

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 6. Februar 2024

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
Schriftführer/in: TOP 1-10 Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Fritsch	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Riedl	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Gressierer	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:**

#### **Dachsanierung Turnhalle Floßmannstraße**

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen die Vergabe des Auftrages Tragwerksplanung Sanierung Wasserschaden Turnhalle Grundschule Flossmannstrasse mit einer vorläufigen Bruttoauftragssumme von 46.790,21 Euro an das Ingenieurbüro Kugler + Kerschbaum, Kelheim.

### TOP 2.

#### **K-Team Immobilien GmbH;**

**Antrag auf Vorbescheid zur möglichen Bebauung (Variante 1: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Variante 2: zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage) auf dem Grundstück FINr. 824/39, Gmkg. Ebersberg, von-Feury-Str. 12**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant eine neue Bebauung auf dem vorgenannten Grundstück in zwei Varianten:

Variante 1

Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtlänge von 31,00 m x 12,00 m, zusammengesetzt aus zwei Baukörpern mit den Maßen 15,50 m x 12,00 m und südlichen Erker mit jeweils 5,00 m x 2,00 m, ergibt sich eine bebaute Grundfläche von 392,00 m<sup>2</sup>.

Geplant sind drei Vollgeschosse, Wandhöhe 7,50 m und Firsthöhe 10,30 m.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Auf dem Grundstück sind oberirdische Besucherstellplätze geplant.

Variante 2

zwei getrennte Mehrfamilienhäuser

Haus A 17,50 m x 12,50 m zzgl. Erker 5,00 m x 2,00 m, beb. Grundfläche 228,75 m<sup>2</sup>

Haus B 10,20 m x 16,30 m zzgl. Erker 5,00 m x 2,00 m, beb. Grundfläche 176,26 m<sup>2</sup>

gesamte bebaute Grundfläche 405 m<sup>2</sup>

Geplant sind jeweils 3 Vollgeschosse, Wandhöhe jeweils 7,50 m, Firsthöhe Haus A 10,45 m, Firsthöhe Haus B 10,00 m.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Auf dem Grundstück sind oberirdische Besucherstellplätze geplant.

Der Antragsteller wünscht in seiner Fragestellung zum Vorbescheid (siehe Antragsdokument S. 3) die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der beiden Varianten und der Möglichkeit zu erforderlichen Befreiungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 – „westl. Ulrichstraße“, der Baulinien und Baugrenzen festsetzt. Geplante Vorhaben beurteilen sich zudem nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO – WA). Nach § 4 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das Vorhaben fügt sich also in beiden Varianten nach Art der Nutzung ein.

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung maßgebend, wie Grundfläche, Höhe und Kubatur der geplanten Gebäude.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügen sich die geplanten Gebäude beider Varianten in die nähere Umgebung ein. Höhen- und größenvergleichbare Gebäude sind in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden (Gebäude am Kurt-Rohde-Platz).

Im Baulinienplan beträgt der Abstand der östlichen Baulinie zur Schmedererstraße hin 7,00 m. Die Baulinie wird bei Variante 1 durch den Hauptbaukörper nicht überschritten, lediglich die Tiefgaragenzufahrt und die Besucherstellplätze liegen innerhalb dieser Zone.

Der westliche Baukörper der Variante 2 überschreitet die Baulinie um max. 2,00 m und auch hier liegt die Tiefgaragenzufahrt innerhalb der freizuhaltenden Fläche.

Eine Befreiung wäre hier aus Sicht der Verwaltung denkbar, da die nördlich angrenzenden Gebäude ebenfalls 5,00 m von der Straße entfernt liegen und dadurch eine einheitliche Raumkante entsteht.

Die Zufahrt der Tiefgarage sollte wie geplant von der Schmedererstraße zugelassen werden, da eine Einfahrt über die von-Feury-Straße mit dem angrenzenden Familienzentrum eher problematisch gesehen wird.

Die südliche Baugrenze wird bei Variante 1 durch den Erker um max. 1,25 m überschritten. Der westliche Baukörper der Variante 2 überschreitet die Baugrenze um max. ca. 1,50 m, der östliche Baukörper im Bereich des Erkers um ca. 0,40 m. Die Besucherstellplätze liegen hier außerhalb des Bauraums.

