

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 5. März 2024

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
Schriftführer/in: TOP 1 - 14 Stöhr

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

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Objektplanung Freianlagen an die Lex Kerfers Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GbR, Bockhorn, vorerst mit der Stufe 1 zu vergeben.

Der hiermit verbundene Anteil für die Leistungsphase 1 und 2 sowie der besonderen Leistung „Berechnungen zu Flächen und Rauminhalten“ incl. 3 % Nebenkosten beträgt 9.359,84 € netto.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Fachplanung Tragwerksplanung an die Beratende Ingenieure Brandl + Eltschig Tragwerksplanung GmbH vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. (FH) Martin Schubert, vorerst mit der Stufe 1 zu vergeben.

Der hiermit verbundene Anteil für die Leistungsphase 1 und 2 inkl. 1% Nebenkosten beträgt netto Euro 21.018,38.

Der Technische Ausschuss beschließt für die Fachplanung Technische Ausrüstung HLS, dem Bieter Ingenieurbüro Thomas Dudek vertreten durch Herrn Thomas Dudek Miesbacher Str. 29 83703 Gmund den Auftrag vorerst mit der Stufe 1 zu erteilen. Der hiermit verbundene Anteil für die Leistungsphase 1 und 2 inkl. 3 % Nebenkosten beträgt netto Euro 17.397,38.

Der Technische Ausschuss beschließt für die Fachplanung Technische Ausrüstung ELT, dem Bieter MTM-Plan GmbH vertreten durch Herrn Martin Müller, Leminger Straße 13, 93458 Eschlkam, den Auftrag vorerst mit der Stufe 1 zu erteilen. Der hiermit verbundene Anteil für die Leistungsphase 1 und 2 inkl. 1 % Nebenkosten beträgt netto Euro 12.267,47.

## **TOP 2.**

**Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 1861/4, Gmkg. Ebersberg, Kranzhornstr. 14**

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport einschließlich Abstellraum.

Das Wohngebäude ist wie folgt geplant:

Grundfläche 11,00 m x 8,00 m = 88,00 m<sup>2</sup>

Wandhöhe 7,00 m

Firsthöhe 9,00 m

Stellplätze 1 StPl. im Carport, 1 offener Stellplatz

### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 16 – „Aßlkofener Straße“, bei dem nur noch die zeichnerischen Festsetzungen gültig sind. 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 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.

Die geplante Doppelhaushälfte ist mit einer Grundfläche von 88,00 m<sup>2</sup> Teil eines geplanten Doppelhauses mit einer Grundfläche von 176,00 m<sup>2</sup>.

Vergleichbare Baukörper befinden sich bereits in der näheren Umgebungsbebauung der Kranzhornstraße (z.B. FINr. 1862 und 1862/5, Gmkg. Ebersberg).

Vergleichbare Gebäude zur Höhenentwicklung befinden sich ebenso in der näheren Umgebung (Fh 10,10 m/Wh 7,15 m auf der FINr. 1861/2; Fh 9,25m/Wh 6,65 m auf der FINr. 1864/5, Gmkg. Ebersberg). Somit ergibt sich für die Doppelhaushälfte auch die Einfügung nach dem Maß der Nutzung.

Die erforderlichen 2 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (1 Carport und 1 offener Stellplatz).

Das Wohngebäude überschreitet die noch gültige nördliche Baulinie auf einer Länge von 8,00 m um 1,00 m, sowie die östliche Baugrenze auf einer Länge von 7,50 m mit einer Tiefe von 0,22 m.

Der Carport überschreitet nach Süden hin die Baulinie auf einer Länge von 3,50 m um 1,62 m und der offene Stellplatz liegt außerhalb eines Bauraumes für solche Anlagen. Für diese Abweichungen ist ein Antrag auf Befreiung von diesen Festsetzungen erforderlich.

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.

Bereits auf den östlich gelegenen Grundstücken wurde in der Vergangenheit ein Doppelhaus mit einem Garagengebäude außerhalb der Baugrenze errichtet. Eine solche Nachverdichtung ist in diesem Bereich städtebaulich vertretbar und vielfach auffindbar. Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, somit kann auch im vorliegenden Fall einer Befreiung zugestimmt werden. Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 1861/4, Gmkg. Ebersberg, Kranzhornstr. 14 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt den erforderlichen Befreiungen zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 3.**

**Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 1861/32, Gmkg. Ebersberg, Kranzhornstr. 14**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport.

Das Wohngebäude ist wie folgt geplant:

Grundfläche 11,00 m x 8,00 m = 88,00 m<sup>2</sup>

Wandhöhe 7,00 m

Firsthöhe 9,00 m

Stellplätze 1 StPl. im Carport, 1 offener Stellplatz

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 16 – „Altköfener Straße“, bei dem nur noch die zeichnerischen Festsetzungen gültig sind. 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 Wohn-

gebäude in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das Vorhaben fügt sich also 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.

Die geplante Doppelhaushälfte ist mit einer Grundfläche von 88,00 m<sup>2</sup> Teil eines geplanten Doppelhauses mit einer Grundfläche von 176,00 m<sup>2</sup>.

Vergleichbare Baukörper befinden sich bereits in der näheren Umgebungsbebauung der Kranzhornstraße (z.B. FINr. 1862 und 1862/5, Gmkg. Ebersberg).

Vergleichbare Gebäude zur Höhenentwicklung befinden sich ebenso in der näheren Umgebung (Fh 10,10 m/Wh 7,15 m auf der FINr. 1861/2; Fh 9,25m/Wh 6,65 m auf der FINr. 1864/5, Gmkg. Ebersberg). Somit ergibt sich für die Doppelhaushälfte auch die Einfügung nach dem Maß der Nutzung.

Die erforderlichen 2 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (1 Carport und 1 offener Stellplatz).

Das Wohngebäude überschreitet die noch gültige nördliche Baulinie auf einer Länge von 8,00 m um 1,00 m, sowie die westliche Baugrenze auf einer Länge von 10,00 m mit einer Tiefe von 1,85 im südlichen Teil, bis 2,50 m im nördlichen Gebäudeteil.

Der Carport und der offene Stellplatz liegen außerhalb eines Bauraumes für solche Anlagen.

Für diese Abweichungen ist ein Antrag auf Befreiung von diesen Festsetzungen erforderlich.

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.

Bereits auf den östlich gelegenen Grundstücken wurde in der Vergangenheit ein Doppelhaus mit einem Garagengebäude außerhalb der Baugrenze errichtet. Eine solche Nachverdichtung ist in diesem Bereich städtebaulich vertretbar und vielfach auffindbar. Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, somit kann auch im vorliegenden Fall einer Befreiung zugestimmt werden.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 1861/32, Gmkg. Ebersberg, Kranzhornstr. 14 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt den erforderlichen Befreiungen zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 4.**

**Bauantrag zur Errichtung einer betrieblichen Elektro-Tankstelle und Aufstellen von Fertigteil-Garagen auf dem Grundstück FINr. 2190/2, Gmkg. Ebersberg, Reitgesing 1**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung einer betrieblichen Elektro-Tankstelle mit zwei Ladestellplätzen, einer Ladesäule mit zwei Ladepunkten einschließlich der dazugehörigen Beschilderung, Beleuchtung und Schutzpoller. Zudem sind auf dem Betriebsgelände vier Fertiggaragen zur sicheren Abstellmöglichkeit der Firmenfahrzeuge geplant.

