

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 14. Mai 2019**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer  
 Schriftführer/in:

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

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

**TOP 1.**

**Bebauungsplan Nr. 45.3 Dachsberg / Im Tal;**

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern gem. § 4 Abs. 1**

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Vorgeschichte:

Am 15.05.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45.3 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.01.2019 bis 01.03.2019 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.7 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden

jeweils die Stellungnahmen 3.1 bis 3.7 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

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

- 1.1 Regierung von Oberbayern, München
- 1.2 Stadt Grafing
- 1.3 Markt Kirchseeon
- 1.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.5 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht

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

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Bauverwaltung, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Landkreis, Kreisstraßen, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 04.03.2019
- 2.6 Industrie- und Handelskammer, München, Schreiben vom 01.03.2019
- 2.7 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 06.02.2019
- 2.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 28.02.2019
- 2.9 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 11.02.2019
- 2.10 Energienetze Bayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 28.02.2019
- 2.11 Stadt Ebersberg, Abfall, Umwelt, Schreiben vom 30.01.2019
- 2.12 Amt für ländliche Entwicklung, München, 01.02.2019
- 2.13 Eisenbahn-Bundesamt, München, Schreiben vom 20.02.2019
- 2.14 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 14.02.2019
- 2.15 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 12.02.2019
- 2.16 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 28.02.2019
- 2.17 Erzbischöfliches Ordinariat, München, Schreiben vom 13.02.2019
- 2.18 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 28.02.2019

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

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Landkreis, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.03.2019
- 3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 31.01.2019
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2019
- 3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 27.02.2019
- 3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.02.2019
- 3.6 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 12.02.2019
- 3.7 Landesbund für Vogelschutz, Markt Schwaben, Schreiben vom 01.03.2019

### **Behandlung der Stellungnahmen:**

#### **3.1 Landratsamt Ebersberg, Landkreis, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.03.2019**

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

#### Kommunale Abfallwirtschaft:

Es sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

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

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

1. Inertes Material:

Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.

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

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

4. Der Gebäuderückbau muss unter Beachtung der gesetzlichen Pflicht der Abfalltrennung geordnet erfolgen. Auf die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum „Gebäuderückbau“ wird verwiesen ([www.bayern.de/lfu](http://www.bayern.de/lfu)). Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08-2017 ist zu beachten.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Behandlungsvorschlag:**

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

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

**3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 31.01.2019**

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

Um weitere Beteiligung am Verfahren werde gebeten.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise bezüglich Versorgung und Kabelverlegung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan unter Hinweise D)10 enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2019**

Nach einer kurzen Beschreibung der Planung und des Vorhabens wird festgestellt, dass der Bebauungsplan bereits einige wasserwirtschaftliche Hinweise enthält.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde dem Satzungsentwurf zugestimmt. Es wird jedoch um Beachtung folgender Punkte gebeten:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen könnten grundsätzlichen überall auftreten und seien aufgrund der jüngsten Ereignisse und prognostizierter klimatischer Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Schädliche und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut könnten bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Das Pla-

nungsgebiet weise wegen seiner Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge auch i Landkreis Ebersberg werde auf die Notwendigkeit einer auseichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Der Stadt werde empfohlen, folgende zusätzliche Festsetzungen zum Objektschutz aufzunehmen:

1.

Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen

2.

Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. vor dem Zufluss von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu schützen. Es wird empfohlen, die Öffnungen mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu legen.

3.

Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK liegen, so dass das Eindringen von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser ins Erdgeschoss ausgeschlossen werden kann.

Die Planer und Bauherrn sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort seien die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

Für das im Baugebiet selbst insbesondere bei Starkregen anfallende und abfließende Regenwasser müsse eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung der Unterlieger gewährleistet sein.

### **Stellungnahme:**

Zu 1:

Die wasserdichte Ausführung ist bereits in der Festsetzung durch Text C)7.7 enthalten. Der Begriff auftriebssicher wird noch ergänzt.

Zu 2:

Die Empfehlung ist bereits grundsätzlich in der Festsetzung durch Text C)7.7 enthalten. Die Empfehlung wird dahingehend berücksichtigt, dass das in den Festsetzungen bereits enthaltene Maß von 15cm auf 25 cm erhöht wird.

