einleitungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung**

**b) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 216 - Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 29.04.2020 beantragte die hub7 GmbH & Co. KG, 85560 Ebersberg die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel soll eine Festsetzung als Gewerbegebiet sein um auf dem Grundstück die Errichtung eines Bürogebäudes (hub7 Business Center) sowohl zur Vermietung und Eigennutzung baurechtlich zu ermöglichen.

Auf das beiliegende Antragsschreiben, das den Sitzungsunterlagen beiliegt, wird verwiesen.

Die Sache wurde am 09.07.2019 bereits im Technischen Ausschuss behandelt. Ein Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss wurde seinerzeit unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Positives Ergebnis des Scoping-Termins
2. Nachweis der gesicherten Erschließung des Baugrundstücks.
3. Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zur Übernahme sämtlicher Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Zu 1:

Der Scoping-Termin fand am 26.09.2019 sowie am 04.11.2019 (mit der unteren Naturschutzbehörde – UNB) im Rathaus Ebersberg statt.

Beim ersten Termin wurden von keiner Behörde Gründe angeführt, die gegen das Bauvorhaben sprechen. Das Landratsamt wies daraufhin, dass die Lage ortsplanerisch nicht optimal aber in Ordnung sei. Im Verfahren sei zu begründen, warum diese Flächen in Anspruch genommen werden sollen und nicht die im FNP festgesetzten.

Die UNB sieht das Vorhaben naturschutzfachlich eher kritisch wegen der Lage an der Hangkante, der Sukzessionsfläche und des Eingriffs in das bestehende Landschaftsbild. In einem Telefonat mit dem Antragsteller vom 07.04.2020 teilte die UNB mit, dass das Vorhaben nach interner Besprechung aus naturschutzfachlichen Gründen abgelehnt werden würde.

Die Planung reagiert auf den Einwand, indem das Gebäude einerseits von der Hangkante zurückrückt und den Verlauf der Kante in die Fassadenabwicklung aufnimmt. So wird eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Die Hangkante südlich des geplanten Bürogebäudes kann in Abstimmung mit der UNB zumindest teilweise als Ausgleichsfläche dienen. Es sollte aus Sicht der Verwaltung zunächst das Verfahren abgewartet werden, mit welchen Argumenten die UNB ihre Stellungnahme hinterlegt.

Zu 2:

Hinsichtlich der Erschließung des Baugrundstücks fanden Besprechungen und ein Ortstermin mit dem staatlichen Bauamt Rosenheim statt. Vom IB Gruber-Buchecker aus Ebersberg wurde ein Antrag auf Genehmigung zur Erstellung einer Zufahrt mit Linksabbiegerspur von der Schwabener Straße auf das geplante Baugrundstück gestellt. Beim Ortstermin wurden seitens des Straßenbauamtes keine wesentlichen Hindernisse zu dem Vorhaben vorgetragen. Insofern kann aus Sicht der Verwaltung die Erschließung zumindest für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens als nachgewiesen gelten.

Zu 3:

Die Planungskostenvereinbarung würde, falls der Technische Ausschuss der anschließend beschriebenen Vorgehensweise zustimmt, bis zur Behandlung der Flächennutzungsplanänderung im Stadtrat erstellt werden.

Das Vorhaben würde sich nach Ansicht der Verwaltung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) eignen. Dies wurde in der Sitzung vom 09.07.2019 bereits von StRin Platzer vorgetragen. Bei dieser Variante kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger (=Bauherr) auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Verwaltung schlägt daher folgende Vorgehensweise vor:

1. Empfehlung an den Stadtrat der Stadt Ebersberg einen Einleitungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung für das Grundstücks FINr. 1048, Gemarkung Ebersberg zu fassen. Planungsziel soll die Darstellung der Fläche als Gewerbegebiet sein.

Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur baurechtlichen Realisierung des vom Vorhabenträger geplanten Bürogebäudes auf FINr. 1048, Gemarkung Ebersberg.

Der Aufstellungsbeschluss steht zum einen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat ein entsprechendes Flächennutzungsplanänderungsverfahren einleitet und zum anderen, dass der Vorhabenträger einen abstimmungsfähigen Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt.

Als weiterer Punkt ist eine unterschriebene Planungskostenvereinbarung bis zur Stadtratssitzung am 21.07.2020 vorzulegen.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Münch sah für den Betrieb hohes Entwicklungspotential. Es entstünden attraktive Arbeitsplätze und wenig Verkehr. Er erwartete positive Auswirkungen auf das Gewerbesteueraufkommen. Allerdings sei die Lage des Vorhabens nicht optimal.

Für StR Otter war das Projekt unstrittig, jedoch hier am falschen Platz. Das Gewerbegebiet hat heute einen guten Abschluss und eine landschaftsgerechte Einbindung. Durch diese Planung würde aus seiner Sicht eine mögliche Trasse für eine Umgehungsstraße verhindert. Das Grundstück hätte bei verschiedenen Varianten eine Schlüsselfunktion. Dadurch würde die Gesamtkonzeption des Themas Verkehr über den Haufen geworfen. Er sah hier die einzige Möglichkeit für einen Tunnel. Die Gebäudeplanung würde nun gemacht, um die weitere Diskussion in Sachen Verkehr zu verhindern. Insgesamt sei dies keine weitreichende städtebauliche Planung. Allgemein kritisierte er die schleppenden Tagungstermine beim AK Verkehr. Die Diskussionen zu dem Thema wurden in den letzten zwei Jahren verschleppt.