Die Elektro-Tankstelle ist im Bereich der bereits bestehenden Stellplätze im nördlichen Bereich des Firmengeländes geplant. Der Fuhrpark des Betriebes (vorerst Pkw und Sprinter für den Baustellenverkehr bzw. Werkstattwagen) soll nach und nach auf elektro-betriebene Fahrzeuge umgestellt werden.

Die vier Fertiggaragen werden benötigt, um die Firmenfahrzeuge, die mit hochwertigen Maschinen und Technik ausgestattet sind, sicher unterstellen zu können. Die Fahrzeuge waren bisher in einem Teil der abgeschlossenen Tiefgarage abgestellt. Aufgrund der Geschäftsentwicklung und der Erhöhung des Lagerbestandes durch Vorratshaltung, wird die Tiefgarage nun als Baustoff- und Materiallager genutzt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich, beide Vorhaben beurteilen sich demnach nach § 35 BauGB.

Die Errichtung der Elektro-Tankstelle stellt durch die Lage im Außenbereich kein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe b) BayBO dar. Des Weiteren handelt es sich bei der Errichtung von Elektro-Ladesäulen/-Tankstellen nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, das nur die öffentliche Versorgung mit Elektrizität etc. einschließt.

Das Vorhaben ist ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, das im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das betroffene Grundstück – wie in diesem Fall - im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Das Vorhaben stellt jedoch eine angemessene bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes dar, dem die widersprüchliche Darstellung im Flächennutzungsplan gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB nicht entgegengehalten werden kann. Folglich wäre die Errichtung der Elektro-Tankstelle in der beantragten Form zulässig.

Die Fertiggaragen befinden sich auf der Westseite des Grundstückes, aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sind auch diese baugenehmigungspflichtig. Auch hier handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben, sondern um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich auch hier nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB, welcher eine angemessene bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes zulässt.

Da die Garage eine Länge von 12,01 m aufweist, müssen für das Gebäude die Abstandsflächen (mind. 3 m zur Grundstücksgrenze) nachgewiesen werden. Da diese nicht eingehalten werden, ist ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich. Der angrenzende Nachbar hat dem Bauantrag schriftlich zugestimmt. Die Unterschrift liegt der Verwaltung vor. Das durch die Überschreitung der westlichen Abstandsflächen betroffene Grundstück (FINr. 2190, Gmkg. Ebersberg) ist ein rein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich, eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange durch das Garagengebäude sehen wir hier nicht gegeben. Aus unserer Sicht könnte hier einer Abstandsflächenverkürzung zugestimmt werden.

Eine Nutzungsänderung für die Nutzung der bestehenden Tiefgarage als Lager für Baustoffe und sonstiges Material ist nicht erforderlich, da bereits mit der Baugenehmigung vom 20.12.2005, Az. B-2005-415, die Nutzung des Kellergeschosses als Materiallager genehmigt wurde.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer betrieblichen Elektro-Tankstelle und zum Aufstellen von Fertigteil-Garagen auf dem Grundstück FINr. 2190/2, Gmkg. Ebersberg, Reitgesing 1.

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

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.**

**Antrag auf Genehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den FINrn. 1117T, 1118, 1119, 1120, 1122 und 1184, Gmkg. Ebersberg**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Firma Swietelsky beantragt den Kiesabbau, die Wiederverfüllung und die Rekultivierung auf den FINrn. 1117T, 1118, 1119, 1120 und 1184 der Gmkg. Ebersberg.

Die Flurstücke befinden sich östlich der St2086. Auf den benachbarten FINrn. 1116 und 1117 wird bereits Kies abgebaut. Die beantragten Flächen grenzen direkt an die bisher genehmigte Abbaugrenze bzw. Kiesgrube der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH an.

Die beantragte Abbautiefe orientiert sich an den genehmigten Abbautiefen der benachbarten Kiesgrube. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände, der Böschungen und einer Humus- und Rotlagenstärke von 2 m beträgt das geschätzte Abbauvolumen ca. 1.183.000 m³. Das Abbauende wird bis voraussichtlich Ende 2045 erreicht sein. Die Wiederverfüllung findet bis 2047 statt. Mit dem Ende der erforderlichen Rekultivierung ist ca. Ende 2050 zu rechnen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der in der 15.b Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersberg vom 31.07.2023 festgelegten Kiesabbaukonzentrationsfläche.

Die Prüfung der Abbaumenge, der Flächenausdehnung, der Wiederverfüllung, der Rekultivierung und der im FNP festgesetzten Kompensationsmaßnahmen obliegt dem Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Genehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung und Rekultivierung auf den FINrn. 1117T, 1118, 1119, 1120 und 1184 der Gmkg. Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag zu und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**10 Ja : 0 Nein**

StR Otter nahm an der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) nicht teil.

**TOP 6.**

**Bebauungsplan Nr. 226 - Eberhardstraße 39;**

**Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre wegen Errichtung von zwei Hausgruppen (5-Spänner und 4 Spänner) sowie den notwendigen Stellplätzen in 85560 Ebersberg, Eberhardstr. 39, FINr. 181, Gemarkung Ebersberg**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird auf den Aufstellungsbeschluss des Technischen Ausschusses vom 18.07.2023, TOP 2, öffentlich, sowie die hierzu erlassene Veränderungssperre vom 18.07.2023 hingewiesen.

Folgende wesentliche Planungsziele sollen mit dem Bebauungsplan geregelt werden:

- Festsetzung des Gebietes als WA (allg. Wohngebiet - § 4 BauNVO); dies entspricht der tatsächlichen Nutzung
- Festsetzung von Grund- und Geschossflächen zur eindeutigen Bestimmung der möglichen Nachverdichtung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze gem. § 23 BauNVO) um die gewünschte Baukörperstruktur von drei 3-Spännern verbindlich vorzugeben sowie um wichtige Freiräume und Grünzüge zu sichern.
- Festsetzungen zu Flächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung.
- Festsetzung zur Anordnung der notwendigen Stellplätze (§ 12 Abs. 4 BauNVO), Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Kinderspielflächen, Freizeitanlagen, oberirdische Stellplätze)
- Festsetzungen für die öffentliche Erschließung und von Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben.

Die Stadt hat daraufhin Planungsvorschläge vom Architekturbüro AKFU (Herrn Fischer) ausarbeiten lassen.

Am 19.02.2024 führte Herr 1. Bürgermeister Proske sowie die Bauverwaltung ein Gespräch mit der Landeshauptstadt München als Vertreterin des Grundstückseigentümers.

Die Landeshauptstadt München bzw. die in Aussicht stehenden Erbbaurechtsnehmer des Grundstücks Eberhardstr. 39 würden die Bebauung gemäß dem Planungsvorschlag der Stadt Ebersberg (siehe Anlage) nach Variante 3 mittragen und so realisieren.

