

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 18. April 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: Stöhr (TOP 1 bis 11, 13, 15 bis 17)
Pfeifer (TOP 12)
Stalla (TOP 14)

Die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung wurden in nachstehender Reihenfolge behandelt: TOP 1, TOP 13, TOP 2-17

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		(Vertreter für Christoph Münch)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Ried	Mitglied	X		(Vertreter für Maximilian Fritsch)
SR Riedl	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schulte-Langforth	Mitglied	X		(Vertreter für Petra Behounek)
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Behounek	Mitglied		X	
SR Fritsch	Mitglied		X	
SR Münch	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
öffentlich

Sachverhalt:

Neubau Gehweg und Straßenverbreiterung Rosenheimer Straße

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag der Ingenieurleistung für die Straßenverbreiterung und den Neubau des Gehweges in der Rosenheimer Straße, mit einer

Bruttosumme von ca. 25.000,-€, an das IB Gruber-Buchecker zu vergeben.

Sanierung Hallenbad Ebersberg

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Innentüren an die Fa. Schäfer Trennwandsysteme mit einer Bruttoauftragssumme von 82.568,25 € zu vergeben.

Der Technischen Ausschuss beschließt, diesen Nachtrag für die Glasrückwände im Duschbereich an die Fa. Schäfer Trennwandsysteme mit einer Bruttoauftragssumme von 53.113,08 € zu vergeben.

Sanierung/Erweiterung GS Oberndorf

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Dachabdichtungs- und Spenglerarbeiten an die Heilmann GmbH, Ampfing, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 93.506,87 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Gerüstarbeiten BA II an die Stadler Gerüstbau GmbH, Kastl, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 50.919,86 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für das Container-Provisorium an die Zeppelin Rental GmbH, Garching b. München, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 189.878,19 € zu vergeben.

Umnutzung Baldestraße 19

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Abbruch- und Rückbauarbeiten an die Zosseder GmbH, Eiselfing, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 10.194,60 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Malerarbeiten an die Fa. Malerbetrieb Fellner, Wasserburg, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 10.492,23 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Trockenbauarbeiten an die Fa. CR Innenausbau, Eiselfing, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 101.964,85 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Fliesenlegearbeiten an die Fliesen Fechner GmbH, Ebersberg, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 17.642,70 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Bodenlegearbeiten an die Fa. Raumausstattung Pohn, Ebersberg, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 28.566,38 € zu vergeben.

TOP 2.
Riedmaier Martin;

Neubau einer Biomasseheizung mit Hackgutlager, Gerätelager und Garagen in 85560 Ebersberg, Ulrichstraße 16, FlNr. 142, Gemarkung Ebersberg
öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte nordwestlich seines Anwesens ein Nebengebäude errichten, in dem eine Biomasseheizung mit Hackgutlager, Gerätelager und Garagen untergebracht werden sollen.

Folgendes ist geplant:

Gebäude – Winkelbau	nördlicher Schenkel 17m x 9,60m
	Westlicher Schenkel 22,10m x 6,89m
	Vordach Innenseite 3m Tiefe
	Umlaufend 2 m Tiefe
Grundflächen insgesamt	727 m ²
Wandhöhe	9 m
Satteldach, Dachneigung	20°

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich in einem Bereich der als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ (Außenbereichsinsel) einzuordnen ist.

Das Vorhaben ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bzw. um eine Anlage die einem solchen Betrieb dient (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Vielmehr handelt es sich um ein gewerbliches Vorhaben und ist daher nach § 35 Abs. 2 (sonstiges Vorhaben) zu prüfen.

Die konkreten Nutzungen in dem Vorhaben sind im Antrag nicht ausreichend dargestellt. Es sollen Lagerfläche entstehen, deren Nutzungen nicht konkret bezeichnet werden. Zur genauen Einordnung des Vorhabens hinsichtlich der künftigen Nutzungen und vor dem Hintergrund der geplanten weiteren Entwicklung auf der westlich bzw. nordwestlich angrenzenden FlNr. 142/2 muss Klarheit über die darin geplanten Tätigkeiten herrschen, da künftig Wohnbebauung angrenzen soll. Die lärmtechnischen Auswirkungen können bei einer rein isolierten Betrachtung des Vorhabens, ohne die Kenntnisse einer konkreten Nutzung der gewerblichen Räume nicht beurteilt werden.

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg wird für diese Fläche eine Grünfläche dargestellt. Die Ziele des Flächennutzungsplanes sind auch hinreichend konkret. In der Begründung wird festgehalten, dass innerörtliche Grünflächen aus Ausgleich für Umweltbelastungen wie Lärm, Abgase, Staubbelastungen und Witterungsextreme zu erhalten und zu sanieren sind (vgl. Begr. FNP S. 105 ff).

Der Belang des Naturschutzes, sowie die Eigenart der Landschaft werden durch das Vorhaben beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Zur Realisierung des Vorhabens müssten zahlreiche naturschutzrechtlich relevante Gehölze (Bäume und Sträucher) entfernt werden. Die Vorschriften für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung bleibt bei Außenbereichsvorhaben gem. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG unberührt.

Es müssen zunächst naturschutzfachliche Prüfungen (u. a. Prüfungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände - § 44BNatSchG) durchgeführt werden.

Weiterhin wird der Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft beeinträchtigt, da es sich bei dem Vorhaben um eines mit anderer als land- oder forstwirtschaftlicher Zweckbestimmung handelt, die regelmäßig im Außenbereich wesensfremd sind. Die Anlage ist wie bereits oben dargestellt als gewerbliches Vorhaben einzuordnen und damit von der landwirtschaftlichen Privilegierung nicht erfasst.

Durch das Vorhaben wird der Belang gem. § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB beeinträchtigt (Hervorrufen von schädlichen Umweltbelangen).

Das Gebäude soll zur Unterbringung von Maschinen, Hackschnitzeln und zur Lagerung dienen. Westlich an das Gebäude soll noch ein Gewächshaus angebaut werden.

Der Antragsteller beabsichtigt im Weiteren, die Fläche der FlNr. 142/2 mit Wohnbebauung zu bebauen. Die geplanten Wohngebäude sollen mit ihren südlichen Außenwohnbereichen unmittelbar an das gewerbliche Heiz- und Lagergebäude angrenzen. Dabei bleibt offen, wie sich die möglichen Lärmauswirkungen der Anlage auf die geplante angrenzende Bebauung auswirken.

Ohne eine genaue Angabe der dort ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten kann die Zulässigkeit der Anlage nicht beurteilt werden.

Weiterhin ist der (ungeschriebene) Belang des Planungserfordernisses, der in der Rechtsprechung und Literatur in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB anerkannt ist, beeinträchtigt.

Ein solches Erfordernis liegt vor, wenn das Vorhaben einen Koordinierungsbedarf auslöst, dem nicht das Konditionalprogramm des § 35 BauGB, sondern nur eine Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung Rechnung zu tragen vermag (vgl. BVerwG v. 1.8.2002 Az: BVERWG Aktenzeichen 4C501 4 C 5/01). Im Rahmen dieses öffentlichen Belangs wird zwischen der sogenannten Außenkoordination (Einbettung des Vorhabens in die Umgebung, so nunmehr ausdrücklich auch BVerwG v. BVERWG 1.8.2002, a.a.O.) und der Binnenkoordination (Koordinierung nach innen) unterschieden. Im vorliegenden Fall ist eine Koordinierung hinsichtlich der städtebaulichen Einbettung des Vorhabens im Hinblick auf die angrenzend geplante Bebauung erforderlich. Dort sollen, wie in der Planungsstudie (Variante 8 vom 21.12.2022) dargestellt, unmittelbar nördlich der geplanten Halle Wohngebäude (Einfamilienhäuser) entstehen, deren südlicher Freibereich dort angrenzt. Würde die Halle im Vorgriff zugelassen, könnten sich bei der weiteren Planung der nördlich angrenzenden Wohngebiete immissionsschutzrechtliche Fragestellungen ergeben, die eine Zulassung von Wohngebäuden bzw. die Festsetzung eines WA nicht mehr ohne weiteres möglich machen.

Insofern löst dieses Vorhaben ein Planungsbedürfnis aus, das nur insgesamt (mit den geplanten Wohnhäusern entlang der Wildermuthstraße) städtebaulich zufriedenstellend gelöst werden kann.

Für das beantragte Vorhaben ist die Erschließung (Zufahrt) nicht gesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit soll von der Ulrichstraße aus entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der FlNr. 142, Gemarkung Ebersberg, erfolgen. Für eine Zufahrt in ausreichender Breite muss ein Teil der FlNr. 142/2 in Anspruch genommen werden. Hierfür benötigt der Antragsteller entsprechende Dienstbarkeiten, da das Grundstück nicht in seinem Alleineigentum steht. Diese Dienstbarkeiten liegen bislang noch nicht vor.

Aufgrund der oben aufgeführten Beeinträchtigung der öffentlichen Belange ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulassungsfähig. Das gemeindliche Einvernehmen kann für das Einzelbauvorhaben nicht erteilt werden.

Insgesamt wird aus Sicht der Verwaltung die bauliche Entwicklung mit den Wohngebäuden sowie die Biomasseheizung in diesem Quartier positiv beurteilt. Es wird daher empfohlen, die Sache auf der Ebene der Bauleitplanung weiter zu verfolgen.

Diskussionsverlauf:

StR Riedl erkundigte sich, wieviel Zeit sich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einsparen ließe. Die Verwaltung erläuterte, dass zum Angebotsbebauungsplan kaum ein Unterschied besteht.

StR Schechner bat um Erläuterung der Außenbereichslage. Er kritisierte die Sichtweise zu den Baum-/Strauchstandorten und sah dadurch die Energiewende blockiert.

StR Otter pladierte für eine Ermöglichung des Bauvorhabens. Er fand die Auslegung zu dieser Fragestellung als zu streng und plädierte entgegen der Beschlussvorlage der Verwaltung, das Einvernehmen zu erteilen. Das Landratsamt müsse sich dann intensiv mit der Sache auseinandersetzen.

Als zweite Alternative schlug er ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren mit nur einer Auslegung vor; es könne hier ein Mischgebiet geplant werden.

StR Riedl stellte fest, dass die Verwaltung die gesetzlichen Vorgaben zu beachten habe. Vorgeschobene Gefälligkeitslösungen bringen hier nichts.

StR Gressier wies daraufhin, dass die sonst eingeforderten geraden gesetzlichen Linien hier auch eingehalten werden sollten.

Die Verwaltung schlug vor, hilfsweise, mit dem LRA nochmals in Kontakt zu treten, um alle Möglichkeiten einer Baugenehmigung nochmals zu besprechen und auszuloten.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauvorhaben wegen Errichtung einer Biomasseheizung mit Hackgutlager, Gerätelager und Garagen in 85560 Ebersberg, Ulrichstr. 16, FlNr. 142, Gemarkung Ebersberg.

Die bauliche Entwicklung des Gesamtgebietes wird befürwortet. Das gemeindliche Einvernehmen für das beantragte Vorhaben wird nicht erteilt. Die Begründung ergibt sich aus dem Vortrag.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landratsamt nochmals in Kontakt zu treten um alle Möglichkeiten einer Baugenehmigung nochmals zu besprechen und auszuloten.

10 Ja : 1 Nein

TOP 3.

Sacher Wulf und Susanne;

ERNEUT: Tekturantrag zur Baugenehmigung vom 20.02.2017; Kellererweiterung, Errichtung von vier Stellplätzen in einer Doppelgarage sowie Änderung der Anordnung von drei Stellplätzen auf dem Grundstück in 85560 Ebersberg, Am Priel 2c, FlNr. 342, Gemarkung Ebersberg; TA vom 13.09.2022

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die TA Sitzung vom 13.09.2022, TOP 2, öffentlich verwiesen. Auf ausführlichen Sachverhaltsvortrag wird daher verzichtet.

Mit der aktuell vorliegenden Tektur erklärt der Antragsteller, dass in dem Mehrfamilienwohnhaus ausweislich der Planunterlagen sowie lt. Anschreiben vom 18.07.2022, einschl. des Kellergeschosses vier Wohneinheiten untergebracht werden.

Für diese vier Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung 6 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden einmal in einer Duplex-Garage mit insgesamt 4 Plätzen sowie zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen. Ein offener Stellplatz wird, wie bereits in der Fassung vom Sept. 2022 südlich des Fahrradschuppens angeordnet. Diese Lage wurde bereits in der letzten Sitzung als nicht zustimmungsfähig erachtet, da der Stellplatz die grüne Sichtachse „Am Priel“ als prägendes Ortsbild beeinträchtigt. Insofern wurde auf die Forderungen der Stadt in diesem Punkt nicht eingegangen. Die Verwaltung empfiehlt, diese Maßgaben weiterhin aufrecht zu erhalten.