Auch hier ist eine Befreiung aus Sicht der Verwaltung vertretbar, da auch das Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück bereits die Baugrenze nach Süden hin deutlich überschreitet und auch hier die Stellplätze außerhalb des Bauraumes liegen.

Die Anzahl der Wohnungen ist bei derzeitigem Planungsstand noch nicht bekannt, die erforderlichen Stellplätze werden künftig in einer Tiefgarage nachgewiesen. Bei beiden Varianten sind zwei oberirdische Besucherstellplätze geplant.

Die Prüfung der Abstandsflächen erfolgt erst im Rahmen des Bauantragsverfahren. Eine Einhaltung nach derzeitiger Planung kann bei beiden Varianten nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung können die Fragen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit aus dem Antrag allesamt mit ja beantwortet werden. Den für beide Varianten benötigten Befreiungen kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

Erster Bürgermeister Proske sprach sich für die Variante 2 aus, da diese mehr Durchblicke zwischen den Häusern erlaube.

StR Riedl gefiel die Variante 1 besser, da hier aufgrund des Satteldaches eine bessere Raumausnutzung im Dachgeschoss entstehe. Außerdem müsse nur 1 Treppenhaus und 1 Lift gebaut werden. Dies würde die Wohnungen günstiger machen. Bei Variante 1 ist der Abstand zur Straße angenehmer. Die Besucherstellplätze sollten an die Südostseite verlegt werden und für die KITA-Nutzung (Bring- und Holverkehr) nutzbar gemacht werden.

StR Otter sprach sich für Var. 1 aus, da der stadträumliche Bereich zum Straßenrand besser gelöst sei. Er befürwortete eine vollständige Eingrünung entlang der von-Feury-Straße; die Stellplätze sollen im Bereich der TG-Abfahrt bleiben. Er sprach sich gegen Zwerchgiebel aus, stattdessen sollten eine größere Wandhöhe ermöglicht werden. Zwerchgiebel wirken sich ungünstig auf PV-Anlagen aus.

StR Münch sprach sich für die Variante 2 mit Satteldächern aus und betonte ebenfalls die Durchblickmöglichkeiten.

Auf den Hinweis der Verwaltung, dass die Sache entscheidungsreif sei und beide Varianten bauplanungsrechtlich zulässig wären, könne auch eine Entscheidung für beide Varianten getroffen werden. Der Bauherr könnte dann im Bauantragsfalle wählen, welche Variante er vorlegen will. Erster Bürgermeister Proske ließ nach eingehender Beratung über die beiden vorliegenden Varianten abstimmen.

Der TA stimmte mehrheitlich der Variante 1 zu (7: 3); eine Abstimmung über Variante 2 fand daher nicht mehr statt.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zur möglichen Bebauung (Variante 1: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Variante 2: zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage) auf dem Grundstück FINr. 824/39, Gmkg. Ebersberg, von-Feury-Str. 12 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt den im Antrag angefragten Befreiungen für Variante 1 zu und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für Variante 1 das gemeindliche Einvernehmen.

**7 Ja : 3 Nein**

**TOP 3.**

**Mayer, Dominic;**

**Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses, zum Einbau einer neuen Dachgaube im bestehenden Einfamilienhaus und zum Neubau eines Carports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 868/7, Gmkg. Ebersberg, Am Scheiblerfeld 8**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Ausbau des zweiten Dachgeschosses und der Einbau einer Dachgaube in einem bestehenden Einfamilienhaus. Zudem soll ein Carport samt Abstellraum auf dem Grundstück errichtet werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 – „Nordwest I“, geplante Vorhaben beurteilen sich zudem nach § 34 BauGB.

Der Ausbau des Dachgeschosses verändert das Bestandsgebäude in seiner Kubatur lediglich durch den Einbau der neuen Gaube auf der Westseite. Da in der näheren Umgebungsbebauung bereits ähnliche Dachaufbauten vorhanden sind, fügt sich dieses Vorhaben nach § 34 BauGB ein.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze soll ein Carport (6,00 m x 2,50 m) mit einem angrenzenden Abstellraum (3,00 m x 2,50 m) entstehen.

Da die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle keinen Bauraum für Garagen/Carports/etc. vorsehen, ist hier eine Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich und auch beantragt.