Die Stadt München äußert sich hierzu wie folgt:

*Wir haben deshalb die uns dankenswerterweise von Herrn Stöhr übermittelten neuen Entwürfe auch mit unserer Fachstelle für Bebauungsplanverfahren, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie mit dem Interessenten besprochen.*

*Nach unserem ersten Eindruck entspricht der Entwurf grundsätzlich dem Vorbescheid unseres Interessenten. Lediglich die Stellplätze wurde in den vorderen Bereich zur Eberhardstraße angeordnet und in Folge die Reihenhäuser anders platziert und ausgerichtet. Mit diesen Anpassungen könnte unser Interessent nach Rücksprache grundsätzlich zu recht kommen. Die Stiftung könnte wiederum mit der Planung mitgehen, wenn der Interessent das Grundstück übernimmt.*

*Vor diesem Hintergrund haben wir das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu Rate gezogen. Aus deren Erfahrung bietet sich bei dieser Sachlage an, dass der Interessent einen den Vorstellungen der Stadt Ebersberg entsprechenden Vorbescheid einreicht und die Stadt eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulässt (vgl. § 14 Abs. 2 BauGB). Soweit der Vorbescheid den Planungszielen des Bebauungsplans entspricht, dürften keine überwiegend öffentlichen Belange entgegen stehen. Soweit die Stadt Ebersberg und das Landratsamt Ebersberg damit einverstanden wären, könnte dies eine mögliche Alternative zum Bebauungsplanverfahren sein.*

*Dieses Vorgehen hätte folgende gewichtige Vorteile:*

- *Die Stadt Ebersberg würde sich erhebliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens sparen und hätte trotzdem ihren städteplanerischen Willen umgesetzt*
- *Das Verfahren würde natürlich erheblich verkürzt und Unwägbarkeiten eines Bebauungsplanverfahren – auch wenn es im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird – könnten vermieden werden*
- *Rechtsunsicherheiten und evtl. Entschädigungszahlungen durch die Stadt Ebersberg könnten vermieden werden.*  
*Soweit das Grundstück nahtlos an den Interessenten übergeht, kommt der Frage, ob das über § 34 BauGB vorhandene Baurecht durch die Planung eingeschränkt wird, keine so große Bedeutung zu. Problematisch ist insbesondere, dass der jetzt vorliegende Entwurf auf Basis des Eigenheimkonzeptes gegenüber einer Geschossbauweise deutlich das vorhandene Baurecht beschneidet. Diskussionen über Schadensersatz zum Schutz der Interessen der Stiftung scheinen daher unvermeidbar.*
- *Durch eine Bebauungsplanfestsetzung würde die Möglichkeiten der Bebauung, die derzeit sehr breit gefächert sind, stark eingeschränkt. Das könnte zu einer noch problematischeren Vermarktung führen und weiteren Leerstand nach sich ziehen. Das kann nicht im Interesse der Stadt Ebersberg sein.*

Aus Sicht der Verwaltung wäre dieser Vorschlag, sofern die Planungsvariante 3 der Stadt Ebersberg zum Gegenstand des Vorbescheids gemacht würde, ein akzeptabler Weg. Die Planungsvariante 3 beinhaltet folgendes (siehe Anlage):

Auf dem Grundstück würden zwei Hausgruppen (1 5-Spänner, 1 4-Spänner) errichtet werden. Der 5-Spänner würde mit der Firstrichtung West/Ost im mittleren Grundstücksbereich zu liegen kommen. Der 4-Spänner mit einer Nord-Süd-Ausrichtung würde im westlichen Grundstücksbereich Platz finden. Aufgrund der Topografie müssen den beiden nördlichen Häuser etwas tiefer angelegt werden, so dass ein Versatz entsteht. Je Haus einer Hausgruppe würde eine Grundfläche von 69 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Die Gebäude würden mit E+1+D mit Satteldach geplant. Insgesamt entstünden ca. 621 m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem 2.815 m<sup>2</sup> großen Grundstück (=GRZ 0,22). Dies wäre sogar etwas höher als das ursprünglich beantragte Maß der baulichen Nutzung im Antrag auf Vorbescheid vom 09.05.2023, TOP 3, öffentlich. Dort wurden ca. 595 m<sup>2</sup> beantragt. Es bleibt aber bei 9 Wohneinheiten. Die bergseitige Wandhöhe entspricht mit 7,10 m dem Rahmen, den wir zuletzt in den B-Plänen 220 und 221 festgesetzt haben (7,20 m), um auf Anregung aus der Mitte des Technischen Ausschusses, gut nutzbare Dachgeschosse zu erhalten; auf der Talseite (nach Norden) kommen die Häuser etwa einen Meter weiter raus (in Abhängigkeit von für die Erschließung vorzunehmenden Geländeanpassungen auch etwas weniger). Die Dachneigung beträgt 35° und entspricht damit der umgebenden Bebauung. Der Abstand zum Unterlieger Josef-Meier-Promenade 11 beträgt an der engsten Stelle ca. 11 m. Eine übermäßige Verschattung durch die Neubauten ist nicht zu befürchten; zudem orientieren sich die Anwesen Josef-Meier-Promenade ohnehin zum Klostersee. Durch die Anordnung des Nebengebäudes, das anstelle des bestehenden angeordnet wird, ändert sich für die Eberhardstraße 43 nichts. Die mit Mindestabstand zur Grundstücksgrenze angeordneten Oberlieger Eberhardstraße 35, 35a und 38 sind so situiert,



dass umgekehrt auch eine ausreichende Besonnung der Reihenhauseingänge gewährleistet ist.

Die notwendigen 18 Stellplätze der insgesamt 9 WE würden nach dem städt. Planungsvorschlag entlang der Eberhardstraße einerseits als offene Stellplätze und andererseits als Carports errichtet. Die Lösung vermeidet eine Blendung des südlichen oder nördlichen Nachbarn durch parkende PKW entlang den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Dies wurde bei dem zuletzt vorliegenden Vorschlag seitens des TA kritisch angemerkt.

Nördlich der Wohngebäude würde ein „Wohnanger“ angeordnet werden, der vorwiegend für Aufenthaltszwecke dienen kann. Das neue Quartier wäre bis auf einen notwendigen Anlieferverkehr autofrei. Damit wären mehrere Planungsziele der Stadt erfüllt. Die Lage der Stellplätze ist an dieser Stelle auch sinnvoll und drängt sich aus Sicht der Verwaltung förmlich auf, da aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der damit einhergehenden Lärmemissionen ein ruhiges Wohnen zur Eberhardstraße hin kaum möglich ist, ohne dass an den Gebäuden technisch aufwendige Maßnahmen erforderlich werden. Die vorgeschlagene Stellplatzanordnung würde auch dem städtebaulich verankerten Optimierungsgebot (Vermeidung bzw. Verbesserung von Immissionssituationen) Rechnung tragen. Aufgrund der vorherrschenden Lärmbelastung des Grundstücksbereichs an der Eberhardstraße ist eine andere Nutzung dieser Flächen nicht zu empfehlen.

Ein wichtiger planungsrechtlicher Belang ist, für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dies könnte mit dieser Planungsvariante sichergestellt werden.

Die Abstandsflächen können bei diesem Vorschlag zu allen Seiten eingehalten werden. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass, sofern ein Antrag auf Vorbescheid, diese Maßgaben berücksichtigt, eine Ausnahme von der Veränderungssperre denkbar wäre.

Für die Stadt ist diese Vorgehensweise von Vorteil, da zum einen der städtische Planungswille Berücksichtigung findet. Die Kosten für ein Bauleitplanverfahren könnten eingespart werden (ca. 15.000,- €; zeitliche und personelle Verwaltungskapazitäten).