Durch die aktuelle Wohnungsaufteilung kann dieser Stellplatz ohne weiteres auf die Ostseite des Fahrradschuppens verlegt werden, wo bereits ein Stellplatz in der ursprünglichen Planung nachgewiesen worden ist. Unter dieser Voraussetzung wäre das Vorhaben zustimmungsfähig.

Vorliegend muss das Einvernehmen hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze allerdings erneut verweigert werden.

Zwischenzeitlich wurde durch den Antragsteller ein neuer Plan vorgelegt, der die Stellplatzanordnung unter Berücksichtigung der Sichtachse nachweist (Plandatum 31.03.2023).

Unter dieser Voraussetzung bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken mehr.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Tekturantrag zur Baugenehmigung vom 22.02.2017 zur Kellererweiterung sowie zur Errichtung von vier Stellplätzen in einer Doppelgarage und zur Änderung der Anordnung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 342, Gemarkung Ebersberg, Am Priel 2c, 85560 Ebersberg. Das Einvernehmen für die Kellererweiterung sowie für die Stellplatzanordnung wird erteilt.

11 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Atzler Tobias und Heide-Marie;

Errichtung einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohngebäude in 85560 Ebersberg, Kumpfmühle 3b, FINr. 2751/10, Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten auf dem bestehenden Wohngebäude eine Dachgaube errichten.

Folgendes ist geplant:

Einbau einer Dachgaube mit einer Außenbreite von 3,28 m und einer Höhe von 2,20 m auf der nordwestlichen Dachfläche.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 167 – Kumpfmühle der für diesen Bereich ein MI (Mischgebiet - § 6 BauNVO) festsetzt.

Regelungen zur Zulässigkeit bzw. baulichen Gestaltung von Dachaufbauten enthält der Bebauungsplan nicht. Insofern besteht hier ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben.

Für die Errichtung der Dachgaube / des Quergiebels ist eine Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe (= 6 m) erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung werden nach Ansicht der Verwaltung hier nicht berührt. Der Bebauungsplan hat keine Regelung zu Dachaufbauten getroffen, was nicht automatisch heißt, dass sie nicht gewollt waren.

Die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar, da das Vorhaben auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens darstellbar und abwägungsfehlerfrei planbar wäre.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die seitlichen Abstandsflächen der Gaube zu den Nachbarn ist eingehalten.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken, solange die Abstandsflächen nachgewiesen werden können.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohngebäude in 85560 Ebersberg, Kumpfmühle 3 b, FINr. 2751/10, Gemarkung Oberndorf und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Barth Christian und Sylvia;

Bauantrag wegen Erweiterung des Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten und Errichtung eines Carports in 85560 Ebersberg, Westerndorf 4, FINr. 2660/2, Gemarkung Ebersberg öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des TA vom 08.03.2022 verwiesen. Dem seinerzeit zugrundeliegenden Vorbescheid wegen Wohnhauserweiterung wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Nun wurde eine geänderte Planung vorgelegt:

Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes Richtung Norden; Überbauung der bestehenden Garage mit einem Anbau in den Ausmaßen 13,24m x 6 m (=79,44 m²), Wandhöhe 5 m, Satteldach, Dachneigung 30°.

Das Gebäude bleibt in seiner Höhenentwicklung wie der Bestand und nutzt mit der Überbauung der Garage die ohnehin schon bebauten Flächen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die geplante Erweiterung des Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten stellt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar, somit handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf (höchstens!) zwei Wohneinheiten ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 i.V. mit § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet:

Das Bestandsgebäude wurde 2003 als Betriebsleiterwohnhaus eines Gartenbaubetriebes (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) errichtet.

b) die Erweiterung des Wohnhauses ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen:

Die Angemessenheit der Erweiterung hat die im Gesetz genannten zwei Bezugnahmen, und zwar zum vorhandenen Wohngebäude und zu den Wohnbedürfnissen, und sie ist in Beziehung zu setzen zum Schutz des Außenbereichs. Die Angemessenheit zum vorhandenen Wohngebäude bedeutet eine Ausrichtung der Erweiterung am vorhandenen baulichen Bestand (Wohnfläche ca. 146 m², zweigeschossig), wie er zulässigerweise errichtet worden ist.

Der aktuelle Anbau soll eine Wohnfläche von insgesamt 81,81 m² haben. Die im Vergleich zur Grundfläche des Anbaus höhere Wohnfläche entsteht dadurch, dass ein Teil des Bestandsgebäudes für die neue Wohnung im ersten Obergeschoss mitgenutzt wird. Insgesamt würde die Wohnfläche somit 242,48 m² betragen. Nach Angaben des Landratsamtes darf die Gesamtwohnfläche 240 m² betragen. Dies wäre vorliegend nahezu erfüllt, die Angemessenheit wäre somit gegeben.

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird: Hierzu teilt der Antragsteller mit E-Mail vom 27.03.2023 mit, dass die Wohnung von seiner Tochter bewohnt wird.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Die Errichtung der Carportanlage ist allerdings im Außenbereich planungsrechtlich unzulässig. Auch hier liegt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB vor. Das Vorhaben ist im Zusammenhang mit der Wohnhauserweiterung nicht teilprivilegiert.

Es beeinträchtigt öffentliche Belange. Für die Errichtung muss umfangreicher Baum- und Gehölzbestand auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrt entfernt werden. Somit wird der Belang gem. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB (Naturschutz und natürliche Eigenart der Landschaft) beeinträchtigt.

Die Carportanlage soll nordöstlich des Wohnhauses, in einem Bereich der bislang unbebaut ist, errichtet werden. Das Vorhaben führt dazu, dass die Bebauung sich weiter in den Außenbereich hinein entwickelt. Dies führt zu einer Erweiterung des bestehenden Splittersiedlung und beeinträchtigt den Belang gem. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB.

Somit müssen für die Unterbringung der Stellplätze entweder vorhandene Gebäude genutzt oder sie müssen als offene Stellplätze im Bereich der bestehenden Zufahrt angelegt werden.

Das Gebäude Westerndorf 3 ist denkmalgeschützt. Im Zuge des Bauvorhabens ist somit auch eine denkmalrechtliche Prüfung des Vorhabens (Denkmalnähe) erforderlich. Seitens der Stadt werden hier keine Beeinträchtigungen des Baudenkmals gesehen.

Diskussionsverlauf:

StR Otter hielt es aus architektonischen und städtebaulichen Gründen für vertretbar, die Carportanlage zuzulassen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Erweiterung des Wohnhauses auf zwei Wohneinheiten und Errichtung eines Carports in 85560 Ebersberg, Westerndorf 4, FINr. 2660/2, Gemarkung Oberndorf. Der Wohnhauserweiterung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Errichtung der Carportanlage wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

10 Ja : 0 Nein

StR Gressierer war bei der Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

TOP 6.

Kürzinger Michael;

Bauantrag wegen Anbau eines Geräteraumes an das bestehende Einfamilienhaus in 85560 Ebersberg, Abt-Häfele-Straße 18a, FINr. 290, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, an der Grundstücksgrenze zu seinem nördlichen Nachbarn (Abt-Häfele-Str. 18) einen Geräteraum und einen Windfang anzubauen. Die Tiefe beträgt 3,30 m die Breite des Vorhabens 6,84 m.

Auf dem Anbau soll eine Terrasse errichtet werden. Dies ist nach den geltenden Abstandsflächenvorschriften unzulässig, es sei denn, der Nachbar erklärt die Übernahme der Abstandsflächen.

Die fehlenden Unterlagen und Erläuterungen wurden beim Planer sowohl schriftlich als auch nochmals am 28.03.2023 telefonisch angefordert. Bis zum Zeitpunkt der Ladung lagen die Unterlagen vor / nicht vor.

Zwischenzeitlich liegt die Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme des Nachbarn mit Datum vom 29.03.2023 vor.

Das Grundstück liegt im sog. Innenbereich (§ 34 BauGB); ein Bebauungsplan besteht hier nicht.

Das Vorhaben fügt sich nach Art, Maß, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung ein.

Sofern die Zustimmungen des Nachbarn vorliegen bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauvorhaben wegen Anbau eines Geräteraumes an das bestehende Einfamilienhaus in 85560 Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 18a, FINr. 290, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Müller Moritz;

Antrag auf Befreiung wegen energetischer Dachsanierung und Einbau von Schleppgauben für ein weiteres Vollgeschoss sowie der damit neu anzurechnenden GFZ in 85560 Ebersberg, An der Weinleite 32, FINr. 557/15, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant eine energetische Dachsanierung und den Austausch der vorhandenen Dreiecksgauben in Schleppgauben.

Das Vorhaben wurde ursprünglich auf dem Verwaltungsweg behandelt. Nun fordert das Landratsamt Ebersberg Befreiungsanträge zum einen, da durch den Gaubeneinbau das bestehende Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird und zum anderen muss nun die Fläche des Dachgeschosses bei der GFZ angerechnet werden. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 – Weinleite III. Der Bebauungsplan setzt zwei zulässige Vollgeschosse (U+E) sowie eine zwingende GFZ von 0,5 fest.

Durch das gegenständliche Vorhaben ergibt sich keine größere Höhenentwicklung bzw. keine dreigeschossige Wirkung des Baukörpers insgesamt. Die Vollgeschosseigenschaft entsteht allein durch den Einbau der Gauben. Damit verbunden erhöht sich gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zwangsläufig die GFZ.

Grundzüge der Planung sind von diesem Vorhaben nicht berührt. Nachbarliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Seitens der Stadt bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von den Befreiungsanträgen für das weitere Vollgeschoss sowie für die höhere GFZ im Zuge der energetischen Dachsanierung und Einbau von Schleppgauben im Anwesen An der Weinleite 32a, 85560 Ebersberg, FINr. 557/15, Gemarkung Ebersberg. Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen.

10 Ja : 0 Nein

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

TOP 8.

Hartmann Anton;

Tektur zur Baugenehmigung vom 15.09.2022, Abbruch von Fahrsilos, Umbau und Erweiterung eines Milchviehstalls und Neubau einer landw. Maschinen- und Bergehalle. Änderungen: Überdachungen, Rückbau der bestehenden Liegehalle, Überdachung der Liegeboxen bis an die neue Gebäudehülle, Einbau eines Sickerschachtes sowie Erhöhung der Futtertischüberdachung in 85560 Ebersberg, Oberndorf 10, FINr. 4, 68, Gemarkung Oberndorf öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Ausschusssitzung vom 05.04.2022, TOP 5, öffentlich Bezug genommen.

Auf ausführlichen Sachvortrag wird daher verzichtet.

Mit der Tektur sollen nun im Gegensatz zur Genehmigung folgende Änderungen vorgenommen werden:

Die Überdachung des Wartebereichs, der Krankenboxen und Selektion 2 wurden geändert. Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude im Süden mit Melktechnik wurde in Firstrichtung bis über die Selektion 2 mit den Fressliegeboxen erweitert.

Daraus resultiert ein Rückbau der bestehenden Liegehalle. Die Überdachung der Liegeboxen im Außenbereich wird bis an die neue Gebäudehülle erweitert.

Dies ergibt Änderungen in der Außenansicht, der Kubatur des Gebäudes, des statischen Systems der Abstandsflächen und der Maße der Güllekanäle.

Weiterhin wurde die Futtertischüberdachung im Westen erhöht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Sämtliche Bauvorhaben dieses Antrages sind gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, da die geplanten Vorhaben der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs dienen. Zudem stehen öffentliche Belange nicht entgegen (Fläche ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt) und die Erschließung ist gesichert.

Die Änderungen sind in planungsrechtlicher Hinsicht geringfügig.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Tekturantrag wegen Änderung des Milchviehstalles, Abbruch von Fahrsilos, Umbau und Erweiterung eines Milchviehstalls und Neubau einer landw. Maschinen- und Bergehalle. Änderungen: Überdachungen, Rückbau der bestehenden Liegehalle, Überdachung der Liegeboxen bis an die neue Gebäudehülle, Einbau eines Sickerschachtes sowie Erhöhung der Futtertischüberdachung in 85560 Ebersberg, Oberndorf 10, FINr. 4, 68, Gemarkung Oberndorf und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Bebauungsplan Nr. 203 - südlich der Münchener Straße;

Personalwohnbau für die Kreisklinik Ebersberg;

Vorstellung einer überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs und Weiterführung des Bauleitplanverfahrens

öffentlich

Sachverhalt:

Die Planungen für die Personalwohngebäude südlich der Münchener Straße sollen wieder aufgenommen werden.