Würde man dieser Auffassung folgen, so würde dies nach Ansicht von StR Schechner ein Bauverbot für alle östlichen Gemeindebereiche bedeuten. Hier möchte ein ortsansässiger Gewerbetreibender ein gutes Konzept verwirklichen.

StR Münch sah hier keinen Zielkonflikt. Die Erschließungsstraße könnte zu einem späteren Zeitpunkt evtl. Teil einer Umgehungsstraße werden.

StR Schedo stellte die Sichtachse entlang der Schwabener Straße für eine weitere Gewerbeentwicklung in Frage.

StR Friedrichs fand die Art des Gewerbes interessant, allerdings sei die Lage ungünstig. Es müssten bei der Erschließung auch andere Verkehrsträger berücksichtigt werden.

#### **Beschluss:**

a)

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Ebersberg für das Grundstück FINr. 1048, Gemarkung Ebersberg, den Flächennutzungsplan zu ändern und hierfür den Einleitungsbeschluss der 14. Flächennutzungsplanänderung zu fassen. Planungsziel ist die Darstellung der Fläche als Gewerbegebiet (GE).

b)

Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216 – Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße. Planungsziel ist die baurechtliche Realisierung des vom Vorhabenträger geplanten Bürogebäudes auf FINr. 1048, Gemarkung Ebersberg.

Der Aufstellungsbeschluss steht zum einen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat ein entsprechendes Flächennutzungsplanänderungsverfahren einleitet und zum anderen, dass der Vorhabenträger einen abstimmungsfähigen Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt. Als weiterer Punkt ist eine unterschriebene Planungskostenvereinbarung bis zur Stadtratssitzung am 21.07.2020 vorzulegen.

**10 Ja : 1 Nein**

**TOP 12.  
Verschiedenes**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Überprüfung der verkehrlichen Situation an der Kreuzung Münchener Straße und Zur Gass im Bereich des Geh- und Radweges**

Auf Anregung von Herrn Goldner im TA vom 10.03.20 sollte das Bauamt die verkehrliche Situation für die Radfahrer des oben beschriebenen Bereiches überprüfen.

Von der Kreuzung in Richtung Westen ist im weiteren Verlauf des Radweges, also nach den Sperrbügeln, die in der Sommerzeit auf dem Geh- und Radweg aufgestellt sind, ein durchgängiges Befahren nicht möglich.

Die Radfahrer seien gezwungen auf die Münchener Straße auszuweichen und nach dem bestehenden Hochbord, über ein kleines Stück Grünflächen, wieder auf den Radweg zurückfahren.

Herr Goldner fragte deshalb nach, ob hier diese Grünfläche asphaltiert werden könnte. Am 12.03.20 wurde der Bereich besichtigt und mit Fotos dokumentiert.

Durch eine Asphaltierung des Grünstreifens besteht die Möglichkeit, dass auch andere Fahrzeuge bequem auf den Geh- und Radweg ausweichen könnten und somit wiederum eine Gefahr für den Fußläufigen sowie den Radverkehr mit sich bringen.

**Diskussionsverlauf:**

StR Schedo beantragte eine Abstimmung darüber, diesen Knotenpunkt so zu belassen, da dieser früher ein Unfallschwerpunkt war. Nach Durchführung der vorhandenen Maßnahmen ereigneten sich keine Unfälle mehr.

StR Friedrich war der Ansicht, dass der Radweg sauber auf die Straße geführt werden müsste.

Erster Bürgermeister Proske erläuterte, dass aktuell keine Veränderungen vorgesehen seien. An dieser Stelle treffen neben dem Radweg weitere Probleme hinzu. Zum einen muss die Parksituation entlang der Straße „Zur Gass“ gelöst werden. Zum anderen liegen Beschwerden der Anwohner an der Münchener Straße, gegenüber der Einmündung Zur Gass vor, die ständig vom Martinhorn des ausfahrenden Rettungsdienstes beschallt werden. Für diese Fragen sollen demnächst Lösungsvorschläge entwickelt werden.

Eine Abstimmung über diesen Punkt fand nicht statt.



**TOP 13.**  
**Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

StR Otter bittet um weitere Verlängerung der Auslegungsfrist für den Bebauungsplan Friedenseiche VIII bis die angekündigte Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt werden kann.

Er regte an, bestimmte Projekte, die im Haushalt aufgeführt sind, nun schnell anzugehen um die Ausschreibungen veröffentlichen zu können. Hier sprach er insbesondere den Waldsportpark an.

StRin Platzer entgegnete, erst dann eine Entscheidung zu treffen, wenn die konkreten Haushaltsdaten vorliegen. StR Schechner stellte fest, dass dies eine Sache des Finanzausschusses sei.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 22:42 Uhr

Stadt Ebersberg, den 15.06.2020

Proske  
Sitzungsleiter

Stalla, Stöhr  
Schriftführer/in

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

Vergabe des Auftrags der Straßensanierungsmaßnahme mit Oberflächenbehandlung  
Vergabe des Auftrags der TV-Befahrung 2020  
Genehmigung von notariellen Urkunden