Des Weiteren erfordert der geplante Carport mit Abstellraum eine Abweichung von den Abstandsflächen. Grundsätzlich sind entsprechende Gebäude mit einer Gesamtlänge von 9,00 m je Grundstücksgrenze zulässig (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO), jedoch darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung auf einem Grundstück insgesamt 15,00 m nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO). An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich bereits eine Grenzbebauung (Freisitz) mit einer Länge von 8,15 m (4,30 m + 3,85 m), somit ergibt sich insgesamt eine geplante Grenzbebauung mit einer Länge von 17,15 m.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrere ähnliche Befreiungen von den zeichnerischen Festsetzungen erteilt wurden, kann auch hier die Befreiung für die Errichtung des Carports mit Abstellraum außerhalb eines Bauraumes erteilt werden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der angrenzende Nachbar, dessen überdachter Stellplatz an den geplanten Carport angrenzt, hat dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt. Folglich kann auch der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen zugestimmt werden.

Gem. Garagen- und Stellplatzsatzung sind bei einem Einfamilienhaus zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller weist diese mit einem Stellplatz im Carport und einem offenen Stellplatz nach.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und zum Einbau einer neuen Dachgaube im bestehenden Einfamilienhaus sowie zum Neubau eines Carports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 868/7, Gmkg. Ebersberg, Am Scheiblerfeld 8 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt der erforderlichen Befreiung (Bauraum) und Abweichung (Abstandsflächen) zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 4.**

**Kusian, Cornelia und Dr. Wilhelm;**

**Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube in einem bestehenden Reihenhauses auf dem Grundstück FINr. 513/1, Gmkg. Ebersberg, Sarreiterweg 12b**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist der Einbau einer Dachgaube auf der Ostseite eines bestehenden Reihenhauses mit einer Breite von 1,50 m und einer Dachneigung von 5°.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 – „Änderung Eggerfeld – BRK Grundstück“.

Der Bebauungsplan enthält speziell zu Dachgauben keine Regelungen, bzgl. des Bauvorhabens gibt er aber folgende Festsetzungen vor:

- Firstrichtung Nord-Süd
- Dachneigung 21°-26°
- Ziegeleindeckung
- max. zwei Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl 0,8

Die geplante Dachgaube hat ein flachgeneigtes Dach (5° Dachneigung) mit Blecheindeckung. Durch den Einbau der neuen Dachgaube entsteht ein drittes Vollgeschoss. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,85 geringfügig überschritten. Es entsteht eine neue Wandhöhe von 7,95 m (vorher 6,65 m). Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich und beantragt.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beantragten Befreiungen können aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da in den Reihenhäusern mit einem Zwerchgiebel auf der Westseite (Nr. 12a/14/14b), bereits ein drittes Vollgeschoss besteht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits mehrere Gauben oder Zwerchgiebel, die entgegen der festgesetzten Firstrichtung, mit einem Blechdach anstelle einer Ziegelabdeckung und einer ähnlichen Dachneigung errichtet wurden. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, nachbarliche Belange wie Belichtung und Belüftung werden nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen zu den anderen Gebäuden auf dem Grundstück können trotz Einbau der Gaube eingehalten werden.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube in das bestehende Reihenhaus auf dem Grundstück FINr. 513/1, Gmkg. Ebersberg, Sarreiterweg 12b in Ebersberg und den damit verbundenen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Technische Ausschuss stimmt den Anträgen auf Befreiung zu und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 5.**

**Bolsmann, Britta und Christian;**

**Bauantrag zur Änderung der Wandhöhe beim bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 878/2, Gmkg. Ebersberg, Ebrachstr. 69**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Änderung der Wandhöhe von 3,80 m auf 4,10 m (0,30 m), sowie die Änderung der Firsthöhe von 6,77 m auf 7,07 m (0,30 m) beim bestehenden Einfamilienhaus.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 80 – „Friedenseiche I“.

Der Bebauungsplan gibt eine Wandhöhe von max. 3,50 m vor. In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.06.1988 wurde zur besseren Nutzung des DG eine Wandhöhe von max. 3,80 m für die Häuser des Typ 1 beschlossen. Diese Wandhöhe wurde auch am 22.05.1989 in der Tektur zur Baugenehmigung vom 17.04.1989 (Az. B0001/89) genehmigt.