In der Sache war der TA schon mehrfach befasst. Bislang bestanden zwischen Stadt, dem Landkreis und der Kreisklinik differenzierte Sichtweisen und Planungsvorstellungen vor allem hinsichtlich der Anordnung und Anzahl der Tiefgargenplätze.

Der städtebauliche Entwurf wurde nun erneut überarbeitet. Ausgehend vom genehmigten Stellplatznachweis vom 09.11.2021 (TA Sitzung, öffentlich TOP 11) ist für die Bebauung auf dem Grundstück südlich der Münchener Straße der Stellplatznachweis nur für die neu entstehenden Wohnungen zu führen.

Auf dieser Basis wurde der städtebauliche Entwurf vom Büro Hahn & Wensch Architekten überarbeitet (siehe Anlage). Herr Architekt Wensch ist in der Sitzung anwesend und erläutert die Planungsüberlegungen.

Im Wesentlichen entspricht der Entwurf immer noch dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung aus dem Jahre 2017.

Folgende Änderungen werden nun zur Abstimmung und Beratung vorgeschlagen:

1. Stellplätze:

Im Bereich des nördlichsten Gebäudes, das direkt an der Münchener Straße stehen soll, werden im Erdgeschoss Parkplätze in einem aufgeständerten Geschoss errichtet. Darunter schließt sich eine natürlich belüftete, eingeschossige Tiefgarage an.

Im Erdgeschoss können 27 Stellplätze und in der Tiefgarage, die sich auch bis unter das Haus 2 erstreckt, können 66 Parkplätze, insgesamt somit 93 Parkplätze untergebracht werden. Damit wäre der Stellplatznachweis für insgesamt 93 Wohneinheiten erfüllt. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde für diese Anlage ein Stellplatzschlüssel von 1,0/WE beschlossen (TA vom 14.11.2017, TOP 15, nö.).

Am südlichen Ende der Tiefgarage sind Abstellplätze für ca. 99 Fahrräder, die über einen bequemen Außenzugang erreichbar sind, vorgesehen. Weitere Fahrradabstellplätze finden sich oberirdisch im südlichen und westlichen Bereich der Anlage.

2. Wohnungsanzahl:

Mit dem vorgenannten Stellplatzsystem können auf dem Grundstück insgesamt 93 Wohnungen entstehen. Dies kommt der ursprünglichen Forderung der Kreisklinik nach 100 Wohneinheiten sehr nahe. Die Wohnungen können aufgrund der modularen Bauweise relativ einfach und flexibel umgestaltet werden.

3. Bauabschnittsbildung:

Durch die neue Aufteilung können mindestens 2 Bauabschnitte gebildet werden, die eine bedarfsgerechte Realisierung der Wohnungen ermöglichen.

Die aktualisierte Planung wurde zuletzt am 14.03.2023 im Landratsamt unter Anwesenheit von Herrn Landrat Niedergesäß, Frau Keller (AL 1), Herrn Beslmüller (Vorstand WBE Ebersberg), Herrn 1. Bürgermeister Proske, Herrn Architekten Wensch sowie der Stadtverwaltung besprochen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Variante 2 (mit natürlich belüfteter Tiefgarage) aus Sicht des Landkreises und der WBE sowohl aus städtebaulicher als auch wirtschaftlicher Sicht realisierbar wäre.

Zum weiteren Vorgehen wurde vereinbart, dass die Stadtverwaltung die Sache dem TA zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens vorlegt.

Das Verfahren wurde im Jahre 2019 nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgrund der vorgetragenen Einwände des Landkreises zur Stellplatzthematik nicht mehr weitergeführt.

Sollte der TA dem aktuellen Entwurf zustimmen können, wäre der nächste Schritt, die öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs durchzuführen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Aus Sicht der Verwaltung umfasst der vorliegende Entwurf nun alle bisherigen Problemstellungen und berücksichtigt die Interessen der Stadt insbesondere im Hinblick auf einen ordnungsgemäßen Stellplatznachweis.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem städtebaulichen Entwurf in der Fassung vom 14.03.2023 zuzustimmen und das Bauleitplanverfahren auf dieser Grundlage weiterzuführen.

Diskussionsverlauf:

StRin Platzer sprach sich für die Fortführung der Variante 2 (natürlich belüftete Tiefgarage) aus, nachdem zwischenzeitlich durch ein Gutachten die Stellplatzfrage der Kreisklinik abschließend geklärt wurde.

StR Spötl unterstützte ebenfalls die Var. 2, da mehr Wohnungen geschaffen werden. Er regte an in die Planung eine sichere Querung der Münchener Straße zu integrieren. Er erkundigte sich nach der Anzahl und Lage der Besucherstellplätze. Die Verwaltung teilt mit, dass diese im Stellplatzschlüssen gem. Satzung bereits enthalten sind.

StR Otter wies auf die Mehrfachbeauftragung und die bereits dort angesprochene Frage der sicheren Straßenquerung hin. Es wurden Möglichkeiten, bis hin zu einer Brücke erörtert.

Er forderte eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer und plädierte für das autofreie Quartier nach Var. 2.

StR Gressierer schloss sich ebenfalls der Var. 2 an.

StR Mühlfenzl sah in der Var. 2 weniger Konfliktpotential und begrüßte das modulare System für die Wohnungen.

StR Schechner hielt die Var.2 für einen gelungenen Kompromiss. Er forderte geeignete Aufstellflächen für Paketdienste.

StR Friedrichs wies auf die Notwendigkeit der Fahrradabstellplätze hin. Für eine sichere Querung brachte er eine Temporeduktion sowie einen Zebrastreifen in der Münchener Straße in Gespräch.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom städtebaulichen Entwurf in der Fassung vom 14.03.2023 für die Mitarbeiterwohnungen der Kreisklinik Ebersberg südlich der Münchener Straße auf den Grundstücken 807/2, /3, /4, /5, /6 und /12, jeweils Gemarkung Ebersberg und stimmt diesem zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 203 – südlich der Münchener Straße fortzuführen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 10.

Bebauungsplan 220 - Candid-Huber-Straße;

Behandlung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte

Am 09.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 220 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 14.02.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt.

Die Planung wurde mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 09.11.2021 mit einer Veränderungssperre gesichert.

B. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.2 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 und 3.2 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben.

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde
- 1.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.4 Brandschutzdienststelle Landkreis Ebersberg
- 1.5 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.6 Evang. Pfarramt Ebersberg
- 1.7 Kath. Pfarramt Ebersberg
- 1.8 Deutsche Telekom
- 1.9 Energie Südbayern
- 1.10 Stadt Grafing b. München
- 1.11 Gemeinde Forstinning
- 1.12 Gemeinde Anzing

- 1.13 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.14 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.15 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 14.03.2023
- 2.2 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 14.02.2023
- 2.3 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 14.02.2023
- 2.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 13.02.2023
- 2.5 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 27.02.2023
- 2.6 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 13.02.2023
- 2.7 Polizeiinspektion Ebersberg, 13.02.2023
- 2.8 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 17.03.2023

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 14.02.2023
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Abfallrecht, Stellungnahme vom 15.02.2023
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 27.02.2023
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 22.02.2022
- 3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2023

C. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 14.02.2023

Vortrag:

„... gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Behandlungsvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Im Satzungstext ist bereits ein Hinweis zum Umgang mit den vorhandenen Versorgungsleitungen enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Abfallrecht, Schreiben vom 15.02.2022

Vortrag:

„...Die Fl.Nrn. 853/21, 853/22, 853/23, 854/4, 854/7, 855/2, 855/3, 855/4, 859, 861/3, 861/4, 861/7, 861/8, 861/14, 863, 863/3, 863/5, 863/6, 863/7, 863/11, 863/12, 863/13, 863/14, 863/15, 863/16, 863/17, 863/18, 863/24, 863/25, 863/27, 863/28, 865, 865/2, 865/3, 865/4, 866, 866/1, 866/2, 866/5, 866/7, 867 und 867/14, jeweils Gemarkung Ebersberg sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.“

Behandlungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen im Umgriff nicht im Altlastenkataster verzeichnet sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 27.02.2023

Vortrag:

„...zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 220 - Candid-Huber-Straße“ in der Fassung vom 13.09.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

- In der Begründung wurde auf den erheblichen Siedlungsdruck verwiesen. Dennoch wird ein GRZ- Wert festgesetzt, welcher weit unter den in §17 BauNVO Orientierungswerten liegt. Anfangs wurde zwar darauf verwiesen, dass dieser aus dem Bestand entwickelt wurde. Dennoch gibt es hier auch einige Abweichungen.
- Festsetzung von einer GRZ von 0,3 wird auf den Flurnummer 866, 855/2 sowie 863/3 überschritten. Unter BI 2.4 werden auch Erweiterungen von bestehenden baulichen Anlagen über die Festsetzungen der GRZ möglich. Für die Umsetzung wäre ein Richtwert zu definieren. Es ist nicht klar, welchen Rahmen die Gemeinde hier akzeptieren würde was bei der Umsetzung zu Schwierigkeiten führen wird.
- Die GRZ 2 hält den Rahmen für das Grundstück mit der Flurnummer 866 nicht ein. Die Festsetzung der Wand bzw. Firsthöhen widerspricht sich mit einigen Bestandsgebäuden im Geltungsbereich und wird im jetzigen Bebauungsplan niedriger festgesetzt.
- zu BI.3.1: der untere Bezugspunkt ist nicht hinreichend bestimmt. Bitte hier Höhenkoten ergänzen oder genauer erläutern. (vgl. hier. OVG Münster (2. Senat), Urteil vom 04.12.2020 – 2 D 88/19.NE)
- zu BI.3.2: Hinweis: die Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens von mindestens 25 cm über Geländeoberfläche erschwert die Zugänglichkeit von barrierefreien Wohnungen. (DIN 18040- 2)
- zu BI. 3.3: Es ist nicht klar, wieso im Einzelfall eine Abweichung ermöglicht wird, wenn Änderungen der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Bitte um Erläuterung.
- zu BI 9.1: Hinweis: Die Festsetzung könnte im Konflikt mit den unter 6. aufgeführten Dachaufbauten stehen, da durch diese eine Verschattung der Module entstehen kann, welche die Wirksamkeit stark einschränkt.
- zu BII 3.2: Bitte den Hinweis zum Freiflächengestaltungsplan entfernen. Dieser ist rechtlich nicht zulässig.
- Es ist in der Begründung zu ergänzen was mit "der alten Art. 6 BayBO orientierten Abstandflächen" gemeint ist. bzw. wäre der Verweis wie in den Festsetzungen ausreichend.

- Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (I.4.3) ist im Planbereich zu ergänzen oder aufgrund der Übersichtlichkeit aus der Legende zu entfernen. Gleiches gilt für das Symbol Firstichtung frei wählbar (I.4.5). Der Mehrwert ist nicht klar.
- Ergänzend wäre es städtebaulich zu begründen, wieso die Gebäude mit den Flurnummern 865/5 sowie 865/8 aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen wurden.“

Behandlungsvorschlag:

Zur festgesetzten GRZ unter der Obergrenze gem. § 17 BauNVO

Angesichts von Bauanträgen aus jüngerer Zeit, die geeignet sein könnten, den Maßstab im Gebiet deutlich zu verschieben, hat die Stadt durch die Untersuchungen im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung versucht, einen geeigneten Kompromiss zwischen dem nachvollziehbaren Wunsch nach baulicher Verdichtung und demjenigen nach Erhalt des vorhandenen Siedlungscharakters zu finden. Tatsächlich liegt die GRZ des Bestandes bei der weit überwiegenden Zahl der Grundstücke (29 von 32) zum Teil deutlich unter dem festgesetzten Wert von 0,30, so dass mit der gewählten Festsetzung ausreichend Spielräume für bauliche Veränderung bestehen, ohne die Obergrenze gem. § 17 BauNVO erreichen zu müssen. Der Technische Ausschuss versteht die wenigen heute höher verdichteten Grundstücke als Ausreisser, die zwar Bestandsschutz genießen, jedoch nicht als Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung geeignet sind.

Zur Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ bei Erweiterungen bestehender Gebäude, die heute bereits über der festgesetzten GRZ liegen:

Die Möglichkeit der Erweiterung für Gebäude die die GRZ von 0,3 bereits heute überschreiten wird gestrichen. Eine Erweiterung dieser baulichen Anlagen würde den Planungszielen, die Nachverdichtung in den vorgegebenen Rahmen zu halten, konterkarieren. Darüber hinaus würden diese Grundstücke im Vergleich zu denen, die bislang weniger gebaut haben, deutlich schlechter gestellt. Städtebauliche Gründe, die eine Erweiterung dieser Gebäude ermöglichen sollen, sind vor dem Hintergrund der Planungsziele nicht gegeben.

