

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 17. September 2024

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
Schriftführer/in: TOP 1-3, 5-13 Stöhr  
TOP 4 Stalla

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Obergrusberger	Mitglied	X		(Vertreter für Alexander Gressierer)
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	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 Zwingler	Mitglied	X		(Vertreter für Maximilian Fritsch)
SR Fritsch	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.

Die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung wurden in folgender Reihenfolge behandelt:  
1-5, 7, 8, 6, 9-13

### TOP 1.

#### **Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

#### **Auftragsvergabe zur Erneuerung der Wasserleitung in der Ringstraße**

Der Technische Ausschuss beschließt, den Bauauftrag über die Erneuerung der Wasserleitung in der Ringstraße an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Sauer-Rink Bau GmbH, Wasserwiesen 3 aus 83026 Rosenheim, zum Bruttopreis von 234.827,34 € zu vergeben.

**Sanierung/Erweiterung GS Oberndorf**

Der Ferienausschuss vergibt den Auftrag für Landschaftsbauarbeiten BA II an die Firma Niedermeier GmbH, Altwegring 16a in 84424 Isen mit einer Bruttoangebotssumme in Höhe von 738.985,88 €.

**TOP 2.****Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 291/4, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 20**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Neuerrichtung von zwei Einfamilienhäusern wie folgt:

Maße:	jeweils 10,00 m x 12,00 m, Grundfläche jeweils 120 m <sup>2</sup>
Wandhöhe:	Haus 1 max. 5,81 m, Haus 2 max. 5,50 m
Geschosse:	jeweils 2 Vollgeschosse
Dachneigung:	jeweils 20°
Stellplätze:	jeweils 2 offene Stellplätze

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung des Grundstückes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO - WA), in dem sonstige Wohngebäude nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind. Die geplanten Wohnhäuser fügen sich somit nach Art der Nutzung ein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt es auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebung an.

In der näheren Umgebung sind bereits ähnliche Gebäude in Bezug auf die bebaute Grundfläche und der geplanten Wandhöhe bzw. Geschossigkeit vorhanden (FINrn. 293, 293/1, 293/2, 295/4). Die Einfügung nach dem Maß der Nutzung ist somit ebenfalls gegeben.

Für die beiden neuen Einfamilienhäuser sind jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze für Haus 1 sind nördlich des Baukörpers als offene Stellplätze geplant. Der Nachweis für die Stellplätze des Hauses 2 ist auf dem Grundstück FINr. 291/1, Gmkg. Ebersberg, mit zwei offenen Stellplätzen vorgesehen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen von Haus 1 ist durch ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück FINr. 291, Gmkg. Ebersberg, nachgewiesen. Ein Nachweis über das Grundstück FINr. 291/5, Gmkg. Ebersberg, wurde bisher noch nicht vorgelegt.

Für den Nachweis der Stellplätze von Haus 2 auf dem Grundstück FINr. 291/1, Gmkg. Ebersberg ist ein Nachweis der dinglichen Sicherung für die Stellplätze vorzulegen. Der Antragsteller ist zwar (aktuell) Alleineigentümer des Grundstückes, der Nachweis der dinglichen Sicherung der Stellplätze ist nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO gesetzlich vorgegeben.

Da die erforderlichen Unterlagen zur wegrechtlichen Erschließung bzw. der dinglichen Sicherung zum Stellplatznachweis noch nicht vorliegen, muss dem Bauvorhaben zur Wahrung der Frist nach § 36 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Einvernehmen versagt werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 291/4. Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 20 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu, versagt aber zur Fristwahrung das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der nicht gesicherten Erschließung.

Nach Vorlage der im Sachvortrag genannten Unterlagen wird die Verwaltung ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg zu erteilen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.**

**Tektur zur Baugenehmigung vom 25.10.2006: Anbau eines Fahrzeuglifts an das Untergeschoss des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 2885, Gmkg. Oberndorf, Kalteneck 4**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Anbau eines Fahrzeuglifts an der Südseite des bestehenden Wohngebäudes im Rahmen eines Tekturantrages. Durch den Fahrzeuglift soll ein Zugang in das Untergeschoss geschaffen werden, der bisher als Lagerraum genehmigt wurde. Dieser Lagerraum soll künftig als Garage genutzt werden.

Der Fahrzeuglift hat eine Breite von 3,50 m, eine Länge von 7,80 m und eine Gesamthöhe von 3,62 m in die Tiefe. Wenn die Anlage angehoben ist, wird eine Absturzsicherung in Höhe von 2,10 m sichtbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich, Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Anbau des Fahrzeuglifts sowie die geplante Nutzung des Lagerraumes als Garage stellen keine privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar. Folglich handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB.

Für das bestehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung waren drei Stellplätze nachzuweisen und wurden mit Baugenehmigung vom 25.10.2006 im Nebengebäude zugelassen. Die Zulässigkeit des Gesamtvorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB.

Im Untergeschoss sollen nun weitere Stellplätze entstehen. Gem. § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Um eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich zu vermeiden, empfiehlt die Verwaltung hier der Nutzung des Lagerraumes im

Untergeschoss als Garage einschließlich der Errichtung des dazu beantragten Fahrzeuglifts zuzustimmen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Tekturantrag zur Baugenehmigung vom 25.10.2006 zum Anbau eines Fahrzeuglifts an das Untergeschoss des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 2885, Gmkg. Oberndorf, Kalteneck 4.

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

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**Neubau Kita an der Ringstraße**

**Vorstellung Entwurf und Kostenberechnung**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die vorliegende Präsentation incl. Kostenberechnung mit Einsparmöglichkeiten Neubau Kinderbetreuung an der Ringstraße wird von Frau Kragler und Herrn Lohmann, Büro Rieger Lohmann Architekten vorgestellt.

Die Planung ist mit den Fachbehörden und Förderbehörden (FAG, BayFHolz, KomWFP) abgestimmt.

Für Wohnen sind Kosten von rund 2,49 Mio € vorgesehen, für Kinderbetreuung rund 10,9 Mio €, gesamt rund 13,41 Mio €. Zum VGV Verfahren wurde vom Verfahrensbetreuer Büro Brinkmeier und Salz ein Kostenüberschlag (Stand 13.03.2023) aufgestellt. Dieser liegt den Unterlagen ebenfalls bei. Bereits hier wurde von einem Kostenrahmen KG 100-700 von 7,5 Mio € bis 16,7 Mio €.

In der Vorstellung des Vorentwurfes wurde festgelegt, über den Wohnbereich zu entscheiden, wenn Kostenberechnung und Fördermittel vorliegen. Sollte entschieden werden den Wohnbereich nicht zu bauen, können nicht die Gesamtkosten abgezogen werden, da anteilige Kosten für Gründung, Decken, Dächer und sonstige Maßnahmen in den Kosten für das Wohnen angesetzt sind, die ohne den Wohnbereich aber erforderlich sind.

Kosteneinsparungen sind bei folgenden Bereichen möglich:

- Extensivdach anstatt Retensionsdach ca. 5.000.- €
- Fundamentausbildung ca. 50.000.- €
- Attikageländer ca. 30.000.- €
- Grauwassernutzung ca. 50.000.- €
- Dachkonstruktion ca. 160.000.- € jedoch bereits bei erster Sanierung nach 40 Jahren kostenneutral.

Die Verwaltung empfiehlt die Freigabe der Entwurfsplanung und Kostenberechnung Stand September 2024 als Empfehlung für den Stadtrat.

**Diskussionsverlauf:**

Architektin A. Kragler und Architekt F. Lohmann erläutern sehr ausführlich den geplanten zweieinhalb stöckigen Riegel entlang der Ringstraße. Im Erdgeschoss befinden sich Krippe und Kindergarten, im ersten Stock 4 Hortgruppen und Mehrzweckraum für beide Nutzungen. Im 2. Obergeschoss im Westen zurückgesetzt sind 6 Appartements für Mit-

arbeiter geplant. Die Ausführung ist aus Holzmodulen die unter Laborbedingungen gebaut werden, ca. 70 Stück um zeitlich bis Sommer 2026 fertig zu werden. Dies ist erforderlich um die Realisierung der Kinderbetreuungseinrichtung St. Sebastian beginnen zu können. Ursprünglich war von der Kirche eine Containerlösung vorgeschlagen, der städtische Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen insbesondere Hortplätzen ist jedoch so hoch, dass ein dauerhaftes Gebäude sinnvoller ist. Die Containerlösung wurde auf ca. 3 Mio. Euro geschätzt. Auf Einwand von Herrn Riedl unterschiedliche Ausführungsvarianten gegenüberzustellen wurde von der Verwaltung angemerkt, dass eine konventionelle Ausführung in Mauerwerk oder Beton in der Zeit nicht realisiert werden könnte. Ein zusätzlicher Aspekt sind die zusätzlichen Fördermittel bei Verwendung von Holz, die mit FAG kombiniert werden können.

Das Architekturbüro Rieger Lohmann erläutert auch die Kostenberechnung in Höhe von rund 13.5 Mio.€. Fördermittel sind derzeit überschlägig in Höhe von 3.4 Mio. € zu erwarten. Die Wohnungen wurden mit ca. 2.5 Mio. Euro beziffert. Sollten die Wohnungen nicht gebaut werden sind lediglich mit einer Einsparung von 2.1 Mio. € zu rechnen. Die restliche Summe ist für Gründung und Dach für den Kinderbetreuungsbereich erforderlich. Einsparmöglichkeiten wurden im Vortrag erläutert und einzeln abgestimmt.

Seitens der CSU und Pro Ebersberg wurden die Kosten für die Wohnungen stark kritisiert und in Frage gestellt. Grundsätzlich wurden seitens CSU und Pro Ebersberg die Kosten in Frage gestellt und zu Sparsamkeit aufgerufen. BGM Proske erläutert, dass die Wohnungen enorm wichtig sind um Personal für die Betreuungseinrichtung zu finden. Die Einsparmöglichkeiten wurden getrennt abgestimmt.

#### **10 Ja : 1 Nein**

Abstimmung Dachausbildung, Retensionsdach oder Extensivdach

#### **6 Ja : 5 Nein**

Abstimmung Ausbildung Fußpunkt Holzstützen: Hochwertige in Beton zu verstellbare Stahlfüße

#### **10 Ja : 1 Nein**

Abstimmung Geländerausbildung Attika: Hochwertiges auf Attika oder einfache Absturzsicherung mit Geländer um Terrassen

#### **4 Ja : 7 Nein**

Grauwassernutzung für Toilettenspülung

#### **11 Ja : 0 Nein**

Dachabdichtung: Hochwertige mit Glasschaum oder PIR-Dämmung

#### **Beschluss:**

Die Mitglieder des technischen Ausschusses empfehlen den Mitgliedern des Stadtrates den Entwurf mit Kostenberechnung zu genehmigen und die Planung fortzuführen.

#### **7 Ja : 4 Nein**

#### **TOP 5.**

**Bebauungsplan Nr. 178.1 - Kindergarten an der Hupfauer Höhe;**

**Vorstellung des Planentwurfs**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Für die baurechtliche Zulassung des Kindergartens an der Ringstraße ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 – Kindergarten an der Hupfauer Höhe erforderlich. Hierzu hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung vom 14.02.2023 (TOP 6, öffentlich) den Aufstellungsbeschluss gefasst. Zuletzt wurde die Sache im Ferienausschuss am 22.08.2023, TOP 6, öffentlich behandelt.

Zwischenzeitlich wurde die Objektplanung für das Bauvorhaben bis zur Ebene der Entwurfsplanung weitergeführt. Parallel hierzu wurde der Bebauungsplanentwurf fortgeschrieben und an den aktuellen Planungsstand der Objektplanung angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.09.2024 soll nun folgende wesentliche Festsetzungen enthalten:

- Festsetzung der Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung und Wohnungen für Erziehungs- / Betreuungspersonal“;  
Der Flächenumfang für den Gemeinbedarf wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Naturdenkmal „Hupfauer Höhe“ bei einem Ortstermin am 16.04.2024 mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ebersberg besprochen und wie dargestellt festgelegt.  
Dabei wurden seitens der UNB folgende Auflagen gemacht:
  - der Baumbestand im östlichen Grundstücksbereich ist zu erhalten, die Verkehrssicherheit ist herzustellen;
  - der nördliche Teil der Gartenfläche wird vom Spielbetrieb ausgenommen
  - Der Bereich der bislang brach liegenden Baufläche wurde durch die Stadt, Abt. Abfall/Umwelt gutachterlich auf Eidechsenvorkommen untersucht; es konnte keine Population festgestellt werden
- Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,5; die Fläche bezieht sich auf die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup>, so dass eine GRZ I (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 1.600 m<sup>2</sup> überbaut werden kann
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze (58m x 29m)
- Maximale Wandhöhe mit 11 m
- Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätze

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit den Objektplanern abgestimmt. Die Verwaltung schlägt vor, für den Bebauungsplan die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

**Ja** – ca. 10.000,- € für das Bebauungsplanverfahren.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bebauungsplanentwurf Nr. 178.1 – Kindergarten an der Hupfauer Höhe, 1. Änderung in der Fassung vom 17.09.2024 und stimmt diesem Entwurf zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**10 Ja : 0 Nein**

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

**TOP 6.**

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

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB;**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

**A. Vorgeschichte:**

Für den Bebauungsplan fasste der Technische Ausschuss am 12.09.2023 den Aufstellungsbeschluss. In der Sitzung vom 05.03.2024 wurde der Bebauungsplanentwurf beschlossen und zwischen dem 03.04.2024 und dem 06.05.2024 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**B. Behandlung der Stellungnahmen:**

Im o. g. Auslegungszeitraum sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Büro des Landrates
- 1.4 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.6 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang. Pfarramt Ebersberg
- 1.9 Kath. Pfarramt Ebersberg
- 1.10 MVV München
- 1.11 Deutsche Telekom
- 1.12 Stadt Grafing b. München
- 1.13 Gemeinde Forstinning
- 1.14 Gemeinde Hohenlinden
- 1.15 Gemeinde Anzing
- 1.16 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.17 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.18 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.19 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit

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

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 16.05.2024
- 2.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. vom 16.05.2024
- 2.3 Polizeiinspektion Ebersberg, Schr. vom 24.04.2024

- 2.4 IHK München und Oberbayern, Schr. vom 08.05.2024
- 2.5 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schr. vom 22.04.2024
- 2.6 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schr. vom 29.04.2024
- 2.7 Gemeinde Steinhöring, Schr. vom 19.04.2024
- 2.8 Markt Kirchseeon, Schr. vom 30.04.2024

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

- 3.1 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 19.04.2024
- 3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schr. vom 26.04.2024
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schr. vom 15.05.2024
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schr. vom 03.07.2024
- 3.5 Stadt Ebersberg, Abfall/Umwelt, Schr. vom 03.06.2024
- 3.6 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt Schr. vom 03.06.2024
- 3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schr. vom 13.05.2024
- 3.8 Bayernwerk Netz, Schr. vom 17.04.2024
- 3.9 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schr. vom 15.05.2024
- 3.10 Vodafone GmbH, Schr. vom 14.05.2024
- 3.11 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 22.04.2024
- 3.12 BUND Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schr. vom 21.04.2024
- 3.13 Bayerische Eisenbahngesellschaft, Schr. vom 15.05.2024
- 3.14 Deutsche Bahn Immobilien AG, Schr. vom 15.05.2024
- 3.15 Bayernwerk Natur, Schreiben vom 17.04.2024

### **4. Änderungen vom Vorhabenträger**

Schreiben vom 30.07.2024

## **C. Behandlung der Stellungnahmen**

### **3.1 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 19.04.2024:**

#### **Hinweise und Einwendungen**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

#### Planung

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt die Errichtung eines Gesundheitscampus entlang der Kolpingstraße und eine ergänzende Wohnbebauung an der Ringstraße auf den leerstehenden Flächen des Betriebsstandorts der Firma IAC (Größe ca. 0,91 ha). Dazu soll ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

#### Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

#### Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung und ist vor dem Hintergrund der Nachnutzung einer Brachfläche aus landesplanerisch ausdrücklich zu begrüßen!

#### Hinweis



Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe - und Mischgebieten die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Gemäß den Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe in den Teilbaugebieten MU 1.1 und MU 1.2 ausgeschlossen.

#### **Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im MU 1.3 sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, was aufgrund der zulässigen Geschossfläche theoretisch eine Ansiedlung von drei Einzelhandelsbetrieben mit erheblich überörtlicher Raumbedeutsamkeit ermöglichen würde. Tatsächlich geplant sind wie in der Begründung beschrieben jedoch lediglich untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, die den Gesundheitscampus sowie das Wohnen sinnvoll ergänzen sollen und weder einen großen Flächenanteil noch eine große Anzahl insgesamt haben sollen.

Eine Einschränkung durch eine textliche Festsetzung wird entsprechend aufgenommen:

Eine Festsetzung D.1.8 wird ergänzt:

*„Die gem. §6a allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im MU 1.3 nur ausnahmsweise und nur beschränkt auf das Erdgeschoss zulässig.“*

Die genehmigende Behörde hat damit die Möglichkeit den Einzelfall zu bewerten und ggf. auf Raumverträglichkeit zu prüfen, um so der Entstehung schädlicher Einzelhandelsagglomerationen entgegenwirken zu können. Durch die Beschränkung auf das Erdgeschoss mit einer Flächengröße von max. 2.222 m<sup>2</sup>, ist die Ansiedlung mehrerer größere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag geändert.

### **3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 26.04.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen**

Das Plangebiet mit einer Größe von 9170 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 634 und 732 der Gemarkung Ebersberg. Das Gelände ist bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Die Flächen stehen seit der Aufgabe des Betriebsstandorts der Fa. IAC leer und sollen einer Nachnutzung zugeführt werden. Geplant ist ein Gesundheitscampus. Das Plangebiet ist in drei Teilbaugebiete gegliedert mit Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Das Gelände soll auch mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Endmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Gletschers. Das Gelände fällt von West nach Ost um einige Meter. Aufgrund der Hanglage kann es im Bereich des Plangebiets bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen können auch der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entnommen werden, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde:

[https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_32,32;lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_33,33;lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_24,24&scale=18056&bm=combined\\_with\\_webkarte\\_grau](https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=combined_with_webkarte_grau)

Der Satzungsentwurf enthält bisher einige wasserwirtschaftlich relevante Hinweise zur angepassten Bauweise im Grundwasser, zur Niederschlagswasserbeseitigung,

zum Bodenschutz und zum Vorgehen beim Vorfinden von altlastverdächtigen Untergrundbelastungen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich und möglichst flächenhaft auf den Grundstücken versickert werden.

Es gibt eine Festsetzung für Flachdächer zur Dachbegrünung.

Gemäß Begründung soll bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Darin soll auch der zunehmenden Gefahr durch Starkregenereignisse Rechnung getragen werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplan zu. Wir bitten um Beachtung folgender Punkte:

#### Grundwasser

Wir weisen darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Wir raten daher zur Festsetzung von wasserdichten Kellern und Lichtschächten und zur Ausführung als weiße Wanne. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versickerung/index.html](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.html)

Ggf. ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes durch Sickertests zu überprüfen.

Ist die Versickerung im Planungsgebiet nicht durchführbar, sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von Seiten der Stadt die Option vorzusehen, Niederschlagswasser gedrosselt (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück) in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Wir bitten um Übersendung des Entwässerungskonzepts mit der nächsten Auslegung.

#### Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden

voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Wir raten daher zur Festsetzung folgender Objektschutzmaßnahmen:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- Die Gebäude einschließlich Keller und Tiefgarage sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
- Die Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ verwiesen:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe\\_kommunen\\_hochwasser-starkregenrisiken\\_bauleitplanung\\_ba.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf)

#### Wassersensible Siedlungsentwicklung

Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist: [https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir u.a. auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Grünflächenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

#### Minimierung der Flächenversiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen: [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

#### Weitere Hinweise

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter:

<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>

### **Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

#### Zu Grundwasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits den Hinweis E.3.1 zur Bauausführung. Dieser wird wie folgt angepasst und in die Festsetzungen verschoben:

„Lichtschächte, Tiefgaragen und Kellergeschosse sind wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.“

#### Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Management-Konzept wird erarbeitet, mit dem Tiefbauamt sowie den einschlägigen Stellen abgestimmt und zur Baugenehmigung vorgelegt.

Zudem ist bereits der Hinweis E.4.1 im Bebauungsplan enthalten: „Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.“

#### Starkniederschläge

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um folgende Festsetzungen ergänzt:

*„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.“*

und

*„Die Tiefgaragenzufahrt ist konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“*

Der Hinweis zur Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ wird zur Kenntnis genommen.

#### Wassersensible Siedlungsentwicklung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da zum derzeitigen Planungsstand noch kein genaues Versickerungskonzept vorliegt, fehlt die Grundlage zur Festsetzung der jeweiligen Flächen. Ein Versickerungskonzept wird im Zuge der Baugenehmigung vorgelegt. Festgehalten werden kann jedoch, dass aufgrund der derzeit fast vollständigen Versiegelung des Grundstücks eine maßgebliche Verbesserung der Situation herbeigeführt wird. Die Entwässerungsplanung sowie der Umfang der Einleitung in den bestehenden Kanal wird mit dem Tiefbauamt sowie den einschlägigen Stellen abgestimmt und wird zur Baugenehmigung vorgelegt.

#### Minimierung der Flächenversiegelung

Die Verwendung sickerfähiger Beläge ist bereits in D.13.10 festgesetzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag geändert und ergänzt.

### **3.3 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 26.04.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen**

Zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 228 "Ringstraße" (Gesundheitscampus)“ in der Fassung vom 05.03.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

zu A 8.12: Das Symbol für Rampen muss gespiegelt werden. Derzeit führt die Rampe von der Straße nach oben. (vgl. DIN 1356-1)

Aus baufachlicher sowie aus baurechtlicher Sicht ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

#### **Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Aufgrund der Lage am Hang findet tatsächlich eine geringfügige „Auffahrt“ von der Kolpingstraße in die angesprochene Tiefgarage statt. Der Stellungnahme des Landratsamtes wird entsprechend nicht gefolgt.

Die Planzeichnung wird dahingehend geändert, dass die Festsetzung von Rampen durch die Festsetzung von Zu- und Ausfahrten ersetzt wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag geändert.

### **3.4 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 03.07.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen**

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:  
Sachverhalt

- Geplant ist ein Gesundheitscampus mit Wohnbebauung
- Das Vorhaben umfasst die Flurnummern 634 und 732, Gemarkung Ebersberg, sowie ein 2 m breiter Streifen der Ringstraße (Fl.Nr.732/1, Gemarkung Ebersberg) und Kolpingstraße (Fl.Nr.634/8, Gemarkung Ebersberg)
- Aktuelle Einstufung als Mischgebiet (MI), diese soll aber zu einem urbanen Gebiet geändert werden.
- Das Ziel ist die Nutzung von brachliegenden Flächen und die Schaffung eines Gesundheitscampus und eines zentralen Wohn
- Bahnlinie Wasserburg-Grafring in unmittelbarer Nähe
- Die Umgebung besteht aus Wohnbebauung und dem ehemaligen Sparkasengebäude
- Für die Wohnbebauung soll außerdem eine Tiefgarage errichtet werden. Hierfür wurden Schallschutzmaßnahmen in die Satzung mit aufgenommen (D.10.5 und 10.6)
- Es liegen ein verkehrstechnisches Gutachten des Büros für Verkehrs- und Raumplanung vom März 2024 und eine schalltechnische Untersuchung der Firma Hentschel Consult vom Februar 2024, sowie ein technisches Gutachten zu magnetischen Feldimmission des Ingenieurbüros ITD vom November 2023 vor. Diese wurden sowohl in die Begründung als auch in die Satzung mit aufgenommen
- Immissionsschutzfachliche Festsetzungen in der Satzung unter A.8.6 mit A.8.10 sowie unter D.10
- Immissionsschutzfachliche Informationen im Textteil in der Begründung unter 5.12

#### Beurteilung

#### Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

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

- Keine Einwendungen

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

- Keine

-

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**3.5 Stadt Ebersberg, Abfall/Umwelt, Schreiben vom 03.06.2024**

**Hinweise und Einwendungen**

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 228 nehmen wir für das Sachgebiet Abfall und Umwelt folgt Stellung:

Ausgleichsflächen:

wegen Aufstellung nach §13 a BauGB kein Ausgleich nötig, daher keine Äußerung für diesen Bereich.