Das Gebäude wurde in der Folge aber mit der jetzt beantragten Wandhöhe von 4,10 m und einer Firsthöhe von 7,07 m errichtet.

Das gesamte Gebäude einschl. Garage überschreitet nach Westen hin die Baugrenzen um 0,52 m, im Bereich des Erkers um 1,77 m.

In der Baugenehmigung vom 17.04.1989 (Az. B0001/89) wurde eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen nach Süden hin um 1 m zugelassen, um eine Verbreiterung der Garage zu erwirken. Des Weiteren wurde eine Befreiung zur Überschreitung der

Baugrenzen nach Osten und Westen hin im Bereich der Vordächer und des Erkers zugelassen, jedoch ohne Maßangaben und nicht auf die gesamte Hauslänge.

Da das Gebäude nun veräußert werden soll, wurde im Zuge der Vertragsausgestaltungen festgestellt, dass die vorgenannten und heute beantragten Befreiungen nicht im Umfang der bisherigen Genehmigungen enthalten waren.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beantragten Befreiungen können aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da die Überschreitung der westlichen Baugrenze – zumindest zu einem großen Teil – bereits Teil der ursprünglichen Baugenehmigung war. Zudem ist die Garage profilgleich an die nördliche Nachbargarage angebaut.

Durch die Überschreitung der zulässigen bzw. genehmigten Wand- und Firsthöhe um 0,30 m verändert sich der Charakter der Geschossigkeit nicht (EG + DG). Es entsteht kein weiteres Vollgeschoss durch die Erhöhung.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, nachbarliche Belange wie Belichtung und Belüftung werden nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen können trotz Erhöhung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

StRin Platzer erkundigte sich, ob der Antragsteller der ursprüngliche Bauherr sein. Dies wurde seitens des Ersten Bürgermeisters verneint. Man habe in dem Bereich früher schon viele Befreiungen erteilt. Man müsste hier die eigene Befreiungspraxis hinterfragen.

StR Riedl war sehr verärgert über die Vorgehensweise. Der Antragsteller könne jedoch nichts dafür.

StR Otter stellte fest, dass Nichtwissen nicht vor Strafe schützt. Allerdings sollte das Bauordnungsrecht nicht für solche Fragestellungen missbraucht werden. Angesichts der langen Nutzungsdauer würde hier keine Behörde einschreiten. Das Thema müsse zwar angesprochen werden, allerdings sei eine Zustimmung hier möglich.

StR Münch hielt das ganze für einen ärgerliche Vorgang. Es bestünden zivilrechtliche Probleme beim Verkauf. Ein Rückbau wäre unverhältnismäßig. Er erkundigte sich nach Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten.

Die Verwaltung teilte mit, dass sowohl die Baukontrolle als auch die Sanktion von Verstößen, Aufgabe des staatlichen Landratsamtes (untere Bauaufsichtsbehörde) seien. Dort finden Kontrollen aber meist nur anlassbezogen (z. B. bei Beschwerden) statt.

StR Spötzl war der Auffassung, dass der Landkreis hier zu lasch vorgehen würde.

StR Otter widersprach dieser Aussage – der Behörde stehe ein Abwägungsrecht zu.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Änderung der Wandhöhen beim bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 878/2, GmkG. Ebersberg, E-brachstr. 69 in Ebersberg und den damit verbundenen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Technische Ausschuss stimmt den Anträgen auf Befreiung zu und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**TOP 6.****Huber-Zdeb, Katharina und Zdeb, Rudolf;****Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 832/1, Gmkg. Ebersberg, Erika-Schienagel-Str. 14**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Folgendes ist geplant:

Einfamilienhaus	12,20 m x 9,00 m (109,80 m <sup>2</sup> ) in offener Bauweise
Geschosse	2 Vollgeschosse
Wandhöhe	6,11 m
Dach	Satteldach mit 19° Dachneigung
GRZ	0,37
Stellplätze	2 Stellplätze (Garage, offener Stellplatz)

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 200 – „Friedenseiche VIII“.

Das Bauvorhaben erfüllt im Allgemeinen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da aber für die Ausführung Geländeauffüllungen nötig sind, ist eine Befreiung von der Festsetzung § 9 Abs. 1 („Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.“) erforderlich.