Zu 3:

Die Empfehlung ist bereits unter Hinweise D)4 enthalten. Es ist noch anzumerken, dass die Festsetzungen zur Höhenlage gewährleisten, dass ein ausreichender Abstand der Oberkante Rohfußboden zur Geländeoberkante hergestellt werden kann. Falls aufgrund der Barrierefreiheit ein ebenerdiger Zugang geplant wird, was nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, können alternative Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, wie z.B. Dammbalken. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

### **Behandlungsvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Festsetzung C)7.7:

In Satz 1 wird die Formulierung **sowie auftriebssicher** ergänzt. In Satz 2 wird der Wert 15cm durch den Wert 25 cm ersetzt.

### **3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 27.02.2019**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, die durch die geplante Baumaßnahme verlegt werden müssten. Es werde beantragt, dem Träger des jeweiligen Vorhabens die Kosten aufzuerlegen oder die Planung so zu verändern, dass die betroffene TK-Linie verbleiben könne.

Im Falle einer Verlegung werde darum gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Fertigungssteuerung abzustimmen.

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

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

**Stellungnahme:**

Die Anregungen sind bereits unter Hinweise D)10 im Bebauungsplan enthalten. Die Klärung der Kostenübernahme ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.02.2019**

**Kanalisation:**

Die im westlichen Bereich der Flurstücke 1037/3, 18 und 5 geplante zusätzliche Bebauung sei grundsätzlich durch den öffentlichen Kanal in der Straße Im Tal erschlossen. Nachdem die bestehenden Hausanschlüsse für die zukünftigen Hinterliegergrundstücke z.T. quer über die geplanten Bauräume verlaufen würden, seien sowohl für die bestehenden als auch für die neuen Gebäude neue Kanalhausanschlüsse erforderlich.

Entsprechend der Entwässerungssatzung sei für jedes Gebäude ein Anschluss mit eigenem Anschlusschacht vorzusehen. Die Anschlussleitung sei durch Dienstbarkeiten bzw. Gemeinschaftseigentum abzusichern. Der Spartenkorridor dürfe nicht überbaut werden, um die Zugänglichkeit des Kanals zu gewährleisten.

Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen könne vermutlich nur noch begrenzt aufgrund der künftigen massiven Bebauung, nicht wie in der Entwässerungssatzung der Stadt gefordert, versickert werden. Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen müsse daher in geeigneten Rückhalteanlagen gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dies gelte für die bestehenden und die neuen Bauräume.

Mit Einreichung eines Bauantrages sollten auch unbedingt die Entwässerungsplanungen für die neuen und die bestehenden Bauvorhaben mit vorgelegt werden. Die notwendigen Dienstbarkeiten seien den Entwässerungsplänen beizulegen. Die Entwässerungsplanung sei 3 – fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

**Wasserversorgung:**

Für die zusätzlich geplanten Bauräume sei die vorhandene öffentliche Wasserleitung ausreichend dimensioniert. Im Bereich der Flurnummern 1038´7/3 und 18 befinde sich die öffentliche Wasserleitung unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Da es sich bei der Hauptwasserleitung um ein AZ-Leitung (Asbest-Zement-Leitung) handele, sei bei den Bauarbeiten, insbesondere auf der Fl.Nr. 1037/3 darauf zu achten, dass die Baugrube nicht unnötig vergrößert werde. Weiterhin sei zu prüfen, ob für die bestehende Hauptwasserleitung eine Dienstbarkeit für die privaten Grundstücke vorliege. Es seien für die bestehenden und für die neuen Gebäude neue Hausanschlussleitungen erforderlich. Auch hier sei für jedes Gebäude eine eigene Absperrarmatur vorzusehen. Die entsprechenden Anschlussleitungen seien durch Leitungsrechte bzw. Gemeinschaftseigentum mit entsprechenden Dienstbarkeiten abzusichern. Der Spartenkorridor dürfe nicht überbaut werden, um die Zugänglichkeit zur Wasserleitung zu gewährleisten.