Abfall / Müllabfuhr:

Laut den vorliegenden Unterlagen sollen im Plangebiet unter anderem auch 78 Wohnungen entstehen. Wohnungen sind gemäß Abfallwirtschaftssatzung an die Entsorgungseinrichtungen der Stadt, insbesondere an die Müllabfuhr anzuschließen. Es sind Restmüll- und Komposttonnen vorzuhalten. Die Größe bzw. Anzahl der Tonnen ist so zu bemessen, dass bei Restmülltonnen mindestens 10 Liter je Person sowie bei Komposttonnen mindestens 6 Liter je Person zur Verfügung stehen. Erfahrungsgemäß ist beim Restmüll von den Mindestvorgaben abweichend ein Volumen von mind. ca. 20 bis 25 Liter je Person zu empfehlen. Zugelassen sind schwarze Restmülltonnen mit einem Volumen von 40, 80, 120 oder 240 Litern Volumen sowie grüne Komposttonnen mit 80, 120 oder 240 Litern Volumen. Es müssen sowohl Räume für die Aufstellung der benötigten Tonnen im / an den Gebäuden vorgesehen werden als auch einen Platz für die Bereitstellung zur Leerung an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum.

Für die Bereitstellung der Tonnen zur Leerung ist ein geeigneter Platz vorzusehen, der an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzt, aber nicht auf dem öffentlich gewidmetem Grund liegt. Die bereitgestellten Tonnen dürfen den Verkehr, auch Fußgänger und Radfahrer, nicht behindern. Eine Mitbenutzung öffentlicher Flächen, z.B. des Gehwegs, zur Aufstellung wäre aus unserer Sicht nur möglich, wenn für gehbehinderte Personen und Kinderwagen trotzdem immer die Mindestbreite von 1,10 m freigehalten werden kann.

Auch für die entstehenden Gewerbeflächen und deren Gewerbemüllentsorgung müssen ausreichende Lagerflächen für die Müllbehälter innerhalb der Gebäude sowie ausreichende Flächen zur Bereitstellung zur Abholung an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsgrund vorgehalten werden. Wir empfehlen diese Anforderungen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Ausgleichsflächen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abfall / Müllabfuhr:

Der Stellungnahme der Abteilung Abfall und Umwelt der Stadtverwaltung Ebersberg wird gefolgt. Der Umfang bzw. die Anzahl der erforderlichen Mülltonnen und damit verbundene Müllauffstellflächen wurden mit der Stadtverwaltung Abteilung Abfall und

Umwelt abgestimmt und in der fortgeschriebenen Planung berücksichtigt. Im Süden des Planungsgebietes, an der Kolpingstraße, wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Müll“ mit ca. 70 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit kann der erforderliche Bedarf an Aufstellflächen gedeckt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag ergänzt.

**3.6 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 03.06.2024**

**Hinweise und Einwendungen**

Von Seiten des Gesundheitsamtes besteht „keine Äußerung“. Wir weisen lediglich darauf hin, dass das Gesundheitsamt mit einbezogen werden möchte, wenn die Planung für den Innenausbau stattfindet (bzgl. Kindergarten und Gesundheitscampus)

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gesundheitsamt der Stadt Ebersberg wird in die Planungen zum Innenausbau mit einbezogen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 13.05.2024**

Stellungnahme der Tiefbauabteilung inkl. der Anlagen

1 x Spartenplan „Wasser“ 1 x Spartenplan „Kanal“

**Hinweise und Einwendungen**

Kanalisation

Für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist der Stadt Ebersberg eine Entwässerungsplanung (folgend EWP) entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung (folgend EWS) vorzulegen. Die EWP ist vom Bauwerber möglichst mit den jeweiligen Bauanträgen für den Gesundheitscampus sowie die Wohnbebauung einzureichen.

Die Bauausführung darf nur gemäß genehmigter EWP und in enger Abstimmung mit der Kanalabteilung erfolgen.

Das Projektareal ist bezüglich der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser grundsätzlich erschlossen, sowohl über die Ringstraße mit einem Mischwasserkanal DN 250 STZ, als auch die Kolpingstraße mit einem Mischwasserkanal DN 400 B. Allerdings ist die Mischwasserkanalisation in der Ringstraße suboptimal gelöst, Hintergrund ist der vor Jahrzehnten angedachte aber letztendlich nicht umgesetzte Südsammler.

Aufgrund der topographischen Lage läuft das Mischwasser aus dem Gebiet „Süd-West“ die Ringstraße entlang zum Tiefpunkt in Richtung Süden, von wo es dann über einen Tiefenkanal dem Pumpwerk Süd-West zufließt. Das Mischwasser muss anschließend in Richtung Norden, in das Kanalsystem der Kolpingstraße gepumpt werden.

Die dort vorhandenen Mischwasserkanäle sind entsprechend den Feststellungen im Generalentwässerungsplan nur zum Teil ausreichend dimensioniert und punktuell an der Belastungsgrenze angelangt.

Aufgrund der vorgenannten Gründe ist im Bereich des Projektareals verstärkt darauf zu achten, das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen entsprechend der EWS auf dem Grundstück zu versickern. Falls eine Versickerung nicht umsetzbar sein sollte, sind entsprechende Rückhalteräume zu schaffen, um das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten und das Kanalsystem möglichst zu entlasten.

Die Menge der gedrosselten Einleitung wird im Zuge der EWP vom Tiefbauamt vorgegeben.

Sollten für ein Grundstück mehr als eine Grundstücksanschlussleitung benötigt werden, hat die hierfür anfallenden Kosten der Bauwerber zu tragen.

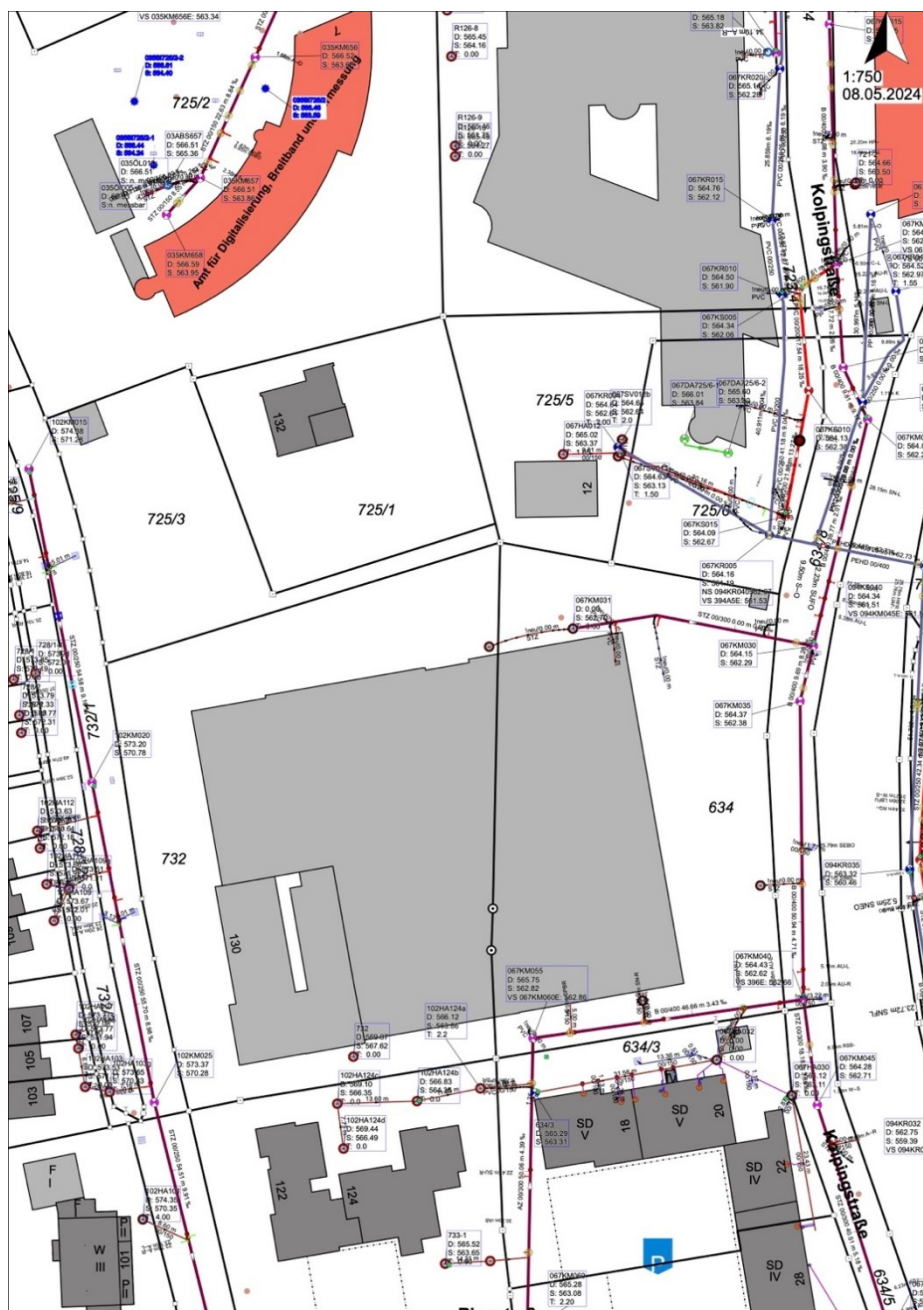
Für den aus der Kolpingstraße kommenden, an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, weiterhin benötigten Mischwasserkanal, ist eine Grunddienstbarkeiten (Leitungsrecht) zugunsten der Stadt Ebersberg im Grundbuch eingetragen.

Eine Überbauung ist nicht zulässig. Sicherheitsabstände zu den bestehenden Leitungen sind bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Ein etwaiger Baugrubenverbau ist auf die Spartenverläufe abzustimmen sowie schonend zu erstellen, um Beschädigungen vorzubeugen.

Vor Baubeginn ist der Zustand des bestehenden Mischwasserkanals mittels Kameratechnik auf Kosten des Bauwerbers zu dokumentieren.





### Wasserversorgung

Für den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz ist der Stadt Ebersberg eine Bewässerungsplanung (folgend BWP) entsprechend den Vorgaben der Wasserabgabesatzung (folgend WAS) vorzulegen. Die BWP ist vom Bauwerber möglichst mit den jeweiligen Bauanträgen für den Gesundheitscampus sowie die Wohnbebauung einzureichen.

Die Bauausführung darf nur gemäß genehmigter BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen.

Das Projektareal ist grundsätzlich mit Trink- und Löschwasser erschlossen, sowohl über die Ringstraße mit einer Versorgungsleitung DN 100 GG, als auch die Kolpingstraße mit einer Versorgungsleitung DN 150 GGG.

Bei den geplanten Neubauten ist zu prüfen, ob der bestehende Wasserhausanschluss aufgrund seines Alters weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss. Sollten für ein Grundstück mehr als eine Grundstücksanschlussleitung benötigt werden, hat die hierfür anfallenden Kosten der Bauwerber zu tragen.

Für die aus der Kolpingstraße kommende, an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende, weiterhin benötigte Wasserleitung ist eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der Stadt Ebersberg im Grundbuch eingetragen. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Ein etwaiger Baugrubenverbau ist auf die Spartenverläufe abzustimmen sowie schonend zu erstellen, um Beschädigungen vorzubeugen.

Gemäß Art. 62 Abs. 1 BayBO ist der baulich vorbeugende Brandschutz, somit ggf. auch die Löschwasserversorgung sowie die ausreichende Anzahl der Löschwasserhydranten, nachzuweisen.

Der Nachweis ist vom Bauwerber mit den jeweiligen Bauanträgen für den Gesundheitscampus sowie die Wohnbebauung einzureichen.



### Straßenbau

Das Projektareal wird, abgesehen von einem sehr geringen Anteil an Liefer- und Besucherverkehr in der Ringstraße, über die Kolpingstraße erschlossen.

Die beiden Straßen wurden als für dieses Projekt ausreichend dimensioniert begutachtet (Siehe Verkehrstechnisches Gutachten von März 2024, Büro für Verkehrs- und Raumplanung, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck).

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass aktuell im Bereich der Kolpingstraße weitere Projekte umgesetzt werden, die zusätzlichen Verkehr erzeugen, so dass diese Straßen an die Belastungsgrenze kommen könnten.

Das vorgelegte Verkehrsgutachten mit Zahlen der Verkehrszählung von 2022 belegt außerdem, dass das innerörtliche Verkehrsnetz in Spitzenstunden, rechnerisch bereits teilweise an seine Kapazitätsgrenze stößt, punktuell sogar überlastet ist. Am Knotenpunkt Doktor-Wintrich-Straße – Eichthalstraße bilden sich lt. Berechnung lan-

ge, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten, was sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärke wieder auflöst.

Da derzeit neben dem Bebauungsplan Nr. 228 noch weitere Bauprojekte mit zusätzlicher verkehrstechnischer Auswirkung zu verzeichnen sind, ist diese Entwicklung bedenklich.

Entsprechend der aktuell gültigen städtischen Stellplatzsatzung sind die notwendigen Stellplätze in den jeweiligen Bauanträgen für den Gesundheitscampus sowie die Wohnbebauung nachzuweisen.

Etwaig notwendige Änderungen an der öffentlichen Straßenbeleuchtung, z.B. für Parkbuchten, Parkplätze und/oder Grünanlagen, sind frühzeitig mit der Tiefbauabteilung abzustimmen. Die Kosten für Änderungen bzw. Neubauten sind vom Bauwerber zu tragen.

Über etwaige Baumaßnahmen im Straßenraum wird das Tiefbauamt frühzeitig informiert.

Für Grundstücke, Teilgrundstücke bzw. Teile von Grundstücken, die im Zusammenhang mit der Projektrealisierung in das Eigentum des Bauwerbers übergehen, ist eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten der Stadt Ebersberg im Grundbuch eintragen zu lassen, insofern im jeweiligen Grundstück eine Wasser- und/oder Abwasserleitung verläuft und noch keine solche Grunddienstbarkeit eingetragen ist.

#### Allgemein

Um das geplante Projekt reibungslos durchführen zu können, ist aus Sicht der Tiefbauabteilung eine enge Abstimmung zwischen Bauwerber und Stadtverwaltung notwendig. Die notwendigen Planungen sollten daher unbedingt rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt werden.

### **Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

#### Zu Kanalisation

Für das Bauvorhaben wird eine Entwässerungsplanung gemäß den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Ebersberg in Abstimmung mit dem Tiefbauamt erstellt und zur Baugenehmigung vorgelegt. Hierbei berücksichtigt werden sowohl die komplexen Versickerungsbedingungen im Planungsgebiet als auch die Einleitmöglichkeiten in die Kanalisation, sowie deshalb erforderliche Rückhalteräume.

Der Mischwasserkanal an der südlichen Grundstücksgrenze sowie die entsprechenden Sicherheitsabstände werden in der Planung berücksichtigt. Eine Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern findet statt. Der Bebauungsplan steht dem Erhalt des Mischwasserkanals sowie damit verbundenen Leitungsrechten nicht entgegen.

Die Herstellung des Baugrubenverbaus ist im Bauvollzug zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen für Flächen für die Rückhaltung, Versickerung oder die oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sowie Festsetzungen über die Art der Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Festsetzungen für Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Dabei darf die Abflussmenge einen Wert von 0,15l/s bei 100 m<sup>2</sup> ablaufwirksamer Fläche nicht überschreiten.

#### Zur Wasserversorgung

Eine Bewässerungsplanung für das Bauvorhaben wird erstellt und mit dem Tiefbauamt der Stadt Ebersberg abgestimmt und im Zuge der Baugenehmigung geprüft. Die Hausanschlüsse werden im Zuge des Bauvollzugs hergestellt. Der Bebauungsplan steht zusätzlichen Anschlüssen nicht entgegen.

Es wird in der Planung berücksichtigt, dass keine Überbauung oder Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens um die südlich verlaufende Wasserleitung stattfinden.

den können. Damit steht der Bebauungsplan dem bestehenden Leitungsrecht sowie den Schutzabständen nicht entgegen.

Eine ausreichende Anzahl an Löschwasserhydranten sowie eine ausreichende Löschwassermenge wurde vom Tiefbauamt für das Bauvorhaben bestätigt. Dies wird auf Ebene der Baugenehmigung geprüft und nachgewiesen. Der Bebauungsplan steht dem somit nicht entgegen.

#### Zum Straßenbau

Im Verkehrsgutachten der BVR wurden für das Planungsgebiet ein Mittelwert von 980 Kfz-Fahrten pro Werktag ermittelt. In der Spitzenstunde wurde ein Durchschnittswert von 112 Fahrten / Stunde ermittelt.

Wie bereits angemerkt wurde eine ausreichende Dimensionierung der Kolpingstraße nachgewiesen. In der fortgeführten Planung wird der Erhalt des Straßenquerschnitts gesichert.

Auch für die Ringstraße konnte eine ausreichende Dimensionierung nachgewiesen werden.

Die Leistungsfähigkeit des Knoten Dr.-Wintrich-Straße / Kolpingstraße konnte ebenso auch nach Umsetzung des Bauvorhabens nachgewiesen werden.

Auch die Leistungsfähigkeit der Knoten Dr.-Wintrich-Straße / Gärtnerestraße, Münchner Straße / Gärtnerestraße und Dr.-Wintrich-Straße / Eichthalstraße ist nach der Umsetzung des Bauvorhabens noch gegeben.

Trotz des bereits stark belasteten Knotens Dr.-Wintrich-Straße / Eichthalstraße konnte keine Verschlechterung des Verkehrsablaufes aufgrund der Zusatzbelastung durch das Bauvorhaben nachgewiesen werden.

Das aktuelle Bauvorhaben an der Dr.-Wintrich-Straße 45-49 fand Eingang in die Bewertung des Verkehrs.

Die entstehenden Konflikte aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben sind entsprechend lösbar. Zukünftige Bauvorhaben, die hier Einfluss nehmen können ist entsprechend separat zu beurteilen, wenn keine konkrete Bauabsicht vorliegt.

Im Bebauungsplan werden ausreichend Flächen für öffentliche (Tiefgaragen-)Stellplätze vorgesehen. Die entsprechenden Stellplatzzahlen werden in der Planung berücksichtigt, mit der Stadtverwaltung abgestimmt und zur Baugenehmigung nachgewiesen.

Die Kosten für die Verlegung oder den Neubau von Straßenbeleuchtung wird der Bauherr übernehmen.

Erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Sicherung der technischen Erschließung auf den zukünftigen Baugrundstücken werden berücksichtigt und im Zuge der Grundstücksteilung nach dem Bebauungsplanverfahren gesichert.

#### Zu Allgemein

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine enge Abstimmung über die gesamte Baumaßnahme zwischen Tiefbauamt, Planer und Bauherren erfolgt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erschließungsfragen werden im begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3.8 Bayernwerk Netz, Schreiben vom 17.04.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen**

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.

#### Bestandsanlagen:

Die Versorgung des Gebäudes/Geländes erfolgt aktuell über zwei Mittelspannungsleitungen aus Richtung Kolpingstr. Richtung Westen in die im Gebäude integrierte Übergabetrafostation TH010084 Rothe.

Diese Anlagen sind in Betrieb, ein Abriss des Gebäudes muss uns mindestens 3 Monate vor Baubeginn gemeldet werden. Für diese Maßnahme ist uns eine Abmeldung des Gebäudeeigentümers vorzulegen.

Die Kostentragung dieser Maßnahme wird mit dem Grundstücks-/Gebäudeeigentümer besprochen, ebenso wie die Eigentumsverhältnisse der bestehenden elektrischen Anlage.

#### 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 tiefwurzelnde 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.

#### Geplante Anlagen:

Die beiden Gebäude im Osten können aus den bestehenden Trafostationen in der Kolpingstr. versorgt werden. Die Versorgung der Gebäude im Westen des Gebietes gestaltet sich schwieriger, hierzu muss an der westlichen Grundstücksgrenze zur Ringstr. eine neue Trafostation erstellt werden, Anforderung unter „Transformatorstationen“.

#### Kabelplanung(en)

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

#### Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25-30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im westlichen Bereich des Grundstückes hin zur Ringstr. vorgesehen werden. Die genaue Anforderung der benötigten Grundstücksfläche ist bei der Bay-

ernwerk Netz GmbH, Kundencenter Ampfing, Herr Name Anonymisiert, 08636-981-0, zu erfragen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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.

#### **Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum Kabelschutz und zu den Hausanschlüssen in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen:

Hinsichtlich der Bestandsanlagen ist ein Rückbau der Bestandsanlage vorgesehen.

Hierzu wird ein Antrag von den Bauherren gestellt.

Aus der bestehenden Trafostation in der Kolpingstraße können 1000 kW zur Verfügung gestellt werden. Eine Abstimmung, ob eine erhöhte Leistung erforderlich wird, findet zwischen der Bayernwerk Netz und den Bauherren statt. Sollte die erforderliche Leistung nicht abgedeckt werden können wird innerhalb der Tiefgarage eine Fläche für die Trafostation vorgesehen. Die einschlägigen Vorgaben zur Errichtung von Trafostationen werden berücksichtigt.

Die Kabelverlegung wird auf Ebene der Baugenehmigung final gesichert werden. Um die erforderlichen Abstände zwischen Baumpflanzungen und den bisher nicht absehbaren Kabeltrassen zu wahren, sind die geplanten Baumstandorte im Bebauungsplan lediglich als Hinweis dargestellt und können im Bauvollzug abweichen. Der Bebauungsplan steht einer späteren Kabelverlegung deshalb nicht entgegen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag ergänzt.

### **3.9 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 15.05.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen**

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine dinglich gesicherte Erdgasleitung samt Schutzstreifen von 6 m Breite. Die Außengrenzen des Schutzstreifen werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. In diesem Bereich kann keiner Bebauung zugestimmt werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können online über folgendes Planungsauskunftsportal eingeholt werden:

<https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.html>

#### **Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit den Energienetzen Bayern wurde festgehalten, dass der Schutzstreifen auf 4 m verringert werden kann. Die Überbauung sowie Baumpflanzungen sind hier ausgeschlossen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass die Belange des Leistungsschutzes berücksichtigt werden und der Bebauungsplan einer gesicherten Erschließung des eigenen Baugrundstückes sowie der Umliegenden Grundstücke nicht entgegensteht.



**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag ergänzt.

**3.10 Vodafone GmbH, Schreiben vom 14.05.2024****Hinweise und Einwendungen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

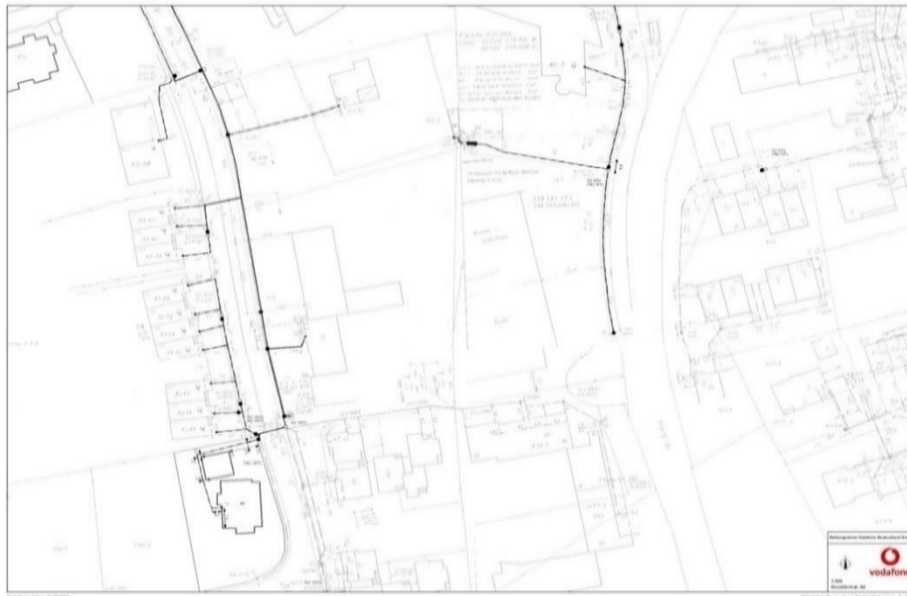
Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**Schreiben vom 17.04.2024****Hinweise und Einwendungen**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com), Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH, Kabelschutzanweisung Vodafone, Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH, Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsanlagen werden beim Bauvollzug berücksichtigt und gegebenenfalls verlegt werden. Eine Abstimmung über die Verlegung oder den Neuanschluss des Gebietes wird frühzeitig von den Bauherren in die Wege geleitet werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange sind im Rahmen der Bauausführung durch den Bauherrn zu beachten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**3.11 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.04.2024**

**Hinweise und Einwendungen**

aus naturschutzfachlicher Sicht spricht Nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die grünordnerischen und artenschutztechnischen Belange wurden vorbildlich umgesetzt, bzw. berücksichtigt.