Es werden Anfüllungen des Geländes bis zu 1,36 m ausgeführt, wodurch nach Norden und Westen hin Böschungen entstehen, die weich und niveaugleich an das bestehende Gelände anschließen. Diese Anfüllungen werden notwendig, da die geplante Erschließungsstraße zwischen 0,56 m und 0,66 m höher geplant ist, als das aktuell bestehende Gelände. Um die Festsetzung § 9 Abs. 2 („Die Hauseingänge bzw. OK FB EG sind mind. 15 cm über OK Erschl.Straße zu setzen (Starkregenwasserabfluss!)“) einhalten zu können, muss für das Wohnhaus und die Garage das Gelände ebenfalls angefüllt werden.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da der Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen sehr wichtig ist. Die entstehenden Böschungen werden weich und niveaugleich an das bestehende Gelände angeglichen, wie in Festsetzung § 10 Satz 4 vorgegeben. Gleiches gilt in der Folge für das östlich angrenzende Grundstück, das die selbe Situation wie das aktuell geplante Grundstück vorfindet.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 832/1, Gmkg. Ebersberg, Erika-Schienagel-Str. 14 in Ebersberg und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung zu und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**Bebauungsplan Nr. 124.1 - Im Augrund II;**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 22.11.2023 bis 22.12.2023.

**A Eingegangene Stellungnahmen**

	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Art</b>
1	Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2	16.11.2023	Hinweise
2	Regionaler Planungsverband	27.11.2023	Keine Einwände
3	Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung	30.11.2023	Hinweise
4	Landratsamt Ebersberg – untere Immissionsschutzbehörde	27.11.2023	Hinweise
5	Vodafone	15.12.2023	Hinweise
6	Bayernwerk	16.11.2023	Hinweise
7	Gemeinde Hohenlinden	21.11.2023	Keine Einwände
8	Gemeinde Steinhöring	29.11.2023	Keine Einwände
9	Markt Kirchseeon	24.11.2023	Keine Einwände
10	Stadt Ebersberg Abfall und Umwelt	21.12.2023	Keine Einwände
11	Stadt Ebersberg Tiefbauamt	21.11.2022	Hinweise
12	Öffentlichkeit 1	13.12.2023	Bedenken
13	Öffentlichkeit 2	06.12.2023	Bedenken

## **B Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweisen**

### **1. Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 24.2**

#### **Ergebnisse der letzten Stellungnahme**

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 12.07.2022 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Schluss, dass eine im Plangebiet angemessene Nachverdichtung aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu begrüßen ist!

#### **Neue Planunterlagen vom 01.09.2023**

Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst.

#### **Ergebnis**

Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

#### **Beschluss**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.*

### **3. Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung**

zu dem Bauleitplanverfahren „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 124.1 – Im Augrund II“ in der Fassung vom 08.02.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

Vielen Dank für die Erläuterung zu Festsetzung 7.14 bzw. Punkt 5.8 der Begründung zum Thema Holz und Kohle. Um diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festzusetzen, empfehlen wir zu begründen, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Eine Allgemeine „gesamtökologische“ Zielsetzung erlaubt die Anwendung nicht (vgl. EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauGB § 9 Rn. 187- 197, Battis/ Krautzberger/ Löhr/ Mitschang/ Reith, 15. Aufl. 2022, BauGB §9 Rn. 125-132). In der Kommentierung hervorzuheben ist besonders auch der Bestandsschutz für vorhandene Anlagen. Wir bitten darum die Begründung entsprechend anzupassen. Zur besseren Verständlichkeit halten wir es für sinnvoll, in den Festsetzungen zu Holz und Kohle noch zu ergänzen, dass es sich dabei um Energieträger für die Beheizung von Gebäuden handelt.

#### **Abwägung**

*Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Talraum „Augrund“ an, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Funktion der Erholungsvorsorge dargestellt wird. Den Augrund quert ein örtlicher Wanderweg und am Rand des Talraums verläuft ein Fernradweg. Ein besonderes lufthygienisches Gefährdungspotenzial ergibt sich aufgrund der gemeinsamen Tallage von Baugebiet und Erholungsflächen. Im Talraum mit seinen Weihern, Gräben und Feuchtwiesen und dessen Umgebung kommt es zudem verstärkt zur Bildung von Nebeln. Die feinen Wassertropfen binden Schadstoffe aus Autoabgasen und Heizungen und reichern die Luft damit an. Von dieser Wirkung betroffen sind auch die angrenzenden Baugebiete. Aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes und zur Minderung lufthygienischer Belastungen soll daher an dem Ausschluss von Kohle und Holz als Energieträger für die Beheizung von Gebäuden im Plangebiet weiterhin festgehalten werden.*