Auch eine mögliche rechtliche Auseinandersetzung hinsichtlich möglicher Entschädigungsfragen zu einem möglicherweise eingeschränkten Baurecht nach § 34 BauGB würden die Stadt – unabhängig von ihrem jeweiligen Ergebnis – stark finanziell beanspruchen, da hierfür hohe Anwalts- und Gutachterkosten seitens der Stadt entstehen werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem Antrag der Landeshauptstadt München stattzugeben, und eine Ausnahme von der Veränderungssperre in Aussicht zu stellen, solange ein Antrag auf Vorbescheid gemäß städtischer Planungsvariante 3 (Stand Dezember 2023) für das Grundstück Eberhardstr. 39, FINr. 181, Gemarkung Ebersberg eingereicht wird.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Spötl fragte nach, ob sich die geplanten Bauvorhaben nach § 34 einfügen würden. Dies wurde von der Verwaltung bestätigt, ansonsten wäre keine Ausnahme von der Veränderungssperre möglich.

StR Otter erklärte, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB machbar wäre. Mit einem Bebauungsplan wäre womöglich eine höhere Dichte erreicht worden.

Zwei Punkte wäre aus seiner Sicht anzumerken. Zum einen wäre eine Tiefgarage wünschenswert gewesen und zum anderen sollte auf den Wendehammer möglichst verzichtet werden, da dies zum Hineinfahren ins Wohngebiet anregen würde. Außerdem sollen keine Stützmauern nach Norden entstehen, sondern eine natürliche Geländeanpassung. Die Straßensituation an der Eberhardstraße ist hier sehr eng. Er regte an, die Parkplätze 1-2 nach Westen zu schieben, um die Parkplätze eingrün zu können.

StR Münch stimmte der Planung zu und regte an, den Wohnanger als Feuerwehraufstellfläche zu kennzeichnen, dann könne sie leichter freigehalten werden.

StR Schechner stellte fest, dass alle Beteiligten hier richtig gehandelt hätten. Er äußerte Bedenken hinsichtlich der Höhenentwicklung. Er bat zu prüfen, ob der 5-Spanner tiefer

angelegt werden könnte und die Dachneigung flacher sein könnte. So würde es die Sichtachse nach Norden beeinträchtigen.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag der Landeshauptstadt München wegen Ausnahme von der Veränderungssperre für das Grundstück Eberhardstraße 39, FINr. 181 Gemarkung Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stellt eine solche Ausnahme in Aussicht, solange ein Antrag auf Vorbescheid gemäß städtischer Planungsvariante 3 (Stand Dezember 2023) für das Grundstück Eberhardstr. 39, FINr. 181, Gemarkung Ebersberg eingereicht wird.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 7.**

##### **15. Änderung des Flächennutzungsplanes; Teilfläche A;**

**Sondergebiet Asphalt und Kies; Änderung einer bestehenden Kiesabbaufäche in ein Sondergebiet (SO) Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberndorf;**

##### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Nördlich der Ortsteile Gmaind und Halbing im Landkreis Ebersberg befindet sich im Ebers-

berger Forst an der Staatsstraße ST 2086 ein bestehender Photovoltaik-Park und ein vor-

handener Kiesabbau. Nördlich des Kiesabbaus befindet sich eine bestehende Asphaltmischanlage. Hier wird ein Teil des im unmittelbaren Umfeld abgebauten Kiesel direkt vor Ort zu Asphalt verarbeitet.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ebersberg ist der Bereich der Asphaltmischanlage derzeit als Fläche für den Kiesabbau dargestellt. Zudem ist der Bereich als Fläche für „Erstaufforstung möglich“ und als „Ausgleichsfläche im Kompensationsverzeichnis des Landesamts für Umwelt LfU“ gekennzeichnet. Die Darstellungen des FNP entsprechen nicht vollständig der ausgeübten und langfristig angestrebten Nutzung. Daher soll der FNP in diesem Bereich geändert werden, um den Betrieb der Asphaltmischanlage langfristig bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Änderung des FNP bildet zudem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Änderung des FNP entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Kommune und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren. Die genauen Ausführungen zu den umweltrelevanten Themen sind im nachfolgenden Punkt zum Bebauungsplan Nr. 218 – Sondergebiet Asphalt und Kies zu finden. Insoweit wird hierauf verwiesen.

Es ist jedoch ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

In Vorbereitung einer verbindlichen Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ermittlung der Eingriffe und Wirkfaktoren der Planung, möglicher Konfliktver-

meidenden Maßnahmen, der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Prüfungen wurden berücksichtigt.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechende Eingriffsflächen werden bilanziert. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu benennen.

Nachdem es sich bei einigen Eingriffsflächen um Wald nach dem BayWaldG handelt, ist zusätzlich zu dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Nach Möglichkeit ist im Sinne eines natürlichen und naturnahen und in diesem Zusammenhang konkurrenz- und klimaverträglichen Aufbaus von Wald- bzw. Forstflächen eine Kombination von naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichsflächen anzustreben.

Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind nicht betroffen. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden.

#### **Verfahren:**

Ursprünglich wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2021, TOP 5, öffentlich).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für alle angesprochenen Vorhaben im Zeitraum vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden am 10.05.2022 behandelt. Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt insoweit die Beschlusslage vom 10.05.2022.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht zu billigen und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Das Verfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geführt.

Im Übrigen wird auf den nachstehenden Vortrag zum Bebauungsplan Nr. 218 verwiesen.

#### **Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf für die 15. Flächennutzungsplanänderung Teilfläche A; Sondergebiet Asphalt und Kies; Änderung der bestehenden Kiesabbaufläche in ein Sondergebiet (SO) Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberdorf in der Fassung vom 14.11.2023.
2. Der Technische Ausschuss billigt diesen Flächennutzungsplanänderungsentwurf.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**TOP 8.**

**Bebauungsplan Nr. 218 - Sondergebiet Asphalt und Kies;**

**Änderung der bestehenden Kiesabbaufläche in ein Sondergebiet (SO) Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberdorf;**

**Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird auf die Sitzung des TA vom 10.05.2022 (TOP 6, öffentlich) Bezug genommen.

Die Antragstellerin plant die Neuerrichtung eines Büro- und Werkstattgebäudes im Nordwesten des bestehenden Firmengeländes für Herstellung von Asphalt und Kiesaufbereitung. Es handelt sich um eine kleinräumige Erweiterung der bisher temporär genehmigten, vorhandenen Strukturen auf den bestehenden Waldflächen.

Im Zuge der dauerhaften statt temporärer Umwidmung der Kulisse der Asphaltmischanlage mit Verkehrs- und Lagerflächen sind diese Flächen Teil des neuen Bebauungsplanes.

Zurzeit wird der westliche Teilbereich des Planungsgebiets durch die Asphaltmischanlage genutzt. Der östliche Bereich dient der Aufbereitung (Brechen, Sieben, Kieswachen) der im Umfeld abgebaute Kies für die Asphaltmischanlage sowie der Lagerung der Materialien. Die Materialien werden nach verschiedenen Qualitäten offen beziehungsweise zum Teil überdacht bis zur Verwendung in der Mischanlage gelagert. Zusätzlich zum Kies wird auch ein Anteil an Recyclingmaterial verwendet, der ebenfalls im Umfeld der Mischanlage überdacht gelagert wird.

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Stadt Ebersberg im Ebersberger Forst, westlich grenzt das Planungsgebiet an einem Photovoltaik-Park und südlich grenzt an dem bestehenden Kiesabbau an. In der südwestlichen Umgebung finden sich zudem landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld des Einzelanwesens / der Siedlungssplitter Angermann.