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**3.12 BUND Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 21.04.2024**

**Hinweise und Einwendungen**

Der BN Kreisgruppe Ebersberg nimmt als Träger öffentlicher Belange gerne wie folgt Stellung:

Der BN begrüßt die geplanten Maßnahmen zur Dachbegrünung, zur Wasserrückhaltung und zum Klimaschutz. Um die Überlebenswahrscheinlichkeit der geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zu erhöhen, bitten wir Sie aber,

a) von einer durchschnittlichen Temperaturerhöhung ggü. dem Zeitraum 1961 bis 1990 von plus 4 Grad C auszugehen und

b) einen Hitzeaktionsplan für länger anhaltende Hitzeperioden - hier Bewässerungsplan - vorzusehen.

siehe auch:

<https://www.br.de/nachrichten/deutschland-welt/klimawandel-hitze-starkregen-wie-staedte-sich-wappnen-muessten,UCeLz7P>

Die tagesaktuelle kumulierte Temperaturabweichung für Ebersberg finden Sie hier: Abbildung

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hitzeaktionsplan ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Allerdings werden über den Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen und der Dachflächen festgesetzt, die einer Aufheizung des Planungsgebietes deutlich entgegenwirken.



**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag ergänzt.

**3.13 Bayerische Eisenbahngesellschaft, Schreiben vom 15.05.2024****Hinweise und Einwendungen**

Urlaubsbedingt konnte ich mir den Vorgang erst diese Woche anschauen. Ich warte deshalb noch auf eine Rückmeldung seitens des StMB und würde Sie deshalb um eine Verlängerung der Frist bitten.

**Schreiben vom 22.05.2024****Hinweise und Einwendungen**

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben zum Bebauungsplan 228.

Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen

unserer Zuständigkeit das Vorhaben geprüft. Wir weisen darauf hin, dass aktuell im Rahmen

des Programms „Bahnausbau Region München“ des Freistaats auf dem Abschnitt Grafing

Bahnhof – Ebersberg ein abschnittsweiser zweigleisiger Ausbau untersucht wird. Die Planungen enthalten auch einen neuen Verkehrshalt „Ebersberg Süd“. Ziel ist es, die Qualität und Quantität im Schienenpersonennahverkehr auf dieser Strecke zu erhöhen. Der Bebauungsplan darf dem generellen Ausbau der Strecke 5710 nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus möchten wir Sie auf einen weiteren Punkt hinweisen. Unter Kapitel 3.10.3 Immissionen der Begründung „Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 228“ gehen Sie von 63 S-Bahnen tagsüber aus. Laut Fahrplan 2024 fahren auf der genannten Strecke tagsüber aber über 100 S-Bahnen und 40 Regionalzüge. Perspektivisch soll die Zahl der Zugfahrten mit dem bereits genannten Ausbau der Strecke nochmals gesteigert werden. Die DB verwendet in ihren Angaben zu den Zugzahlen häufig Zugpaare. Kann es sein, dass Sie von 63 Zugpaaren ausgehen? Wir bitten Sie, diese erhöhte Anzahl an Zugfahrten in Ihren Planungen zu berücksichtigen oder aufzuklären, ob Sie von 63 Zugpaaren, also 126 Zügen insgesamt ausgehen.

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zugzahlen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens in Zusammenarbeit mit dem Schallschutzgutachterbüro überprüft und ggfs. angepasst.

Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen soll der neue Verkehrshalt „Ebersberg-Süd“ im Bereich der Straße „Im Augrund“ zu liegen kommen. Aussagekräftige Planunterlagen liegen der Stadt hierüber nicht vor. Wir gehen davon aus, dass der gegenständliche Bebauungsplan die Planungen für den zusätzlichen Verkehrshalt nicht beeinträchtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### 3.14 Deutsche Bahn Immobilien AG, Schreiben vom 15.05.2024

#### Hinweise und Einwendungen

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Bei dem o.a. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

#### Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### Immobilien spezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) si-

cher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

#### Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

#### **Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Infrastrukturelle Belange

Es werden entlang der Bahntrasse im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Festsetzungen getroffen, die auf eine Veränderung der Rahmenbedingungen, die ein Betreten oder Befahren des Bahngeländes begünstigend verändern würden, abzielen. Der Bebauungsplan steht dem somit nicht entgegen.

Im Zuge der Umplanung entfallen die Bestandsbäume an der Kolpingstraße.

Neupflanzungen finden in diesem Bereich dennoch statt. Die Neupflanzungen halten einen Abstand von mindestens 15 m ein. Sie sind im Sinne der Verkehrssicherungspflicht auch im Hinblick auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu pflegen und regelmäßig zu überprüfen, so dass auch eine Gefährdung des Bahnbetriebes durch diese Bäume ausgeschlossen werden kann.

Relevante Emissionen wurden im Rahmen verschiedener Gutachten (EMV, Erschütterung, Schall) geprüft. Negative Auswirkungen durch den Bahnbetrieb sind entsprechend zu erwarten, jedoch durch bauliche Maßnahmen bewältigbar, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Immobilienpezifische Belange

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen werden eingehalten und der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Hinweise zu Baumaßnahmen in der Nähe der Bahn werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt werden.

Es wird eine Versickerungs- und Entwässerungsplanung für das Bauvorhaben erstellt, welche bei der Baugenehmigung geprüft wird und auch die Belange der Bahn berücksichtigt.

#### Schlussbemerkungen

Der Hinweis zur Erstattung von Schäden an Bahnanlagen der DB wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Anregungen sind auf der Ebene der Bauausführung durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**3.15 Bayernwerk Natur, Schreiben vom 17.04.2024**

Im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie in Ebersberg, haben wir uns das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 unsere Wärmeerzeugungsanlagen aus regenerativen Quellen zu betreiben.

Untersucht werden derzeit Umweltwärmequellen wie Geothermie (tief und oberflächennah) sowie Abwasser (Standort Klinik).

Als weitere Option käme Waldrestholz aus der Region in Form von Hackschnitzeln in Betracht.

Für neue Bauvorhaben im Stadtgebiet gäbe es somit aktuell die Möglichkeit, Anfragen bzgl. regenerativer und CO<sub>2</sub>-armer Energieversorgung zu stellen, da im Zuge der Transformation auch die installierte Leistung ausgebaut und das Netz erweitert werden soll.

Möglich wäre somit zum einen der Anschluss an unser bestehendes Wärmenetz in der Dr.-Wintrich-Straße bzw. Münchner Straße, aber auch die Direktversorgung mit Kälte oder Eigenstrom wäre denkbar. Unsere Kollegen im Vertrieb entwickeln nach Wunsch auch komplette Quartierskonzepte. Sollten Sie außerdem bereits die kommunale Wärmeplanung angestoßen haben, arbeiten wir hier gerne zu.

Bitte kontaktieren Sie uns in der zweiten Anhörungsrunde in diesem Verteilerkreis, vielen Dank.

**Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an das Fernwärme und -kältenetz wird begrüßt. Eine Abstimmung über die Umsetzung dessen zwischen den Bauherren der Bayernwerk Natur wird in die Wege geleitet. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Die Aufnahme einer Anschlussverpflichtung soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geprüft werden.

**Beschlussvorschlag:**

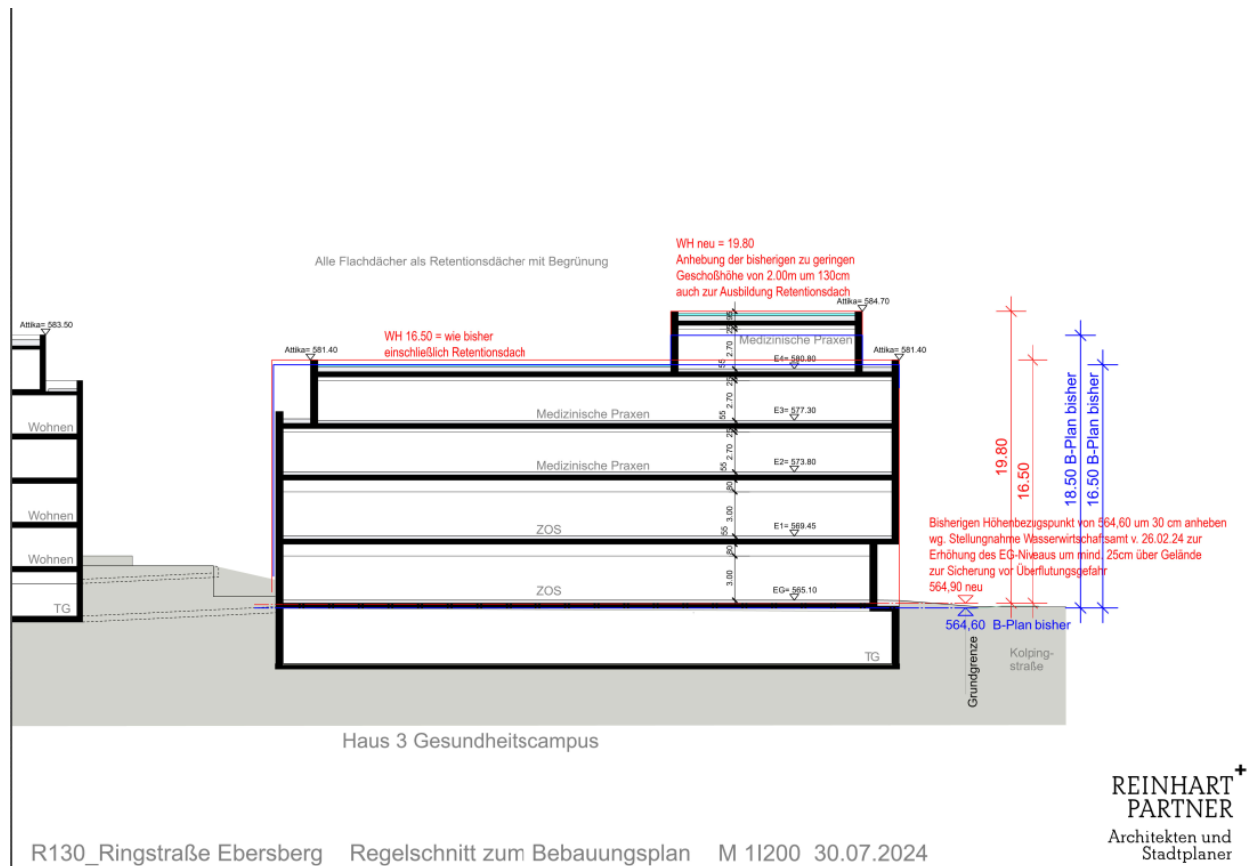
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Möglichkeit eine Anschlussverpflichtung ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu prüfen.

**4. Änderungen vom Vorhabenträger, Schreiben vom 30.07.2024**

In der Anlage erhalten Sie unsere angepassten Wandhöhen mit der Bitte diese in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Wir haben durch das Büro Drees & Sommer die Bedarfsanalyse der Ärzte beauftragt. Die Raumhöhen sind größer, als von uns / Herrn Rinkes damals geplant. Lüftungsquerschnitte für OP-Nutzung in Zwischendecke, größeres Raster und damit einhergehende Deckenstärke, etc. machen höhere Geschosse notwendig; so wie es derzeit geplant ist, wäre es nicht umzusetzen.

Zudem haben sich aus den Stellungnahmen aus der 1. Auslegung Anforderungen ergeben, die Auswirkungen auf die Wandhöhen haben - Retentionsdächer und Erhöhung des Sockels aufgrund Hochwasserschutz.



Schon rein aus wirtschaftlichen Gründen, werden wir nur so hoch bauen, wie es unbedingt notwendig ist, wollen aber, wie besprochen, im Baugenehmigungsverfahren kein „Fass“ mehr aufmachen müssen.

### Würdigung der Stellungnahme durch das Planungsbüro und die Verwaltung:

Aus planerischer Sicht kann der größeren Wandhöhe zugestimmt werden. Die Begründung aus der Nutzung des OP-Zentrums ist nachvollziehbar. Die größeren Geschosshöhen sind für die Projektrealisierung erforderlich.

Weiterhin sind die geplanten Gründächer für die Regenwasserbehandlung und -Rückhaltung aufgrund der teilweisen Überlastung des in der Kolpingstraße vorhandenen Mischwasserkanals, erforderlich. Unter Ziff. 3.2 wurde der Forderung des WWA nach Hebung der Rohfußbodenoberkante entsprochen.

Zum Vergleich wird angegeben, dass die höchsten Punkte beim ehemaligen Sparkassengebäude bei 18,60 m und beim Bürogebäude an der Kolpingstraße 1 bei 16 m liegen. Beim VHS-Gebäude an der Dr.-Wintrich-Straße liegt der höchste Punkt bei 23,10 m. In diesem Bereich lassen sich somit städtebauliche Entsprechungen zu der beantragten Entwicklung für das Gebäude des Gesundheitscampus finden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im mittleren Bereich der Kolpingstraße ist nicht zu befürchten, dass durch neuen Wandhöhen eine „Straßenschlucht“ entsteht, da auf der Ostseite der Kolpingstraße zunächst die S-Bahnlinie liegt, eine Abtreppung der Wandhöhen zur Straßenseite hin durch den Bebauungsplan gesichert wird und erst weiter östlich auf der anderen Seite der Bahnlinie angrenzend die Doppelhaus- und Reihenhausbebauung der Rauwagnerstraße liegt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die höhere Wandhöhe im Bebauungsplanentwurf aufzunehmen und den Höhenbezugspunkt zu verschieben, damit diese

Änderungen im Rahmen der Auslegung von allen Verfahrensbeteiligten beurteilt werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von dem Antrag des Vorhabenträgers die Wandhöhe im Bereich der Kolpingstraße auf 20 m bzw. 17 m und im rückwärtigen Bereich auf 17 m bzw. 9 m festzusetzen. In Verbindung mit dem leicht verschobenen Höhenbezugspunkt auf 564,7 m können damit die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Wandhöhen realisiert werden.

Der Technische Ausschuss stimmt diesem Antrag zu. Der Planer wird beauftragt den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

**Diskussionsverlauf:**

Aus der Mitte des Gremiums wurde nach den Standort der KITA gefragt und die Forderung erhoben, dies in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

**Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 30.08.2024 zu Eigen.
2. Der Planer wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf mit Begründung einzuarbeiten.
3. Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 30.08.2024.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**Bebauungsplan Nr. 229 - südlich der Wildermuthstraße;**

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

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

**A. Vorgeschichte:**

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den o. g. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Ebersberg: 142, 142/2, 847, 847/4, 845/27, 845/26, 845/24, 845/23, 845/22, 845/21, 845/20, 845/19, 845/18, 845/17, 845/16 und 845/15. Das Plan-

gebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Ebersberg und umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.06.2024 bis einschließlich 31.07.2024.

## **B. Behandlung der Stellungnahmen**

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

- 1.1 LRA Ebersberg, Bereich Bodenschutz/Altlasten, 22.07.2024
- 1.2 LRA Ebersberg, Wasserrecht
- 1.3 LRA Ebersberg, Staatliche Aufsicht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.4 LRA Ebersberg, Landrat
- 1.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 1.6 ALE – Amt für ländliche Entwicklung
- 1.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.8 Bayerischer Bauernverband
- 1.9 Kreisheimatpfleger
- 1.10 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.11 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.12 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.13 MVV – Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, K21
- 1.14 Stadt Ebersberg – Klimamanager
- 1.15 Stadt Ebersberg – Erschließung
- 1.16 Stadt Ebersberg – Freiwillige Feuerwehr
- 1.17 Stadt Ebersberg – Kämmerei
- 1.18 Stadt Ebersberg – Schulwegsicherheit
- 1.19 Stadt Ebersberg – Amt für Familie und Kultur
- 1.20 Stadt Ebersberg - Behindertenbeauftragte/r
- 1.21 Stadt Grafing
- 1.22 Gemeinde Forstinning
- 1.23 Gemeinde Hohenlinden
- 1.24 Gemeinde Anzing
- 1.25 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.26 DFMG Deutsche Funkturm GmbH
- 1.27 E.on Netz GmbH

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

- 1.1 Regierung von Oberbayern, 03.07.2024
- 2.2 Regionaler Planungsverband München, 24.07.2024
- 2.3 AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, 25.07.2024
- 2.4 IHK für München und Oberbayern, 25.07.2024
- 2.5 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, 27.06.2024
- 2.6 Stadt Ebersberg, SG Abfall und Umwelt, 31.07.2024
- 2.7 Markt Kirchseeon, 27.06.2024
- 2.8 Gemeinde Steinhöring, 27.06.2024
- 2.9 LRA Ebersberg, Kreishochbau und Liegenschaften, 27.06.2024
- 2.10 LRA Ebersberg, Sachgebiet Mobilität und Wirtschaft, Wirtschaftsförderung, 11.07.2024

### **3. Folgende Anregungen wurden vorgetragen:**

- 3.1 LRA Ebersberg, Bauamt, Schreiben vom 31.07.2024
- 3.2 LRA Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Natur- und Artenschutz, Schreiben vom 05.07.2024
- 3.3 LRA Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 29.07.2024
- 3.4 LRA Ebersberg, SG 16, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 11.07.2024
- 3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 10.07.2024
- 3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 05.07.2024
- 3.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 31.07.2024
- 3.8 LRA Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 08.07.2024
- 3.9 Stadt Ebersberg, Bauamt, Tiefbauamt, Schreiben vom 12.07.2024
- 3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.07.2024
- 3.11 Vodafone GmbH, Schreiben vom 23.07.2024
- 3.12 Energienetze Bayern, Schreiben vom 16.07.2024
- 3.13 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 16.07.2024
- 3.14 Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 28.06.2024
- 3.15 Bundesnetzagentur, Schreiben vom 26.06.2024  
Deutsche Funkturm, Schreiben vom 02.08.2024  
Richtfunk-Bauleitplanung, Schreiben vom 02.08.2024

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

### **3.1 LRA Ebersberg, Bauamt, Schreiben vom 31.07.2024**

#### **Vortrag:**

##### I. aus baufachlicher Sicht

*zu den Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 3:*

*Die Baugrenzen sind sehr großzügig. Es ist zu prüfen, ob dadurch die städtebauliche Ordnung noch gewahrt bleiben kann. Da kein Haustyp (Doppelhaus, Einzelhaus, Hausgruppe) festgelegt wurde, ist die Spannweite der baulichen Umsetzbarkeit sehr großzügig. Die Verkleinerung der Bauräume und die Festsetzung von Haustypen würde die städtebauliche Ordnung eindeutiger darstellen - insbesondere im Hinblick der in der Begründung aufgeführten Planungsziele, nämlich eine zweite Baureihe zu ermöglichen. Weiter wäre es aus baufachlicher Sicht sinnvoll, die Zuwegung auf das Hinterliegergrundstück im Bebauungsplan zu regeln, um späteren Problemen im Baugenehmigungsverfahren vorzubeugen.*

*Es wäre sinnvoll, das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenzen mit der dafür vorgesehenen Knötchenlinie gemäß Anlage PlanZV Nr. 15.14 zu verwenden.*

*zu den textlichen Festsetzungen:*

*zu 2.4: Der Begriff Umfassungswand oder Außenwand wäre eindeutiger definiert, als der Begriff Umfassungsmauer, da dieser auf eine Materialität der Wand abzielt. Die Wandhöhe bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Ergänzend wäre es sinnvoll, auch die Wandhöhe von Nebengebäuden zu definieren.*

*zu 4.5.2: Dieser Punkt dient als Begründung für eine mögliche Befreiung. Wir empfehlen, diesen Punkt unter „Hinweise“ oder in die Begründung zu verschieben. Wünschenswert wäre die Ausführung der PV-Anlage als dachparallel, sowie deren Anordnung als geschlossene, einfache Geometrie ohne Vor- und Rücksprünge. (z.B. Rechteck)*

##### II. aus baurechtlicher Sicht

*Das Plangebiet ist durch den Baulinienplan von 1950 "Westlich der Ulrichstraße 1 bis 4" überplant. Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Wir empfehlen, den alten Baulinienplan durch den neuen Bebauungsplan in diesem Bereich zu ersetzen.*



**Behandlungsvorschlag:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Von einer Verkleinerung der Baufenster und Festsetzung von Haustypen sowie einer Festsetzung der Zuwegung zur zweiten Baureihe im angebotsbezogenen Bebauungsplan wird abgesehen, um für zukünftige Bauprojekte einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu gewährleisten. Die städtebauliche Ordnung ist durch die Festsetzungen gewahrt, die Zufahrten und Bebauungsmöglichkeiten werden durch die Grundflächenzahl, bzw. die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Das Baugrundstück reicht dabei bis zur festgesetzten privaten Grünfläche.

Das PlanZ Nr. 15.14. kommt bereits für die Abgrenzung von Nutzungen zum Einsatz. Zur Lesbarkeit der Planzeichnung erfolgt die Abgrenzung der Höhenfestsetzungen nur anhand der Baugrenzen. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Zur Klarstellung wird in der Festsetzung Nr. 2.4 der Begriff Umfassungsmauer durch den Begriff Umfassungswand ersetzt.

Nebenanlagen haben gemäß § 14 BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets zu dienen und dürfen diesem in seiner Eigenart nicht widersprechen. Sie haben sich der Hauptnutzung unterzuordnen. Die gesetzlichen Vorgaben werden als ausreichend erachtet, der Bedarf einer Festsetzungen zu Höhen von Nebenanlagen besteht nicht.

Die Festsetzung Nr. 4.5.2 wird bei den textlichen Festsetzungen gestrichen und unter den Hinweisen ergänzt.

Unter der Festsetzung Nr. 4.5.3 wird ergänzt, dass Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren dachparallel auszuführen sind.