*Die Begründung wird dahingehend redaktionell überarbeitet. Der Hinweis auf die Beheizung von Gebäuden wird in der Begründung ergänzt. Die Festsetzung bleibt unverändert.*

**Beschluss**

*Die Stellungnahme wird entsprechend der Abwägung berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.*

**4. Landratsamt Ebersberg – untere Immissionsschutzbehörde  
Sachverhalt**

- Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde bereits im Zuge des 1. Verfahrensschritts am 18.08.2022 seitens der UIB Stellung genommen
- Die Stellungnahme wurde in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses Ebersberg am 8.11.2022 zur Kenntnis genommen und behandelt
- Der in der letzten Stellungnahme vorgeschlagene Hinweis zum Lärmschutz bei nach außen wirksamen Klima- und Heizgeräten wurde in die Satzung unter B Hinweise Punkt 11 „Immissionsschutz“ sowie in die Begründung unter Punkt 6 „Immissionsschutz“ übernommen
- In der vorliegenden Planfassung sind keine weiteren immissionsschutzfachlich relevanten Änderungen erkennbar

**Beurteilung**

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

**Beschluss**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.*

**5. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Vertrieb und Service GmbH**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

**Beschluss**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.*

## 6. **Bayernwerk AG – Netzcenter Ampfing**

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.

### **Kabel**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

### **Beschluss**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung in Bezug auf den Schutzabstand.*

## 11. **Tiefbauamt Ebersberg – Erschließung allgemein**

### **Kanalisation**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 27.07.2022!

Der Zusätzliche Absatz unter Pkt. 7.1, zum Thema Niederschlagswasser erübrigt sich aus Sicht der Tiefbauabteilung, da für den B-Plan ein wasserrechtlicher Bescheid für die Niederschlagsbeseitigung vorliegt.

### **Wasserversorgung**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 27.07.2022!

### **Straßenbau**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 27.07.2022!

Darüber hinaus stimmt die Tiefbauabteilung der Begründung zur 1.

Änderung, unter Pkt. 5.5 zu.

### **Beschluss**

*Die Stadt hält an der Abwägung der Stellungnahme vom 27.07.2022 fest und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen*

## 12. **Öffentlichkeit 1**

In der o.g. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 124 — Augrund II wird das Grundstück 1794/31 als „öffentliche Verkehrsfläche“ dargestellt bzw. betitelt.

Hier wurde leider nicht berücksichtigt, dass sich das Grundstück der Flur-Nr. 1794/31 im Eigentum der Gressierer Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG befindet und so nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden kann.

Es wird gebeten diesen Sachverhalt zu berichtigen.

**Abwägung**

*Der Bebauungsplan kann unabhängig von den Eigentumsverhältnissen eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzen. Die betroffene Grundstücksfläche wurde bereits im derzeit rechtsverbindlichen Am Augrund II als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist erforderlich für die künftige Erschließung möglicher weiterer Baugebiete, die in dem bereits rechtswirksamen Bebauungsplan nachrichtlich angelegt wurden. Die Stadt hält an der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche weiterhin fest, weil weiterhin die Option einer Erweiterung nach Süden bestehen soll, so wie es im Flächennutzungsplan auch dargestellt ist.*

**Beschluss**

*Die Stadt weist die Bedenken entsprechend ihrer Abwägung zurück und es bedarf keiner Überarbeitung der Planunterlagen.*

**13. Öffentlichkeit 2**

im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 124.1 Augrund II, 1. Änderung, findet derzeit die erneute öffentliche Auslegung statt. Im Zuge dessen möchten wir folgenden Antrag stellen.