Zu Überschreitungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung im Bestand:

Das Grundstück FL.Nr. 866 ist im Bestand großflächig asphaltiert, was im Zusammenhang mit einer GRZ von 0,34 zu einem Versiegelungsgrad von 86 % führt. Eine Entsiegelung wäre dringend wünschenswert. Es gibt aus Sicht der Stadt keinen zwingenden Grund, hier eine über die Obergrenze der BauNVO hinausgehende GRZ 2 zuzulassen. Für Bestandsgebäude, die die festgesetzte Wandhöhe (1 von 32) oder Firsthöhe (2 von 32) überschreiten, gilt das für die GRZ gesagte: Sie werden als Ausreisser begriffen, die Bestandsschutz genießen. Bei einem Totalabgang soll ein Neubau jedoch nicht über das jeweils festgesetzte Höchstmaß hinausgehen. Die Festsetzung ist zu ergänzen.

Festsetzung der Höhenkoten:

Die Festsetzung des Höhenbezugs wird dadurch erreicht, dass der untere Bezugspunkt auf die vorhandenen Schachtdeckelhöhen der Hausanschlüsse gesetzt wird. Soweit diese fehlen, wird ein zusätzliches Höhenaufmaß erstellt.

Zur festgesetzten Höhe des EG-Fußbodens min. 25 cm über Gelände

Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des Schutzes vor Starkregenereignissen. Selbstverständlich sind Anrampungen für einen barrierefreien Zugang möglich. Die Festsetzung 3.2 kann zur Klarstellung um den entsprechenden Hinweis ergänzt werden.

Zur Festsetzung, wonach von der reinen Gebäudeeinbindung nach 3.3, Satz 1 abweichende Geländeänderungen zugelassen werden können:

3.3, Satz 2 meint, dass bei stärker bewegtem Gelände auch Geländeänderungen notwendig sein können, die über die Gebäudeeinbindung hinausgehen (z.B. Terrassierung). Diese sollen im Wege der Abweichung von der Festsetzung ermöglicht werden können. Die Festsetzung ist zu präzisieren.

Zur Frage einer möglichen Verschattung von PV-Elementen durch zulässige Dachaufbauten:

Der mögliche Konflikt zwischen Gauben und Solarenergienutzung ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu lösen.

Zur Forderung nach Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans:

Der Hinweis ist entbehrlich und kann gestrichen werden.

Zu den Ausführungen bezüglich der Abstandsflächen in der Begründung

Die Erläuterungen in der Begründung werden zu der hinter der städtischen Abstandsflächensatzung stehenden Absicht ergänzt, wonach die Tiefe der Abstandsflächen möglichst unverändert gegenüber der Rechtslage vor dem 01.02.2021 bleiben sollte.

Zu Planzeichen:

Das Planzeichen „Abgrenzung verschiedener Art und Maßes der Nutzung“ ist entbehrlich, weil es im Plan tatsächlich nicht vorkommt. Auf das Planzeichen „Firstrichtung frei wählbar“ wird ebenfalls verzichtet, die frei wählbare Firstrichtung ausschließlich durch Text festgesetzt.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs und Planungserfordernis für die Grundstücke 865/5 und 865/8:

Die Grundstücke Fl.Nrn 865/5 und 865/8 sind im Vergleich zu den meisten Nachbargrundstücken im Umgriff des Bebauungsplanes heute bereits relativ hoch genutzt und allenfalls geeignet den Maßstab der umgebenden Bebauung zu verschieben. Die hinter dem Bebauungsplan stehende Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung ließe sich hier ohnehin nicht mehr verfolgen. Es besteht nach Auffassung der Stadt schlicht keine Planungserfordernis und somit kein Bedarf für eine Aufnahme in den Umgriff des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Sachvortrags hinsichtlich einer Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ bei Erweiterungen, zur Einhaltung des festgesetzten Maßes der Nutzung nach Totalabgang, zur Zulässigkeit von Anrampungen für barrierefreie Zugänge, zu zulässigen Geländeänderungen, zum Hinweis auf den Freiflächengestaltungsplan, zu den Ausführungen bezüglich Abstandsflächen in der Begründung, hinsichtlich der Planzeichen ‚Nutzungstrennlinie‘ und ‚Firstrichtung frei wählbar‘ angepasst.

3.4 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 22.02.2023

Vortrag:

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 Ebersberg **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 lärmender Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tief-frequenten 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 den

Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Behandlungsvorschlag:

Zu den Hinweisen bezüglich Luft-Wärmepumpen und der Ausführung von Tiefgaragen:

Die Hinweise zu Luft-Wärmepumpen und der Ausführung von Tiefgaragen werden zur Kenntnis genommen und in den Satzungstext übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Sachvortrags um die Hinweise zu Luft-Wärmepumpen und Tiefgaragen ergänzt.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 22.02.2023

Vortrag:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Wir möchten dennoch auf Folgendes hinweisen:

- *In Moränengebieten ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.*
- *Als Objektschutzmaßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen empfehlen wir die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Objektschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB wie folgt:*
- *Keller und ggf. Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen (wir raten zur weißen Wanne).*
- *Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Trep-
penabgänge,*
- *Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Wir empfehlen
mind. 25 cm*
- *über GOK.*
- *Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise entnehmen Sie bitte der gemeinsa-
men Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken
in der Bauleitplanung“:
<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>*
- *Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlau-
ben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versicke-
rung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung
der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ge-
nehmigungsfrei. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sicker-
tests zu überprüfen. Wir verweisen auf die Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von
Niederschlagswasser mit kostenlosem Programm des Bayerischen Landesamtes für
Umwelt unter:
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/i
ndex.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm)*
- *Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
nicht möglich ist (z.B. bei undurchlässigem Untergrund), müssen andere Wege der Be-
seitigung gefunden werden, z.B. über einen Regenwasserkanal. Eine Tiefenversicke-
rung von Niederschlagswasser ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erwünscht.*
- *Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie
möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von
durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Um-
welt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Ge-
staltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm*

- Insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Wir empfehlen die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaanangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“. Der Leitfaden zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist. Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden. [https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=919670801&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNR:;AARTxNR:stmuv_waser_018,AKATxNAME:StMUG,USERxARTIKEL:suchergebnisse.htm\)=Z](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=919670801&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNR:;AARTxNR:stmuv_waser_018,AKATxNAME:StMUG,USERxARTIKEL:suchergebnisse.htm)=Z)
- Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.
- Wir empfehlen der Gemeinde auch, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung oder zur Anlegung (in der Regel kleinerer) Gewässern wie z.B. Teiche. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Behandlungsvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zum möglichen Auftreten von Hang- und Schichtwasser:

Der Hinweis wird in den Satzungstext übernommen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen:

Die vorhandenen Hinweise werden entsprechend der Anregung des WWA ergänzt.

Zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers:

Die allgemeinen Hinweise zur Versickerung und zur Anwendung der NWFreiV sind im Grundsatz bereits im Satzungstext enthalten und sollten ggf. redaktionell angepasst werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan überplant ein weitgehend bebautes Bestandsgebiet. Anders als bei einer reinen Neuplanung ist eine Umsetzung der Forderung nach Darstellung der Lage von Versickerungsflächen deshalb nicht ohne weiteres umzusetzen. Es ist beim textlichen Hinweis zu belassen. Weil – bedingt durch die lokalen Bodenverhältnisse - eine Versickerung im Geltungsbereich bekanntermaßen ohnehin schwierig bis unmöglich ist, enthält der Bebauungsplan Regelungen zu der wahrscheinlichen Variante einer Zwischenspeicherung zur Brauchwassernutzung und mit gedrosselter Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal.

Zur Flächenversiegelung:

Der Hinweis ist in den Satzungstext zu übernehmen.

Zum Klimawandel:

Der Hinweis ist in den Satzungstext zu übernehmen.

Zur Regenwasserbewirtschaftung:

Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sowie Dach- oder Fassadenbegrünung werden nicht festgesetzt, sondern als Empfehlung unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen..

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Sachvortrags bei den Hinweisen zum möglichen Auftreten von Hang- und Schichtwasser, zu Starkregenereignissen, zur Versickerung, zur Flächenversiegelung, zum Klimawandel und zur Regenwasserbewirtschaftung ergänzt.

D. Von Seiten der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahmen

1. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 1.1 BürgerIn A., Schreiben vom 13.03.2023
- 1.2 BürgerIn B., Schreiben vom 13.03.2023
- 1.3 BürgerIn C., Schreiben vom 14.03.2023
- 1.4 BürgerIn D., Schreiben vom 14.03.2023

1.1 BürgerIn A Schreiben vom 13.02.2023

Vortrag:

Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der BayBO vergrößert wird. Das begrüßen wir sehr. Allerdings soll die Satzung nur in der jeweiligen Fassung gelten. Wir befürchten deshalb, dass die geplanten Abstandsflächen durch eine Satzungsänderung oder Aufhebung jederzeit verringert werden können.

Deshalb bitten wir Sie um Prüfung, ob eine andere Formulierung den Bestand der vorgesehenen Abstandsflächen und damit den in der Begründung erläuterten Sinn des Bebauungsplanes besser sichern kann.

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt Ebersberg hat mit der Aufstellung einer Satzung über ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe, das sich annähernd an den Abstandsflächentiefen der BayBO 2013 orientiert, mögliche städtebauliche Nachteile durch die gemäß Novelle der BayBO im Jahr 2021 stark reduzierten gesetzlichen Abstandsflächen im Stadtgebiet bewusst verhindern wollen. Die „dynamische“ Festsetzung im Bebauungsplan (Bezug auf die jeweils gültige Fassung der Abstandsflächensatzung) würde tatsächlich im Falle einer zukünftig anderen politischen Entscheidung eine Neuregelung insoweit erleichtern, als nur die Satzung und nicht auch der Bebauungsplan geändert werden müsste. Einen entsprechend anderen politischen Willen vorausgesetzt, könnte mit einer „statischen“ Festsetzung (Bezug auf die Fassung der Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 13.12.2021), der Bebauungsplan jedoch ebenfalls geändert werden, falls die Satzung künftig weniger streng gefasst würde. Ein Wille der Stadtpolitik zur Angleichung an das Landesrecht ist absehbar nicht vorhanden. Aus Sicht des TA ist kein Grund erkennbar, warum auf die mit der Abstandsflächensatzung verbundene einheitliche Regelung für das gesamte Stadtgebiets zugunsten eines regulatorischen „Flickerteppichs“ verzichtet werden sollte. Eine von der städtischen Satzung abweichende Regelung wäre nur vermeintlich ein stärkeres politisches Signal. Die Regelung des Bebauungsplans ist zum Schutz der Nachbarn auf absehbare Zeit ausreichend. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die bestehende Abstandsflächenregelung wird beibehalten. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

1.2 BürgerIn B Schreiben vom 13.02.2023

Vortrag:

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan „gelten die an der Fassung des alten Art. 6 BayBO orientierten Abstandsflächen der Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ (Begründung S. 9 - unten).

Die Abstandsflächen sollen also nach der BayBO-2018 und der darauf fußenden Satzung vom 12.1.2021, in Kraft getreten am 1.2.2021, berechnet werden.

Nach § 2 dieser Satzung würde die Abstandsflächentiefe im Bereich des künftigen Bebauungsplanes, abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO-2018, 1 H betragen und das 16m- Privileg sowie der Mindestabstand von 3 m weiterhin gelten.

Tatsächlich setzt der Bebauungsplan in Teil 8. Ziff. 5.4 folgendes fest:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung.“

Diese Formulierung hätte zur Folge, dass die im Bebauungsplan zulässige Abstandsflächentiefe eben nicht nach Art.6 der „alten BayBO“ und der Satzung vom 1.2.2021 berechnet würde, sondern nach der „jeweils gültigen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“.

Derzeit gültig ist die 1. Änderungssatzung vom 13.12.2021, in Kraft getreten am 1.1.2022. Damit wird die Abstandsflächentiefe von bisher 1 H auf 0,8 H, mindestens jedoch 3 m, reduziert.

Somit ist die ursprünglich vorgesehene Abstandsflächenberechnung nach der alten BayBO bereits jetzt schon überholt.

Wir befürchten nun, dass die sehr vernünftige Festsetzung über die Abstandsflächentiefe, so wie sie derzeit im Bebauungsplan vorgesehen ist, durch relativ einfache Änderungen der Satzung nachteilig verändert werden kann.