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

**Straßenbau:**

Die verkehrliche Erschließung für die bestehenden und geplanten Gebäude sollte über eine gemeinsame Zufahrt, die zugleich als Spartenkorridor diene, erfolgen.

Entsprechende Geh- und Fahr- und Leitungsrechte seien notwendig. Das anfallende Regenwasser aus den befestigten Flächen müsse entsprechend der EWS gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Notwendige Straßenbeleuchtungen für Zufahrten seine auf Kosten der jeweiligen Bauherrn herzustellen. Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung sei vorzulegen.

**Allgemein:**

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

**Stellungnahme:**

Die Ausführungen zur Kanalisation und Wasserversorgung betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, aber die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets und des Umfeldes. In der Begründung sind bereits grundsätzliche Hinweise, insbesondere auf die Satzungen der Stadt Ebersberg, in Hinweise D) 1 und D) 4 zur Ver- und Entsorgung enthalten. Zur Klarstellung sollte noch ergänzt werden, dass für eine Umlegung der Ver- oder Entsorgungsleitungen rechtzeitig die Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern erfolgen muss.

Aufgrund der Forderung, dass die Spartenkorridore nicht überbaut werden dürfen, sollten die im Bebauungsplan derzeit als Carport festgesetzten Flächen durch Flächen für Stellplätze ersetzt werden.

Hinsichtlich des Straßenbaus sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich. Bezüglich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass der Nachweis der Stellplätze gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg zu erfolgen hat.

Die erforderlichen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan vorgesehen.

**Behandlungsvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Festsetzung A)6.3 – Flächen für Carports – entfällt ersatzlos. In der Planzeichnung werden die Flächen für Carports durch die Flächen für Stellplätze ersetzt.

In Hinweis D)4 wird folgender Satz eingefügt:

*Vor der Umlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig zu informieren; die Planung und der Bauablauf sind entsprechend abzustimmen.*

**3.6 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 12.02.2019**

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu ergänzen:

1.

*Entsprechend Art 68 BayBO müssen von Baubeginn an technische Nachweise an der Baustelle vorliegen. Es werde dringend empfohlen, die Berechnungen während der Planungsphase zu erstellen und fortzuschreiben.*

Von Baubeginn an müssen die technischen Nachweise an der Baustelle vorliegen. Hierzu gehört auch eine Energiebedarfsrechnung.

2.

*Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen sind in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.*

Das private Laden von Elektroautos sei laut Elektromobilitätskonzept des Landkreises die wichtigste Form der künftigen Ladeinfrastruktur in Ebersberg.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Hinweise zur Elektromobilität unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Hinweis zu den Energiekonzepten wird nicht als erforderlich angesehen, da dieser Punkt verpflichtend durch den Art. 68 Abs. 6 BayBO geregelt ist.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

Die Hinweise zur Elektromobilität werden gemäß der Empfehlung des Klimamanagers der Stadt Ebersberg ergänzt.

<p><b>3.7 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 01.03.2019</b></p>
---

Es werden keine Einwände vorgetragen. Im Sinne des freiwilligen Artenschutzes werde darum gebeten, die Anhänge an Bauinteressenten weiterzuleiten.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme sowie das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

**Diskussionsverlauf:**

Zu Anfang der Diskussion wies Erster Bürgermeister Brilmayer auf das Schreiben des Eigentümers des mittleren Grundstücks vom 07.05.2019 hin, das zwischenzeitlich an alle Ausschussmitglieder verteilt wurde.

Herr Architekt Feirer-Kornprobst war in der Sitzung anwesend und erläuterte den Ausschussmitgliedern die Grundlagen und Hintergründe des vorliegenden Bebauungsplanes. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung als Nachverdichtung erfolgen.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird gefordert, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und Nachverdichtungen zu nutzen, um zusätzliche Bodenversiegelung durch Inanspruchnahme von unverbauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden.

Diese Zielvorgaben des BauGB sind mit der vorliegenden Planung vollumfänglich berücksichtigt.