- Möglichkeit zur Errichtung von Dachgauben

Begründung: In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 124.1, Augrund II, 1. Änderung, wird unter Punkt 1. Anlass und Ziel der Planung angeführt, dass „im Hinblick steigender Bodenpreise und des knappen Baulands das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung immer größere Bedeutung gewinnt. Daher ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Ebersberg, die Innenentwicklung zu fördern und eine ortsplanerisch verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.“

Aus diesem Grund möchten wir den Antrag stellen, den Bebauungsplan Nr. 124.1, Augrund II, 1. Änderung, um der Möglichkeit auf Errichtung von Dachgauben zu ergänzen. Gemäß Bebauungsplan ist die Errichtung eines Zwerchgiebels je Einzel- Doppel- und Reihenhauses möglich. Diese sind auch entsprechend bei den Doppel- und Reihenhäusern vorhanden. Sie erweitern die im DG befindlichen größeren Dachstudios und weisen eine Loggia auf. Auf der gegenüberliegenden Seite des Dachgeschosses befinden sich noch i. d. R. zwei weitere kleinere Zimmer, wobei hier i. d. R. ein Zimmer als Bad vorgesehen war. Die Räume sind klein und können gerade in den Reihenhäusern nur mit einem Dachflächenfenster belichtet werden. Die vorhandene Dachschräge mit den Dachflächenfenstern beeinträchtigt die Nutzung der Räume, da es hier nur eingeschränkt möglich ist, aufrecht zu stehen. Die Möglichkeit zur Errichtung von Dachgauben auf dieser Seite würde hier die Möglichkeit schaffen, die Wohnfläche maßvoll zu erweitern und besser zu belichten und zu belüften. Weiterhin schützen Gauben bei Starkregen besser vor Wassereintritt als Dachflächenfenster.

In diesem Zusammenhang nehmen wir Bezug auf das Objekt Spitzingstr. 9, 85560 Ebersberg. Bei diesem Objekt wurden erst kürzlich zwei Dachgauben (jeweils eine auf der Ostseite und eine auf der Westseite des Gebäudes) genehmigt und errichtet. Das Objekt Spitzingstr. 9, Ebersberg, das sich im Umgriff des qualifizierten Bebauungsplans 64 — Südwest III - Spitzingstraße befindet, schließt an das Bebauungsplangebiet Augrund II an und liegt somit auch in Sichtweite.

Wir bitten Sie, den Antrag wohlwollend zu prüfen.

**Abwägung**

*Die Festsetzung 7.3 wird dahingehend geändert, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Haus in Hausgruppe) eine Gaube mit einem Abstand von mindestens 1 m (gemessen parallel zur Dachhaut) zum First und einer Breite von max. 1/3 der Gebäudebreite zulässig ist. So ist eine genehmigungsfreie Errichtung nach den Vorgaben*

*des Bebauungsplans möglich. Da es sich um eine gestalterische Festsetzung nach Art. 81 BayBO handelt und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, handelt es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung, die keiner erneuten Auslegung bedarf. Die Zulassung einer Gaube pro Wohngebäude stellt im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB keine erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen dar. Vielmehr wird seitens der Stadt den Eigentümer eine optimalere Nutzung ihrer Dachgeschosse ermöglicht. Eine zusätzliche Bodenversiegelung findet dadurch nicht statt.*

### **Beschluss**

*Die Stadt berücksichtigt die Anregung entsprechend ihrer Abwägung und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.*

### **Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss nimmt von der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 06.02.2024 zu Eigen.
2. Der Technische Ausschuss beauftragt die Planerin, die beschlossenen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten.
3. Der Technische Ausschuss fasst den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 124.1 unter Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 06.02.2024.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

**10 Ja : 0 Nein**

### **TOP 8.**

**Bebauungsplan Nr. 23.1 - Südwest Landhausbau;**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;**

**Satzungsbeschluss**

öffentlich

### **Sachverhalt:**

#### **A. Vorgeschichte:**

Am 10.01.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 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 25.07.2023 bis 25.08.2023 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 05.12.2023 bis 12.01.2024 durchgeführt.