Dass dies nicht ausgeschlossen ist, wird im letzten Absatz der Begründung der Satzung wie folgt eingeräumt:

„Es wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine gewisse Rechtsunsicherheit bestehen bleibt, da gegenwärtig nicht absehbar ist, wie die Rechtsprechung mit den erlassenen Satzungen der verschiedenen Gemeinden umgehen wird.

Insbesondere bei einem etwaigen Satzungserlass nach dem 1.2.2020 ist auf eine besonders sorgfältige Satzungs Begründung zu achten, da dadurch mögliche Baurechtsbeschränkungen entstehen.“

Nach dem die ursprüngliche Satzung erst am 1.2.2021 und die 1.Änderungssatzung am 1.1.2022 in Kraft getreten ist, sehen wir schon die Gefahr, dass die Satzung unwirksam werden könnte.

Eine nachträgliche Verringerung der Abstandsflächen würde aber dem in der Begründung erläuterten Ziel des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

Wir bitten Sie deshalb zu prüfen, ob es möglich ist, eine Änderung der Festsetzung über die Abstandsflächen durch die Änderung der Satzung auszuschließen und von einer formellen Änderung des Bebauungsplanes abhängig zu machen.

Wir bedanken uns nochmals sehr dafür, dass Sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die durchaus wichtige Nachverdichtung nicht dem Wildwuchs preisgeben, sondern ausgewogen ordnen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt Ebersberg wollte mit der Aufstellung einer Satzung über ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe mögliche städtebauliche Nachteile durch die gemäß Novelle der BayBO im Jahr 2021 stark reduzierten gesetzlichen Abstandsflächen im Stadtgebiet bewusst verhindern. Beabsichtigt war die weitgehende Festschreibung des abstandsflächenrechtlichen status quo. Die in der ursprünglichen Fassung der Satzung vom 12.01.2021 enthaltene Abstandsflächentiefe von 1 H führt jedoch im Zusammenhang mit der neu gefassten Anrechnung der Dachflächen gem. BayBO 2021, die durch die Stadt nicht verändert werden darf, nicht zu einer Festschreibung des bis daher gültigen Abstandsflächenrechts, sondern vielmehr unbeabsichtigterweise zu einer Ausweitung der erforderlichen Abstände, weil Dachflächen nunmehr anteilig stärker in die Abstandsflächenberechnung eingehen. Die Stadt hat mit der ersten Änderung der Abstandsflächensatzung vom 01.01.2022 die ursprüngliche Absicht wiederhergestellt. Die nunmehr in Ebersberg geltenden Abstandsflächentiefe von 0,8 H kommt unter Berücksichtigung der gültigen Berechnungsmethode einer Beibehaltung des vor Novelle der BayBO im Jahr 2021 in Bayern geltenden Abstandsflächenrechts nahe.

Die „dynamische“ Festsetzung im Bebauungsplan (Bezug auf die jeweils gültige Fassung der Abstandsflächensatzung) würde tatsächlich im Falle einer zukünftig anderen politischen Entscheidung eine Neuregelung insoweit erleichtern, als nur die Satzung und nicht auch der Bebauungsplan geändert werden müsste. Einen entsprechend anderen politischen Willen vorausgesetzt, könnte mit einer „statischen“ Festsetzung (Bezug auf die Fassung der Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 13.12.2021), der Bebauungsplan jedoch ebenfalls geändert werden, falls die Satzung künftig weniger streng gefasst würde. Ein Wille der Stadtpolitik zur Angleichung an das Landesrecht ist absehbar nicht vorhanden. Aus Sicht des TA ist kein Grund erkennbar, warum auf die mit der Abstandsflächensatzung verbundene einheitliche Regelung für das gesamte Stadtgebiets zugunsten eines

regulatorischen „Flickerteppichs“ verzichtet werden sollte. Eine von der städtischen Satzung abweichende Regelung wäre nur vermeintlich ein stärkeres politisches Signal. Die Regelung des Bebauungsplans ist zum Schutz der Nachbarn auf absehbare Zeit ausreichend. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die bestehende Abstandsflächenregelung wird beibehalten. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

1.3 BürgerIn C Schreiben vom 14.03.2023

Vortrag:

Haustypen:

In der Begründung ist zu lesen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Charakter des Gebietes nicht grundsätzlich verändert werden soll (S. 3 Abs. 2). Wir begrüßen das sehr.

Nicht ganz verständlich ist aber, dass nun mit dem Haustyp 3 ein völlig neuartiger Stil als Regeltyp zulässig sein soll. Dieser Typ, der an sich durchaus ansprechend ist, kommt im Bereich des 8- Planes Nr. 220 nur ein einziges Mal vor und ist selbst darüber hinaus im gesamten Wohngebiet nicht vorhanden. Auch bei den neu gebauten Wohnhäusern im weiteren Umfeld hat die Stadt darauf geachtet, dass sie sich hinsichtlich Größe und Dachform gut einfügen. Lediglich öffentliche Gebäude wie z.B. die Mittelschule und die Kreisklinik weisen kein Satteldach auf.

Zwar soll die Gebäudehöhe ebenso wie bei Typ 2 auf max. 10 m beschränkt werden, trotzdem wird der Baukörper deutlich massiver in Erscheinung treten. Dazu kommen dann noch die notwendigen Solaranlagen, die bei den Haustypen I und II in der Dachfläche liegen. Auch wenn mit der Festsetzung 8.6.2 versucht wird, diese über die zulässige Gebäudehöhe von 10 m hinausragenden Anlagen etwas zu kaschieren, so werden sie sicher wahrgenommen.

Mit der Zulassung des völlig vom bisherigen Wohnhaustyp abweichenden Gebäudekörper wird in Kauf genommen, dass der Charakter des Planungsbereiches und darüber hinaus des gesamten Gebietes eben doch grundsätzlich verändert wird.

Wir bitten Sie zu überdenken, ob es für die Verdichtung tatsächlich erforderlich und wünschenswert ist, diesen „Ausreißer“ als allgemein zulässig festzusetzen.

Abstandsflächen:

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan „gelten die an der Fassung des alten Art. 6 BayBO orientierten Abstandsflächen der Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ (Begründung, S. 9 - unten).

Die Abstandsflächen sollen also nach der BayBO-2018 und der darauf fußenden Satzung vom 12.1.2021, in Kraft getreten am 1.2.2021, berechnet werden.

Nach § 2 dieser Satzung würde die Abstandsflächentiefe im Bereich des künftigen Bebauungsplanes, abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO-2018, 1 H betragen und das 16m-Privileg sowie der Mindestabstand von 3 m weiterhin gelten.

Tatsächlich setzt der Bebauungsplan in Teil B. Ziff. 5.4 folgendes fest:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung.“

Diese Formulierung hätte zur Folge, dass die im Bebauungsplan zulässige Abstandsflächentiefe eben nicht nach Art.6 der „alten BayBO“ und der Satzung vom 1.2.2021 berechnet würde, sondern nach der „jeweils gültigen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“.

Derzeit gültig ist die 1. Änderungssatzung vom 13.12.2021, in Kraft getreten am 1.1.2022. Damit wird die Abstandsflächentiefe von bisher 1 H auf 0,8 H, mindestens jedoch 3 m, reduziert.

Somit ist die ursprünglich vorgesehene Abstandsflächenberechnung nach der alten BayBO bereits jetzt schon überholt.

Wir befürchten nun, dass die sehr vernünftige Festsetzung über die Abstandsflächentiefe, so wie sie derzeit im Bebauungsplan vorgesehen ist, durch einfache Änderungen der Satzung nachteilig verändert werden kann.

Dass dies nicht ausgeschlossen ist, wird im letzten Absatz der Begründung der Satzung wie folgt eingeräumt:

„Es wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine gewisse Rechtsunsicherheit bestehen bleibt, da gegenwärtig nicht absehbar ist, wie die Rechtsprechung mit den erlassenen Satzungen der verschiedenen Gemeinden umgehen wird.“

Insbesondere bei einem etwaigen Satzungserlass nach dem 1.2.2020 ist auf eine besonders sorgfältige

tige Satzungs Begründung zu achten, da dadurch mögliche Baurechtsbeschränkungen entstehen."
Nach dem die ursprüngliche Satzung erst am 1.2.2021 und die 1.Änderungssatzung am 1.1.2022 in Kraft getreten ist, sehen wir schon die Gefahr, dass die Satzung unwirksam werden könnte.
Eine nachträgliche Verringerung der Abstandsflächen würde aber dem in der Begründung erläuterten Ziel des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

Wir bitten Sie deshalb zu prüfen, ob es möglich ist, eine Änderung der Festsetzung über die Abstandsflächen durch die Änderung der Satzung auszuschließen und von einer formellen Änderung des Bebauungsplanes abhängig zu machen.

Wir bedanken uns, dass Sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die von uns vor ca. einem Jahr vorgetragenen Sorgen wahrgenommen und respektiert haben. Es ist uns ein tiefes Bedürfnis, unser über die Zeit langsam gewachsenes und durchaus charmantes Wohngebiet in seinem Charakter und seiner Struktur zu erhalten. Wohl wissend, dass die Notwendigkeit einer behutsamen Nachverdichtung auch in diesem Quartier gegeben ist.

Wir bedanken uns ebenfalls dafür, dass durch diese Maßnahme, die oft auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Begehrlichkeiten von Investoren und Bauträgern weitgehend eingeschränkt werden.

Behandlungsvorschlag:

Die im Gebiet zugelassenen Haustypen wurden vom TA in Vorbereitung auf die Bebauungsplanaufstellung intensiv beraten und schließlich beschlossen. Das Bebauungsplangebiet ist in der in der Begründung beschriebenen Art heterogen, so dass – anders als z.B. in der historischen Altstadt -der Flachdachhaustyp nach Auffassung des TA keine den örtlichen Maßstab sprengende oder fremdartige Form darstellt. Er ermöglicht im Vergleich eine effiziente Ausnutzung, ohne höher als die Haustypen mit geeigneten Dächern zu sein. Auch im Hinblick auf die Möglichkeit der Dachbegrünung stellt der Flachdachtyp eine zeitgemäße Bauform dar.

Die Stadt Ebersberg wollte mit der Aufstellung einer Satzung über ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe mögliche städtebauliche Nachteile durch die gemäß Novelle der BayBO im Jahr 2021 stark reduzierten gesetzlichen Abstandsflächen im Stadtgebiet bewusst verhindern. Beabsichtigt war die weitgehende Festschreibung des abstandsflächenrechtlichen status quo. Die in der ursprünglichen Fassung der Satzung vom 12.01.2021 enthaltene Abstandsflächentiefe von 1 H führt jedoch im Zusammenhang der neu gefassten Anrechnung der Dachflächen gem. BayBO 2021, die durch die Stadt nicht verändert werden darf, nicht zu einer Festschreibung des bis daher gültigen Abstandsflächenrechts, sondern vielmehr unbeabsichtigterweise zu einer Ausweitung der erforderlichen Abstände, weil Dachflächen nunmehr anteilig stärker in die Abstandsflächenberechnung eingehen. Die Stadt hat mit der ersten Änderung der Abstandsflächensatzung vom 01.01.2022 die ursprüngliche Absicht wiederhergestellt. Die nunmehr in Ebersberg geltenden Abstandsflächentiefe von 0,8 H kommt unter Berücksichtigung der gültigen Berechnungsmethode einer Beibehaltung des vor Novelle der BayBO im Jahr 2021 in Bayern geltenden Abstandsflächenrechts nahe.

Die „dynamische“ Festsetzung im Bebauungsplan (Bezug auf die jeweils gültige Fassung der Abstandsflächensatzung) würde tatsächlich im Falle einer zukünftig anderen politischen Entscheidung eine Neuregelung insoweit erleichtern, als nur die Satzung und nicht auch der Bebauungsplan geändert werden müsste. Einen entsprechend anderen politischen Willen vorausgesetzt, könnte mit einer „statischen“ Festsetzung (Bezug auf die Fassung der Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 13.12.2021), der Bebauungsplan jedoch ebenfalls geändert werden, falls die Satzung künftig weniger streng gefasst würde. Ein Wille der Stadtpolitik zur Angleichung an das Landesrecht ist absehbar nicht erkennbar. Aus Sicht des TA ist aber kein Grund erkennbar, warum auf die mit der Abstandsflächensatzung verbundene einheitliche Regelung für das gesamte Stadtgebiet zugunsten eines regulatorischen „Flickerteppichs“ verzichtet werden sollte. Eine von der städtischen Satzung abweichende Regelung wäre nur vermeintlich ein stärkeres politisches Signal. Die Regelung des Bebauungsplans ist zum Schutz der Nachbarn auf absehbare Zeit ausreichend. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die bestehende Festsetzung zum Haustyp 3 wie zur Abstandsflächenregelung werden beibehalten. Änderungen sind nicht veranlasst.