Der vorliegende BPL ist ein Angebotsbebauungsplan, d.h. niemand wird zum Bauen gezwungen, d.h. jedem Bauwilligen steht es frei, ob und in welchem Umfang er die Vorgaben des Bebauungsplans ausschöpft.

Zur Baustruktur ist festzustellen, dass derzeit eine Bebauung mit Einzel- bzw. Einfamilienhäusern vorhanden ist. Diese Bauweise wird beibehalten.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,25 zulässig. Diese wird durch die bestehende Bebauung nicht ausgeschöpft.

Nach der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ergibt sich eine GRZ von 0,3, was immer noch sehr maßvoll ist und auf keinen Fall eine unverträgliche Nachverdichtung darstellt, auch wenn dies gefühlsmäßig vielleicht für den einen oder anderen so erscheinen mag.

Nach § 17 BauNVO, in dem die Obergrenzen für die einzelnen Baugebiete geregelt sind, wäre eine GRZ bis zu 0,4 zulässig.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen vermasset. Die Geltung des Art. 6 BayBO ist nicht durch Festsetzung angeordnet. Durch die Neuplanung ergeben sich auch unter Berücksichtigung des 16 m Privilegs, das an zwei Außenwänden angewendet werden kann, im Innenbereich zwischen dem bestehenden und geplanten Gebäude Überschneidungen. Allerdings ist immer  $H/2$  eingehalten. Nach der Kommentierung zur BayBO kann davon ausgegangen werden, dass bei  $H/2$  gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz in ausreichendem Maße berücksichtigt sind. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan keine Regelung enthalten, dass der Art. 6 BayBO gilt, sondern der BPL die Abstandsflächen abschließend regelt.

Diese Situation verdeutlichen auch die Schemaschnitte, die für jedes Grundstück einzeln erstellt worden sind. Die Schnitte sind, wie der Name schon sagt, Schemaschnitte und bilden nicht jede Situation auf den einzelnen Grundstücken nach. Aufgrund der Topographie und der jeweiligen Gartengestaltung können sich im Bereich des Geländes etwas andere Höhenprofile ergeben.

Demnach ergeben sich zwischen den Hauptgebäuden Abstände von 9,20, 9,0 und 6,0 m, d.h. die Mindestabstandsflächen von  $0,5 H$  bzw. 3,0 m sind eingehalten. Die neu geplanten Gebäude liegen immer tiefer als der Bestand und sind auch hinsichtlich Wandhöhe und Bauvolumen kleiner und insofern untergeordnet.

Zur Darstellung der Stellplätze ist festzustellen, dass im Bebauungsplan ein möglichst großes Angebot an Möglichkeiten der Realisierung von Stellplätzen und Garagen geregelt ist, was aber nicht heißt, dass sog. gefangene Stellplätze errichtet werden dürfen. Im Bebauungsplan ist auch geregelt, dass die Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg nachgewiesen werden müssen. Im Einzelfall heißt das, dass die Stellplätze, die in der Planzeichnung vor einer Garage dargestellt sind, nur als Stellplatz angerechnet werden dürfen, wenn die Garage nicht gebaut wird. Wird die Garage gebaut und als Stellplatz nachgewiesen, fällt natürlich die Vorstellfläche als Stellplatz für den Nachweis weg.

Der Wunsch nach einer Grünfläche statt eines Baufensters ist in der Alternative dargestellt. Diese Lösung ist städtebaulich vielleicht etwas ungewöhnlich, wäre aber grundsätzlich denkbar.

Im gesamten städtebaulichen Zusammenhang ist im Bauquartier nur in diesem Bereich eine Nachverdichtung durch eine 2. Baureihe möglich. Deshalb ist es sinnvoll, diese 3 in Frage kommenden Parzellen insgesamt zu betrachten und nicht nur eine einzelne herauszupicken, sondern ein Gesamtkonzept zu entwickeln, wie der vorliegende Bebauungsplan dies beinhaltet.

StR Abinger erkundigte sich nach den Konsequenzen für das mittlere Grundstück sollte das Baufeld herausgenommen werden. Der Planer erläuterte, dass dann kein Baurecht mehr besteht und später eine erneute Änderung vorgenommen werden muss. Die Verwaltung ergänzte, dass eine Bebauungsplanänderung für ein einzelnes Grundstück deutlich schwieriger durchzusetzen sei als ein schlüssiges Gesamtkonzept, da sich hier die Frage der Erforderlichkeit stellt.