Die Nutzung der Asphaltmischanlage ist im Zusammenhang mit dem Kiesabbau in der derzeitigen Form als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Das Vorhabengebiet ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt:



Abb. 4 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab  
 Quelle: BayernAtlas © 2020 BayStMFH; Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der bestehenden Asphaltmischanlage derzeit als Fläche für Kiesabbau dargestellt. Zudem ist der Bereich als Fläche für „Erstaufforstung möglich“ und als „Ausgleichsfläche im Kompensationsverzeichnis des Landesamts für Umwelt LfU“ dargestellt. Das entspricht nicht vollständig der ausgeübten und langfristig angestrebten Nutzung.

Um den Betrieb der Asphaltmischanlage langfristig bauplanungsrechtlich zu sichern und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Kommune und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

In Abstimmung der beteiligten Behörden und der Gemeinde wurde im Vorfeld der Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt welche die Umweltverträglichkeit des Vorhabens in Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 15 zur Erweiterung des Kiesabbaus durchgeführt. Soweit für das Plangebiet zutreffend wurden die Erkenntnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung „Vorranggebiet für Bodenschätze im Ebersberger Forst“ der Planungsgruppe Strasser GmbH mit Stand April 2023, in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der durch das Projekt entstehenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar.

Die Tabelle zeigt einen Überblick auf über die wesentlichen zusätzlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baube- dingte Auswir- kungen	Anlage- bedingte Auswir- kungen	Be- triebsbe- dingte Auswir- kungen	Gesamt- ergebnis
<b>Mensch: Lärm / Licht</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Mensch: Erholung / sied- lungsnaher Freiraum</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>

Planungsgruppe Strasser GmbH

Stadt Ebersberg – Bebauungsplan Nr. 218 „Sondergebiet Asphalt und Kies“

89

Schutzgut	Baube- dingte Auswir- kungen	Anlage- bedingte Auswir- kungen	Be- triebsbe- dingte Auswir- kungen	Gesamt- ergebnis
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Fläche</b>	gering	mittel	gering	<b>gering</b>
<b>Wasser: Oberflächenwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Wasser: Oberflächenwasserabfluss</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Wasser: Grundwasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Klima / Luft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Es ist jedoch ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf das Schutzgut Boden auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.



Wie unter Kapitel 5.8 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechende Eingriffsflächen werden bilanziert und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Planungsgebiets angeboten werden.

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden Ausgleichsflächen innerhalb des Landkreises hergestellt. Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche „Herterwiese“ Flur Nummer 106 T, 108 T, 110 T, 111 T, 150/001 T, 159/01 T, 167/02 T, Gemeinde / Gemarkung Kirchseeon Flächengröße von insgesamt: ca. 12.300 m<sup>2</sup> (1,230 ha) und der Fläche „Neubuch-Wiese“ Flur Nrn. 100/000 T, 101 T, Gemeinde / Gemarkung Kirchseeon mit einer Flächengröße von insgesamt: ca. 29.200 m<sup>2</sup> (2,920 ha).

Im Rahmen eines integrierten naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Ausgleichs werden die Flächen als gestufte Waldränder bzw. Wald mit Sonderstrukturen erstaufgeforschet.

Die Maßnahmenplanung integriert essenzielle Habitatrequisiten für Wald- und Waldrandarten und sind als Ausgleichsmaßnahmen mit flächenübergreifender Wirkung zu werten, da auch angrenzende Strukturen und Populationen von den Maßnahmen profitieren. Die Maßnahmenplanung erfolgte unter Berücksichtigung der Ausprägung angrenzender Flächen.

Eine negative Beeinträchtigung von Habitaten vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Arten findet nicht statt.

Für die Pflanzungen im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist allgemein gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.

Der aus der Umwandlung der Erstaufforstungsflächen entstehende Ausgleichsbedarf von 0,602 ha zugunsten des Sondergebiets wird durch die Erstaufforstung auf den Flächen „Herterwiese“ und „Neubuch-Wiese“ abgegolten. Entsprechend bereits erfolgter Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten besteht ein grundsätzliches Einverständnis zur Erstaufforstung der Flächen. Die Rodungserlaubnis für die Erstaufforstungsflächen mit 0,602 ha sowie die Aufforstungserlaubnis auf den beschriebenen Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes.

In Vorbereitung einer verbindlichen Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ermittlung der Eingriffe und Wirkfaktoren der Planung, möglicher konfliktvermeidenden Maßnahmen, der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Prüfungen wurden berücksichtigt, artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der Klimaschutzfunktion des Ebersberger Forstes wurde eine mikroklimatische Untersuchung durch das IB Müller-BBM GmbH, Helmut-A.-Müller-Straße 1-5, 82152 Planegg bei München, mit Stand 08.12.2021 angefertigt. Die Ergebnisse dieser Prüfungen wurden berücksichtigt.

Die UVP stellt unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden die Umweltverträglichkeit des Vorhabens und der Flächennutzungsplanänderung fest.

Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind von der Planung nicht betroffen. Durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der Eingriff natur- und land-

schaftsverträglich gestaltet werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen beziehungsweise der Realisierung der notwendigen Ausgleichsflächen kann der Bebauungsplan als umweltverträglich eingestuft werden.

Die Planunterlagen wurden gemäß TA-Beschluss vom 10.05.2022 überarbeitet. Es fanden bis zuletzt zwischen der Antragstellerin, der UNB dem AELF sowie der Stadt umfangreiche Klärungsgespräche hinsichtlich des naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Ausgleichs statt. Das Ergebnis dieser Besprechungen findet sich im Umweltbericht in den Planunterlagen ab Seite 59 (Ziff. 5.10).

#### Hierzu ist folgendes anzumerken:

Eine erneute Abstimmung mit den vorgenannten Behörden wurde wie zuletzt an der Behördenbesprechung vom 19.06.2023 vereinbart, nicht mehr durchgeführt. Das Ausgleichskonzept soll im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft werden. Insofern verbleibt eine gewisse Unsicherheit bzw. Restrisiko übrig, ob insbesondere die UNB das nun ausgearbeitete Ausgleichskonzept in Gänze mittragen wird.

Die UNB hat zuletzt die Umsetzung der Aufforstung der Fläche A1 „Herterwiese“ aufgrund des bereits bestehenden ökologisch bedeutsamen Ausgangszustands in Zweifel gezogen.

Hierzu haben die Planer der Antragstellerin eine erneute Untersuchung und Begehung der Flächen durchgeführt. Man kommt aufgrund dieser Nachbearbeitung zu einem fachlich abweichenden Ergebnis (siehe Anlage – farbliche Markierung).

Ähnlich verhält es sich bei der Ausgleichsfläche A2 „Neubuchwiese“.

Kritisch ist aus Sicht der Verwaltung anzumerken, dass im BPI-Entwurf als Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe bzw. für die Begründung des Ausgleichsfaktors von 0,8 Durchgrünungen im Plangebiet angeboten werden. Diese beschränken sich jedoch auf den Bereich der neu in Anspruch genommenen Fläche im Nordwesten des Plangebietes, wo ein Verwaltungs- und Werkstattgebäude entstehen soll. Hier wäre aus Sicht der Verwaltung noch eine Überarbeitung des Planungskonzeptes notwendig.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung des Verwaltungs-/Werkstattgebäudes erscheint zu unbestimmt. Bei einer klassischen Lochfassade, wie es bei Verwaltungsgebäuden häufig anzutreffen ist, verbleibt nur ein sehr geringer Teil an Begrünungsfläche übrig. Damit steht zumindest in Zweifel, ob die Kompensationsziele überhaupt erreicht werden.