In den Planunterlagen wird ein Hinweis zum Baulinienplan von 1950 ergänzt. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Wandhöhe von Nebengebäuden und zum Baulinienplan werden entsprechend ergänzt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.4, 4.5.2 und 4.5.3 werden entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

### **3.2 LRA Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Natur- und Artenschutz, Schreiben vom**

**05.07.2024**

**Vortrag:**

*Mir wurde obige Planung zur Prüfung vorgelegt und ich möchte mich zunächst einmal für die gute und ausführliche Prüfung und Planung der grünen Strukturen bedanken. Im speziellen die Artenliste für die Bäume möchte ich positiv hervorheben, da diese nicht die üblichen Verdächtigen beinhaltet und auch nicht nur Großbäume enthält, sondern eine gute Mischung darstellt, um die Artenvielfalt im städtischen Baumbestand zu erhöhen.*

*Ferner möchte ich Sie bitten folgende Punkte in der finalen Version umzusetzen:*

*Begründung / Textteil*

*A.6.8.3 Erhalt Gehölze*

*Folgende Maßnahmen sollten (gemäß DIN 18920 und R-SBB) u.a. umgesetzt werden, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen: ...*

*Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen ansonsten keine Einwände gegen das geplante Verfahren.*

**Behandlungsvorschlag:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Entsprechend des Entwurfsstands der Planung werden die Alleebäume nicht erhalten, da der Erhalt einen unzumutbaren ökonomischen

Aufwand sowie eine eingeschränkte Nutzung der Innenentwicklungsfläche mit sich bringen würde. Daher wird festgesetzt, dass die Alleeebäume mittels der Neuanlage von jeweils zwei standortangepassten Gehölzen (bzw. mittels Sträuchern) zu kompensieren sind. Das Ziel ist es das hochwertige Straßenbild auch nach der baulichen Entwicklung auf der Fläche zu erhalten und notwendige Rodungen adäquat zu kompensieren.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume entlang der Wildermuthstraße wird gestrichen und eine Fläche zur Neupflanzung wird als Kompensationsmaßnahme ergänzt. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

### **3.3 LRA Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 29.07.2024**

#### **Vortrag:**

#### Beurteilung

##### *Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:*

- *Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.*
- *Im Umkreis von 3 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.*

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

#### Gewerbelärm

- *Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Firma Wohermaier u. Glas GmbH (Wildermuthstraße 6, Fl.Nr. 146/1 Gem. Ebersberg)*
- *Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Autohaus Eichhorn (Münchener Str. 14, Fl.Nr. 132 Gem. Ebersberg)*
- *Östlich des Plangebiets befindet sich ein städtischer Bauhof (Paulhuberweg 1, Fl.Nr. 114 Gem. Ebersberg)*

*Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind relevante Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die Betriebe nicht auszuschließen, vor allem da die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen näher an die bestehenden Betriebe heranrücken (Abstand der Baugrenzen ca. 15 m zu Fa. Wohermaier, ca. 5 m zu Autohaus Eichhorn, ca. 22 m zum Bauhof).*

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

*Die Veranlassung einer schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Hackschnitzelheizung (Punkt A.5.6 der Begründung) im laufenden Verfahren wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht begrüßt. Je nach Ergebnis des Gutachtens kann sich die Notwendigkeit des Ausschlusses des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für die Hackschnitzelheizung ergeben.*

#### *Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:*

#### Luft-Wärmepumpen

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

*Der Gemeinde wird empfohlen, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:*

- *Klima- und Heizgeräte*

*Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärm-ärmer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Bauhof befindet sich rund 23m östlich des Grundstücks Ulrichstr. Nr.16. Das Baufenster wird zwar in Richtung Süden erweitert, rückt jedoch an keiner Stelle näher an den Bauhof heran, als das Bestandswohngebäude. Es wird somit davon ausgegangen, dass vom Bauhof keine relevanten Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Für das Gewerbe nördlich des Plangebietes (Firma Wohermaier u. Glas GmbH) sowie das Gewerbe südlich des Plangebietes (Autohaus) wird empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen und falls erforderlich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

In den Planunterlagen wird ein Hinweis zu möglichen Lärm-Immissionen durch Luft-Wärmepumpen ergänzt. Im Übrigen zur Kenntnisnahme

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt. Eine Schalltechnische Untersuchung für das angrenzende Gewerbe im Nordosten und Südwesten des Plangebietes wird beauftragt. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planung veranlasst.

### **3.4 LRA Ebersberg, SG 16, Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 11.07.2024**

#### **Vortrag:**

*Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.*

*Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:*

*Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte berücksichtigt werden, dass die Haushalte zu ihrer Restmülltonne auch eine Komposttonne erhalten, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung besteht. Für die Abholung der Abfallfraktionen sind folgende Regelwerke und Bestimmungen zu beachten, insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand: September 2021) sind hinreichend zu berücksichtigen.*

*Es ist zu überlegen, eine neue Wertstoffinsel zu errichten. Hierbei sind die Abstandsflächen und die Vorgaben der Lärmschutzverordnung einzuhalten.*

*Generell gilt:*

*Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschafts-satzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:*

- 1. Inertes Material: Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.*
  - 2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.*
  - 3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".*
- Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08.2017 ist zu beachten.*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Von der Errichtung einer Wertstoffinsel innerhalb des Plangebietes wird abgesehen, da sich im räumlichen Umfeld des Plangebietes bereits mehrere bestehende Wertstoffinseln in fußläufiger Entfernung von rund 250-400m befinden und der notwendige Platzbedarf für die Neuerrichtung einer Wertstoffinsel innerhalb des Plangebietes nicht mit der angedachten städtebaulichen Konzeption vereinbar ist. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung werden nicht veranlasst.

### **3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 10.07.2024**

#### **Vortrag:**

*das Staatliche Bauamt Rosenheim ist vom Bebauungsplan Nr. 229 nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Keine Abwägung erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

### **3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 05.07.2024**

#### **Vortrag:**

*Der Satzungsentwurf enthält einen Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. Punkt 3). Demnach soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden und, falls dies nicht möglich ist, in den städtischen Kanal eingeleitet werden. Das Plangebiet liegt im Bereich einer würmzeitlichen End- oder Seitenmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Gletschers. Der Untergrund dürfte daher nur eine geringe bzw. eingeschränkte Versickerungsfähigkeit haben. Auch in der Begründung wird unter Pkt. A.6.11.3 angegeben, dass bei der Planung eine geringe Sickerfähigkeit der Oberfläche festgestellt wurde. Falls hierzu ein Bodengutachten, Sickernachweis etc. vorliegt, bitten wir um Übersendung.*

*Das Gelände im Plangebiet fällt von West nach Ost. Das Gelände des südlich angrenzenden Gebiets fällt deutlich in Richtung Plangebiet. Im Plangebiet liegen uns keine Erkenntnisse zur Grundwassersituation vor.*

*Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans zu. Wir bitten jedoch um Beachtung der folgenden Punkte in der Satzung:*

### Starkniederschläge

Die potentiellen Fließwege bei Starkregen können der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entnommen werden, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde:

<[https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_32,32;lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_33,33;lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_24,24&scale=18056&bm=combined\\_with\\_webkarte\\_grau](https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=combined_with_webkarte_grau)>

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Wir raten daher zur Festsetzung folgender Objektschutzmaßnahmen:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
- Aufgrund der Geländeneigung im Plangebiet und im daran angrenzenden Außengebiet muss bei Starkregen auch mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden. Um Schäden in und an den Gebäuden zu vermeiden, empfehlen wir grundsätzlich eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung verweisen wir auch auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe\\_kommunen\\_hochwasser-starkregenrisiken\\_bauleitplanung\\_ba.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf)

### Wassersensible Siedlungsentwicklung

Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden -Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern „Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist:

<[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)>

Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir u.a. auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Grünflächenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

### Grundwasser

Wir weisen darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Wir raten daher zur Festsetzung von wasserdichten Kellern und Lichtschächten und zur Ausführung als weiße Wanne (s. auch oben).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

<[http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser\\_versickerung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm)>

Ggf. ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes durch Sickertests zu überprüfen.

Ist die Versickerung im Planungsgebiet nicht durchführbar, sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Drosselung oder Speicherung in Zisternen) genutzt werden.

Ggf. zufließender Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet ist möglichst getrennt von dem im Baugebiet anfallenden Regenwasser abzuleiten, ohne dass Unterlieger beeinträchtigt werden.

#### Minimierung der Flächenversiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt -Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung „Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:

[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

<[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)>

#### Weitere Hinweise

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter:

<<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>>

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Annahme einer geringen Sickerfähigkeit beruht auf Erfahrungswerten der näheren Umgebung. Es wird ein Hinweis in den Planunterlagen ergänzt, dass im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung die Sickerfähigkeit des Bodens zu prüfen ist und entsprechende Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu treffen sind.

Es werden Hinweise zum Risiko durch möglichem Starkniederschläge sowie zu einer entsprechenden angepassten Bauweise in den Planunterlagen ergänzt. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

In den Planunterlagen finden sich bereits Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu Wasserdurchlässigen Oberflächen (6.1, 6.2, 6.3) sowie ein Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung, in dem ausdrücklich die Möglichkeit der Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen genannt wird, eine Festsetzung über die Nutzung des Niederschlagswassers ist von den gesetzlichen Grundlagen nach § 9 BauGB nur bedingt gedeckt. Von weiteren Festsetzungen und Hinweisen wird daher abgesehen.

Es werden Hinweise zu möglichem Hang- und Schichtwasser in den Planunterlagen und zu einer entsprechenden wasserdichten Bauweise von Kellern sowie dem wasserrechtlich zu behandelnden Aufschluss von Grundwasser ergänzt. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

Es wird ein Hinweis in den Planunterlagen ergänzt, dass im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung die Sickerfähigkeit des Bodens zu prüfen ist und entsprechende Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu treffen sind. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

Die Planunterlagen enthalten bereits Festsetzungen und Hinweise zur Minimierung der Flächenversiegelung (vgl. u.a. textl. Festsetzung Nr. 6.2). Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

### **3.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 31.07.2024**

#### **Vortrag:**

*die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben. Die Stadt Ebersberg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne der Nachverdichtung schaffen sowie nachhaltige Energieerzeugungsformen fördern.*

*Die Flächen sind bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende Wohnbebauung muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Sollte aufgrund der betriebsüblichen Emissionen in Verbindung mit dem geringen Abstand zur geplanten Bebauung eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden, sind entsprechende Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der heranrückenden Bebauung gehen.*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Bauhof befindet sich rund 23m östlich des Grundstücks Ulrichstr. Nr.16. Das Baufenster wird zwar in Richtung Süden erweitert, rückt jedoch an keiner Stelle näher an den Bauhof heran, als das Bestandswohngebäude. Es wird somit davon ausgegangen, dass vom Bauhof keine relevanten Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Für das Gewerbe nördlich des Plangebietes (Firma Wohermaier u. Glas GmbH) sowie das Gewerbe südlich des Plangebietes (Autohaus) wird empfohlen, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen und falls erforderlich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Schalltechnische Untersuchung für das angrenzende Gewerbe im Nordosten und Südwesten des Plangebietes wird beauftragt. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planung veranlasst.

## **3.8 LRA Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 08.07.2024**

### **Vortrag:**

*Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.*

*Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und/ oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.*

#### 1 Rettungswege

*Die örtliche Feuerwehr der Stadt Ebersberg verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstrepfenraum herzustellen.*

#### 2 Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr

*Es sind entsprechend BayBO Art. 5 die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind. Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. BayBO Art. 31 Abs. 2 Satz 2 (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4 Feuerwehruzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen. Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden.*

#### 3 Löschwasserversorgung, Objektschutz

*1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).*

*2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.*

*3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten*



nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brand-schutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

4 Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)

Örtlich ist die FFW Ebersberg zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 0,5 km, welche innerhalb der Ortschaft liegt. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Planunterlagen werden Hinweise zum abwehrenden Brandschutz ergänzt. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

### **3.8 Stadt Ebersberg, Bauamt, Tiefbauamt, Schreiben vom 12.07.2024**

#### **Vortrag:**

##### Kanalisation

Das Plangebiet ist bezüglich der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser grundsätzlich erschlossen, sowohl über die Pleiningerstraße mit einem Mischwasserkanal DN 250 STZ bzw. DN 300 B, als auch die Wildermuthstraße mit einem Mischwasserkanal DN 400 B bzw. ab Schacht 132KM030 mit DN 500 B sowie die Ulrichstraße mit einem Mischwasserkanal DN 300 STZ. Allerdings sind die dort vorhandenen Mischwasserkanäle entsprechend den Feststellungen im Generalentwässerungsplan (folgend GEP) nur zum Teil ausreichend dimensioniert und punktuell bereits jetzt an der Belastungsgrenze angelangt. Dadurch, dass die vorhandenen Mischwasserkanäle punktuell bereits an der Belastungsgrenze angelangt sind, ist im Bereich des Plangebietes verstärkt darauf zu achten, dass das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen entsprechend der Entwässerungssatzung (folgend EWS) vor Ort auf dem Grundstück versickert wird. Die Regenwasserversickerung vor Ort soll auch dafür sorgen, dass der Grundwasserspiegel sowie der natürliche Wasserkreislauf erhalten bleiben. Falls eine Versickerung nicht umsetzbar sein sollte, sind entsprechende Rückhalteräume zu schaffen, um das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten und das Kanalsystem weitestgehend zu entlasten. Die Menge der gedrosselten Einleitung wird im Zuge der Entwässerungsplanung (folgend EWP) vom Tiefbauamt vorgegeben. Zukünftig ist unter anderem angedacht, den Kanal in der Wildermuthstraße beginnend bei der Pleiningerstraße auf DN 600 und im weiteren Verlauf auf DN 700 aufzuweiten. Für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist der Stadt Ebersberg eine EWP entsprechend den Vorgaben der EWS vorzulegen. Die EWP ist vom Bauwerber möglichst mit den jeweiligen Bauanträgen der einzelnen Gebäude einzureichen. Die jeweilige Bauausführung darf nur gemäß genehmigter EWP und in enger Abstimmung mit der Kanalabteilung erfolgen. Sollten für ein Grundstück mehr als eine Grundstücksanschlussleitung benötigt werden, hat der Bauwerber die hierfür anfallenden Kosten zu tragen. Ein etwaiger Baugrubenverbau ist auf

die Spartenverläufe abzustimmen sowie schonend zu erstellen, um Beschädigungen vorzubeugen. Sollte zukünftig eine Grundstücksteilung vorgesehen sein, ist darauf zu achten, dass die Erschließung auch danach noch gesichert ist. Dies könnte dadurch gelöst werden, dass die Grundstücksteilung so erfolgt, dass Leitungen nach der Grundstücksteilung keine anderen privaten Grundstücke queren. Alternativ ist die Eintragung von entsprechenden Leitungsrechten im Grundbuch notwendig.

### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich mit Trink- und Löschwasser erschlossen, sowohl über die Pleiningerstraße mit einer Versorgungsleitung DN 80 GG bzw. DN 150 GG, als auch die Wildermuthstraße mit einer Versorgungsleitung DN 80 GG sowie die Ulrichstraße mit einer Versorgungsleitung DN 100 GG. Im Zuge der Kanalaufweitung (siehe Punkt Kanalisation) soll eine neue Wasserleitung mit mindestens DN 100 von der Eberhard- zur Pleiningerstraße verlegt werden, um die noch an die Transportleitung DN 400 SW angeschlossenen Hausanschlüsse entfernen zu können. Für den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz ist der Stadt Ebersberg eine Bewässerungsplanung (folgend BWP) entsprechend den Vorgaben der Wasserabgabesatzung (folgend WAS) vorzulegen. Die BWP ist vom Bauwerber möglichst mit den jeweiligen Bauanträgen der einzelnen Gebäude einzureichen. Die Bauausführung darf nur gemäß genehmigter BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen. Sollten für ein Grundstück mehr als eine Grundstücksanschlussleitung benötigt werden, hat der Bauwerber die hierfür anfallenden Kosten zu tragen. Ein etwaiger Baugrubenverbau ist auf die Spartenverläufe abzustimmen sowie schonend zu erstellen, um Beschädigungen vorzubeugen. Sollte zukünftig eine Grundstücksteilung vorgesehen sein, ist darauf zu achten, dass die Erschließung auch danach noch gesichert ist. Dies könnte dadurch gelöst werden, dass die Grundstücksteilung so erfolgt, dass Leitungen nach der Grundstücksteilung keine anderen privaten Grundstücke queren. Alternativ ist die Eintragung von entsprechenden Leitungsrechten im Grundbuch notwendig. Gemäß Art. 62 Abs. 1 BayBO ist der baulich vorbeugende Brandschutz, somit ggf. auch die Löschwasserversorgung sowie die ausreichende Anzahl der Löschwasserhydranten, nachzuweisen. Der Nachweis ist vom jeweiligen Bauantragssteller des einzelnen Gebäudes einzureichen.

### Straßenbau

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Pleiningerstraße, die Wildermuthstraße sowie die Ulrichstraße erschlossen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das innerörtliche Verkehrsnetz in Spitzenstunden, rechnerisch, teilweise bereits jetzt an seine Kapazitätsgrenze stößt. Da derzeit auch noch weitere Bauprojekte mit zusätzlicher verkehrstechnischer Auswirkung im Stadtgebiet zu verzeichnen sind, ist diese Entwicklung bedenklich. Entsprechend der aktuell gültigen städtischen Stellplatzsatzung sind die notwendigen Stellplätze in den jeweiligen Bauanträgen der einzelnen Gebäude nachzuweisen. Bei der Verlegung des Gehwegs im Nordosten des Plangebietes ist äußerste Vorsicht geboten, da in diesem Bereich die Trinkwasser-Transportleitung DN 400 SW verläuft. Für Grundstücke, Teilgrundstücke bzw. Teile von Grundstücken, die im Zusammenhang mit der Projektrealisierung in das Eigentum des Bauwerbers übergehen, ist eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten der Stadt Ebersberg im Grundbuch eintragen zu lassen, insofern im jeweiligen Grundstück eine öffentliche Wasser- und/oder Abwasserleitung verläuft und noch keine solche Grunddienstbarkeit eingetragen ist. Etwaig notwendige Änderungen an der öffentlichen Straßenbeleuchtung, z.B. für Parkbuchten, Parkplätze und/oder Grünanlagen, sind frühzeitig mit der Tiefbauabteilung abzustimmen. Die Kosten für Änderungen bzw. Neubauten sind vom Bauwerber zu tragen. Sollte zukünftig eine Grundstücksteilung vorgesehen sein, ist darauf zu achten, dass die Erschließung auch danach noch gesichert ist. Dies könnte dadurch gelöst werden, dass die Grundstücksteilung so erfolgt, dass danach jedes Teilgrundstück eine eigene Zufahrt bzw. Zuwegung hat. Alternativ ist die Eintragung eines entsprechenden Geh- und Fahr-

*rechts im Grundbuch notwendig. Die Planung der wegetechnischen Erschließung im Plangebiet ist vorzulegen und mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.*

#### Allgemein

*Um das geplante Projekt reibungslos durchführen zu können, ist aus Sicht der Tiefbauabteilung eine enge Abstimmung zwischen Bauwerber und Stadtverwaltung notwendig. Die notwendigen Planungen sollten daher unbedingt rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt werden.*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Planunterlagen finden sich bereits Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung. Darüber hinaus wird ein Hinweis ergänzt, dass in den Planunterlagen im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung die Sickerfähigkeit des Bodens zu prüfen ist und entsprechende Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu treffen sind. Weitere Hinweise sind ebenfalls im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

In den Planunterlagen werden Hinweise zum Wasseranschluss ergänzt. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

In den Planunterlagen finden sich bereits Hinweise zur Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg.

Der Gehwegersatz und damit die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Gehweg entfällt. Somit wird die Trinkwasser-Transportleitung nicht überplant und befindet sich außerhalb des Plangebiets. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

### **3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.07.2024**

#### **Vortrag:**

*Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:*

- *dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- *dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*
- *Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Te-*

*lekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.*

- *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Planunterlagen werden Hinweise zu vorhandenen Leitungen und Schutzabständen ergänzt. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

### **3.11 Vodafone GmbH, Schreiben vom 23.07.2024**

#### **Vortrag:**

*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.*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Planunterlagen werden Hinweise zu vorhandenen Leitungen und Schutzabständen ergänzt. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

### **3.12 Energienetze Bayern, Schreiben vom 16.07.2024**

#### **Vortrag:**

*Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände. Hinweis: im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können online über folgendes Planauskunftsportal eingeholt werden: <https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.html>*

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. In den Planunterlagen werden Hinweise zu vorhandenen Leitungen und Schutzabständen ergänzt. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

### **3.13 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 16.07.2024**

#### **Vortrag:**

*gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Ebernetz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. 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 tiefwurzelnde 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.*

#### Kabelplanung(en)

*Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

*Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.*

#### Transformatorstation(en)

*Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. 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 Hinweise werden berücksichtigt. In den Planunterlagen werden Hinweise zu vorhandenen Leitungen und Schutzabständen ergänzt. Transformatorenstationen sind i.d.R. als Nebenanlagen zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen und die Festsetzungen eingehalten werden. Weitere Hinweise sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

**3.14 Bayernwerk Natur GmbH, Schreiben vom 28.06.2024**

**Vortrag:**

*Die Bayernwerk Natur GmbH hat Interesse an der Belieferung der geplanten Gebäude im Bereich des BP Nr. 229 mit Fernwärme.*

**Behandlungsvorschlag:**

Der Hinweis ist im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu beachten.

**Beschlussvorschlag:**

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

**3.15 Bundesnetzagentur, Schreiben vom 26.06.2024**

**Deutsche Funkturm, Schreiben vom 02.08.2024**

**Richtfunk-Bauleitplanung, 02.08.2024**

**Vortrag:**

*Wir möchten Sie auf die generelle Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen, mit Novellierung der BauGB im Juni 2022 in allen Baugebieten (§ 14 Abs. 1a BauNVO), und somit auch für Allgemeine Wohngebiete hinweisen.*

*Nach Ihren Hinweisen anhand der textlichen Festsetzungen für Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2, sind diese zwar bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig, allerdings nur für die BPlan ausgewiesenen Flächen, die sich außerhalb der Gebäude befinden. Bei Nebenanlagen für Telekommunikation befinden sich diese meist innerhalb bzw. auf dem Gebäude.*

*Darüber hinaus beschränken nach u.E. auch die zulässigen Maße der baulichen Nutzung fernmeldetechnische Nebenanlagen, wie bspw. einen Antennenträger auf den Gebäuden. Wir regen daher zur Gewährleistung des öffentlichen Interesses an, eine entsprechende Ausnahmeregelung aufzunehmen, dass Mobilfunkantennen auf dem Gebäude die Höhenbeschränkung überschreiten dürfen.; maßgeblich in Anlehnung an Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).*

**Behandlungsvorschlag:**

Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. Festsetzung Nr. 5.1). Von einer Festsetzung zur Überschreitung der Höhen für Mobilfunkantennen wird abgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich mit dem Krankenhaus ein deutlich höheres und somit geeigneteres Gebäude, das bereits über einige Mobilfunkanlagen verfügt, weshalb für das Plangebiet keine Notwendigkeit zur Festsetzung gesehen wird. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung werden nicht veranlasst.