Erster Bürgermeister Brilmayer gab bekannt, dass der Einwender nach einem Telefonat gebeten habe, auf seinem Grundstück eine Grünfläche festzusetzen.

StR Otter sprach sich gegen die Grünflächenvariante aus, da kein Bauzwang bestünde und die Planungshoheit durch die Stadt ausgeübt würde.

Nach Ansicht von StR Mühlfenzl ist die Gesamtplanung vernünftig und die Nachverdichtung zumutbar. Die Herausnahme des mittleren Grundstücks bringe keinen Vorteil.



Nach Abschluss der Beratung wurde wie folgt abgestimmt:

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss beschließt, das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45.3 – Dachsberg / Im Tal mit der Variante „Grünfläche auf dem Grundstück FINr. 1037/18, Gemarkung Ebersberg weiterzuführen.

**2 Ja : 8 Nein**

---

Damit verbleibt es beim bisherigen Entwurf.

**Beschluss:**

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

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.01.2019 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen 3.1 bis 3.7 zu.

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.01.2019 zu Eigen.

2.

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

3.

Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 09.04.2019.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 2.**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude und Erweiterung des bestehenden Hof- und Lagerbereichs auf den Grundstücken FINr. 1505/1 und 1505/T, Gmkg. Ebersberg, Am Priel 16**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Geplant sind der Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Ausstellungsräumen sowie die Erweiterung des bestehenden Hof- und Lagerbereiches. Hierzu liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor, mit dem der Antragsteller die Zulässigkeit der geplanten Bebauung in diesem Umfang, unter der Berücksichtigung der Begründung für die Betriebserweiterung, prüfen lassen möchte.

Im Einzelnen:

- Die bisherige Bürofläche von 23 m<sup>2</sup> soll auf 50 m<sup>2</sup> mit Besprechungsraum erweitert werden, um den Firmenzweig der Bau- und Eingabeplanung mehr in den Betrieb zu integrieren.
- Bisher verfügt der Betrieb nicht über eine Ausstellungsfläche, die jedoch in einer modernen Zimmerei für Werbung und Verkauf mehr als notwendig ist. Die neue Ausstellungsfläche ist mit einer Fläche von ca. 55 m<sup>2</sup> geplant.
- Nach Westen hin soll eine zusätzliche Fläche zur Lagerung von witterungsempfindlichen Materialien in Hochregalen entstehen. Zudem soll die Fläche als Zufahrt und Parkmöglichkeit für Lkws dienen, die aktuell zum Be- und Entladen auf der Straße parken müssen und diese komplett versperren.
- Die bestehende Werkhalle mit ca. 330 m<sup>2</sup> soll im nördlichen Bereich um ca. 83 m<sup>2</sup> erweitert werden, zudem soll ein Neubau mit einer Fläche von ca. 233 m<sup>2</sup> entstehen. Der derzeitige Abbundbereich ist zu klein, Bauteile über 10 m Länge können nur witterungsabhängig im Freien bearbeitet werden. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus hat eine Länge von 12 m und eine Sparrenlänge von 6 – 7 m. Wenn aktuell in der Werkstatt abgebunden wird, können andere Bereiche wie Kappsäge, Schalungslager oder Dämmstofflager aus Platzgründen nicht mehr genutzt werden. Zudem haben die gängigen Abbundmaschinen eine Abmessung von 5 x 30 m und die Fertigungstische für Wandelemente sind standardmäßig 12 x 4 m groß. Diese Wandelemente sollten mit einem Hallenkran gelagert und verladen werden, woraus sich die Höhe der Halle ergibt.  
Die bestehende Halle war für 5 Mitarbeiter und für die regulären Zimmererarbeiten der damaligen Zeit ausgelegt. Heute sind zwischen 12 und 15 Mitarbeiter, davon 3 Auszubildende, beschäftigt. Das Berufsfeld des Zimmerers hat sich vom einfachen Dachstuhl zum komplett vorgefertigten Holzhaus bis hin zum Ingenieurholzbau (Hallenbau) erheblich gewandelt. Dies hat zur Folge, dass mehr Maschinen, Fahrzeuge und eine größere Lagerhaltung und Vorelementierung notwendig sind.