Im Schreiben vom 26.07.2023 teilte die Verwaltung mit, dass ebenfalls bezweifelt wird, ob ein Ausgleichsfaktor von 0,8 dem ursprünglich temporären und jetzt dauerhaften Eingriff in dieser Größenordnung gerecht wird.

Aufgrund des vorherrschenden und zu erwartenden Betriebsauflaufs einer solchen Anlage sehen wir derzeit wenig Möglichkeiten Vermeidungsmaßnahmen wie Grünflächen o. a. zu schaffen.

Die Festsetzung von PV-Anlagen stellt u. E. keine Kompensationsmaßnahme dar, da hier seit einer Zeit ein Grundsatzbeschluss des Stadtrats besteht, wonach PV-Anlagen bei neuen Baugebietsausweisungen verpflichtend zu errichten sind.

Eine Festlegung auf einen Ausgleichsfaktor von 0,8 kann demnach zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Wir bitten Sie, geeignete Maßnahmen zu prüfen und sich mit den Besonderheiten des Standorts auseinanderzusetzen.

Eine Festlegung auf einen Ausgleichsfaktor von 0,8 kann auch nicht im Beschluss des TA vom 10.05.2022, TOP 6, öffentlich, Ziff. 3.2, gesehen werden. Beschlossen wurde, dass ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten ist, und die Ausgleichsmaßnahmen mit der



UNB abzustimmen sind. Dies erfolgt nun abschließend in dem nunmehr geplanten Verfahrensschritt der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (siehe oben). Positiv zu bewerten ist, dass die Planung für den Bereich der Flächen, die bisher temporär für das Asphaltwerk genutzt wurden, den Ausgleichsfaktor auf 0,95 erhöht hat. Weiterhin sind aufgrund des städt. Grundsatzbeschlusses (PV-Pflicht) die möglichen Dachflächen zu 50% im PV-Anlagen auszustatten. Dies ist als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

### **Verfahren:**

Ursprünglich wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2021, TOP 5, öffentlich).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für alle angesprochenen Vorhaben im Zeitraum vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 durchgeführt.

Dem vorangegangen war ein Ortstermin (am 06.11.2020) auf dem Gelände der Antragstellerin an dem die Mitglieder des TA teilgenommen haben. Es waren auch Vertreter des LRA Ebersberg sowie der Stadtverwaltung anwesend.

Dabei wurde auch die Erhöhung der Recyclingquote für die Asphaltherstellung besprochen.

Evtl. können auch höhere Quoten durch städtebaulichen Vertrag oder Bebauungsplan gefordert werden (Prüfung durch Verwaltung).

Aus Sicht der Firma Swietelsky wäre eine höhere Recyclingquote auch aus wirtschaftlichen Gründen anzustreben. Der Frischkies würde dann länger reichen. Bei der momentanen Verfahrensweise (20% Recyclingmaterial) würde die neue Grube ca. 10-15 Jahre reichen.

Im Rahmen des parallel zu erarbeitendem städtebaulichen Vertrag sollen in Abstimmung mit der Antragstellerin höhere Recyclingquoten festgeschrieben werden.

Nunmehr bittet die Antragstellerin, vertreten durch das Planungsbüro, mit Schreiben vom 15.01.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan mit flankierendem städtebaulichen Vertrag zu überführen.

Diesem Anliegen kann aus Sicht der Verwaltung nachgekommen werden. Der Vorteil eines Angebotsbebauungsplanes ist hier, dass bei geringfügigen Änderungen der Anlagentechnik, des Standorts und der Betriebsweise nicht jedes Mal der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der zugehörige Durchführungsvertrag geändert werden müssen. Für die Firma entsteht ein flexiblerer Handlungsspielraum. Durch den städtebaulichen Vertrag können die Planungsziele der Stadt (z. B. höhere Recyclingquoten, Ausgleichsflächen) genauso geregelt werden. Die Herstellung der Ausgleichsflächen werden regelmäßig mit entsprechenden Bürgschaften, die der Stadt zu stellen sind abgesichert. Die Einhaltung von Recyclingquoten kann mit einer Vertragsstrafe gesichert werden.

Ein Entwurf des städtebaulichen Vertrages bzw. die Eckdaten hierzu, kann in einer der nächsten Sitzungen dem TA zur Beratung vorgelegt werden.

Im Übrigen berücksichtigt der Planentwurf in der Fassung vom 14.11.2023 die Beschlusslage vom 10.05.2022. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht zu billigen und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Klargestellt wird, dass vor Fassung des Satzungsbeschlusses der erforderliche städtebauliche Vertrag abzuschließen und die entsprechenden Bürgschaften und dinglichen Sicherungen (Ausgleichsflächen) vorzulegen sind.

**Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 218 – Sondergebiet Asphalt und Kies; Änderung der bestehenden Kiesabbaufläche in ein Sondergebiet (SO) Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberdorf in der Fassung vom 14.11.2023.
2. Der Technische Ausschuss billigt diesen Bebauungsplanentwurf.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
4. Parallel ist ein städtebaulicher Vertrag zu erarbeiten, der dem TA vor Abschluss zur Beratung vorzulegen ist.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 9.**

**19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Schwabener Straße und Hohenlindener Straße, FINr. 993 und 995 Gemarkung Ebersberg;  
Zustimmung zum Planentwurf und Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
öffentlich**

**Sachverhalt:**

In der Sache wird auf das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 211-westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße verwiesen. Das Bebauungsplan sollte ursprünglich nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lagen hierfür die rechtlichen Voraussetzungen vor.

Diese Verfahrensart wurde nun durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) wegen Verstoßes gegen die europäische Richtlinie über strategische Umweltprüfungen (SUP-RL) für unanwendbar erklärt. Das bedeutet einerseits für laufende Verfahren, dass diese in ein Regel-Bebauungsplanverfahren zu überführen sind. Hierzu wird auf die Sitzung des Ferienausschusses vom 22.08.2023, TOP 7, öffentlich verwiesen.

In vorgenanntem Beschluss entschied man sich für das weitere Verfahren eine Einbeziehungssatzung zu erlassen um den betroffenen Grundstückseigentümer bei der Baurechtsschaffung möglichst schnell zu unterstützen.

Das Verfahren der Einbeziehungssatzung konnte allerdings zum einen aus rechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden (Ausschluss wegen angrenzen an ein Bebauungsplanangebot; wg. Fehlender Aussage im FNP wurden seitens der Behörden die geordnete städtebauliche Entwicklung in Frage gestellt); zum anderen wollte eine Partei der betroffenen Eigentümer für das Grundstück größtmögliche Rechtssicherheit erlangen, was nur über einen Bebauungsplan im Regelverfahren darzustellen ist.

Man kann nach eingehender Verhandlung der Sache schließlich mit allen Beteiligten überein, dass dies für die Baurechtsschaffung der sicherste Weg ist. Auch die neue Vorschrift zu § 13 b BauGB, die seit 01.01.2024 als sog „Rettungsvorschrift“ für diese Ver-

fahren geschaffen wurde, ist in Fachkreisen hinsichtlich der möglichen Europarechtswidrigkeit umstritten.