## **D. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Parallel zur Behördenbeteiligung erfolgte zwischen 26.06.2024 bis 31.07.2024 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

**Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:**

### **Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 29.07.2024**

#### **Vortrag:**

*Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Fl.Nrn. 845/19, 845/20, 845/26 und 845/27, jeweils Gemarkung Ebersberg. Diese Grundstücke sind mit zwei aneinander gebauten Anwesen, nämlich dem Anwesen 23 (Mehrfamilienwohnhaus) und dem Anwesen 21 (eine Wohneinheit) und den üblichen Nebengebäuden/Garagen bebaut. Die Bebauung befindet sich derzeit überwiegend in der nördlichen Hälfte der Hauptgrundstücke. In der südlichen Hälfte sind die Gartenflächen. Auch in den Gartenflächen finden sich allerdings die üblichen baulichen Anlagen einer Gartennutzung, also etwa Geräteschuppen, Spielgeräte, Kompost etc. Ganz im Süden der Grundstücke, also entlang der südlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von ca. 5 bis 6 m befindet sich dichter Bewuchs. Der derzeit ausliegende Bebauungsplanentwurf sieht für die Fl.Nr. 845/26 und etwa das südliche Drittel der Fl.Nrn. 845/19 und 845/20 die Festsetzung einer privaten Grünfläche vor. Nördlich hiervon wird ein Bauraum für eine Bebauung der Fl.Nrn. 845/19 und 845/20 in zweiter Reihe festgesetzt. Die derzeit rund 580 qm große private Grünfläche, die auf den Grundstücken unserer Mandantschaft festgesetzt werden soll, verfolgt das Ziel, den vorhandenen Grünstreifen dauerhaft zu sichern. Im Osten des Bebauungsplangebiets (Bereich der Fl.Nr. 142) wird allerdings für einen großen Teil der derzeit vorhandenen Grünfläche, der im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünfläche dargestellt ist, eine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.*

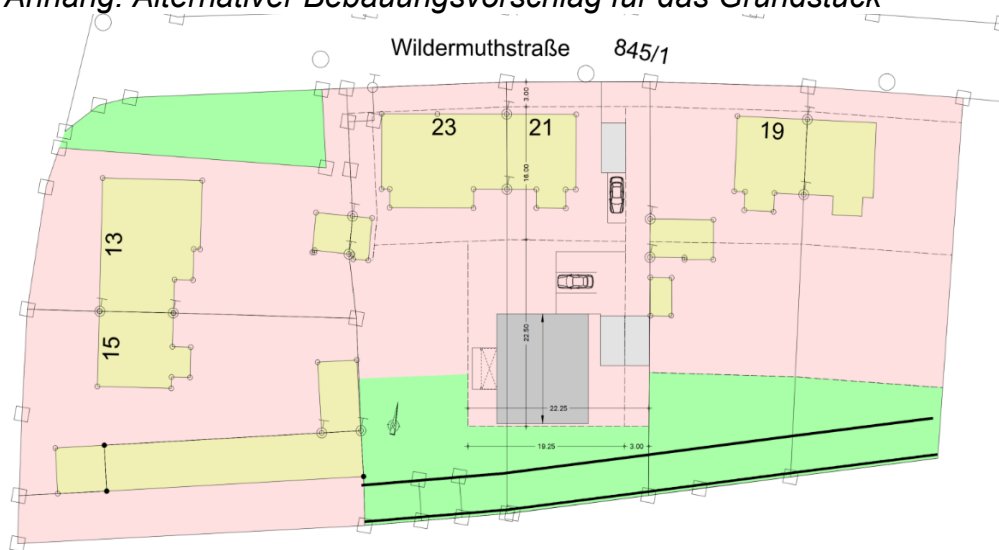
*Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden von unserer Mandantschaft nicht befürwortet, weil sie die künftigen baulichen Möglichkeiten auf den eigenen Grundstücken unangemessen und unnötig beeinträchtigen. Im Einzelnen weisen wir dazu auf Folgendes hin:*

*1. Die beabsichtigte Festsetzung einer privaten Grünfläche bringt für unsere Mandantschaft erhebliche Nachteile mit sich: Zum einen wären in den von dieser Festsetzung betroffenen Teilen des Grundstücks, die dort bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Gartengeräte-Häuschen, Spieleinrichtungen, Komposthaufen und sonstige, für die Gartengestaltung typische bauliche Anlagen, nicht mehr zulässig. Sie könnten also auch nicht mehr durch neue bauliche Anlagen ersetzt werden. Auch führt die Festsetzung einer privaten Grünfläche dazu, dass die hiervon betroffenen Grundstücksflächen nicht mehr zum Bauland i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zählen. Insoweit verweisen wir auf die gängige Kommentierung (vgl. etwa König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl., § 19, Rn. 20 m.w.N.). Dies wiederum hätte zur Folge, dass die hiervon betroffenen Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl außen vor bleiben. Angesichts der Größe der auf den Grundstücken unserer Mandantschaft beabsichtigten Grünflächen ist dies ein Nachteil. Hinzu kommt, dass für eine Erschließung der beabsichtigten baulichen Anlagen in zweiter Reihe auch sehr lange private Verkehrsflächen benötigt werden, durch welche die Hinterlieger an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Auch die für diese privaten Verkehrsflächen benötigten Flächen zählen nicht zum Bauland im o. g. Sinne (vgl. König/Roeser/Stock, aaO, Rn. 21) und verschärfen daher das geschilderte Problem nochmals. Insgesamt besteht daher die Befürchtung, dass sich die aus Ziff. 2.1. der*

textlichen Festsetzungen ergebenden maximal zulässigen Grundflächen nicht ausreichend sind, um die vom Bebauungsplanentwurf mit der Zulassung einer zweiten Baureihe verfolgte Nachverdichtung tatsächlich umsetzen zu können. Die stark unterschiedlich groß bemessenen privaten Grünflächen im Bebauungsplangebiet führen schließlich auch dazu, dass die sehr großen Grundstücke unserer Mandantschaft über kein größeres Bauland i.S.d § 19 Abs. 3 BauGB verfügen als etwa die deutlich kleineren Fl.Nrn. 845/23 und 845/24. Angesichts dessen bitten wir darum, die Tiefe der auf den Grundstücken unserer Mandantschaft festgesetzten privaten Grünfläche deutlich zu verkleinern. Dies müsste auch deshalb möglich sein, weil für die geplante Freihaltung der südlichen Flächen die Festsetzung von privaten Grünflächen keineswegs zwingend ist. Dies Ziel kann auch - wie ohnehin vorgesehen - durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden.

2. Bei einer entsprechenden Modifikation des Bebauungsplanentwurfs bestünde seitens unserer Mandantschaft mit diesem Einverständnis. Es könnte dann auch das Ziel von Familie Brandhuber erreicht werden, perspektivisch im südlichen Grundstücksbereich noch ein Zweifamilienwohnhaus zu errichten. Wir bitten daher konkret um Prüfung, ob der Bebauungsplanentwurf nicht dahingehend geändert werden könnte, dass sich die aus dem als Anlage beigefügten Bebauungsvorschlag ergebende Gebäudestellung ermöglicht wird. Die in diesem Vorschlag grün eingefärbten Flächen könnten als private Grünflächen festgesetzt werden. Aufgrund der Berechnungen des von unserer Mandantschaft beauftragten Architekturbüros dürfte sich dann auch das beabsichtigte Zweifamilienwohnhaus mit Blick auf die geplanten Festsetzungen zur GRZ verwirklichen lassen.

Anhang: Alternativer Bebauungsvorschlag für das Grundstück



Im Nachgang zu vorstehender Einwendung erreichte die Stadtverwaltung in gleicher Sache folgendes Schreiben mit identischer Planbeilage (siehe Sitzungsunterlagen):



Bauvoranfrage für die Sitzung am 17.9.2024 in Bezug zum Tagesordnungspunkt  
Einwand Bebauungsplan Wildermuthstrasse

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Proske  
Sehr geehrter Herr stellvertretender Bürgermeister Obergrusberger,  
sehr geehrte Damen und Herren des technischen Ausschusses,  
sehr geehrter Herr Stöhr,

anbei erhalten Sie unsere Bauvoranfrage.

Hintergrund:

Derzeit läuft ein Bebauungsplanverfahren, unser Einwand wird in der Sitzung vom 17.9.2024 behandelt. Die Gründe sind in dem Schreiben von Rechtsanwalt Dr. Bühring (Kanzlei Labbé) ausführlich behandelt.

Bereits vor Behandlung des Bebauungsplans haben wir uns Gedanken bezüglich einer Bebauung gemacht, da wir dauerhaft in Ebersberg wohnen bleiben und unseren Kindern sowie Enkelkind eine Rückkehr nach Ebersberg ermöglichen wollen. Wir haben deshalb den Baukörper so gestellt, dass möglichst wenig Versiegelung durch Baukörper, Verkehrsflächen und Stellplätze erfolgen. Hierfür muss die Wildermuthstrasse 21 und 23 als ein Grundstück gesehen werden.

Wo sehen wir die Vorteile gegenüber der von der Stadt vorgeschlagenen Version:

1. Durch einen Baukörper entsteht weniger bebaute Fläche als jeweils eine Bebauung auf der Nr. 21 und 23. Zudem werden weniger Verkehrsflächen benötigt, da die Zufahrt nur über die Hausnummer 21 und nicht über die Hausnummer 23
2. Der Baukörper wurde so gesetzt, dass die Zufahrt nicht störend ist und möglichst viele Grünflächen erhalten bleiben.
3. Städtebaulich entsteht eine großzügige Fläche, da jeder Baukörper (21, 23 und der neue Baukörper) von großen Grünflächen umgeben ist. Bei dieser Variante entsteht eine wirkliche Frischluftschneise, bei der von der Stadt vorgeschlagenen Variante wäre dies zwischen dem Bestandsgebäude und dem neuen Gebäude aufgrund der Dichte der Baukörper nicht der Fall.
4. Eine Bebauung gemäß Bebauungsplan würde viel zu kurz vor den Bestandsgebäuden entstehen (siehe Punkt 3 und Foto 9, die Büsche wären die nördliche Wand des Baukörpers)
5. Die Gebäude können so grundbuchmäßig aufgeteilt werden, was eine Übertragung auf unsere Kinder erlaubt.
6. Der neue Baukörper soll mit 2 kompakten Familienwohnungen (a ca. 100qm Wfl.) entstehen.

Zudem reiche ich Fotos ein, die die Situation vor Ort zeigen.

- Geräteschuppen Haus Nr. 23 (Foto 1)
- Spielgerät Haus Nr. 23 (Foto 2)
- Holzschuppen Haus Nr. 23 (Foto 3)
- Kompost Haus Nr. 23. (Foto 4)
- Kompost Haus Nr. 21 (Foto 5)
- Schaukelstange Haus Nr. 23 (Foto 6)
- Blick zur sogenannten Frischluftschneise (Foto 7)
- Kirschbaum müsste im vorgeschlagenen Bebauungsplan der Stadt weg(Foto 8)
- Markierung kurze Entfernung der nördlichen Hauswand (Foto 9)

Dies alles steht auf der privaten Grünfläche. Hier dürfte bei einer entsprechenden Ausweisung nicht einmal ein Kompost stehen, bei diesen großen Grundstücken wäre das in der Praxis (Rasenschnitt, Fallobst etc.) gar nicht handhabbar. Außerdem könnten nicht einmal Spielgeräte für Kinder aufgestellt werden.

Wir sind überzeugt mit der vorhandenen Planung eine Wohnqualität für unsere Kinder + Enkelkind zu schaffen und bitten um Zustimmung.

Die Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zum Neubau des gewünschten 2-Familienhauses werden im Rahmen des aktuell laufenden Bebauungsplanverfahrens

durchgeführt.

Die Antragsteller haben über Ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 29.07.2024 Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf vortragen lassen, die sich hinsichtlich der baurechtlichen Fragen in Ihrem Schreiben vom 28.08.2024 entsprechen.

Eine Behandlung der Sache in einem gesonderten Tagesordnungspunkt an der TA-Sitzung vom 17.09.2024 ist daher nicht erforderlich.

Nach dem derzeitigen Stand des zum Bebauungsplanentwurfs Nr. 229 – südlich Wildermuthstraße würde die vorgelegte Bauvoranfrage vom 28.08.2024 den Planungszielen widersprechen. Um diese Planungsziele für den weiteren Verfahrensablauf zu sichern, müsste die Stadt eine Veränderungssperre erlassen, was zwangsläufig zur Ablehnung der Voranfrage führen müsste.

### **Behandlungsvorschlag:**

**Allgemein** Der BP wird aus dem FNP heraus entwickelt. Im rechtskräftigen FNP wird u.a. auf den Flst.Nrn. 845/19 und 845/20 im Süden sowie dem Flst.Nr. 845/26 ein Grünzug dargestellt, dessen Funktion erhalten und gesichert werden soll. Gleichzeitig soll eine qualitative Nachverdichtung und Bebauung in zweiter Reihe im gesamten Plangebiet ermöglicht werden, die bisher in dieser Form nicht möglich war. Entlang der Wildermuthstraße wurden im Vorentwurf dafür einheitlich für die Flst.Nrn. 845/19 - 845/24 sowie das Flst.Nr. 847/4 16 m tiefe Baufenster festgesetzt, die sich in zweiter Reihe befinden. Entlang der Ulrichstraße wurde ebenfalls ein entsprechendes Baufenster in zweiter Reihe festgesetzt. Erschließungsflächen der hinterliegenden Gebäude werden im Bebauungsplan nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und zählen somit zur anzurechnenden Baugrundstücksfläche dazu, sind aber als Zufahrt auf die GRZ (II) anzurechnen. Im Hinblick auf die Planungsziele, sollen etwaige Zufahrten einer Bebauung in zweiter Reihe möglichst kurzgehalten werden (Vermeidung Versiegelung, Erhalt des Grünstreifens).

Um den Bestand zu sichern, wird die Festsetzung Nr. 5.2 dahingehend korrigiert, dass Nebenanlagen in dem festgesetzten Umfang auch in der privaten Grünfläche zulässig sind.

### **Variante 1 – Der Anregung wird nicht gefolgt**

Die Skizze GRZ-Bebauungsvorschlag, die in den Entwurfsunterlagen ergänzt wird, zeigt auf, dass eine qualitative Nachverdichtung in Form eines Doppelhauses auf den Flst.Nrn. 845/19 und 845/20 möglich wäre. Das Ziel eine qualitative Nachverdichtung zu ermöglichen ist somit auch für die Flst.Nrn. 845/19 und 845/20 im Bebauungsplan verankert. An der Planung wird festgehalten. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

### **Variante 2 – Der Anregung wird teilweise gefolgt**

Um den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität zur Nachverdichtung zu gewähren, wird die festgesetzte private Grünfläche auf die 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft reduziert. Somit erhöht sich Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb der festgesetzten Baufenster. An der Tiefe der Baufenster von 16 m wird festgehalten. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

### **Variante 3 – Der Anregung wird gefolgt**

Um die Möglichkeiten der Nachverdichtung südlich der Wildermuthstraße zu erweitern und den vorliegenden Bebauungsvorschlag eines Zweifamilienhauses in zweiter Reihe der Flst.Nrn. 845/19 und 845/20 zu ermöglichen, wird nach der Vorgartenzone von 3 m und den Baufenstern von 16 m Tiefe in zweiter Reihe ein Baufenster mit 22,5 m Tiefe festgesetzt. Aus Richtung Süden wird an einer mindestens 5 m breiten Grünfläche festgehalten, die sich bis zu den Baufenstern erstreckt, wodurch sich bei weniger tiefen

Grundstücken kleinere Baufenster ergeben, die von den 22,5 m Tiefe abweichen. Das Ziel eine qualitative Nachverdichtung zu ermöglichen wird somit vereinfacht. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

### **Beschlussvorschlag:**

- **Nach Beratung** -

#### **Variante 1**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend angepasst, dass Nebenanlagen auch innerhalb der Grünfläche zulässig sind. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

#### **Variante 2**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend angepasst, dass Nebenanlagen auch innerhalb der Grünfläche zulässig sind. Der Umgriff der Privaten Grünfläche wird auf die 5 m breite Fläche für Maßnahmen reduziert. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

#### **Variante 3**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baufenster in zweiter Reihe südlich der Wildermuthstraße werden von 16 m auf 22,5 m erweitert, maximal jedoch bis zur mindestens 5 m breiten Grünfläche. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend angepasst, dass Nebenanlagen auch innerhalb der Grünfläche zulässig sind. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

### **Beschluss: Der Technische Ausschuss beschließt die Variante 3**

**Abstimmungsergebnis: 11: 0**

## **Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 24.07.2024**

### **Vortrag:**

*1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des vom Planungsumgriff erfassten Anwesens Wildermuthstraße 11, Fl.Nr. 847/4 der Gemarkung Ebersberg. Der Gebäudebestand des 1221 m<sup>2</sup> großen Grundbesitzes wird von unserer Mandantin und Ihrer Familie bewohnt. In dem Anwesen wurde in früherer Zeit von der Familie der Mandantin eine Bäckerei betrieben. Zu dem Gebäudebestand überreichen wir Auszüge aus den mit Genehmigungsvermerk des LRA Ebersberg versehenen Bauplänen (genehmigt mit Beschluss vom 08.06.1959).*

*Genehmigte Baupläne - Anlage 1 -*

*Der straßenseitige Gebäudebestand weist Ausmaße von 13,30 m x 9,50 m bzw. 9,65 m, der rückwärtige Anbau Gebäudeausmaße von ca. 13,90 m x 8,60 m auf. Am Wohnhaus befindet sich eine größere Terrassenfläche.*

*Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit Ausmaßen circa 3,00 m x 6,00 m (Gartenhaus nebst Vordach).*

*Luftbild aus BayernAtlas - Anlage 2 -*

*Das Anwesen ist zu den Nachbargrundstücken mit einem Zaun nebst Sockel eingefriedet.*

*2. Gemäß dem dem Satzungsentwurf zugrunde liegenden Planungskonzept soll für den Planungsumgriff für die Bestandsbebauung eine Nachverdichtung durch Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe und für die bislang nicht bebauten Grundstücke eine Bebauung ebenfalls mit dem Vorbild einer Bebauung in erster und zweiter Reihe verfolgt*

werden. Für das Anwesen unserer Mandantin sollen zur Umsetzung des Planungskonzeptes zwei Bauräume ausgewiesen werden. Innerhalb der als Bauland in roter Farbe dargestellten Flächen sollen auch Bereiche festgelegt werden, die von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports in Anspruch genommen werden dürfen.

Für das Grundstück Fl.Nr. 847/4 unserer Mandantin sind für den vorderen Bauraum folgende Festsetzungen vorgesehen:

WH 8,4, FH 12, OK FFB 568,5, Für den hinteren Bauraum besteht folgender Festsetzungsvorschlag: WH 7, FH 9, OK FFB 568,5. Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung weisen die Bauräume eine Bebauungstiefe von jeweils 16 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie und einem Vorgartenbereich von 3 m auf. Der rückwärtige, nicht überbaubare Grundstücksbereich soll als private Grünfläche festgesetzt werden, wobei entlang der Südgrenze zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Für diese Flächen soll gelten, dass in einer Breite von 5 m (nicht in der Planzeichnung vermaßt) alle vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten und ihrem Wuchs zu fördern sind. Eingriffe in die Bestände sollen nur zulässig sein, wenn diese dem Erhalt und der Förderung des Vegetationsbestands dienen.

3. Dies vorangestellt dürfen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin zu den geplanten Festsetzungsinhalten gemäß Vorentwurf vom 18.06.2024 wie folgt Stellung nehmen sowie folgende Anregungen und Bedenken vortragen:

3.1. Kein Einverständnis besteht mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich, die zudem in einer Breite von circa 5 m als zu erhaltende und zu entwickelnde Grünstruktur festgesetzt werden soll. Zwar wird der rückwärtige Grundstücksbereich von unserer Mandantin bislang als privater Hausgarten genutzt und es befinden sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze auch einzelnen Gehölze. Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um Bauland nach § 34 BauGB. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche würde daher zu einem nicht nur geringfügigen Entzug vorhandenen Baurechts führen.

3.2. Des Weiteren ist gegen die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Grundstück unserer Mandantin in dem vorgesehen Umfang anzuführen, dass die Grünfläche keine entsprechende Fortsetzung in östliche Richtung findet. Zwar werden auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Anwesen mit der Fl.Nr. 142 private Grünflächen dargestellt. Diese finden jedoch in östliche Richtung auf den bislang als Außenbereich zu bewertenden Flächen der Fl.Nr. 142/2 keine Fortführung. Vielmehr ist für das ebenfalls an der Wildermuthstraße gelegene Grundstück Fl.Nr. 142/2, welches mit einer Neubebauung ebenfalls über diese Erschließungsstraße von Norden erschlossen werden soll, eine Bebauungstiefe geplant, die einen vollständigen Lückenschluss zu der Bebauung entlang der Ulrichstraße bewirken soll.

3.3. Hinzu kommt, dass die zu erhaltende Gehölzstruktur nur zulasten der an der Wildermuthstraße gelegenen Bestandanwesen festgesetzt werden soll, nicht hingegen auf den aktuell als der Außenbereichslage zuzuordnenden Grundstücksflächen der Fl.Nrn. 142 und 142/2. Dies, obwohl in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 5 unter A.3, Ziffer 3 Erwähnung findet, dass ein Teil des Plangebiets als Außenbereich im Innenbereich gewertet wird und durch die Festsetzungen in diesem Bereich primär die vorhandenen Freiflächen bzw. Grünstrukturen nachhaltig gesichert werden sollen. Dass gerade die östlich anschließenden Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 142 und 142/2 mit ihrer Außenbereichslage von der Festsetzung des Erhalts von Grünstrukturen ausgenommen werden sollen, erschließt sich mithin nicht und ist auch mit dem Begründungsentwurf nicht in Vereinbarung zu bringen.

3.4. Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der Bauwunsch der Eigentümer der Fl.Nrn. 142 und 142/2. Das östlich Nachbargrundstück Fl.Nr. 142 weist bislang nur eine Bebauung entlang der Ulrichstraße auf, die rückwärtigen Grundstücksflächen sind unbebaut und werden als Außenbereichslage bewertet. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar, dass ausschließlich für die bebauten Bestandsanwe-

sen Wildermuthstraße 11 bis 23 für die rückwärtigen, bisher als Privatgärten genutzten Bereich ein 5 m breiter Streifen für die Erhaltung und Entwicklung der Landschaft festgesetzt werden soll, dieser Streifen aber am Grundstück unserer Mandantin enden und nicht in Richtung Osten weitergeführt werden soll. Es wird daher beantragt, den Flächenumgriff des Grünzuges mit der Festsetzung zu erhaltender Gehölzstreifen für das Grundstück unserer Mandantin zurückzunehmen.

3.5. Kein Einverständnis besteht mit dem Flächenumgriff der privaten Grünflächen auch vor dem Hintergrund, dass die Grünflächenfestsetzung zulasten des Grundstücks unserer Mandantin zur Folge hätte, dass die bauliche Grundstücksausnutzung eine erhebliche Verringerung erfahren würde. Da bei der beabsichtigten zulässigen Grundstücksausnutzung von 0,4 (GRZ) nur auf das sogen. Bauland gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO abgestellt werden würde, kämen bei der Ermittlung der Bezugsfläche die Grünflächen in Abzug. Dies würde im Ergebnis zu einer Ungleichbehandlung im Vergleich zu Baugrundstücken führen, die keine oder nur geringfügige Grünflächenausweisung aufweisen. Schon der Vergleich mit dem direkt westlichen, flächenmäßig kleineren Nachbargrundstück Fl.Nr. 845/24 zeigt, dass sich eine Ungleichbehandlung zulasten unserer Mandantin mit einem vergleichsweise großen Grundstück ergäbe. Ganz offenkundig wird die Ungleichbehandlung in Bezug auf die östlich angrenzenden Flächen der Fl.Nr. 142/2, auf denen keinerlei Grünflächenfestsetzungen vorgesehen sind und daher dort für die zugelassene Grundstücksausnutzung die gesamten Grundstücksflächen als Bauland zum Ansatz kämen.

3.6. Auch was die zulässige Höhenentwicklung betrifft, kann nicht nachvollzogen werden, dass für das Grundstück unserer Mandantin für das vordere Baufenster eine zulässige Wandhöhe von maximal 8,4 m gelten soll, hingegen auf den unmittelbar östlich angrenzenden Bauflächen eine Wandhöhe von 9,0 m erreicht werden darf.

3.7. Hinzu kommt, dass, da die tatsächliche (sichtbare) Wandhöhe von der festgesetzten Höhenlage abhängig ist, dies gerade im rückwärtigen, in Hanglage befindlichen Bereich zu erheblichen Unterschieden in der ausnutzbaren Höhenentwicklung der Gebäude führen würden. Gemäß dem in der Planzeichnung dargestellten Gelände steigt das Gelände in Richtung Südosten an. Für den Bauraum innerhalb des WA 2 auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 142 ist als OK FFB 570,5 m angegeben. Für den rückwärtigen Bauraum würde dies mit dem zum Grundstück der Mandantin abfallenden Gelände bedeuten, dass tatsächlich eine Wandhöhe von circa 10 m im rückwärtigen Bereich entstehen könnte, soweit im westlichen Bereich dieses rückwärtigen Bauraums WA 2 von einem natürlichen Gelände von circa 567,5 m über NN auszugehen ist aufgrund des festgesetzten Fertigfußbodens auf 570,5 bei einer Wandhöhe von 7 m und einer Firsthöhe von 9 m. Es wird daher beantragt, die Wandhöhenfestsetzungen unter Berücksichtigung der Höhenlagen zu prüfen und entsprechend anzupassen.

3.8. In diesem Zusammenhang darf auch darauf hingewiesen werden, dass auf dem östlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 142 aufgrund des Geländeunterschieds nicht nur Wandhöhen von weit über 7,00 m erreicht werden könnten, sondern auch eine Bebauung in dritter oder vierter Reihe entstehen könnte. Anhand der beabsichtigten Bauraumfestsetzung ist nicht erkennbar, dass im östlichen Planbereich mehr als zwei Baureihen ausgeschlossen sein sollen. Soweit das Planungskonzept von einer Bebauung in maximal zweiter Reihe spricht, kann ein entsprechender Festsetzungsinhalt nicht erkannt werden. Aus diesem Grunde besteht seitens unserer Mandantin kein Einverständnis damit, dass für ihr Grundstück über die beabsichtigten Bauraum- und Grünflächenfestsetzungen der rückwärtige Grundstücksbereich einer Bebaubarkeit entzogen werden soll, hingegen auf den unmittelbar östlich angrenzenden Nachbargrundstücken eine durchgehende und sogar grundstücksübergreifende Bebauung ermöglicht werden soll.