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und beurteilen sich daher nach § 35 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, somit ist hier § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) anwendbar. Da es sich bei der Zimmerei um einen genehmigten Gewerbebetrieb handelt (Baugenehmigung vom 10.08.1981), findet § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB Anwendung. Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes ist möglich, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gewerbe und Betrieb angemessen ist.

Bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.10.2016 wurde seitens der Ausschussmitglieder eine vergleichbare Betriebserweiterung im Rahmen eines Vorbescheides positiv diskutiert und das gemeindliche Einvernehmen hierzu erteilt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude und Ausstellungsräumen sowie der Erweiterung des bestehenden Hof- und Lagerbereiches auf den Grundstücken FINr. 1505/1 und 1505/T, Gmkg. Ebersberg, Am Priel 16 zur Erweiterung des Betriebes zu und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.**

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 363, Gmkg. Ebersberg, Sarreiterweg 89**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.12.2016 wurde zu diesem Bauvorhaben ein Antrag auf Vorbescheid behandelt, der auf Anraten des Landratsamtes zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung und Zulässigkeit gestellt werden sollte.

Nach erster Prüfung bestätigte das Landratsamt die Lage und die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Da sich das geplante Einfamilienhaus jedoch im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Ebersberger Weierkette“ befindet, sind zur Beurteilung, ob das Bauvorhaben den naturschutzfachlichen Anforderungen der Verordnung entspricht, konkrete Unterlagen erforderlich. Da diese umfangreiche Prüfung den Rahmen eines Vorbescheides überschreiten würde, hat man dem Bauherrn empfohlen, ein Bauantragsverfahren einzuleiten.

Die Verwaltung sieht – wie schon in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.12.2016 - die Einfügungsmerkmale des § 34 BauGB erfüllt, diese Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht vorstellbar.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Garage und einem offenen Stellplatz nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 363, Gmkg. Ebersberg, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**Bauantrag zum Dachgeschossausbau mit Außentreppe für eine zusätzliche Wohneinheit auf den Grundstücken FINr. 500/3 und 527, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Straße 35**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt sind der Dachgeschossausbau im bestehenden Einfamilienhaus sowie die Errichtung einer Außentreppe, die den Zugang zu einer weiteren Wohneinheit ermöglichen soll.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Wohngebiet (§ 3 BauNVO – WR). Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken fügt sich somit von der Art der Nutzung her in die umliegende Bebauung ein.

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung kommt es ausschlaggebend auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung (Grundflächen des Gebäudes und Höhe bzw. die Kubatur) des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an.

Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes wird durch die neue Zufahrts- und Stellplatzfläche um 93 m<sup>2</sup> vergrößert. Das ist eine geringfügige Mehrung i.H. von ca. 16 %. Die max. Firsthöhe des bestehenden Gebäudes von 9,07 m wird durch den Dachgeschossausbau um 1,13 m auf 10,20 m erhöht (Ansicht West). Die Firsthöhen der höchsten Gebäude in der umliegenden Bebauung weisen um die 10 m (9,03 m und 10,14 m) auf.

Damit fügt sich das Bauvorhaben auch nach dem Maß der Nutzung in die umliegende Bebauung ein.

Durch die zusätzliche Wohneinheit werden insgesamt 3 Stellplätze erforderlich, die gem. Antragsunterlagen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zum Dachgeschossausbau mit Außentreppe für eine zusätzliche Wohneinheit auf den Grundstücken FINr. 500/3 und 527, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 35, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 5.**

**Antrag der Familie Luckner zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131.3 - Gmaird wegen Ausweisung einer weiteren Baufläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses südlich Gmaird 23. FINr. 1064/3, Gmkg. Ebersberg**

#### **Vorstellung der Planung**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Der Technische Ausschuss fasste in der Sitzung vom 15.05.2018 (TOP 4, öffentlich) den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131.3 – Gmaird wegen Ausweisung einer weiteren Baufläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses südlich des Anwesens Gmaird 23, FINr. 1064/3, Gemarkung Ebersberg.