### **B. Stellungnahmen:**

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

1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht

- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, staatl. Abfallrecht, Altlasten
- 1.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.5 Kreisjugendring
- 1.6 Evang.-Luther. Pfarramt
- 1.7 Kath. Pfarramt
- 1.8 Deutsche Telekom AG
- 1.9 Stadt Grafing
- 1.10 Gemeinde Forstinning
- 1.11 Gemeinde Anzing
- 1.10 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.12 Gemeinde Hohenlinden
- 1.13 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.14 Landesbund für Vogelschutz, Poing
- 1.15 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.16 Stadtgärtnerei Ebersberg
- 1.17 Münchener Verkehrsverbund MVV
- 1.18 Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH
- 1.19 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- 1.20 Erzbischöfliches Ordinariat München

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

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 29.11.2023
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 12.12.2023
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 07.12.2023
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 05.12.2023
- 2.5 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 10.01.2024
- 2.6 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen / Abfallwirtschaft, Schreiben vom 03.01.2024
- 2.7 Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 05.12.2023
- 2.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.01.2024
- 2.9 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 05.12.2023
- 2.10 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 06.12.2023
- 2.11 Bundesnetzagentur, Schreiben vom 27.11.2023
- 2.12 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 05.12.2023

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

- 3.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 11.12.2023
- 3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 30.11.2023
- 3.3 Deutsche Bahn AG / DB Immobilien, Schreiben vom 13.12.2023
- 3.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 28.11.2023

## **C. Behandlung der Stellungnahmen:**

### **3.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 11.12.2023**

#### **Vortrag:**

*unsere Stellungnahme vom 23.08.2023 wurde vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg in der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2023 gewürdigt. Unsere Hinweise wurden in den Entwurf der Begründung vom 14.11.2023 in einem neuen Kapitel 11 (Wasserhaushalt) mit aufgenommen.*

*Wir würden es begrüßen, auch noch folgende Hinweise aus unserer o.g. Stellungnahme in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Südwest – Landhausbau mit aufzunehmen:*

- 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.*

*Ansonsten stimmen wir der Bebauungsplanänderung zu.*

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Empfehlungen des Wasserwirtschafts werden in der Begründung ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags zum Thema Regenwasserbewirtschaftung redaktionell ergänzt.

### **3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 30.11.2023**

**Vortrag:**

*Mit dem Schreiben vom 18.07.2023, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html) Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.*

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme vom 18.07.2023 wurde Maße in der TA-Sitzung vom 14.11.2023 bereits in ausreichendem Maße gewürdigt. Eine weitere Behandlung ist nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

### **3.39 Deutsche Bahn AG / DB Immobilien, Schreiben vom 15.08.2023**

**Vortrag:**

*die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.*

*Gegen den o.g. Bebauungsplanes Nr. 23.1 bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:*

*Wir bitten Sie, unter Pkt 12 „Hinweise für Grundstücke entlang der Bahnanlagen“ den ersten Hinweis*

*„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“*

*noch um folgendes zu ergänzen:*

*Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Herr Harreus gerne zur Verfügung.*

**Behandlungsvorschlag:**



Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen hinsichtlich der Bau-  
last werden berücksichtigt und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans erfolgen nicht. Die Begründung wird nach Maßgabe des Behandlungsvorschlags ergänzt.

### 3.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 01.08.2023

**Vortrag:**

**Kanalisation**

*Siehe beiliegende Stellungnahme vom 01.08.2023!*

**Wasserversorgung**

*Siehe beiliegende Stellungnahme vom 01.08.2023!*

**Straßenbau**

*Siehe beiliegende Stellungnahme vom 01.08.2023!*

**Allgemein**

*Siehe beiliegende Stellungnahme vom 01.08.2023!*

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme vom 18.07.2023 wurde Maße in der TA-Sitzung vom 14.11.2023 bereits in ausreichendem Maße gewürdigt. Eine weitere Behandlung ist nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

**Beschluss:**

**Satzungsbeschluss:**

1.  
Der Technische Ausschuss nimmt von der Beteiligung der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 30.11.2023 zu Eigen.
2.  
Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen redaktionellen 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 **06.02.2024**.
4.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

**9 Ja : 0 Nein**

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

**TOP 9.**

**Verschiedenes**

öffentlich

**0 Ja : 0 Nein**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 10.**

**Wünsche und Anfragen**

öffentlich

**Sachverhalt:**

StR Riedl erkundigte sich nach den Gründen für die Absetzung des TOP „Wegeverlegung in Rinding“.

Erster Bürgermeister Proske erläuterte, dass sich aufgrund der Wegeverlegung die Bauplastpflichtigen ändern. Mit diesem Personen müsse im Vorfeld erst gesprochen werden.

**0 Ja : 0 Nein**

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:58 Uhr

Stadt Ebersberg, den 12.02.2024

Proske  
Sitzungsleiter

TOP 1-10 Stöhr