Aufgrund dieser Gesamtschau der Umstände soll nun ein Regelverfahren für dieses kleine Baugebiet durchgeführt werden (Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan mit Umweltprüfung und Ausgleichsflächen).

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung nun vor, dem beiliegenden Änderungsentwurf für die 19. Flächennutzungsplanänderung zuzustimmen bzw. dem Stadtrat zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Planungsziel ist die Darstellung der betroffenen Flächen als Wohnbaufläche (WA), eine Ortsrandeingrünung sowie der Nachweis der notwendigen Ausgleichsflächen östlich entlang der Schwabener Straße. Die Größe und die Ausgestaltung der Ausgleichsflächen wurden zwischenzeitlich mit den Beteiligten, dem LRA Ebersberg (UNB), dem Planer und der Stadt abgestimmt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat Kenntnis von der 19. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich westlich der Schwabener Straße östlich der Hohenlindener Straße, FlNr. 993 und 995, jeweils Gemarkung Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt den Planentwurf in der Fassung vom 12.02.2024 zu und empfiehlt dem Stadtrat das Verfahren durchzuführen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 10.**

**Bebauungsplan 211- westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße;**

**Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Planentwurf sowie Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)**  
öffentlich

#### **Sachverhalt:**

In der Sache wird auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt der heutigen Sitzung zur 19. Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Auf erneuten ausführlichen Sachvortrag wird daher verzichtet.

Der nunmehr im Parallelverfahren zur 19. Flächennutzungsplanänderung aufzustellende Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Die zugrundeliegende Begründung ist dem Vortrag zur 19. FNP-Änderung zu entnehmen.

An den Planungszielen hinsichtlich der Festsetzung von 2 Bauräumen für jeweils ein Einfamilienhaus hat sich keine Änderung ergeben. Hinzukommen wird ein detaillierter Umweltbericht sowie eine bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ebersberg genau abgestimmte Ausgleichflächenregelung. Weiterhin wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung südwestlich, westlich und nördlich des Plangebietes festgesetzt. Zwischen den beiden Grundstücken wird in Abstimmung mit den Beteiligten noch eine Feldzufahrt für die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke berücksichtigt.

Das Verfahren wird nun in Abstimmung mit den planbetroffenen Grundstückseigentümern im Regelverfahren neben der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bereits alle Erkenntnisse, die aus den vorangegangenen Beteiligungen und Besprechungen gewonnen wurden. Der notwendige Erschließungsvertrag ist abgestimmt und liegt unterschriftsreif vor.

Für das Bauleitplanverfahren ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich, da das ursprüngliche Verfahren aufgrund der ergangenen Rechtsprechung des BVerwG zum § 13b BauGB mit Beschluss des Ferienausschusses vom 22.08.2023 (TOP 7, öffentlich) eingestellt wurde.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 211 westlich Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße zu fassen und dem Bebauungsplanentwurf für den Bebauungsplan Nr. 211 in der Fassung vom 05.03.2024 zuzustimmen.

Aufgrund der notwendigen Flächennutzungsplanänderung würde der Beschluss unter der aufschiebenden Bedingung stehen, dass der Stadtrat der Stadt Ebersberg die notwendigen Verfahrensbeschlüsse fasst.

**Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 211 westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße in der Fassung vom 05.03.2024 und fasst für diesen Bebauungsplan den Aufstellungsbeschluss.
2. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg stimmt dem Bebauungsplanentwurf Nr. 211 westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße in der Fassung vom 05.03.2024 zu und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.
3. Die Beschlüsse in Ziff. 1 und 2 stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat der Stadt Ebersberg die notwendigen Verfahrensbeschlüsse für die 19. Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) fasst.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 11.**

**Bebauungsplan Nr. 228 - Kolping- Ringstraße;**

**Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs;**

**Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 228 verwiesen (TA vom 12.09.2023, TOP 5, öffentlich).

Beschlossen wurde, dass dem TA der Bebauungsplanentwurf vor der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzulegen ist.

Auf die beiliegenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Bauplanungsrechtlich hat man sich im Zuge der Besprechungen zwischen dem Aufstellungsbeschluss und dem nun vorliegenden Entwurf hinsichtlich der Gebietsart für ein Urbanes Gebiet (MU gem. § 6a BauNVO) entschieden.

Mit dem Landratsamt – Bauleitplanung – wurde die Gebietsart abgestimmt. Das LRA ist lt. Schreiben vom 08.01.2024 der Ansicht, dass sich das MU hier förmlich aufdrängt. Seitens des Landratsamtes wird die Festsetzung befürwortet.

Gegenüber dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss (WA im Westen und SO im Osten) ist ein MU wesentlich flexibler, weil nicht die im SO erforderliche Festsetzung der einzelnen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich wird. Damit können auch künftige Nutzungsänderungen im Bereich des Gesundheitscampus besser abgewickelt werden.

Für die Stadt Ebersberg hätte ein MU wohl auch den Vorteil, dass der planerische Spielraum für die nördlich anschließende Flächen bis zur Dr-Wintrich-Straße größer ist, wenn an diese Fläche nicht gleich ein WA (teilweise) angrenzt.

Die Bewältigung des Schallimmissionsschutzes lässt sich mit der Nutzungsschablone MU ebenfalls leichter darstellen, da die Auswirkungen der östlich des Vorhabengebietes liegenden Bahnstrecke deutlich hervortreten.

Eine etwaige Sorge der Stadt über die Möglichkeit der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen könnte durch eine Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeräumt werden; etwa mit der Festsetzung, dass nur das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Die Nutzungsgliederung nach § 1 Abs. 2 ff BauNVO ist im vorliegenden Entwurf umgesetzt. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass jede Umnutzung insbesondere im gewerblichen Bereich einer vorherigen planungsrechtlichen Entscheidung der Stadt bedarf.

Der Planungsvorschlag sieht für den Bereich der Mehrfamilienhäuser Wandhöhen von 11 bzw. 13 m vor. In der Studie, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag waren Wandhöhen von 12,5 m geplant. Aus einem Höhenvergleich des Architekten Reinhardt vom 12.10.2022 ist zu erkennen, dass zur Bebauung westlich der Ringstraße kaum Höhensprünge entstehen. Bei den festgesetzten Wandhöhen ist im baulichen Vollzug eine größere Flexibilität insbesondere bei notwendigen Dachaufbauten möglich.

Die Räume für die KITA sollen nun im südlichen Gebäudeschenkel an der Kolpingstraße untergebracht werden. Hier ist im Bebauungsplanentwurf auch eine entsprechende Freifläche für die KITA vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes soll, soweit es die Tiefgaragenzufahrt betrifft, ausschließlich über die Kolpingstraße erfolgen. Hierzu muss hinsichtlich der Leistungsfähigkeit noch eine Aussage aus dem Verkehrsgutachten getroffen werden.

Insgesamt bildet der Planentwurf den städtischen Planungswillen aus dem vorangegangenen Aufstellungsbeschluss ab. Die Verwaltung schlägt vor, dem Entwurf in der Fassung vom 05.03.2024, mit etwaigen Änderungen, die in der heutigen Sitzung beschlossen werden, zuzustimmen und das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wäre mit dem Vorhabenträger der notwendige städtebauliche Vertrag auszuarbeiten und zu verhandeln. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Münch erinnerte an die geschlossene Haltung des Stadtrats zu diesem Thema. Die Planung ist eine gute Mischung und so zustimmungsfähig. Er begrüßte die Entsiegelung der Flächen sowie die PV-Anlage. Wünschenswert wäre eine nachhaltige Bauweise (evtl. Holzbau).