Die Planungskostenvereinbarung liegt inzwischen vor.

In den Sitzungsunterlagen liegt der Vorschlag der Antragsteller bei; hierauf wird insoweit Bezug genommen.

Die Verwaltung hat den Planungsvorschlag mit dem Bebauungsplaner, Herrn Regierungsbaumeister Immich besprochen. Nach seiner Ansicht würde der vorgeschlagene Neubau das dahinterliegenden Wohnhaus (Bestand) entwerten. Eine Wiederholung des Gebäudes von FINr. 1075 sei städtebaulich nicht besonders überzeugend. Aus Sicht von Herrn Immich wäre eine Verlängerung des bestehenden Wohnhauses oder ein schlanker Neubau südwestlich vor dem bestehenden Haus, städtebaulich die bessere Lösung. Diese Vorschläge fanden auf Seiten der Antragsteller allerdings keinen Gefallen.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Sache wie folgt beurteilt:

Das neu geplante Wohnhaus kommt unmittelbar vor dem bestehenden Wohnhaus zum liegen und verstellt damit in der Tat die Aussicht nach Süden vollkommen.

Für eine Verlängerung des bestehenden Wohnhauses würde das Argument der Aufnahme der landwirtschaftlichen Bauvolumen sprechen, so wie es bereits in Hörmannsdorf praktiziert wurde. Allerdings würde der Anbau dann den westlich angrenzenden Baum-

bestand gefährden, was aus naturschutzrechtlicher Sicht problematisch sein dürfte. Nachdem hier eine Ortsrand-/Außenbereichslage vorherrscht, sollten die Eingriffe in vorhandenen Baum-/Grünbestand auf ein absolutes Minimum beschränkt werden und Alternativen gewählt werden, die den vorhandenen Baumbestand nicht beeinträchtigen. Hier wären die naturschutzrechtlichen Belange höher zu gewichten.

Der geplante Anbau mit 5m x 6m (30m<sup>2</sup>) könnte auch durch eine den räumlichen Anforderungen entsprechende Verlängerung des Baukörpers nach Westen genauso realisiert werden.

Die Anordnung des neuen Gebäudes mit einer Nord/Süd-Firstichtung würde das Bestandsgebäude zweifelsfrei freistellen und die Sichtbeziehungen würden erhalten bleiben. Diese Position würde aber einen deutlich höheren Erschließungsaufwand und eine wesentlich höhere Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze nach sich ziehen. Das Gebäude käme mit einem Teil seiner Grundfläche in der 17m-Linie, die der Flächennutzungsplan als Grünfläche/Obstwiese vorsieht, zu liegen.

Beim Vorschlag der Antragsteller könnte die Zufahrt östlich des Bestandsgebäudes auf kurzem Wege zu den Garagen geführt werden. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB wäre die Variante der Antragsteller zu bevorzugen.

Die neue Bebauung stellt einen erstmaligen Eingriff in bisher nicht bebaute Fläche dar. Allerdings soll das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden, so dass ein Ausgleichsflächennachweis nicht erforderlich ist. Unabhängig davon sieht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle jedoch eine Grünfläche/Obstwiese vor. Die Verwaltung schlägt vor, diese Fläche im Rahmen der Bebauungsplanänderung als private Grünfläche mit der Nutzungsbindung „Streuobstwiese“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. Damit sind die Antragsteller verpflichtet, diese Festsetzung im Zuge der Baumaßnahmen umzusetzen. Erforderlichenfalls könnte gemäß § 178 BauGB ein Pflanzgebot erlassen werden.

Der Vorschlag wird zur Diskussion gestellt.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Otter erklärte, dass der Bauwunsch der Antragsteller vertretbar sei.

StRin Platzer war der Ansicht, dass die Argumente von Herrn Immich nachvollziehbar seien. Deswegen könne sie dem Vorhaben nicht zustimmen.