1.4 BürgerIn D Schreiben vom 14.03.2023**Vortrag:**

Aus der Begründung zum B-Plan ist zu entnehmen, dass die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der BayBO vergrößert wird. Allerdings soll die Satzung nur in der jeweiligen Fassung gelten. Ich befürchte deshalb, dass die geplanten Abstandsflächen durch eine Satzungsänderung oder Aufhebung jederzeit verringert werden können.

Eine nachträgliche Verringerung der Abstandsflächen würde aber dem in der Begründung erläuterten Ziel des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

Ich bitte Sie deshalb zu prüfen, ob es möglich ist, eine Änderung der Festsetzung über die Abstandsflächen durch die Änderung der Satzung auszuschließen und von einer formellen Änderung des Bebauungsplanes abhängig zu machen.

Ich bedanke mich dafür, dass Sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für eine geordnete und ausgewogene Nachverdichtung sorgen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stadt Ebersberg hat mit der Aufstellung einer Satzung über ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe, die sich annähernd an den Abstandsflächentiefen der BayBO 2013 orientiert, mögliche städtebauliche Nachteile durch die gemäß Novelle der BayBO im Jahr 2021 stark reduzierten gesetzlichen Abstandsflächen im Stadtgebiet bewusst verhindern wollen. Die „dynamische“ Festsetzung im Bebauungsplan (Bezug auf die jeweils gültige Fassung der Abstandsflächensatzung) würde tatsächlich im Falle einer zukünftig anderen politischen Entscheidung eine Neuregelung insoweit erleichtern, als nur die Satzung und nicht auch der Bebauungsplan geändert werden müsste. Einen entsprechend anderen politischen Willen vorausgesetzt, könnte mit einer „statischen“ Festsetzung (Bezug auf die Fassung der Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 13.12.2021), der Bebauungsplan jedoch ebenfalls geändert werden, falls die Satzung künftig weniger streng gefasst würde. Ein Wille der Stadtpolitik zur Angleichung an das Landesrecht ist absehbar nicht vorhanden. Aus Sicht des TA ist kein Grund erkennbar, warum auf die mit der Abstandsflächensatzung verbundene einheitliche Regelung für das gesamte Stadtgebiets zugunsten eines regulatorischen „Flickerteppichs“ verzichtet werden sollte. Eine von der städtischen Satzung abweichende Regelung wäre nur vermeintlich ein stärkeres politisches Signal. Die Regelung des Bebauungsplans ist zum Schutz der Nachbarn auf absehbare Zeit ausreichend. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die bestehende Abstandsflächenregelung wird beibehalten. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

E. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**Beschluss:**

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 18.04.2023 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 18.04.2023.

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.

Diskussionsverlauf:

Mit Schreiben vom 18.04.2023 ging von vier betroffenen Bürgern um 16.05. Uhr ein weiteres Schreiben im Thema „Abstandsflächen“ ein, das den Ausschussmitgliedern als Tischvorlage zugänglich gemacht wurde. Eine abschließende Prüfung und Bewertung des Schreibens konnten aufgrund der sehr kurzfristigen Einreichung seitens der Verwaltung nicht mehr vorgenommen werden. Nach einem ersten Überblick enthält das Schreiben allerdings im Vergleich zu den bisherigen Informationen keine wesentlich neuen Punkte. Das Schreiben wird spätestens im nächsten Verfahrensschritt behandelt.

StR Riedl war der Ansicht, dass ein regulatorischer „Flickerteppich“ erst dann entstünde, wenn mit einer dynamischen Festsetzung jeder zu einem anderen Zeitpunkt bauen würde. Er bat sich dem Thema der Abstandsflächen nochmals anzunehmen. Weiterhin regte eine Prüfung einer höheren Wandhöhe an. Bei modernen Gebäuden, die mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, sollte die Wandhöhe mindestens 7,20 m betragen.

Die Verwaltung wird die Anregung hinsichtlich der Wandhöhe zusammen mit dem Planer prüfen und zum nächsten Verfahrensschritt das Ergebnis mitteilen.

StR Gressierer erinnerte daran, dass man ursprünglich die Flexibilität für die Bebauung bevorzugte. Er fand die dynamische Verweisung auf das Abstandsflächenrecht keine schlechte Regelung. Wenn der Ausschuss eine neue Regelung wolle, so würde es sie auch umsetzen. Satzungen und deren Änderungen würden im Ausschuss immer sehr ausführlich und mit viel Fingerspitzengefühl behandelt. Man wolle keine Regelungen schaffen, die das Stadtgebiet verändern würden; Anregungen würden in solchen Verfahren immer berücksichtigt.

StR Otter wies auf die gesetzliche Regelung hin, wonach 0,4 H als Abstandsfläche vorgegeben ist. Der Gesetzgeber würde solche Satzungen kritisch sehen. Eine statische Verweisung wäre nach seiner Ansicht eine ausreichende Lösung.

Dieser Sichtweise schloss sich StR Mühlfenzl an.

In Abänderung der Beschlussvorlage zu den Einwendungen der Öffentlichkeit (Bürger A – D) schlägt die Verwaltung folgende Beschlussempfehlung für den Themenblock „Abstandsflächenregelung“ vor:

Die Festsetzung der Abstandsflächen wird mit einer statischen Verweisung auf die Abstandsflächensatzung in der Fassung vom 13.12.2021 geregelt. Die Verwaltung wird beauftragt, sich dem Thema „Abstandsflächenregelung“ im Zuge des Weiteren Verfahrens erneut anzunehmen um eine rechtssichere Lösung zu suchen.

Erster Bürgermeister Proske ließ über diesen Vorschlag abstimmen. Der Vorschlag wurde einstimmig angenommen.

Beschluss:

1.
Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 18.04.2023 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 18.04.2023.
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 11.

**Bebauungsplan 221 - Bgm-Eichberger-Straße;
Behandlung der Stellungnahme aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte

Am 09.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 221 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 14.02.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt.

Die Planung wurde durch Beschluss des Technischen Ausschusses vom 11.01.2022 durch eine Veränderungssperre gesichert.

B. Behandlung der Stellungnahmen:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.2 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 und 3.2 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben.

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.5 Brandschutzdienststelle Landkreis Ebersberg
- 1.6 Kreisjugendring Ebersberg

- 1.7 Evang. Pfarramt Ebersberg
- 1.8 Kath. Pfarramt Ebersberg
- 1.9 Deutsche Telekom
- 1.10 Energie Südbayern
- 1.11 Stadt Grafing b. München
- 1.12 Gemeinde Forstinning
- 1.13 Gemeinde Anzing
- 1.14 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.15 Bund Naturschutz, KG Ebersberg
- 1.16 Landesbund für Vogelschutz, KG Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 14.03.2023
- 2.2 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 14.02.2023
- 2.3 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 14.02.2023
- 2.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 13.02.2023
- 2.5 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 14.02.2023
- 2.6 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 13.02.2023
- 2.7 Polizeiinspektion Ebersberg, 13.02.2023
- 2.8 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 17.03.2023

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 14.02.2023
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Abfallrecht, Stellungnahme vom 14.02.2023
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 27.02.2023
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 22.02.2023
- 3.5 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 22.02.2022
- 3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2023

C. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 14.02.2023

Vortrag:

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Behandlungsvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Im Satzungstext ist bereits ein Hinweis zum Umgang mit den vorhandenen Versorgungsleitungen enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Abfallrecht, Schreiben vom 28.01.2022

Vortrag:

„...Die Fl.Nrn. 849/2, 850, 850/3, 850/4, 850/5, 850/7, 850/8, 850/9, 850/11, 850/12, 850/16, 850/18, 850/23, 850/24, 850/25, 850/26, 850/27, 850/28, 850/30, 850/31, 850/34, jeweils Gemarkung Ebersberg sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.“

Behandlungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flächen im Umgriff nicht im Altlastenkataster verzeichnet sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 27.02.2023

Vortrag:

„...zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 221 - Bürgermeister-Eichberger-Straße“ in der Fassung vom 26.09.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

*Es wird empfohlen, die **Festsetzung** „Schule“ bzw. im Plan „**Grundschule**“ zu **vereinheitlichen**.*

*Wünschenswert wäre, wenn die Darstellung des Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche vereinheitlicht wird, z.B. ebenfalls durch **Nutzungsschablonen**.*

zu Bl 2.4: Erweiterungen von bestehenden baulichen Anlagen über die Festsetzungen der GRZ werden hier zugelassen. Für die Umsetzung wäre ein Richtwert zu definieren. Es ist nicht klar welchen Rahmen die Gemeinde hier akzeptieren würde, was bei der Umsetzung zu Schwierigkeiten führen wird.

zu Bl.3.1: der untere Bezugspunkt ist nicht hinreichend bestimmt. Bitte hier Höhenkoten ergänzen oder genauer erläutern. (vgl. hier. OVG Münster (2. Senat), Urteil vom 04.12.2020 – 2 D 88/19.NE)

zu Bl.3.2: Hinweis: die Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens von mindestens 25 cm über Geländeoberfläche erschwert die Zugänglichkeit von barrierefreien Wohnungen. (DIN 18040-2)

zu Bl. 3.3: Es ist nicht klar, wieso im Einzelfall eine Abweichung ermöglicht wird, wenn Änderungen der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Bitte um Erläuterung.

zu Bll 3.2: Bitte den Hinweis zum Freiflächengestaltungsplan entfernen. Dieser ist rechtlich nicht zulässig.

Bitte um Erläuterung, warum hier auf die Festsetzung 9. Klimaschutz und erneuerbare Energien verzichtet wurde. (vgl. hier BP Nr. 220 Candid-Hber-Straße Fassung vom 26.09.2022)

Das Symbol „Firstrichtung ist frei wählbar“ ist zu entfernen, wenn die Richtung nicht eindeutig festgelegt wird (I.4.5).

Die Grundschule kann nicht mehr als offene Bauweise festgesetzt werden, da diese eine Länge von 50m überschreitet.

Hinweis: Die Gesamtfläche des Umgriffs entspricht nicht den 2,61 ha. Es sind 2,3 ha.

Behandlungsvorschlag:

Zur abweichenden Bezeichnung für die Gemeinbedarfsfläche

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnungen in Plan und Planzeichenerklärung sind auf „Grundschule“ anzugleichen.

Zur abweichenden Darstellung zwischen WA und Gemeinbedarfsfläche:

Art und Maß der baulichen Nutzung werden – soweit möglich - entsprechend der Anrengung auch in den Gemeinbedarfsflächen mit Nutzungsschablonen dargestellt.

Zur Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ bei Erweiterungen bestehender Gebäude, die heute bereits über der festgesetzten GRZ liegen:

Die Möglichkeit der Erweiterung für Gebäude die die GRZ von 0,3 bereits heute überschreiten wird gestrichen. Eine Erweiterung dieser baulichen Anlagen würde den Planungszielen, die Nachverdichtung in den vorgegebenen Rahmen zu halten, konterkarieren. Darüber hinaus würden diese Grundstücke im Vergleich zu denen, die bislang weniger gebaut haben, deutlich schlechter gestellt. Städtebauliche Gründe, die eine Erweiterung dieser Gebäude ermöglichen sollen, sind vor dem Hintergrund der Planungsziele nicht gegeben.

Festsetzung der Höhenkoten:

Die Festsetzung des Höhenbezugs wird dadurch erreicht, dass der untere Bezugspunkt auf die vorhandenen Schachtdeckelhöhen der Hausanschlüsse gesetzt wird. Soweit diese fehlen, wird ein zusätzliches Höhenaufmaß erstellt.

Zur festgesetzten Höhe des EG-Fußbodens min. 25 cm über Gelände

Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund des Schutzes vor Starkregenereignissen. Selbstverständlich sind Anrampungen für einen barrierefreien Zugang möglich. Die Festsetzung 3.2 kann zur Klarstellung um den entsprechenden Hinweis ergänzt werden.

Zur Festsetzung, wonach von der reinen Gebäudeeinbindung nach 3.3, Satz 1 abweichende Geländeänderungen zugelassen werden können:

3.3, Satz 2 meint, dass bei stärker bewegtem Gelände auch Geländeänderungen notwendig sein können, die über die Gebäudeeinbindung hinausgehen (z.B. Terrassierung). Diese sollen im Wege der Abweichung von der Festsetzung ermöglicht werden können. Die Festsetzung ist zu präzisieren.

Zur Forderung nach Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans:

Der Hinweis ist entbehrlich und kann gestrichen werden.

Zur mangelnden Festsetzung bezüglich Klimaschutz und erneuerbare Energien:

Die Festsetzung ist lediglich versehentlich nicht im Bebauungsplan 221 übernommen worden und zur öffentlichen Auslegung zu im Satzungstext ergänzen.