StR Friedrichs vermisste haustürnahe, überdachte, oberirdische Fahrradstellplätze und regte zur Kolpingstraße hin eine Fassadenbegrünung an.

StR Otter stellte fest, dass das Konzept den Vorstellungen der Stadt entspricht. Er gab zu bedenken, dass selbst für Ebersberger Verhältnisse eine hohe Baumasse entstehen wird.

Die Gebietsart sei in Ordnung; er regte an, dass im MU 1.1/1.2 nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, um spätere Umnutzungen zu erleichtern.

StR Schechner hielt die Planung für einen vernünftigen Kompromiss und wies ebenfalls auf die großen Baukörper hin.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 – Kolping-/Ringstraße in der Fassung vom 05.03.2024 und stimmt diesem Entwurf zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Entwurf des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger zu erarbeiten. Der Vertragsentwurf ist dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 12.**

**Umbenennung des Straßengrundstücks FINr. 519/4, Gmkg. Ebersberg, von "Kapellenweg" in "Haselbacher Weg"**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung informierte uns, dass über die Feedback-Funktion im BayernAtlas um Korrektur der FINr. 519/4, Gmkg. Ebersberg, gebeten wurde. Die Grundstücksbezeichnungen seien verwirrend. Auch in der Verwaltung gingen ähnliche Hinweise bereits ein.

Die neuen Wohnhäuser (BPl. 81.1 - "Kapellenweg II") haben die Bezeichnung Haselbacher Weg 7 - 11, liegen aber tatsächlich an dem Zufahrtsgrundstück FINr. 519/4, Gmkg. Ebersberg, mit der Bezeichnung "Kapellenweg". Sie können aber nur über den Haselbacher Weg erreicht werden. Die Grundstücke grenzen, mit Ausnahme von FINr. 520/2 (Haselbacher Weg 5) mit keiner Seite an den Haselbacher Weg an.

Navigationssysteme leiten zu diesen Anwesen über die Abt-Häfele-Straße zum Kapellenweg, obwohl dort nur eine Fußwegverbindung besteht. Fahrzeuge mit Ziel Haselbacher Weg 7 – 11 müssen folglich im engen Wendehammer des Kapellenweges umdrehen und den Weg zurück über die Abt-Häfele-Straße nehmen. Gefährlich könnte dies besonders bei Notfalleinsätzen werden.

Das Zufahrtsgrundstück des "neuen" Kapellenweges soll nun in Haselbacher Weg umbenannt werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Straßenbenennungen basieren auf Art. 52 BayStrWG. Die Vorschrift ist nicht straßenrechtlicher Natur, sondern gehört dem Recht der öffentlichen Sicherheit und Ordnung an. Sie dient dem Interesse der Allgemeinheit an einer klar erkennbaren Gliederung des Gemeindegebietes und hat Bedeutung für das Meldewesen, Polizei, Post, Feuerwehr und Rettungsdienst (Komm. Zeitler zu Art. 52 BayStrWG, Rn. 2). Bei der Entscheidung

über das Ob und Wie der Um-/Benennung hat die Gemeinde einen weiten Gestaltungsspielraum, das Interesse der Anlieger an der Wahrung der Identifikation der Wohnung ist aber in Betracht zu ziehen. Die Straßennamen müssen daher die sichere Orientierung ohne die Gefahr von Verwechslungen ermöglichen (Auszug Komm. Zeitler zu Art. 52 BayStrWG, Rn. 4 2.Absatz).

Aufgrund der geschilderten und nachprüfaren Schwierigkeiten im Bereich des Kapellenweges und des Haselbacher Weges ist eine Änderung hier sicher gerechtfertigt. Die bisherige Bezeichnung des Kapellenweges ab dem Haselbacher Weg fußt auf der unmittelbar anliegenden Antoniuskapelle. Dieser Teil soll nun in „Haselbacher Weg“ umbenannt werden. Durch die Änderung stimmt der ursprüngliche Sinn der Bezeichnung „Kapellenweg“ nicht mehr, weil der dann verbleibende Kapellenweg keinen Bezug mehr zur Antoniuskapelle aufweist.

Wollte man diesen Bezug erhalten, müsste der bisherige ursprüngliche Kapellenweg beibehalten werden und dafür die Anwesen des neuen Baugebietes umbenannt werden. Es würde zudem die Zuteilung neuer Hausnummern erfordern. Allerdings ist dann damit zu rechnen, dass die Zielführung der Navigationssysteme weiterhin über den durch einen Pfosten abgegrenzten Fußweg erfolgt und somit keine Verbesserung der Situation herbeigeführt wird.

Im Gegensatz dazu hätte die Umbenennung des „ursprünglichen“ Kapellenweges (FINr. 519/4, Gmkg. Ebersberg) keinerlei Auswirkungen auf postalische Anschriften. Lediglich der Straßename wäre in amtlichen Plänen zu berichtigen.

Straßenbenennungen/-umbenennungen sind Allgemeinverfügungen i.S.v. Art. 35 Satz 2, Alternative 2 BayVwVfG und entfalten im Verhältnis zu den Anliegern nur mittelbar rechtliche Wirkungen, wie z.B. die Pflicht zur Anbringung von Straßenschildern zu dulden (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und bestimmte Behörden von der Änderung zu unterrichten. Die Anwohner haben aber ein subjektives Recht darauf, dass die Stadt bei der Namensgebung/-änderung ihre Interessen mit abwägt (Anspruch auf fehlerfreien Ermessensgebrauch).

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Otter bedauerte die Umbenennung, da dadurch der historische Bezug des Kapellenweges verloren ginge.

Erster Bürgermeister Proske schloss sich dem an. Aus Gründen der öffentlichen Ordnung sei die Umbenennung aber notwendig.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt der geplanten Umbenennung des Straßengrundstücks FINr. 519/4, Gmkg. Ebersberg von „Kapellenweg“ in „Haselbacher Weg“ zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Eintragungsverfügung zu erlassen und in der Folge das Bestandsverzeichnis der Gemeindestraßen entsprechend zu ändern sowie die entsprechenden Stellen und Behörden hierüber zu benachrichtigen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 13.**

##### **Verschiedenes**

öffentlich

**0 Ja : 0 Nein**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

**TOP 14.**  
**Wünsche und Anfragen**

öffentlich

**Sachverhalt:**

StR Friedrichs erkundigte sich nach dem Inhalt der Windenergiegebiete im Regionalplan. Dort seien die Ebersberger Flächen nicht enthalten.

Erster Bürgermeister Proske teilte mit, dass die Flächen zwischenzeitlich im Regionalplanentwurf aufgenommen wurden.

Eine Nachfrage beim Regionalen Planungsverband (RPV) vom 06.03.2024 hat ergeben, dass die Unterlagen voraussichtlich in der KW 11 veröffentlicht werden und dann allgemein zugänglich sind.

**0 Ja : 0 Nein**

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:35 Uhr

Stadt Ebersberg, den 08.03.2024

Proske  
Sitzungsleiter

TOP 1 - 14 Stöhr  
Schriftführer/in (TOP )