StRin Behounek erkundigte sich nach der Versiegelung der Flächen. Die Verwaltung erläuterte, dass dies für die Zufahrten und Stellplätze erforderlich sei.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorschlag der Antragsteller in der Fassung vom 30.04.2019 hinsichtlich der Situierung des neu geplanten Wohnhauses zu. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf auf dieser Basis ausarbeiten zu lassen und das Verfahren durchzuführen.

**7 Ja : 3 Nein**

#### **TOP 6.**

#### **Verschiedenes**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Brilmayer wies auf den Termin am 07.06.2019 im Landratsamt hin. Dort sollen folgende Punkte besprochen werden:

1. Mögliche Überbauung der P+R-Anlage am Bahnhof

## 2. Parkplatznachweis für den Personalwohnbau der Kreisklinik an der Münchener Straße

StR Mühlfenzl wies auf das eindeutige Ergebnis des Preisgerichts sowie auf die klare Beschlusslage im TA hin. Er wünschte eine interne Vorabstimmung dieser Sache. StR Otter war verwundert über die Berichterstattung in der Presse. Man habe im Wettbewerbsverfahren für Lösungen mit viel Baurecht gerungen. Man sollte das hohe Bauvolumen nicht für ein Parkhaus missbrauchen, um an anderer Stelle Wohnungen zu bauen. Dies wäre ein Verhalten wie ein Bauträger. Aus seiner Sicht wären gegenüber der Klinik die Flächen für Krankenhauserweiterungen besser geeignet. Aus seiner Sicht wäre hier ein Bebauungsplan notwendig.

StR Lachner wies auf die geltende Beschlusslage im TA hin; die Informationen haben aufgeschreckt. Er bat in der TA-Sitzung vom 04.06.2019 um Informationen über den aktuellen Sachstand.

StR Schechner empfahl, den Termin wahrzunehmen und sich die Sache präsentieren zu lassen. Er stellte fest, dass es hierzu keine offizielle Vorlage gebe.

3. Bürgermeister Riedl teilte mit, dass die Vorgehensweise Unruhe in der Bevölkerung schaffe.

StRin Platzer erläuterte, dass die Klinik dringenden Bedarf für Wohnungen für Pflegepersonal habe.

Erster Bürgermeister Brilmayer erläuterte kurz den Sachstand. Für das Grundstück in der Pfr.-Guggetzer-Str. hat eine Vorbesprechung für einen Bauantrag im Rathaus stattgefunden. Ein offizieller Bauantrag wurde allerdings noch nicht eingereicht. Hinsichtlich der Parkplatzfrage für den Personalwohnbau für die Kreisklinik fanden zwischenzeitlich zahlreiche Besprechungen statt. Der Planer wurde beauftragt, die Möglichkeit eines Parkhauses an der Münchener Straße zu untersuchen. Die Ergebnisse sollen an dem Termin besprochen werden. Die Verwaltung ging davon aus, dass das Landratsamt zu dem Termin, der seit ca. 3 Monaten feststeht, einladen wird.

StR Lachner regte an, dass das Vorhaben an der Pfr.-Guggetzer-Str. bei dieser Besprechung mit behandelt werden muss.

### TOP 7.

#### Wünsche und Anfragen

---

öffentlich

#### Sachverhalt:

Zu diesem TOP gab es keine Wortmeldungen.

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

Stadt Ebersberg, den 27.05.2019

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Stöhr  
Schriftführer

Zusammenfassende Erklärung

Folgende Aufträge wurden vergeben:

- Verlegung der Wasserleitung in der Bgm.-Müller-Str. / Floßmannstr.
- Neubau der Wasserleitung Marienplatz / Ulrichstraße
- Asphaltierungsarbeiten zum BA I und II des Wasserleitungsbaus Bahnhofstraße / Marienplatz
- TV-Befahrung (Kanalnetz) 2019
- Neuerteilung wasserrechtliche Genehmigung städtische Kläranlage  
Ingenieurleistungen
- Sanierungsarbeiten im Rathaus
- Sanierung / Erweiterung Oberndorf 4+6;  
Verschiedene Gewerke