#### **Behandlungsvorschlag:**

##### **Der Anregung wird tlw. gefolgt.**

Der BP wird aus dem FNP heraus entwickelt. Im rechtskräftigen FNP wird u.a. auf dem Flst.Nr. 847/4 im Süden ein Grünzug dargestellt, dessen Funktion erhalten und gesichert

werden soll. Das Flurstück Nr. 142/2 ist im FNP komplett als WA dargestellt. Die Art der Nutzung wird somit auch im Bebauungsplan festgesetzt. Gleichzeitig ist die Fläche 142/2 als Außenbereichsinsel zu werten. Lt. Feststellung LRA liegt der südliche Bereich des Grundstück FINr. 847/4 ebenfalls in der Außenbereichsinsel, somit besteht kein Baurecht nach § 34 BauGB.

Zweifelhaft dürfte das 34iger Baurecht auch aus folgenden Gründen sein:

Selbst wenn man zum Ergebnis käme, das Grundstück liegt nicht in der Außenbereichsinsel, sondern im Innenbereich, wäre eine Bebauung wohl unzulässig, da sich das Vorhaben nicht nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt. Im Bereich südlich der Wildermuthstraße bildet die bislang vorhandene Bebauung von den Anwesen 11 – 23 eine faktische Baulinie, die lediglich im Bereich des Anwesens 11 (FINr. 847/4) durch das Nebengebäude (ehemalige Bäckerei) überschritten wird. Eine tiefer ins Grundstück, Richtung Süden, reichende Bebauung wäre aufgrund der örtlichen Situation heute nicht möglich. Die Rechtsprechung (BayVGh, Beschl. vom 03.03.2016, 15 ZB 14.1542) geht von einer faktischen Baugrenze aus, wenn hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation vorliegen; die tatsächlich vorhandene Bebauung darf kein bloßes Zufallsprodukt sein. So liegt der Fall hier; die Bebauung ist in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Insbesondere wurden bislang noch keine Baukörper südlicher der Bebauungsreihe entlang der Wildermuthstraße zugelassen bzw. sind vorhanden. Die Bebauungsstruktur entspricht immer noch dem Genehmigungsstand aus den 50iger Jahren (vgl. vorgelegte Baugenehmigung des Einwendungsführers aus dem Jahre 1959). Allenfalls sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke durchgehend keine Hauptgebäude mit Wohnnutzung zu finden. Ab einer Bebauungstiefe von ca. 16 m sind nur Nebenanlagen anzutreffen. Dies reicht nach der oben zitierten Rechtsprechung für die Annahme einer faktischen Baugrenze aus. Damit wäre eine Bebauung mit einem Hauptgebäude oder einem Anbau an ein bestehendes Gebäude bauplanungsrechtlich unzulässig. Insofern geht die Stadt davon aus, dass hier kein Baurecht nach § 34 BauGB betroffen sein kann. Somit sind die betroffenen und angeführten Eigentümerbelange im Rahmen der Abwägung nicht so hoch zu gewichten, als dass sie gegenüber den Festsetzungen zum Schutz des Grünzuges überwiegen würden.

Besonders schützenswerte Grünstrukturen wurden bei einer Ortsbegehung gesichtet und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf dem Flst.Nr. 142 fortgesetzt. Somit ergibt sich ein 5 m breiter Grünstreifen über die gesamte Länge der im FNP als Grünfläche dargestellten Fläche, der zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt ist und somit auch einen wertvollen Beitrag zum Klima- und Artenschutz leistet. Die angemerkte Bemaßung wird auf dem Planblatt redaktionell ergänzt.

Um den Bestand zu sichern, wird die Festsetzung Nr. 5.2 dahingehend korrigiert, dass Nebenanlagen in dem festgesetzten Umfang auch in der privaten Grünfläche zulässig sind.

Zur Klarstellung, dass keine Bebauung in dritter Reihe ermöglicht werden soll, wird ein Abstand zwischen den Baufenstern Wildermuthstraße 2. Reihe und Ulrichstraße 2. Reihe ergänzt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster auf dem Flst.Nr. 142/2 ist somit durch Einhaltung der Abstandsflächen keine Bebauung in dritter Reihe möglich, ebenso wie auf den angrenzenden Grundstücken.

Die Wandhöhe von 8,4m orientiert sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 51.1 „Westlich der Ulrichstraße II“. Gemeinsam mit diesem Bereich bildet die Bestandsbebauung entlang der Wildermuthstraße eine historisch gewachsene VDK-Siedlung. Ein einheitliches Ortsbild entlang der Bestandsbebauung der Wildermuthstraße soll gewahrt werden. In Richtung Südosten steigt das natürliche Gelände an,

gleichzeitig befinden sich im Osten des Plangebietes und angrenzend daran auch höhere und größere Bestandsgebäude. Um eine geordnete Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes zu sichern, werden für das Flurstück Nr. 142/2 Wandhöhen von bis zu 9,0 m zugelassen. Auch die Festsetzungen zur Höhe des FFB der Gebäude in südöstliche Richtung (Flst.Nr. 142) orientieren sich an dem ansteigenden Gelände und der angrenzenden Bestandsbebauung und sichern so eine geordnete Höhenentwicklung.

### **Variante 1**

Die Skizze GRZ-Bebauungsvorschlag, die in den Entwurfsunterlagen ergänzt wird, zeigt auf, dass eine qualitative Nachverdichtung in Form eines Doppelhauses auf dem Flst.Nr. 847/4 möglich wäre. Das Ziel eine qualitative Nachverdichtung zu ermöglichen ist somit auch für das Flst.Nr. 847/4 im Bebauungsplan verankert. An der Planung wird festgehalten. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

### **Variante 2**

Um den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität zur Nachverdichtung zu gewähren, wird die festgesetzte private Grünfläche auf die 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft reduziert. Somit erhöht sich Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb der festgesetzten Baufenster. An der Tiefe der Baufenster von 16m wird festgehalten. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

### **Variante 3**

Um die Möglichkeiten der Nachverdichtung südlich der Wildermuthstraße zu erweitern und den vorliegenden Bebauungsvorschlag eines Zweifamilienhauses in zweiter Reihe der Flst.Nrn. 845/19 und 845/20 zu ermöglichen, wird nach der Vorgartenzone von 3 m und den Baufenstern von 16 m Tiefe in zweiter Reihe ein Baufenster mit 22,5 m Tiefe festgesetzt. Aus Richtung Süden wird an einem 5 m breiten Grünstreifen festgehalten, wodurch sich bei weniger tiefen Grundstücken kleinere Baufenster ergeben, die von den 22,5 m Tiefe abweichen. Das Ziel eine qualitative Nachverdichtung zu ermöglichen wird somit vereinfacht. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

## **Beschlussvorschlag:**

### **- Nach Beratung -**

### **Variante 1**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf dem Flst.Nr. 142 fortgesetzt und eine Bemaßung der Fläche ergänzt. Zwischen den Baufenstern in zweiter Reihe der Ulrichstraße und der Wildermuthstraße wird zur Klarstellung ein Abstand ergänzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend angepasst, dass Nebenanlagen auch innerhalb der Grünfläche zulässig sind. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

### **Variante 2**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf dem Flst.Nr. 142 fortgesetzt und eine Bemaßung der Fläche ergänzt. Der Umgriff der Privaten Grünfläche wird auf die 5 m breite Fläche für Maßnahmen reduziert. Zwischen den Baufenstern in zweiter Reihe der Ulrichstraße und der Wildermuthstraße wird zur Klarstellung ein Abstand ergänzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend angepasst, dass Nebenanlagen auch innerhalb der Grünfläche zulässig sind. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

**Variante 3**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf dem Flst.Nr. 142 fortgesetzt und eine Bemaßung der Fläche ergänzt. Zwischen den Baufenster in zweiter Reihe der Ulrichstraße und der Wildermuthstraße wird zur Klarstellung ein Abstand ergänzt. Die Baufenster in zweiter Reihe südlich der Wildermuthstraße werden von 16 m auf 22,5 m erweitert, maximal jedoch bis zur mindestens 5 m breiten Grünfläche. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend angepasst, dass Nebenanlagen auch innerhalb der Grünfläche zulässig sind. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

**Beschluss:** Der Technische Ausschuss beschließt die Variante 3. Der Forderung nach einer höheren Wandhöhe wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:** 11: 0

**Öffentlichkeit 3, Schreiben vom 31.07.2024****Vortrag:**

*Als Grundstückseigentümer der von o.g. B-Plan überplanten Flächen haben wir von der Stadtverwaltung Ebersberg den Vorentwurf zum B-Plan vom 18.06.2024 zur Kenntnis und mit der Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten.*

**1. Baumerhalt**

*Unter Ziff. 6.7 des Plans bzw. A.6.8.3 der Begründung - Erhalt Gehölze sollen insg. 9 Bäume auf Fl.Nr. 142/2 und Fl.Nr. 142, davon 8 Alleebäume entlang der Wildermuthstraße zum Erhalt festgesetzt werden. Die Intentionen der Stadtplaner und der Stadt Ebersberg für den Erhalt dieser Bäume sind für uns grundsätzlich nachvollziehbar. Wir bitten dennoch im weiteren Verfahren die folgenden Argumente, die aus unserer Sicht gegen eine Verpflichtung zum Erhalt der 8 Bäume entlang der Straße sprechen, zu berücksichtigen.*

*Zunächst möchten wir festhalten, dass sich die Erbgemeinschaft in der Vergangenheit immer für ökologische Maßnahmen eingesetzt hat. Nicht zuletzt aus diesem Grund kam es auch im Jahr 2007 zur Pflanzung der Bäume entlang der Wildermuthstraße. Aufgrund der nicht bestehenden Baumschutzverordnung in Ebersberg, war davon auszugehen, dass im Falle einer künftigen Baumaßnahme, die Bäume, wenn es nötig sein sollte, gefällt werden können. Diese Annahme war Grundlage für die Pflanzung der Bäume, da zum damaligen Zeitpunkt zwar noch keine konkreten Pläne für eine Bebauung der Flächen bestanden, jedoch die Erbgemeinschaft sich diese Option für die Zukunft offenhalten wollte. Wenn bereits damals ersichtlich gewesen wäre, dass eine mögliche künftige Fällung der Bäume nicht mehr in der alleinigen Entscheidungsgewalt der Eigentümer liegen würde, wäre die Pflanzung nicht erfolgt, um künftige Möglichkeitsräume nicht zu beschränken. Vor diesem Hintergrund erachten wir es als problematisch und im Ergebnis nicht sachgerecht, den zwingenden Erhalt nun im Bebauungsplan zu verankern. Auch im Vergleich zu anderen Bauvorhaben in Ebersberg empfinden wir die Verpflichtung zum Erhalt der Bäume, insbesondere in der Abwägung mit den wirtschaftlichen Folgen, als übertriebene ökologische Anforderung. Selbst innerhalb des B-Plans sehen wir hier eine Ungleichbehandlung, da andere bestehende Großbäume z.B. eine mehrere hundert Jahre alte Linde mit etwa 5 m Stammumfang zwischen den Flurstücken 845/24 und 847/4, ein großer alter Eichenbaum auf Fl.Nr. 845/24 sowie die Bäume auf der öffentlichen Grünfläche 845/15 in der Nähe der Kreuzung Wildermuthstraße - Pleinigerstraße nicht als zu erhaltende Bäume (Planzeichen 13.2) gekennzeichnet sind. Allerdings befindet sich zumindest die vorstehend genannte alte Linde innerhalb der Fläche, welche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist – Planzeichen 13.1. Die bestehenden Bäume entlang der Wildermuthstraße be-*



finden sich aufgrund ihres Alters noch im Wachstum, überschreiten aber bereits jetzt, nicht zuletzt aufgrund ihres bislang solitären Wuchses, mit ihrer Krone erheblich die geplanten Grenzen der Gebäude. Bei einer Messung der Lage und Kronenbreite aller Bäume längs der Straße wurde der südliche und hier relevante Radius der Kronenbreite von der Stammmitte aus zwischen 3 m bis 4,7 m gemessen. Somit müssten die Bäume bereits jetzt stark zurückgeschnitten werden, da sie bereits in die Häuser hineinragen würden. Deshalb ist davon auszugehen, dass der künftige Standort zwischen Hauswand, Parkbuchten und Straße für Bäume in dieser Größe und Art und der vorliegenden Wuchsform nicht vorteilhaft für deren Entwicklung ist. Es steht zu befürchten, dass die Bäume an diesem Standort nicht dauerhaft gedeihen und früher oder später, nachdem sie zunächst mit großem Aufwand erhalten wurden, doch absterben werden. Um die Bäume während der Baumaßnahmen wirklich erhaltend zu schützen, ist erheblicher Mehraufwand von Nöten, der die zu erwartenden Baukosten zusätzlich erhöht, was dem allgemeinen Bedürfnis nach günstigem Wohnraum nicht entgegenkommt. Auch mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und im Sinne des BauGB, ökonomische Verschwendung zu vermeiden, sollten planungsökonomisch rationale Ansätze hier nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Bei den zum Erhalt festgesetzten 8 Bäumen längs der Straße handelt es sich um drei Lindenbäume, drei Zierkirschen und zwei Ahornbäume. Auch sind die vorhandenen Zierkirschen bei den vorliegenden Bodenverhältnissen als Straßenbaum nach unserer Einschätzung eher ungeeignet, da von mäßiger Qualität und zudem mit geringerer Lebenserwartung. Der vorhandene Vorsprung an Wuchszeit der Bestandsbäume im Vergleich zu einer Neuanpflanzung von besser geeigneten Bäumen in angemessener Pflanzgröße ist vor dem Hintergrund der jeweiligen Lebenserwartung der Bäume eher unerheblich, insb. deshalb, da solche Neuanpflanzungen eine deutlich günstigere Perspektive haben als der schwierige Erhalt der Bestandsbäume. Vor dem Hintergrund obiger Ausführungen plädiert die Erbgemeinschaft von einer Festsetzung zum Erhalt der 8 Alleebäume längs der Straße abzusehen. Stattdessen schlagen wir vor, eine Verpflichtung für eine entsprechende Ersatzpflanzung nach den einzelnen Bauabschnitten mit hierfür geeigneten Baumarten (groß, jedoch eher aufstrebend und schlank nach oben wachsend bzw. säulenartig) zu verankern. Zusätzlich, oder sofern im Einzelfall nicht anders möglich auch ersatzweise könnten an bestimmten Stellen mehrere Sträucher zur Pflanzung festgelegt werden. Die Auswahl der Bäume soll zudem auf die Stresstoleranz der Arten gegenüber dem Stadtverkehr, den vorliegenden Bodenverhältnissen und an Klimawandel-relevanten Aspekten ausgerichtet sein. Eine derartige Lösung würde u.E. einen angemessenen Ausgleich zwischen den stadtplanerischen Belangen und unseren Interessen als Erbgemeinschaft bilden.

Wir schlagen folgende Arten vor, sind aber offen für andere geeignete Bäume:

- Sorbus aria 'Fastigiata' (Säulenmehlbeere), Baum des Jahres 2024
- Sorbus aucuparia 'Fastigiata' (Säuleneberesche)
- Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Säuleneiche)
- Sophora japonica 'Columnaris' (Säulen-Schnurbaum)

Unabhängig davon unterstützen wir den festgesetzten Erhalt des Großbaumes Wallnussbaum, Alter 86 Jahre der sind auf die beiden Flurnummern 142 und 142/2 in beträchtlichem Umfang erstreckt. Auch erachten wir es als sinnvoll und notwendig südlich der ersten Häuserreihe und nördlich der zweiten Häuser entlang der Wildermuthstraße (zumindest auf Flurnummer 142/2) die Pflanzung von Großbäumen gemäß der im Bebauungsplan vorgegebene Liste durchzuführen, da sie dort gut gedeihen und alt werden können und zudem Beschattung für die Gebäude erzeugen können. Wir haben die Bäume in unserer Variante 11 der Potentialstudie bereits dargestellt.

## 2. Verschwenkung Gehweg - Längsparker vs. Senkrechtparker

In Verbindung mit Punkt 1. dem Erhalt der Bäume auf Fl.Nr. 142/2 längs der Wildermuthstraße vs. Ersatzpflanzungen plädieren wir dafür, von einer Verschwenkung des Gehwegs wieder abzusehen und statt der 4 Längsparker auf 4 Senkrechtparker analog des Entwurfs Var. 8 v. 19.01.2023 Planungsbüro Voith -Stoiber Architekten zurückzukom-

men. Es entstehen dann 4 dem Haus zugehörige Besucherparkplätze als Senkrechtparker, die auch als solche besser zu erkennen sind als die bisherigen Längsparker. Diese Parkflächen könnten zudem dann noch besser als Ladestationen für E-Auto oder Lastenräder dienen. Vorteil für die Stadt: Gehweg bleibt mit Sparten wo er ist und es sind auch noch zusätzlich Längsparker neben den Einfahrten möglich. In Summe ergeben sich somit mehr Parkmöglichkeiten als beim aktuellen Entwurf. Diesem Schreiben beigelegt haben wir eine Skizze, welche die bestehenden Bäume entlang der Straße im Verhältnis zu dem geplanten mittigem Haus entlang der Straße zeigt in Verbindung mit einer Verschwenkung des Gehwegs und unserem Alternativvorschlag hierzu. Sollte an den Längsparkern festgehalten werden, bitten wir unseren Alternativvorschlag der Aufteilung zu berücksichtigen, da somit den Bäumen mehr Platz eingeräumt wird und zudem der Gehweg nicht knirsch am Gebäude liegen würde was aus architektonischer Sicht und auch für die künftigen Bewohner wir als suboptimale Lösung sehen.

### 3. Höhenangaben FFB im Vergleich zum Geländeaufmaß - Korrektur

Bei Ulrichstraße 14 ist der Bestand FFB mit 572,07 m aufgemessen worden. Im Plan ist ein neuer FFB mit 571,5 m festgesetzt. Das entspricht gerade dem Geländeniveau südlich vor dem Haus. Wir bitten daher auf 572,0 m FFB zu korrigieren, um möglichen Überflutungen vorzubeugen.

Im Bereich der geplanten Halle für die Biomasse Heizung mit Solarthermie und Geräte sowie Garagen im Untergeschoss ist das Geländeniveau mit 570,5 m gemessen worden. Hier ist als FFB 570,5 m eingetragen. Das angrenzende Gelände liegt hier zudem höher. Bitte diesen Wert auf FFB 571,0 m korrigieren, um Überflutungen vorzubeugen im Bereich des Hallenbodens und des Hackschnitzelbunkers. Auch wäre somit die Entwässerung des nordseitigen tieferliegenden Garagenvorplatzes leichter umsetzbar.

### 4. Baugrenzen und Nebenflächen im Bereich Ulrichstraße 14 erweitern

Im Vergleich zum restlichen Planungsgebiet sind die eingezeichneten Baufenster und die Flächen für Nebenanlagen im Bereich der Ulrichstraße 14 verhältnismäßig gering ausgelegt, obwohl entsprechend Platz vorhanden wäre. Wir regen daher an, im Sinne einer zukünftigen Entwicklung, die südliche Baugrenze an Ulrichstraße 14 um 4 m zu erweitern, sowie die festgesetzte Fläche für die Nebenanlagen nach Osten um 3 m zu verbreitern.

### 5. Trennung WA 1 und WA 2

Die Abgrenzung der baulichen Nutzung Planzeichen 15.14. durchkreuzt das nordwestlichste Ende der geplanten Halle. Um Planungssicherheit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu bekommen, bitten wir darum, diese Abgrenzungslinie so zu verlagern, dass sich das geplante Gebäude vollständig innerhalb WA 2 befindet incl. seinem zugehörigen nördlichen Garagenvorplatz durch Hinzufügen eines Knickpunkts der Linie etwa 5m nördlich der geplanten nordwestlichen Ecke der geplanten Halle. Vgl. Skizze blaue Linie und roter Pfeil: Abbildung

### Behandlungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die ausführliche Argumentation des Einwenders wird als plausibel und gerechtfertigt erachtet. Dementsprechend wird der Erhalt der 9 Allee-bäume aus den Festsetzungen entfernt. Stattdessen wird entsprechend der Stellungnahme eine adäquate Verpflichtung zur Neupflanzung von Gehölzen festgesetzt. Für die Rodung eines Allee-Bestandsbaums wird die Neupflanzung zweier standortgerechter Bäume oder die Neupflanzung von 4 Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzstandorte der Ersatzpflanzungen werden dabei entlang der Wildermuthstraße verortet um das lokale ansprechende Straßenbild zu erhalten. Die angegebenen Arten werden um weitere standortgerechte Bäume sowie Sträucher ergänzt. Langfristig soll das Ortsbild somit durch eine qualitative und standortgerechte Bepflanzung gesichert werden.

Der Gehwegversatz und damit die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Gehweg wird gestrichen. Die nordwestlich angrenzende Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Müll-

sammelanlagen entlang der Wildermuthstraße auf dem Flst. Nr. 142/2 entfällt somit ebenfalls. Als Alternative wird angrenzend an das Baufenster eine Umgrenzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Müllsammelanlagen festgesetzt, um die Schaffung der Tiefgarage und von 4 oberirdischen Senkrechtparkplätzen zu ermöglichen.

Die Höhenangaben zum FFB werden entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

Die Baugrenze wird in Richtung Süden um 4 m erweitert. Die Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Müllsammelanlagen wird um 8 m nach Osten erweitert, um mehr Flexibilität für die Entwicklung der Baugrundstücke zu gewähren.

Die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung entsprechend angepasst (Knödelinie).

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Erhalt der Allee-bäume entlang der Wildermuthstraße werden gestrichen. Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen entlang der Wildermuthstraße werden ergänzt. Die Festsetzungen zum Gehwegversatz und Längsparkern entlang der Wildermuthstraße werden gestrichen und eine Fläche für Stellplätze für Senkrechtparker entlang der Wildermuthstraße ergänzt. Die Festsetzungen zu den Höhen werden korrigiert. Die Baugrenze und Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Müllsammelanlagen entlang der Ulrichstraße werden entsprechend erweitert. Die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird keine Änderung der Planunterlagen veranlasst.

### **Beschluss: Der Technische Ausschuss beschließt Variante 3.**

**Abstimmungsergebnis: 11: 0**

### **Diskussionsverlauf:**

Der Planer stellt die Einwendungen und die Abwägungsvorschläge hierzu anhand einer Präsentation dar.

StRin Platzer kann mit Varianten 2 und 3 leben.

StR Otter weist daraufhin, dass die Grundstücke Wildermuthstr. 21/23 eine Grundstücksgemeinschaft sei. Durch die vorgeschlagene Baukörperdrehung bleiben im westlichen Grundstücksbereich die Grünflächen frei. Der Gartenstadtcharakter bleibt erhalten; insgesamt entsteht weniger Versiegelung und es wird nur eine Grundstückszufahrt benötigt.

StR Zwingler sprach sich ebenfalls für Var. 3 aus, da dies für die nachfolgenden Generationen von Vorteil ist.

StR Münch sah in der Variante 3 eine hohe Variabilität.

StR Friedrichs wies daraufhin, dass die Planungsziele hinsichtlich der Kaltluftschneise damit aufgegeben wird. Insgesamt hielt er aber die Var. 3 für die Bessere.

Die Senkrechtparker entlang der Straße sah er im Hinblick auf den Schulwegverkehr kritisch. StR Zwingler verwies in diesem Zusammenhang für die bestehenden Zufahrten in der Wildermuthstraße.

### **Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Be-

## bauungsplan Nr. 229 – südlich Wildermuthstraße

2. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 17.09.2024 zu eigen. Der Planer wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
3. Der Technische Ausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 – südlich Wildermuthstraße in der Fassung vom 17.09.2024 mit den heute beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahme der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 8.**

**Bebauungsplan Nr. 230 - Gebiet nördlich der Floßmannstraße und südöstlich der Baldestraße; FINr. 867/1, 867/8, 867/13, Gemarkung Ebersberg;**

**Vorstellung und Zustimmung zur geänderten Planung (Stand: 11.07.2024);**

**Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird auf die TA-Sitzung vom 14.05.2024, TOP 3, öffentlich verwiesen.

Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterbearbeitet. Der Antragsteller legt über sein Planungsbüro eine überarbeitete Variante in der Fassung vom 11.07.2024 vor.

Danach wurden die beiden Mehrfamilienhäuser entlang der Floßmannstraße geringfügig von der Straße Richtung Norden abgerückt. Die Baukörper werden etwas schmaler, bleiben dabei aber gleich hoch. Die Dächer werden dadurch etwas steiler.

Die Grundstücksgrenze zwischen dem Einfamilienhaus und den Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Floßmannstr. 28, wird zugunsten des EFH verschoben. Durch den neuen Grundstückszuschnitt werden die GRZ und GRZ2 bei dem EFH kleiner, bei den MFH größer. Die GRZ2 bei den MFH überschreitet nun den Orientierungswert der BauNVO (0,67 vs. 0,6). Das ist aber wohl unkritisch. Der Entwurf hält ansonsten offenkundig alle baurechtlichen Vorgaben ein.

Allerdings haben die Planer auf das Einrücken der Geschosse ab dem ersten Obergeschoss zugunsten überdachter Balkone verzichtet. Die überdachten Balkone hätten für die künftigen Bewohner sicherlich einen hohen Nutzwert.

Die zweite Variante mit freistehenden Balkonen wird seitens der Verwaltung als optisch ungünstig nicht zur weiteren Planung empfohlen. Diese Situation führt nach den Erfahrungen der Verwaltung in der nachfolgenden Zeit zu zahlreichen Anträgen auf isolierte Abweichung, um die Balkone zu überdachen u. a. In der Folge entstehen dann vielen verschiedene Überdachungsvarianten, die das Straßenbild nicht positiv beeinflussen werden.

Die Planungen berücksichtigen noch nicht die erforderlichen Grundabtretungen für die Verlängerung des Gehweges in die Baldestraße. Weiterhin werden die städtischen Flächen im Bereich der Einmündung Floßmann-/Baldestraße (FINr. 857/2, Gemarkung

Ebersberg) mit einbezogen. Bislang stand der Zaun des ehemaligen Betriebsgeländes bis an die heutige Gehsteighinterkante und hat die städt. Fläche mit einbezogen. In der Zusammenfassung vom Büro AKFU werden diese Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es soll ein Flächentausch für die oberirdischen Besucherstellplätze entlang der Floßmannstraße stattfinden. Der Gehweg würde dann hinter die Stellplätze, von der Fahrbahn abgesetzt, errichtet werden. Diese Regelung lässt entsprechend Raum, für eine Platzgestaltung im Bereich der Friedenseiche. Alternativ müsste dann über einen Verkauf der städtischen Fläche nachgedacht werden.

Letztlich muss der TA sich nun für die städtebaulich gewünschte Variante entscheiden, die dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterbearbeitet werden soll.

Im Bereich der Floßmannstraße 26 wurde die TG-Zufahrt nun auf Wunsch des Eigentümers nach Osten geschoben. Aus Sicht der Stadtplanung ist diese Lösung vorzuziehen, als die Konzentration der Zu- und Abfahrten zwischen den beiden Grundstücken. Nach dem Wunsch des Eigentümers sollen statt den großen Wohnungen in den „gestapelten Reihenhäusern“ kleine Einheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Die führt zu einer Erhöhung auf elf Wohneinheiten. Bislang waren acht Wohneinheiten geplant. Die notwendigen Stellplätze für elf WE können in der Tiefgarage mittels Doppelparkern nachgewiesen werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 64 m<sup>2</sup> - 92 m<sup>2</sup>. Die Kennzahlen (GRZ, GFZ) bleiben unverändert. Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten wird noch als verträglich angesehen.

Herr Fischer vom Büro AKFU, das im Auftrag der Stadt die Bauleitplanung aufstellen soll ist in der Sitzung anwesend und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Friedrichs sah die Planung der Doppelparker kritisch und regte eine Darstellung von Lastenfahrradstellplätzen an.

#### **Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Planungsvariante 1 für das Grundstück Floßmannstraße 28, FINr. 867/1 Gemarkung Ebersberg, in der Fassung vom 11.07.2024.  
Der Technische Ausschuss stimmt dieser Variante 1 zu.
2. Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Planungsvariante für das Grundstück Floßmannstraße 26 (FINr. 867/8, 867/13, Gemarkung Ebersberg) in der Fassung vom 19.08.2024 (E-Mail; Pläne datieren vom 28.02.204). Der Technische Ausschuss stimmt dieser Variante zu.
3. Auf Basis der in Ziffern 1 und 2 genannten Planungsvarianten ist mit den Planbetroffenen eine städtebauliche Vereinbarung hinsichtlich der Tragung der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu schließen. Im Anschluss ist eine städtebauliche Vereinbarung zwecks Sicherung der Bauleitplanungsziele (soziale Wohnraumnutzung, Grundabtretungen) gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorzubereiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Planungsvarianten nach vorstehenden Ziffern 1 und 2 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 9.**

**15. Flächennutzungsplanänderung, Änderung einer Kiesabbaufäche in ein Sondergebiet (SO) Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberndorf (Teilgebiet A);**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;**

**BauGB;**

**Empfehlung für den Feststellungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 28.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil 15a - 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, gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Entwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung, Teilgebiet 15a – 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 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.11.2023, der Umweltverträglichkeitsstudie in der Fassung vom September 2022 und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist in der Zeit wurde vom 03.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 unter folgender Internetadresse veröffentlicht:

<https://www.ebersberg.de/de/rathaus-service/bekanntmachungen/bauleitplanung.html> .

Zusätzlich wurden die Unterlagen während der Veröffentlichung im Rathaus zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

**B. Behandlung der Stellungnahmen:**

**1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben:**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Straßenverkehrsrecht
- 1.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.6 Bayerischer Bauernverband München
- 1.7 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.9 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle
- 1.10 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.11 Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 1.12 Deutsche Telekom
- 1.13 Vodafone GmbH
- 1.14 Stadt Grafing b. München
- 1.15 Gemeinde Forstinning
- 1.16 Gemeinde Hohenlinden

- 1.17 Gemeinde Anzing
- 1.18 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.19 BUND Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.20 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.21 Landesjagdverband Bayern e.V.

**2. Keine Anregungen/Bedenken haben vorgetragen:**

- 2.1 Stadt Ebersberg, Abfall/Umwelt, Schreiben vom 16.05.2024
- 2.2 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 19.04.2024
- 2.3 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.05.2024
- 2.4 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 22.04.2024
- 2.5 Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt, Schr. vom 15.05.2024
- 2.6 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 06.05.2024
- 2.7 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 30.04.2024
- 2.8 Regionaler Planungsverband München, Schr. vom 16.05.2024
- 2.9 Vodafone GmbH, Schreiben vom 14.05.2024
- 2.10 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schr. vom 07.05.2024

**3. Folgende Anregungen wurden vorgetragen:**

- 3.1 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 24.04.2024
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Bodenschutz und Altlasten, Schreiben vom 14.05.2024
- 3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schr. v. 29.05.2024
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 29.05.2024
- 3.5 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 22.03.2024
- 3.6 Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 29.04.2024

**C. Abwägung der Stellungnahmen:**

**3.1 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 24.04.2024**

**Kanalisation**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 16.06.2021

*In dem betroffenen Gebiet betreibt die Stadt Ebersberg keine öffentliche Abwasseranlage.*

**Wasserversorgung**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 16.06.2021

*Das beschriebene Areal Teil 15 a – Sondergebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Ebersberg angeschlossen.*

*Die Gebäude auf der Fl. Nr. 3294 (Fa. Swietelsky) sind an einer von der Hauptwasserleitung DN 100 PVC in der Staatsstraße St 2086 abgehenden Hausanschlussleitung DA 63 PE für die Fl. Nr. 1193 (Landkreis Ebersberg) mit einer überlangen Hausanschlussleitung DA 32 PE über die Gemeindestraße An der Schafweide erschlossen. Diese Anschlussleitung dient aufgrund der geringen Dimension vermutlich ausschließlich der Trinkwasserversorgung und nicht dem Betrieb der Asphaltanlage. Eventuell betreibt die Fa. Swietelsky eine eigene Wasserversorgung auf dem Betriebsgelände.*

*Der letzte Oberflurhydrant (OH) sitzt am Ende der Hauptwasserleitung in der ST 2086 auf Höhe der Zufahrt zur Straße An der Schafweide. Von den Betriebsgebäuden der Fa. Swietelsky bis zum OH sind es ca. 200 m. Die anderen Gebäudeteile liegen weit ver-*

*streut auf dem Firmengelände. Aus Sicht der Tiefbauabteilung ist zu prüfen ob der Löschwasserbedarf für das Betriebsgelände durch das öffentliche Netz ausreichend ist oder wie vorher beschrieben, eine eigene Wasserversorgung auf dem Gelände den Bedarf decken kann.*

*Sollten sich Änderungen in Bezug auf den Anschluss ergeben, ist entsprechend der städtischen Wassersatzung (WAS) ein Bewässerungsplan entsprechend den Vorgaben in der WAS, in 3-facher Ausfertigung der Stadt zur Genehmigung vorzulegen.*

*Die Bauausführung darf nur mit der genehmigten BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen.*

## **Straßenbau**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 16.06.2021

*Die verkehrliche Anbindung der Flächen von Teil 15 a erfolgt weiterhin über die Straße An der Schafweide.*

*Anfallendes Regenwasser aus den eventuell notwendigen Erschließungsstraßen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.*

*Die Kosten sowohl für die Planung als auch für den Bau einer notwendigen Erschließung trägt der Bauwerber.*

*Darüber hinaus ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.*

## **Behandlungsvorschlag:**

Seitens der Tiefbauverwaltung wird auf die Stellungnahmen vom 16.06.2021 verwiesen. Diese wurden bereits auf der Sitzung vom 24.05.2022 abgewogen. Hierzu haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass eine Anpassung der Planung nicht erforderlich ist.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Wasserlagertank (Fassungsvermögen 100.000l) auf dem Gelände gewährleistet, zusätzlich befindet sich an der ST 2080 ein Hydrant. Der Löschwassertank wird durch einen betriebseigenen Tiefbrunnen gespeist. Die Löschwasserversorgung ist Bestandteil der Auflagen der BlmSch-Genehmigung der Asphaltmischanlage der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH (siehe BlmSch-Genehmigung vom 27.05.2004, AZ 44/824-/ Ebersberg/S Bd. III).

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Ergänzung der Planung erforderlich.

## **3.2 Landratsamt Ebersberg, Bodenschutz und Altlasten, Schreiben vom 14.05.2024**

Zu oben genannten Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die FI-Nrn. 3283, 3284, 3285, 3294, 3295 und 3295/3 der Gemarkung Oberndorf und die FI-

Nrn. 1122, 1120, 1119, 1118 und 1117 der Gemarkung Ebersberg sind derzeit nicht im Alt-

lastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

## **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



### **3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schr. vom 29.05.2024**

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Der Bereich der bestehenden Asphaltmischanlage an der Schafweide ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für Kiesabbau dargestellt. Die Genehmigung für die Asphaltmischanlage war bisher als mitgezogene Nutzung des privilegierten Kiesabbaus ausgestellt. Nach Beendigung des örtlichen Kiesabbaus sollte der Standort insgesamt rekultiviert werden. Nun soll ein dauerhafter, vom Kiesabbau unabhängiger Betrieb der Anlage erfolgen.

#### 1. Landwirtschaftliche Stellungnahme (Theresa Scherm):

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der einzelnen Bauphasen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass während der Bauphase kein Unkrautdruck (z. B. Ampfer, Disteln, Neophyten) von der Abbaufäche und den umgebenden Mieten auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeht. Deshalb sind die

Flächen v. a. im Randbereich entsprechend zu mähen oder zu mulchen, möglichst vor Samenreife und Samenflug. Durch die regelmäßige Pflege der Ausgleichsflächen soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden.

Der Oberboden und der Unterboden sind soweit vorhanden, getrennt abzutragen und zu lagern. Zur Vermeidung von Reduktionsschäden ist der Oberboden bei längerer Zwischenlagerung mit tiefwurzelnden Futterpflanzenmischungen (z.B. Klee- und Luzerne-gras) zu begrünen. Der Oberboden und ggf. auch der Unterboden dürfen nicht für andere Zwecke abgefahren werden.

Landwirtschaftliche Wege, die als Zu- und Abfahrtswege benutzt werden, sind für die notwendige LKW-Benutzung entsprechend auszubauen und zu unterhalten.

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende Abstände sind daher einzuhalten.

Darüber hinaus ist die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu gewährleisten.

#### 2. Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme (Astrid Fischer, Dr. Martin Bachmann):

Beim verfahrensgegenständlichen Bereich nordwestlich der bestehenden Mischanlage handelt es sich eindeutig um Wald im Sinne Art. 2 (1) BayWaldG, da dort die dafür einschlägige Gesamtflächengröße und -ausformung sowie Art der vorhandenen Vegetation gegeben sind.

Von ca. 0,8 ha Wald sollen ca. 0,65 ha dauerhaft gerodet (siehe a) werden, um einem Büro- und Werkstattgebäude zu weichen (Flächenbegang mit der Fa. Swietelsky). Während dort ca. 0,15 ha Wald als Restfläche („Eingrünung“ Wald) verbleiben sollen, gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass bedingt durch die „Umwidmung“ in ein Sondergebiet das überwiegende

Areal nicht mehr der ursprünglich beschiedenen Wiederbestockung mit standortgerechtem Mischwald zugeführt werden kann (siehe b).

#### a) Rodung

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf nach Art. 9 (2) BayWaldG der Erlaubnis.

Die besondere Bedeutung des Waldes im Allgemeinen sowie dessen lokale Bedeutung im Konkreten wurden bereits in früheren Stellungnahmen (z. B. AELF-EE-F2-4611-37-5-6 von 28.07.2021) und Gesprächsforen detailliert herausgestellt und von der Stadt Ebersberg mitgetragen.

Eine Rodungserlaubnis soll versagt werden, wenn die Rodung Plänen im Sinn des Art. 6 widersprechen oder deren Ziele gefährden würde (Art. 9 (5) Nr. 1) bzw. wenn die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt (Art. 9 (5) Nr. 2). Der betroffene Wald erfüllt für das öffentliche Interesse die besondere Waldfunktion „regionaler Klimaschutzwald“.

Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen sowie der Planungsunterlagen ergibt sich eine walddrechtliche Flächenausgleichsverpflichtung.

Nach Art 9 (8) BayWaldG ersetzt die gültige Baugenehmigung die Rodungserlaubnis. Das Benehmen dazu kann in Aussicht gestellt werden, soweit eine Ersatzaufforstung der dauerhaft beanspruchten Fläche von 6.500 m<sup>2</sup> im selben Naturraum erfolgt.

#### b) Nicht-Wiederbestockung des Areals mit standortgerechtem Mischwald

Die Ausführungen, dass „die im Rahmen der Anlagengenehmigung geleisteten forstrechtlichen Ausgleichsflächen in einem Umfang von etwa 4,876 ha bestehen bleiben und durch neue Ausgleichsmaßnahmen ergänzt werden“ (Begründung und Umweltbericht, S. 52) spiegeln die vorausgehenden Abstimmungsergebnisse wider (siehe c und d). Dabei wurde auch verein-

bart, dass ein Überschuss aus externen, früher verfahrensgegenständlichen Ausgleichsflächen in die nachfolgend skizzierte, von uns geringfügig angepasste Flächenbilanzierung eingeht.

#### c) Flächenbilanzierung (i. W. zu Begründung und Umweltbericht, S. 64)

Merkmal Fläche [ha]	Bemerkung
aktuelle Rodung 0,6500	siehe a), nicht 0,6020 ha
Baugrundstück 4,8270	nicht 4,820 ha
Gesamtbedarf 5,4770	nicht 5,422 ha
Überschuss 1,3350	aus externen Ausgleichsflächen
Ersatzaufforstung 4,1420	nicht 4,087 ha (plus 550 m <sup>2</sup> )

Hinweis: Tab. 17 „Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf“ (Begründung und Umweltbericht, S. 62) scheint einen kleinen Rechenfehler zu enthalten, Aus unserer Sicht ergibt sich statt einer Gesamtausgleichsfläche von 4,4610 ha ein Bedarf von 4,4541 ha.

#### d) Ersatzaufforstungen

Umfang und Art der Ersatzaufforstung sind grundsätzlich akzeptabel. Nachdem gegenwärtig geplant ist, den waldrechtlichen Ausgleich auf Flächen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu inkludieren, letzterer flächenmäßig überwiegt und beide auf die Begründung von Wald im Sinne Art. 2 (1) BayWaldG abzielen, erscheint uns die geringfügige Diskrepanz bei der Flächenbilanzierung (siehe c) unerheblich.

Bzgl. der praktischen Umsetzung gibt es zwei Einwände:

- Auf S. 71 und S. 78, Begründung und Umweltbericht werden im Zuge der Maßnahmenbeschreibung die für die Ersatzaufforstung zu verwendenden Baumarten aufgelistet. Überwiegende soll Rotbuche eingesetzt werden. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Schattbaumart Buche, ebenso wie die angeführte Weißtanne, extrem spätfrostgefährdet ist und ohne den Schutz eines Altbestandes, wie hier auf der Freifläche gegeben, zu hohen Ausfällen und Entwicklung minderer Qualitäten neigt. Ein Zurückgreifen auf für Erstaufforstungen besser geeignete Baumarten (z.B. Stieleiche, Bergahorn) wird dringend empfohlen, um ein rasches und hochwertiges Aufwachsen der Kultur sicherzustellen.
- An obiger Stelle wird bzgl. der zu verwendenden Pflanzverbände auch eine sog. „Reihenaufforstung im Normalverband (ca. 2 m x 1 m) innerhalb der Gruppe“ empfohlen. Da dieses Vorgehen nicht der guten fachlichen Praxis der Waldbewirtschaftung entspricht und unterschiedliche Baumarten entsprechend angepasste Pflanzverbände erfordern, bitten wir darum, die zielführenden Verbände der weithin gängigen Publikation „Kulturbegründung und Jungwuchspflege - Wegweiser für bayerische Waldbesitzer“ des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu entnehmen.

Auch wenn gegenwärtig ein Ende des Betriebes des SO „Asphaltnischanlage“ nicht absehbar erscheint, wird angeregt, die Anlagen dann zurückzubauen und alle am Vorhabenstandort beanspruchten Flächen wieder als Wald zu entwickeln. Der im RP 14 vorgesehenen Nachfolgefunktion „forstwirtschaftliche Nutzung“ (RP 14 B IV (G) 5.7.2.1) könnte so mittelfristig in der sensiblen Kulisse „Ebersberger Forst“ doch noch entsprochen werden.

Wir bedanken uns für die nochmalige Fristverlängerung und stehen für eventuelle Rückfragen zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle [poststelle@aelf-ee.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-ee.bayern.de), da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

## **Behandlungsvorschlag:**

### **1. Landwirtschaftliche Stellungnahme**

Im Umfeld der Abbaufäche und des Betriebsgeländes liegen keine landwirtschaftlichen Flächen, die Abbaufäche ist von Waldflächen und Verkehrsflächen umgeben. Ein unmittelbarer „Unkrautdruck“ auf landwirtschaftliche Flächen ist nicht vorhanden.

Die Ausgleichsflächen grenzen an landwirtschaftliche Flächen an. Die nicht bepflanzten Waldsaumflächen („Krautsaum“) werden regelmäßig jährlich gemäht. Ein Unkrautdruck auf benachbarte Flächen kann dadurch auf ein Minimum begrenzt werden, so dass die Vorgaben des AELF eingehalten sind. Die Vorgaben zur Verwendung und Lagerung von Oberboden sind in den bestehenden Normen (DIN 18915-18917) und dem Boden-

schutzgesetz geregelt. Dieser Stand der Technik ist durch den Grundeigentümer bzw. Betreiber ohnehin zu beachten. Zusätzliche Regelungen sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Durch die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen A1 Herterwiesen und A2 Neubuch-Wiese wird die Nutzung und Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt. Die Zufahrtsmöglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen bleibt unverändert bestehen.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die geltenden Vorschriften des Nachbarschaftsrechts zu beachten, so dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vorliegt.

## 2. Forstwirtschaftliche Stellungnahme

Seitens des AELF wird auf die waldrechtliche Flächenausgleichspflicht verwiesen und das Benehmen zur Waldrodung in Aussicht gestellt. Zusätzlich wird bestätigt, dass der Umweltbericht die vorausgegangenen Abstimmungsergebnisse widerspiegelt. In der Flächenbilanz werden geringfügige Flächendifferenzen ausgemacht, die in der Gesamtschau als unerheblich eingestuft werden. Die Bilanzierung ist dennoch zu überprüfen und ggf. anzupassen.

In der Maßnahmenbeschreibung der Aufforstungsflächen empfiehlt das AELF die Verwendung anderer Hauptbaumarten. Empfohlen wird die Verwendung von Stieleiche und Berghorn anstelle von Rotbuche. Zusätzlich sollen die Pflanzverbände überprüft und angepasst werden auf der Grundlage der Publikation „Kulturbegründung und Jungwuchspflege – Wegweiser für bayerische Waldbesitzer“.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des AELF -Landwirtschaft und forstfachlich-waldrechtlich - zur Kenntnis. Durch die landwirtschaftliche Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf an der Planung.

Mit der forstfachlichen und waldrechtlichen Stellungnahme wird das Ergebnis der bisherigen Abstimmungen bestätigt. Zusätzlich ist im Umweltbericht die Bilanzierung des forstrechtlichen Ausgleichs zu überprüfen und ggf. redaktionell anzupassen. Ergänzend sind in der Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichsflächen A1 Herterwiesen und A2 Neubuch-Wiese hinsichtlich die zu verwendenden Hauptbaumarten redaktionell anzupassen und auch der Abstand der Pflanzverbände redaktionell abzustimmen.

Die Anregung zur Wiederbewaldung der Fläche nach Nutzungsaufgabe der Asphaltmischanlage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind daraus nicht begründet.

### **3.4 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.05.2024**

wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung und nehmen aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung:

Der vorgelegte Planentwurf war in seinen Grundzügen Gegenstand eines Abstimmungsgesprächs bei der Stadt Ebersberg am 19. Juni 2023, bei dem die Vorbehalte des Naturschutzes gegen die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erörtert wurden. An der Sichtweise der UNB hat sich seit dem Abstimmungsgespräch nichts geändert. Die naturschutzfachlichen Bedenken gegenüber den Maßnahmenstandorten sind weiterhin aufrecht und werden nachfolgend dargestellt:

Die Planung sieht die Aufforstung eines östlich an einen Wald angrenzenden Dauergrünlands, der sog. „Herterwiese“, sowie einer südexponierten, an bestehende Ausgleichsflächen angrenzenden

Dauergrünlandfläche vor. Beide zur Aufforstung vorgesehenen Maßnahmenstandorte werden derzeit in einer Kombination aus Mahd und Beweidung als sog. Mähweiden landwirtschaftlich genutzt. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung durch Schafbeweidung bzw. 3-4 Mahdgänge pro Jahr kommt einem extensiven Nutzungskonzept bereits nahe. Zum Vergleich: Intensivgrünland wird in unseren Breiten wenigstens fünf Mal, häufig jedoch bis zu sieben Mal im Jahr gemäht. Bei Beschränkung auf Festmistdüngung und geringfügiger Anpassung d. Mahdkonzepts wäre die aktuell ausgeübte Bewirtschaftung sogar förderfähig nach den Maßstäben des Vertragsnaturschutzprogramms (VNP). Aus naturschutzfachlicher Sicht bietet die sonnseitige Lage der zur Aufforstung vorgesehenen Flä-

chen i. V. m. der derzeit ausgeübten Bewirtschaftung eine ideale Ausgangslage zur Anlage von Ökokontoflächen mit dem Ziel der Entwicklung von artenreichen Blühwiesen unter Fortführung der bereits jetzt praktizierten Schafbeweidung. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verknappung von Offenlandlebensräumen durch die rege Bautätigkeit im Münchner Umland halten wir es nicht für erstrebenswert, diese Flächen für einen Waldausgleich zu nutzen. Für die Anlage von Ausgleichsflächen für einen Eingriff im Offenland sind sie jedoch bestens geeignet.