Zum Planzeichen „Firsttrichtung frei wählbar“:

Auf das Planzeichen wird verzichtet, die frei wählbare Firsttrichtung ausschließlich durch Text festgesetzt.

Zur Bauweise:

Der Einwand ist berechtigt. Für die Grundschule kann eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Zur Angabe bezüglich der Größe des Umgriffs:

Der Umgriff umfasst 2,03 ha (nicht 2,3). Die fehlerhafte Angabe auf Seite 2 der Begründung ist zu berichtigen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Sachvortrags hinsichtlich der Bezeichnung der Gemeinbedarfsfläche, der einheitlichen Nutzungsschablonen, einer Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ bei Erweiterungen, zur Zulässigkeit von Anrampungen für barrierefreie Zugänge, zu zulässigen Geländeänderungen, hinsichtlich des Hinweises zum Freiflächengestaltungsplan, der Festsetzung zum Klimaschutz, zur Firsttrichtung, zur Bauweise und zur Angabe über die Größe des Planungsumgriffs angepasst.

3.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 22.02.2023

Vortrag:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- §17 (1) TrinkwV und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.): Mit dem Wasserversorger ist zu klären, ob das Versorgungs- und Speichervolumen entsprechend der a.a.R.d.T. für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend vorhanden ist um die Versorgung mit Trinkwasser zu gewährleisten.
- Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:
Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
 - die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen, sowie dem Wasserversorger

Behandlungsvorschlag:

Zur Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die städt. Wasserversorgung gesichert.

Zur Regenwassernutzung:

Der Hinweis zur Ausführung von Anlagen zur Regenwassernutzung wird zur Kenntnis genommen und in den Satzungstext übernommen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Sachvortrags hinsichtlich der Ausführung von Anlagen zur Regenwassernutzung ergänzt.

3.5 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 22.02.2023

Vortrag:

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

Gewerbelärm

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Firma Wochermaier u. Glas GmbH (Wildermuthstraße 6, Fl.Nr. 146/1 Gem. Ebersberg). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind relevante Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Betrieb nicht auszuschließen, vor allem da die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen näher an den bestehenden Betrieb heranrücken.

Der Stadt Ebersberg **wird empfohlen** darzulegen, ob durch das angrenzende Gewerbe schädliche Umwelteinwirkungen (TA Lärm) auf das Plangebiet zu erwarten sind. Diese sollten ggf. in einem Schallgutachten betrachtet werden.

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 Ebersberg **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 Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(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 den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen- Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Tiefgaragen

Lärm aus Tiefgarageneinfahrten, die dem Wohnen zugeordnet sind, werden als sozialadäquat betrachtet, sofern sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Um dies sicherzustellen, werden nachfolgende Vorschläge formuliert.

Der Stadt Ebersberg **wird empfohlen**, nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,8$ nicht unterschreiten.
- Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärmminde- rungstechnik ent- sprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.
- Alle Fahrwege sind mit Asphalt oder einem ähnlichen, gleichwertig lärmarmen Belag auszu- stellen.
- Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach abgeleitet werden.

Behandlungsvorschlag:

Zur Empfehlung einer schalltechnischen Untersuchung bezüglich Gewerbelärm:

Die Anregung wird übernommen. Die Situation ist vor dem nächsten Verfahrensschritt durch Sachverständigen zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen und die Ergebnisse in den Satzungstext zu übernehmen.

Vor Auftragserteilung des Gutachtens sollte der betroffene Betrieb über den Sachverhalt informiert werden, insbesondere da genaue Angaben zur Betriebsabwicklung auf dem Gelände erforderlich werden, um die Lärmauswirkungen beurteilen zu können. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets an der nördlichen Grundstücksgrenze zu dem Gewerbebetrieb der Firma Wohermaier u. Glas GmbH könnte Lärmschutzauflagen zur Folge haben.

Alternativ dazu könnten die Baugrenzen bis zu den heute bestehenden Südfassaden der Bestandsbebauung zurückgenommen werden. Damit würde die künftige Bebauung nicht mehr an den emittierenden Gewerbebetrieb heranrücken, so dass sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Verschlechterung der Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung ergibt. Eine Gutachtenerstellung wäre dann nicht notwendig. Bis zur Sitzung wird noch planerisch überprüft, ob die geplante GRZ (0,3) trotz Rücknahme der Bauräume ausgenutzt werden kann.

Die Prüfung hat ergeben, dass eine Rücknahme der Baugrenze unter Beibehaltung der im Bebauungsplan angedachten GRZ möglich ist.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Bauräume zurückzunehmen um damit ein Heranrücken der künftigen Bebauung an den südlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu

vermeiden.

Zu den Hinweisen bezüglich Wärmepumpen und der Ausführung von Tiefgaragen:

Die Hinweise zu Wärmepumpen und der Ausführung von Tiefgaragen werden zur Kenntnis genommen und in den Satzungstext übernommen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Sachvortrags um die Hinweise zu Wärmepumpen und Tiefgaragen sowie um die ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 22.02.2023

Vortrag:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Wir möchten dennoch auf Folgendes hinweisen:

*In Moränengebieten ist grundsätzlich mit **Hang- und Schichtwasser** zu rechnen.*

Als Objektschutzmaßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen empfehlen wir die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Objektschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB wie folgt:

Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen (wir raten zur weißen Wanne).

Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge,

Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Wir empfehlen mind. 25 cm

über GOK.

*Hinweise zur **hochwasserangepassten Bauweise** entnehmen Sie bitte der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:*

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

***Unverschmutztes Niederschlagswasser** ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sicker-tests zu überprüfen. Wir verweisen auf die Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser mit kostenlosem Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter:*

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

*Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist (z.B. bei undurchlässigem Untergrund), müssen andere Wege der Beseitigung gefunden werden, z.B. über einen Regenwasserkanal. Eine **Tiefenversickerung** von Niederschlagswasser ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht **nicht erwünscht**.*

*Für den Fall, dass die **NWFreiV** nicht anwendbar ist, ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein **Wasserrechtsverfahren** durchzuführen.*

*Wir empfehlen der Gemeinde, die für **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** erforderlichen **Flächen im Bebauungsplan** festzusetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.*

*Wir weisen darauf hin, dass der Aufschluss von **Grundwasser** wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.*

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung so gering wie möglich** zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.
http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur **Verbesserung des Lokalklimas** (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Wir empfehlen die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“. Der Leitfaden zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist. Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden.
[https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=919670801&ACTIO_NxSETVAL\(artdtl.htm\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=919670801&ACTIO_NxSETVAL(artdtl.htm))

APGxNR:;AARTxNR:stmuv_wasser_018,AKATxNAME:StMUG,USERxARTIKEL:suchergebnisse.htm)=Z

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir auch die Festsetzung **einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers** für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit. Wir empfehlen der Gemeinde auch, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung oder zur Anlegung (in der Regel kleinerer) Gewässern wie z.B. Teiche. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Behandlungsvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen:

Die vorhandenen Hinweise werden entsprechend der Anregung des WWA ergänzt.

Zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers:

Die allgemeinen Hinweise zur Versickerung und zur Anwendung der NWFreiV sind grundsätzlich im Satzungstext bereits enthalten und sollten ggf. redaktionell angepasst werden. Der gegenständliche Bebauungsplan überplant ein weitgehend bebautes Bestandsgebiet. Anders als bei einer reinen Neuplanung ist eine Umsetzung der Forderung nach Darstellung der Lage Versickerungsflächen deshalb nicht ohne weiteres umzusetzen. Es ist beim textlichen Hinweis zu belassen.

Zum Grundwasser:

Der Hinweis ist in den Satzungstext zu übernehmen.

Zum Flächenversiegelung:

Der Hinweis ist in den Satzungstext zu übernehmen.

Zum Klimawandel:

Der Hinweis ist in den Satzungstext zu übernehmen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des Sachvortrags bei den Hinweisen zu Starkregenereignissen, zum Grundwasser, zur Flächenversiegelung und zum Klimawandel ergänzt.

D. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 18.04.2023 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 18.04.2023.

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.

Diskussionsverlauf:

StR Gressierer bat für diesen Bebauungsplan ebenfalls um erneute Prüfung / Auseinandersetzung mit der Abstandsflächenfestsetzung sowie um Prüfung einer größeren Wandhöhe.

Erster Bürgermeister Proske ließ über den Vorschlag abstimmen; er wurde einstimmig angenommen.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 18.04.2023 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 18.04.2023.

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

StR Schechner war bei der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt nicht anwesend.

TOP 12.

Vorstellung der Baumaßnahme "Neubau der Wasserleitung in der Rosenheimer Straße BA II;

Power Point Präsentation durch das IB Gruber-Buchecker

öffentlich

Sachverhalt:

Im Technischen Ausschuss vom 06.12.22 wurden die Ingenieurleistungen für die Wasserleitungsbaumaßnahme BA II in der Rosenheimer Straße, an das IB Gruber – Buchecker vergeben.

In 2022 wurde bereits der BA I der Wasserleitungsbaumaßnahmen aufgrund massiver Schäden in der bestehenden Wasserleitung (WL) durchgeführt.

Bei der Erneuerung der WL wird auch die Dimension von DN 125 auf DN 200 vergrößert, um der gegenseitigen Versorgung des Wasserleitungsverbundes mit Grafing gerecht zu werden.

Das IB Gruber – Buchecker wird Ihnen anhand der beiliegenden Power Point Präsentation die Maßnahmen im Detail vorstellen.

Im nicht öffentlichen Teil der TA – Sitzung soll dann die Vergabe der Bauleistungen erfolgen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von dem Vortrag.

0 Ja : 0 Nein

TOP 13.

Städtebauliche Studie zur baulichen Entwicklung südlich der Wildermuthstraße, FINr. 142/2, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Im Zuge des Bauantrags wegen Errichtung einer Biomasseheizung in der Ulrichstr. 16 legt der Miteigentümer der FINr. 142/2 (Wiese südlich der Wildermuthstraße) eine städtebauliche Studie zur Entwicklung dieser Fläche vor.

Auf diesem Grundstück (3.734 m²) soll nach den vorliegenden Planungen insgesamt 6 Wohngebäude errichtet werden. Davon sind 3 Einfamilienhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser geplant.

Die Mehrfamilienhäuser sollen im nördlichen Grundstücksbereich, direkt an der Wildermuthstraße zu liegen kommen.

Sie sollen jeweils zwei Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Wandhöhe 8,8 m) mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung, errichtet werden. Die Mehrfamilienhäuser werden direkt über die Wildermuthstraße erschlossen, die beiden östlichen Gebäude sollen eine Tiefgarage erhalten, die am östlichen Grundstücksende angelegt ist.

Die Grundstücksgrößen betragen einmal 444 m² und 1.000 m².

Im südlichen Grundstücksbereich sollen drei Einfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen (Wandhöhe 6,5m) einem Satteldach mit 40° Dachneigung entstehen. Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser betragen zwischen 433 m² und 390 m².

Die EFH werden durch eine zentrale Zufahrt von der Wildermuthstraße aus erschlossen. Dieser Weg soll im Eigentum der Antragsteller verbleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits unter dem vorangegangenen TOP (Bauantrag Biomasseheizung) ausgeführt, handelt es sich bei dem Grundstück FINr. 142/2, Gemarkung Ebersberg um eine sog. Außenbereichsinsel.

Eine bauliche Entwicklung ist demnach nur im Rahmen einer Bauleitplanung möglich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Südlich davon (FINr. 142) stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar. Die Planungsstudie würde dem Entwicklungsziel entsprechen.



Auszug aus dem rechtsw. Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Bebauungspläne aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. So liegt der Fall hier. Wie bereits ausgeführt wurde, liegt das Planungsbedürfnis hier insbesondere darin, dass durch die im südlichen Bereich der Fläche geplante gewerbliche Anlage (Biomasseheizung) möglicherweise immissionsschutzrechtliche Fragestellungen aufgeworfen werden, die sich auf die hier vorliegend geplante Bebauung auswirken können. Weiterhin soll mit der vorliegenden Entwicklungsstudie eine zentrale Freifläche am Rande der Innenstadt – unmittelbar westlich der Ulrichstraße ist die Grenze des Sanierungsgebietes „Altstadt - einer Bebauung zugeführt werden. Für eine gelungene städtebauliche Lösung ist aus Sicht der Verwaltung die verbindliche Bauleitplanung das geeignetste Mittel.

Zum weiteren Vorgehen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Planungsstudie mit dem Büro Hummel & Kraus, das für die Stadt die Neuaufstellung der Sanierungssatzung (vorbereitende städtebaulichen Untersuchungen) bearbeitet, zu besprechen und einen städtebaulichen Entwurf zu entwickeln. Dieser würde dem TA wieder zur Beratung vorgelegt.

Der abgestimmte städtebauliche Entwurf wäre dann die Grundlage für ein Bebauungsverfahren. Vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses wäre mit den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag (Planungs-, Entwicklungs- Erschließungskosten etc.) zu vereinbaren.

Diskussionsverlauf:

StR Dr. Schulte-Langforth erkundigte sich nach der Lage der Tiefgarageneinfahrt. Herr Architekt Voith erläuterte, dass die Tiefgarage im Bereich der Einmündung Wildermuth/Ulrichstraße geplant wird.

StRin Platzer verwies auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Es spricht daher nichts gegen die vorgeschlagene Entwicklung.

StR Otter fand die Bebauungsoption vorstellbar. Aus seiner Sicht wäre bei einer großzügigen Betrachtung eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Er kritisierte die scharfe Betrachtung der Verwaltung.

StR Ried wollte die Anzahl der Wohnungen wissen. Herr Architekt Voith teilte mit, dass in diesem Planungsstadium hierzu noch keine verlässlichen Aussagen möglich seien.

StR Mühlfenzl regte an, alle 3 Mehrfamilienhäuser mit der TG zu erschließen; dies würde oberirdische Stellplätze einsparen. Das Entwicklungspotential dieser Fläche sah er als gegeben.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Entwicklungsstudie für das Grundstück FINr. 142/2, Gemarkung Ebersberg in der Fassung vom 21.12.2022.

Die Verwaltung wird beauftragt die Studie mit dem Büro Hummel & Kraus abstimmen mit der Zielrichtung eines städtebaulichen Entwurfs. Dieser ist dem TA wieder zu Beratung und Abstimmung vorzulegen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 14.

Kinderbetreuung Ringstrasse

Festlegung Eignungs- und Zuschlagskriterien Vergabeverfahren

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des technischen Ausschusses im Februar wurde das Vergabeverfahren für die Kinderbetreuung Ringstrasse beschlossen. Für die Wertung der eingehenden Interessenbekundigungen sind Wert- und Zuschlagskriterien erforderlich. In der Anlage sind beide Kriterien aufgeführt.

Für die Eignungskriterien sind drei Referenzen erforderlich die eine Maximalpunktezahl von 300 Punkten ermöglichen. Zusätzlich werden für die technische Leistungsfähigkeit, Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit jeweils 100 Punkte vergeben.

Somit stehen gesamt maximal 500 Punkte für die Eignungskriterien zur Verfügung.

Die Zuschlagskriterien sind in 3 Gruppen unterteilt:

1. Projektteam: fachliche Eignung, Organisation und Verfügbarkeit und Präsenz vor Ort
2. Projektabwicklung: Stellungnahme Machbarkeitsstudie, Erfahrung geförderter Wohnungsbau, Kostenplanung- und Steuerung, Terminplanung und -überwachung, Ausschreibung und Vergabe von öffentlichen Aufträgen, Prävention und Handhabung von Störungen im Bauablauf
3. Honorar

Für die Zuschlagskriterien stehen gesamt maximal 1000 Punkte zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt die Wertkriterien zu Beschließen und das Verfahren zu starten.

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand keine Diskussion statt.

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen die vorliegenden Wertkriterien für das Vergabeverfahren Kinderbetreuung Ringstrasse zu verwenden.

11 Ja : 0 Nein

TOP 15.

**Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Entwidmung von Wegen im Bereich Pollmoos;
öffentlich**

Sachverhalt:

Vollzug des BayStrWG;

Einziehung folgender Wege im Bereich Pollmoos

- a) öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 201 „Sackweg im Hintsberger Feld“
- b) Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 185 „Hohllandweg“

Vortrag:

Im Bereich von Pollmoos läuft derzeit das Verfahren über einen freiwilligen Landtausch, von dem auch die o.g. öffentlichen Feld- und Waldwege betroffen sind. Voraussetzung für den Vollzug des Landtauschs ist die vollständige Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 201 und die Einziehung einer Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 185. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 17. April 2018, TOP 21, dem Verkauf der einzuziehenden Fläche aus dem Weg Nr. 185 zugestimmt und eine noch festzulegende Beteiligung an den Vermessungskosten beschlossen. Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern teilt mit Schreiben vom 1.3.2023 mit, dass die Vermessungen durchgeführt sind (she. FN 947) und nun die erforderlichen Einziehungen der öffentlichen Feld- und Waldwege anstehen.

Zu a) Es handelt sich dabei um den nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 201 „Sackweg im Hintsberger Feld“, der nicht im Eigentum der Stadt steht. Er zweigt von der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 233 zwischen Pollmoos und Hintsberg ab und endet ohne Anschluss an eine öffentliche Straße auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche FINr. 1658/1 Gmkg. Oberndorf. Nach dem Abschluss des freiwilligen Landtauschs ist er nicht mehr erforderlich, weil dann sämtliche über ihn erschlossenen Grundstücke im gleichen Eigentum stehen werden. Weitere Berechtigten wurden auch im Verfahren über den freiwilligen Landtausch nicht bekannt.

Zu b) Die Stadt ist Eigentümerin des Wegegrundstückes FINr. 1672 Gmkg. Oberndorf. Der ca. 50 m lange Weg zweigt von der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 232 „Verbindungsstraße zwischen Ruhensdorf und Pollmoos“ ab und endet ohne Anschluss an einen weiteren öffentlichen Weg zwischen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken verschiedener Eigentümer.

Im Bereich des Abzweigs von der GV-Str. Nr. 232 verläuft der Weg in der Natur nicht plangemäß. Eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse ist sachgerecht. Dem notwendigen Tausch hat der TA mit Beschluss vom 17.4.2018 bereits zugestimmt.

Mit dem Tausch wird ein kleiner Teil des Weges auf Dauer dem Verkehr entzogen (Art. 8 Abs. 6 BayStrWG) und ein geringfügiger Teil neu zur Verfügung gestellt (Art. 6 Abs. 8 BayStrWG).

Für die abgetauschte Fläche FINr. 1672/1 Gmkg. Oberndorf (FN 947-32) liegen die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 6 BayStrWG vor (Einziehungsfiktion). Somit gilt

dieser Teil als eingezogen. Einer Ankündigung der Einziehung nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG bedarf es deshalb nicht.

Auch für die eingetauschte und dem Verkehr neu zur Verfügung gestellt Fläche FINr. 1671/14 Gmkg. Oberndorf (FN 947-14) bedarf es keines Widmungsverfahrens, weil die Voraussetzungen für eine Widmungsfiktion nach Art. 6 Abs. 8 BayStrWG vorliegen.

Durch den freiwilligen Landtausch ist das nördliche Teilstück (FINr. 1672/2 Gmkg. Oberndorf, FN 947-32) ab der Nordgrenze des Grundstückes FINr. 1673 Gmkg. Oberndorf auf eine Länge von ca. 32 m nicht mehr erforderlich und hat insoweit seine Verkehrsbedeutung verloren. Hier ist ein Einziehungsverfahren erforderlich.

Nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG ist die Absicht der beiden Einziehungen mindestens drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen. Danach sind etwaige Einwendungen mit den Beteiligten zu erörtern.

Die Einziehung darf erst nach Ablauf dieser Frist verfügt bzw. die Einziehungsverfügung nach Ablauf dieser Frist bekanntgemacht werden.

Nach dem der freiwillige Landtausch aber erst dann abgeschlossen werden kann, wenn die Einziehung verfügt ist, muss der Einziehungsbeschluss unter folgenden aufschiebenden Bedingungen stehen:

1. Die ordnungsgemäße Bekanntgabe der Einziehungsabsicht nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG ist abgeschlossen
2. Während der Bekanntgabe wurden keine Einwände erhoben
3. Das Verfahren über den freiwilligen Landtausch ist abgeschlossen und die damit erfolgten Grundbuchänderungen wirksam

Beschluss:

Der TA beschließt, den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 201 „Sackweg im Hintsberger Feld“ sowie das nördliche Teilstück des öffentlichen Feld- und Weges Nr. 185 „Hohl-landweg“ ab der Nordgrenze des Grundstückes FINr. 1673 Gmkg. Oberndorf einzuziehen. Die Absicht der Einziehungen ist nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG ortsüblich bekanntzumachen.

Weiter beschließt der TA, die Einziehungen unter den o.g. drei aufschiebenden Bedingungen zu verfügen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 16.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Anfrage von Herrn StR Friedrichs vom 14.03.2023:

„Welche Gründe bestanden für die angeordnete Radwegbenutzungspflicht in der Dr.-Wintrich-Straße.“

Antwort der Verwaltung:

Mit verkehrsrechtlicher Anordnung vom 12.10.2017 wurde die Radwegebenutzungspflicht in der Dr.-Wintrich-Straße aufgehoben.

Begründung war hier, dass der Rad- und Gehweg von einigen Ausfahrten und Straßeneinmündungen unterbrochen wird und hier trotz deutlicher Bodenmarkierungen immer wieder gefährliche Situationen, vor allem für Radfahrer, die in westlicher Richtung unterwegs sind, entstehen bzw. entstanden sind. Sie werden von den ausfahrenden Kraftfahrzeugen oft nicht beachtet. In Richtung Realschule gilt dann allerdings das Rechtsfahrgebot so dass auch die Schulkinder die Straße benützen müssten.

Am 16.01.2023 fand zusammen mit der Polizeiinspektion Ebersberg ein Ortstermin in o. g. Sache statt. Dort wurde folgendes festgelegt:

Der Bereich zwischen Ringstraße und Eichthalstraße wird als getrennter Geh- und Radweg beschildert (Z. 241 StVO – somit Benutzungspflicht). Die Radfahrer sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit in dieser Richtung bewusst auf den straßenbegleitenden Radweg geführt werden und auch die richtige (markierte) Fahrbahn hierfür nutzen.

In Gegenrichtung bleibt die Beschilderung „Radfahrer frei“ bestehen. Hier kann der Radweg ohne Benutzungspflicht genutzt werden. Ansonsten gilt für Radfahrer, die vom Bahnhof aus Richtung Westen (Realschule) auf der Straße fahren, das Rechtsfahrgebot (§ 2 Abs. 1 StVO).

Feststellungen der Polizei ergaben, dass nahezu alle Rad fahrenden Verkehrsteilnehmer den Radstreifen benutzen. Die Beschilderung als Gehweg mit den ZZ „Radfahrer frei“ wäre falsch, da dann die Radfahrer auch auf dem Gehweg fahren dürften. Mit einer solchen Regelung würde erst recht eine bislang nicht bestehende Gefahrenquelle geschaffen. Unter Abwägung aller Belange wurde die bestehende Regelung im Interesse der Verkehrssicherheit als angemessen betrachtet.

Der Arbeitskreis Energiewende 2030 hat sich in seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom 09. Februar 2023 im Tagesordnungspunkt 2 im Rahmen einer Präsentation der ing Kess GmbH mit dem Potenzial der Tiefen Geothermie und dem Ausbau von Wärmenetzen in Ebersberg sowie mit der Frage von einem Wärmeverbund mit anderen Kommunen im Landkreis befasst. Bislang wurde davon ausgegangen, dass das Thema Tiefe Geothermie grundsätzlich nicht relevant sei für das Ebersberger Stadtgebiet. Das Planungsbüro stellte nun aktuelle Erkenntnisse zum Thema vor. Alle Unterlagen stehen dem Stadtrat nebst Ergebnisprotokoll im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Planung einer Windkraftanlage in Bruck/Moosach:

Die VG Glonn bittet die Stadt Ebersberg um Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung einer Windkraftanlage im Bereich zwischen Taglaching und Fürmoosen.

Die Planunterlagen haben wir als Anlage beigefügt. Zusätzlich zu den Planunterlagen hat die Verwaltung noch vier Bilder (3-D-Simulation) erstellt, aus denen die voraussichtliche Sichtbarkeit der Anlage erkennbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

TOP 17.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Otter fragte nach dem nächsten Termin für eine AK-Verkehr-Sitzung
Erster Bürgermeister Proske teilte mit, dass die nächste Sitzung nach der Abstimmung mit dem Straßenbauamt sowie nach dem Abschluss der Auswertearbeiten angesetzt wird. Ein konkretes Datum liegt noch nicht vor.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:45 Uhr

Stadt Ebersberg, den 05.05.2023

Proske
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1 bis 11, 13, 15 bis 17)
Pfeifer (TOP 12)
Stalla (TOP 14)

Die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung wurden in nachstehender Reihenfolge behandelt: TOP 1, TOP 13, TOP 2-17