Wie bereits im Abstimmungsgespräch erläutert, steht im Falle der „Herterwiese“ möglicherweise auch der Artenschutz (§44 BNatSchG) einer Aufforstung entgegen. Der Abstand zwischen dem bestehenden Waldrand und dem Siedlungsgebiet beträgt im Schnitt ca. 350 Meter. Dieser Raum wird ackerbaulich genutzt und ist frei von Störkulissen wie Bäumen oder Leitungen, welche Greifvögeln als Ansitzwarten dienen könnten. Nach Rücksprache mit Gebietskennern halten wir ein Vorkommen der Feldlerche in diesem Raum für mindestens möglich, wenn nicht sogar für wahrscheinlich. Bei Realisierung der geplanten Aufforstung der „Herterwiese“ würde der Waldrand als Störkulisse weiter in den Lebensraum feldbrütender Vogelarten hineinwirken. Deren Lebensraum würde dadurch geschmälert.

#### Fazit:

Hinsichtlich d. geplanten Aufforstung d. „Herterwiese“ besteht Klärungsbedarf betr. der Feldbrüter-problematik (§44 BNatSchG). Davon abgesehen bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine

Gründe, die der Erteilung einer Aufforstungsgenehmigung sowohl für die „Herterwiese“, als auch für die anderen zur Aufforstung vorgesehenen Flächen entgegenstehen würden. Wir bitten jedoch um Verständnis, dass wir die geplante Aufforstung dieser für die Entwicklung v. artenreichen Extensivwiesen äußerst potentialträchtigen Flächen aus den o.g. Gründen d. h. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht mittragen können.

#### Behandlungsvorschlag:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden mehrere Abstimmungen durchgeführt. U.a. wurde eine Habitatanalyse für den Bereich Herterwiese erstellt, die den artenschutzrechtlichen Klärungsbedarf der Feldbrüter (Feldlerche) untersucht hat. Die Habitatanalyse (PLG Strasser GmbH, Fassung vom 30.07.2024) kommt zum Ergebnis, dass im betreffenden Raum der Herterwiese ein Vorkommen der Feldlerche und anderer Bodenbrüter mit hinreichender Prognosesicherheit ausgeschlossen werden kann. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde dem Ergebnis der Habitatanalyse zugestimmt (s. Mail vom 31.07.2024).

Weiterhin kommt die Habitatanalyse zum Ergebnis, dass die geplante Ausgleichsfläche Waldaufforstung mit Waldsaum die Habitateignung für andere Tiergruppen verbessern wird. Hierzu zählen z.B. Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse) Vögel und Insekten. Der Ausgleich kann somit ohne artenschutzrechtliche Konflikte im Bereich der Herterwiese erbracht werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Habitatanalyse (plg Strasser GmbH, Fassung vom 30.07.2024) wird das Ausgleichsflächenkonzept Herterwiese weiterverfolgt.

**3.5 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 22.03.2024**

dem Ebersberger Merkur vom 11.03.2024 entnahm ich, daß bei der Genehmigung der Swietelsky Asphalt-Mischanlage die Beschränkung auf den Kiesabbau vor Ort entfallen und die Anlage zukünftig unabhängig vom lokalen Kiesabbau auch mit Fremdmaterial betrieben werden soll.

Dazu möchte ich in Erinnerung bringen, daß ich vor Jahren beim ursprünglichen Genehmigungsverfahren eine nachbarrechtliche Klage einreichte. Dadurch konnte ich wenigstens eine Einhausung der Anlage erreichen, um die Emissionen zu lindern – die Klage wurde aber im übrigen im wesentlichen mit dem Argument der Beschränkung auf den örtlichen Kiesabbau und damit auch einer zeitlichen Befristung abgewiesen. Ich fühle mich daher nunmehr quasi hintergangen, wenn diese Einschränkung jetzt aufgehoben werden soll. Die Emissionen der Anlage sind bei den häufigen Westwinden bei den Thailinger Wohngebäuden und besonders auch auf dem Golfplatz sehr unangenehm zu riechen und auch zu hören, so daß ich bei einer neuen Rechtslage eine Wiederaufnahme meines damaligen Klageverfahrens in Erwägung ziehen muß.

Ich hoffe Sie verstehen, daß all diese Ebersberger Negativeinwirkungen in Thailing kulminieren (erweiterte Asphalterzeugung, vermehrter Kiesabbau, Windkraftanlagen bis auf 490 m an die Wohngebäude) und ich dies als übermäßig betroffener Nachbar nicht widerstandslos hinnehmen kann.

Dieses Schreiben geht auch an Herrn Landrat Niedergesäß als Genehmigungsbehördenleiter. Für Informationen über den Fortgang des Swietelsky-Genehmigungsverfahrens wäre ich dankbar.

**Behandlungsvorschlag:**

Zunächst ist festzustellen, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) keine verbindlichen Rechte festgesetzt werden.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 24.05.2024 bereits mit den Abständen der Anwesen des Einwenders ausführlich auseinandergesetzt. Hierauf wird insoweit verwiesen.

*„In Beurteilung der vorgebrachten Bedenken wurde vom Landratsamt Ebersberg – SG Wasserrecht, Immissionsschutz, Staatl. Abfallrecht per Email vom 25.08.2021 folgende Einschätzung vorgenommen:*

*„Die Ausweisung als Sondergebiet greift nicht auf die immissionsschutzfachlichen Anforderungen der Asphaltmischanlage zu. Sie ermöglicht lediglich die Loslösung vom zeitlich begrenzten Kiesabbau, was zu einer unbefristeten Genehmigung führen könnte. Die Anforderungen zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen für den aktuellen Betriebszustand sind im Bescheid geregelt und entsprechend vollziehbar. Es ist verständlich, dass die Einstellung zu einem befristeten Vorhaben ein anderes ist, als zu einem unbefristeten, zumal es wie ein Weg über die Hintertür erscheinen mag. Die immissionsschutzfachlichen Beurteilungsgrundlagen bleiben im vorliegenden Fall jedoch die gleichen. Im Zuge der Bauleitplanung sind daher keine weiteren Gutachten erforderlich. Bei wesentlichen Änderungen wird die Anlage neu beurteilt und erforderlichenfalls um die Vorlage von Gutachten gebeten.“*

*Die Abstände der baulichen Anlagen des Anwesens Thailing zum geplanten Vorhaben betragen mindestens circa 900 m. Die Abstände zu den als Golfplatz genutzten Freiflächen betragen circa 275 m. Die nördlich und nordöstlich an das Planungsgebiet heranreichenden, zwischenliegenden Flächen sind bewaldet, die östlich des Planungsgebiets benachbarten Flächen werden nach Beendigung des Kiesabbaus bzw. wurden in Teilen bereits rekultiviert bzw. aufgeforstet. Nach derzeitiger Einschätzung sind demnach durch die vorliegende Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Anwesen Thailing zu erwarten.“*

Zum Vortrag des Einwenders hinsichtlich der beschriebenen Klageverfahren ist nach Recherchen der Verwaltung folgendes zu entgegnen:

Der Einwender nimmt in seinem Schreiben vom 22.03.2024 Bezug auf die damaligen Verfahren, wobei die inhaltlichen Aussagen in dem Schreiben nahezu vollständig nicht zutreffen.

Daher wird nachfolgend kurz die wesentliche Historie zusammengefasst:

1. Am 27.07.2001 erhielt die Antragstellerin für die geplante Errichtung und den Betrieb einer Asphaltmischanlage auf dem Betriebsgelände an der Schafweide den immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid mit der Feststellung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Hinblick auf die bauplanungsrechtlichen, waldrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie im Hinblick auf die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG (vgl. Anlage).  
Am 28.08.2001 erhoben die Rechtsanwälte Klage (für eine Streitgenossenschaft, u.a. des Einwenders) gegen den Freistaat Bayern, mit dem Antrag, den Vorbescheid aufzuheben. Mit Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtes München vom 11.12.2003 wurde die Klage der Streitgenossenschaft abgewiesen.
2. Am 07.02.2002 erhielt die Antragstellerin die zeitlich befristete immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Asphaltmischanlage auf o.g. Betriebsgelände. Der damalige Genehmigungsbescheid erging unter zahlreichen Nebenbestimmungen, so enthielt er u.a. eine auflösende Bedingung mit der Festsetzung, dass das für die Produktion notwendige Sand-, Kies- und Gesteinsmaterial ausschließlich aus dem umliegenden Kiesabbaugebiete gefördert werden muss und die Anlieferung und Verarbeitung von Sand-, Kies- und Gesteinsmaterial aus anderen Abbaugebieten nicht zulässig ist. Gegen die Entscheidung des Landratsamtes Ebersberg erhoben die Rechtsanwälte im Auftrag der Streitgenossenschaft Klage. Die Klagen wurden im einstweiligen Rechtsschutzverfahren zu Lasten der Kläger abgewiesen.

Im Frühjahr 2003 wurde die Asphaltmischanlage in Betrieb genommen. Im April 2003 zeigte die Kanzlei beim Landratsamt Ebersberg die Anlieferung von Gesteinsmaterial aus anderen Abbaugebieten an. Anschließend wurde der Klageantrag der Streitgenossenschaft um einen Antrag ergänzt, mit dem die Feststellung des Eintritts der auflösenden Bedingung infolge der "Fremdgesteinsanlieferung" begehrt wurde. Nach einer mündlichen Verhandlung beim Bayer. Verwaltungsgericht München im September 2003 und erfolglosen Vergleichsverhandlungen im Herbst 2003 traf das Bayer. Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 11.12.2003 (vgl. Anlage) folgende Hauptsacheentscheidung:

"I. Auf Klage des Klägers zu 1) (Einwender) hin wird festgestellt, dass der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 07. Februar 2002– Az. 44/824-7 Ebersberg/S – spätestens zum 14. April 2003 weggefallen ist. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen."

3. Aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 11.12.2003, welches jedoch aufgrund einer Berufung des Antragstellers und des Urteils des BayVGH vom 12.08.2004 nicht rechtskräftig wurde, wurde seitens der Antragstellerin im zeitigen Jahr 2004 die Neuerteilung einer Genehmigung für das Asphaltmischwerk angestrebt und beantragt. Im Antragsschreiben vom 21.01.2004 wurde eine zeitlich an die Betriebsdauer des Kiesabbaus gekoppelte Genehmigung beantragt. Die (erneute) immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 27.05.2004 erteilt, welche die infolge des Eintritts einer auflösenden Bedingung entfallene Genehmigung aus dem Jahr 2002 ersetzte. Auch diese Genehmigung wurde von einer Streitgenossenschaft und einem Privatkläger (Einwender) beklagt. Die Klagen wurden jedoch im Rahmen der mündlichen Verhandlung beim VG München vom 05.07.2005 zurückgenommen, nachdem der Vorsitzende Richter erhebliche Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit der Klagen äußerte, so dass die Klageverfahren eingestellt wurden. Grund hierfür waren die Zweifel des Gerichts, ob die Kläger überhaupt eine Rechtsverletzung geltend machen können, da die Luftimmissionen zu keiner deutlichen Zusatzbelastung führen würden. Insofern stellt sich daher die Frage, welche anderen Gründe nun vorgetragen werden sollen, im Vergleich zu der bereits nicht tragfähigen Begründung von vor 20 Jahren. Im Übrigen weist die Verwaltung daraufhin, dass die Fragen der Umweltbelastung auf der Ebene des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären sind.
4. Mit Bescheid vom 10.07.2012 (vgl. Anlage) wurde der Fa. Swietelsky die bisher einzige Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für das Asphaltmischwerk erteilt, welche nicht angefochten wurde.  
Daneben fanden in den letzten 20 Jahren einzelne Anzeigeverfahren nach § 15 BImSchG für kleinere Änderungsmaßnahmen statt, welche keine Genehmigungsrelevanz aufwiesen.

Aufgrund der zwischenzeitlich bestehenden Rechtskraft der in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen kann nicht nachvollzogen werden, welche der damaligen Klageverfahren einer „Wiederaufnahme“ zugeführt werden sollen. Im Übrigen erreichten die damaligen Klageverfahren in materieller Hinsicht keine zusätzlichen Schutzvorkehrungen. Alle getroffenen Maßnahmen (insbesondere drittschützende Auflagen in den Genehmigungen) wurden von Amts wegen aufgrund entsprechender rechtlicher Vorgaben getroffen. In der Vergangenheit wurde in den verschiedenen verwaltungsgerichtlichen Instanzen eine rechtserhebliche Betroffenheit des Einwendungsführers durch den Betrieb der Anlage in Zweifel gezogen. Der tatsächliche Betrieb des Asphaltmischwerkes wird im Rahmen des § 52 BImSchG regelmäßig durch das Landratsamt Ebersberg überwacht. Die letzte Nachbarbeschwerde zum Betrieb der Anlage datiert aus dem Jahr 2017 und erwies sich nach unseren Feststellungen als unbegründet.

Zu widersprechen ist dem Vortrag des Einwenders auch dahingehend, dass er sich hinsichtlich der nun angestrebten dauerhaften Genehmigung hintergangen fühle. Die Stadt hat mit der 15. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 – Sondergebiet Asphalt und Kies ein transparentes öffentliches Verfahren durchgeführt. Der Vorwurf des „Hintergehens“ liegt somit völlig neben der Sache.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung wird Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.



### 3.6 Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 29.04.2025

hiermit legen wir förmlichen Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 218 ein. Nach Einsicht der ausgelegten Unterlagen im Rathaus und online sind wir der Ansicht, dass die geplante Erweiterung und Laufzeitverlängerung der bestehenden Abbaurechte von Kies bzw. Asphaltaufbereitung der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH nicht im allgemeinen öffentlichen Interesse liegen kann. Im Gegenteil sind folgende Punkte nachteilig für die Allgemeinheit, insbesondere betroffene Anwohner sowie Natur, Landschaft und Tierwelt:

- 1.) Die Erweiterung der Kiesabbauflächen und Verlängerung des Betriebs der Asphaltmischanlagen bzw. die geplante dauerhafte Zulassung stellen auf Jahrzehnte einen weitreichenden Eingriff und Zerstörung zusammenhängender Gebiete von dort vorhandener Flora und Fauna dar.
- 2.) Somit findet eine fortgesetzte Industrialisierung des Gebietes Schafweide im nördlichen Gemeindegebiet statt. Das angrenzende Naherholungsgebiet mit seiner Bewaldung sowie die anliegenden Siedlungsgebiete im nördlichen Gemeindegebiet werden durch verstärkte Lärm- und Staub-Emissionen sowie durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt.
- 3.) Insbesondere das zu erwartende Schwerlastwagen-Aufkommen, das sich durch die dauerhafte Betriebs- und Abbauaktivitäten der Fa. Swietelsky entlang der Staatsstraße 2086 sowie durch das Ebersberger Stadtgebiet ergibt, lässt dauerhaft erhöhte Belastungen erwarten. Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch Lärmschutzwälle etc. entlang der Siedlungsgebiete Gmaind, Reith und Kalteneck sowie entlang des Ebersberger Gemeindegebiets fehlen bislang. Die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70km/h wird gerade auch vom Schwerlastverkehr regelmäßig ignoriert und stellt eine deutliche Belastung der Anwohner in den Siedlungsgebieten entlang der Staatsstraße 2086 dar. Ein Ausgleich dieser Belastungen für die Anwohner durch die Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH hat bis heute nicht stattgefunden und ist erforderlich.
- 4.) Da der beantragte Kies-Abbaubetrieb durch die Firma Swietelsky voraussichtlich bis Ende 2045 erfolgen wird und die geplante Rekultivierung erst bis Ende 2050 erwartet wird, bedeutet dies aufgrund der langen Laufzeiten eine massive Verschlechterung der bisherigen Gegebenheiten. Es stellt sich die Frage, ob der Betrieb der Anlage in diesem langen Zeitraum klima- und umwelttechnisch überhaupt zu rechtfertigen ist, da diese in erster Linie im geschäftlichen Interesse der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH und etwaigen Sub- bzw. Co-Unternehmen liegt.

Wir wenden uns daher gegen diese dauerhafte und auf Jahrzehnte langfristige Betriebsfreigabe für Kiesabbau und Asphaltmischung aufgrund der oben genannten Punkte. Wir würden uns stattdessen wünschen, dass in den Planungen nachhaltige Maßnahmen Berücksichtigung finden, um die durch den Kiesabbau und den Transport verursachten Belastungen für die Allgemeinheit, insbesondere die Ebersberger Bürger und Anwohner abzumildern.

#### Behandlungsvorschlag:

##### Zu 1:

Gegenstand der Planung ist nicht eine Erweiterung einer Kiesabbaufläche, sondern vielmehr ein dauerhafter Betrieb der bereits bestehenden Asphaltmischanlage ohne Kopplung an einen Kiesabbau vor Ort. Die Planung umfasst im Wesentlichen den bereits jetzt vorhandenen Bestand. Lediglich im östlichen Bereich erfolgt eine Erweiterung für ein Büro und Werkstattgebäude innerhalb eines Laubmischwaldes mit einer Fläche von rund 3.000 qm, was etwa 6% der Gesamtfläche entspricht.

### **Zu 2:**

Es ist richtig, dass ein dauerhafter Betrieb der bestehenden Asphaltmischanlage erfolgen soll. Die Stadt geht davon aus, dass im Vergleich zum Bestand weder eine verstärkte Lärmentwicklung noch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht wird. Selbst wenn diese Prognose nicht zutreffen sollte, befinden sich im Umfeld keine Immissionsorte, die von einem erhöhten Lärm betroffen sein könnten.

Nach Ziffer 7.4 der TA Lärm kommen ggf. für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Kur-, Wohn-, Kern-, Dorf- und Mischgebieten Maßnahmen organisatorischer Art in Frage, soweit die nachfolgenden Anforderungen kumulativ erfüllt sind:

- Erhöhung des Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A),
- es ist keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Die Stadt geht nicht davon aus, dass diese Kriterien kumulativ nicht vorliegen. Selbst wenn diese Kriterien kumulativ erfüllt wären, wären Maßnahmen lediglich in einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück erforderlich. In diesem Bereich liegt aber keine schützenswerte Nutzung, so dass Maßnahmen insgesamt nicht erforderlich sind.

### **Zu 3:**

Selbst wenn die Annahme zutreffen sollte, dass eine Verkehrserhöhung stattfindet, so wären hiergegen nach der TA Lärm keine Maßnahmen zu treffen.

Eine Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist über die Bauleitplanung nicht zu regeln. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass diese Geschwindigkeitsüberschreitung nicht ausschließlich durch den Verkehr der Asphaltmischanlage erfolgt.

### **Zu 4:**

Aufgrund des dauerhaft zulässigen Betriebs der Anlage wird nicht von einer massiven Verschlechterung der Situation ausgegangen, sondern von einer Verlängerung des Betriebs.

Der Betrieb der Anlage ist genehmigt. In diesem Rahmen musste die Einhaltung der geltenden technischen Anforderungen und Umweltstandards nachgewiesen werden. Zusätzliche Auflagen können in der Bauleitplanung nicht gemacht werden.

Eine Betriebsaufgabe nach Auslaufen der Genehmigung würde die unterstellten Belastungen lediglich in andere Regionen verlagern, ohne dass die unterstellten Auswirkungen aber insgesamt verringert würden. Hinzu kämen längere Transportwege in die Region, da der Bedarf an Asphalt unabhängig vom Anlagenstandort durch eine Betriebsaufgabe in Ebersberg nicht geringer wird.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung richtet sich nach den in § 1 BauGB genannten Kriterien. Hierbei spielt die Frage, ob davon einzelne Unternehmen profitieren keine wesentliche Rolle. Maßgeblich im Rahmen der Gesamtabwägung ist die Frage, ob die ge-

gen die Planung sprechenden Belange soweit überwiegen, dass die Planung aufgegeben werden muss. Dies kann die Stadt hier aber insgesamt nicht erkennen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung oder Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat von den während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange eingegangenen Stellungnahmen zur 15. Flächennutzungsplanänderung (Teilgebiet A) – Sondergebiet Asphalt und Kies Kenntnis zu nehmen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 17.09.2024 zu eigen zu machen. Der Planer wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen in den Flächennutzungsplanentwurf einzuarbeiten.
3. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat für die 15. Flächennutzungsplanänderung (Teilgebiet A) Sondergebiet Kies und Asphalt für die FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberndorf den Feststellungsbeschluss zu fassen.
4. Die Verwaltung soll beauftragt werden, das Genehmigungsverfahren für die 15. Flächennutzungsplanänderung (Teilgebiet A) – Sondergebiet Kies und Asphalt einzuleiten.

**11 Ja : 0 Nein**

### **TOP 10.**

**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 Oberndorf;**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;**

**Satzungsbeschluss**

öffentlich

### **Sachverhalt:**

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

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 28.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 218 - Sondergebiet Asphalt und Kies; Änderung einer bestehenden Kiesabbaufläche nordöstlich An der Schafweide in ein Sondergebiet (SO) Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberndorf, gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Das notwendige Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Änderung 15a) wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des TA vom 05.03.2024 hat der TA den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 – Sondergebiet Asphalt und Kies in der Fassung vom 14.11.2023 gebilligt und beschlossen, hierfür die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 - Sondergebiet Asphalt und Kies; Änderung einer bestehenden Kiesabbaufläche nordöstlich an der Schafweide in ein Sondergebiet (SO) Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFl., 3285 TFl., 3283 TFl., jeweils Gemarkung Oberndorf, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.11.2023, der Umweltverträglichkeitsstudie in der Fassung vom September 2022 und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 03.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 im Internet veröffentlicht und im Rathaus öffentlich ausgelegt.

## B. Behandlung der Stellungnahmen:

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

- 1.1 Regionaler Planungsverband
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Bodenschutz und Altlasten
- 1.4 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.5 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.6 Landratsamt Ebersberg, Straßenverkehrsrecht
- 1.7 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.8 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.9 Bayerischer Bauernverband München
- 1.10 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.12 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle
- 1.13 Kreishandwerkerschaft Ebersberg
- 1.14 Deutsche Telekom
- 1.15 Stadt Grafing b.München
- 1.16 Markt Kirchseeon
- 1.17 Gemeinde Forstinning
- 1.18 Gemeinde Hohenlinden
- 1.19 Gemeinde Steinhöring
- 1.20 Gemeinde Anzing
- 1.21 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.22 BUND Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.23 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.24 Landesjagdverband Bayern

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

- 2.1 Vodafone GmbH, Schr. vom 14.05.2024
- 2.2 Stadt Ebersberg, Abfall/Umwelt, Schr. vom 16.05.2024
- 2.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. vom 06.05.2024
- 2.4 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 08.05.2024
- 2.5 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 03.06.2024
- 2.6 Polizeiinspektion Ebersberg, Schreiben vom 24.04.2024
- 2.7 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.05.2024

### **3. Folgende Anregungen wurden vorgetragen:**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 06.05.2024
- 3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schr. v. 29.05.2024
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 29.05.2024
- 3.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 24.04.2024
- 3.5 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 22.03.2024
- 3.6 Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 29.04.2024

## **C. Abwägung der Stellungnahmen**

### **3.1 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schr. vom 06.05.2024**

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Ergebnisse der letzten Stellungnahme:

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 18.06.2021 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Schluss, dass die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Asphaltemischanlage und Kiesaufbereitung“ aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Bodenschätze – Kies und Sand Nr. 300 nach damaligem Kenntnisstand dem Regionalplanziel B IV (Z) 5.4.2 widerspricht.

Darüber hinaus sollte im weiteren Verfahren nachgewiesen werden, dass Frischlufttransport - bzw. Luftaustausch im regionalen Grünzug Nr. 14 „Ebersberger Forst / Messestadt Riem“ durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung durch die Gemeinde vom 10.05.2022 und neue Planunterlagen vom 14.11.2023:

Gemäß Abwägungsprotokoll hat innerhalb des überplanten Bereichs nachweislich ein vollständiger Kies-Abbau stattgefunden: Mit Bescheid des Landratsamts Ebersberg vom 25.01.1995 (AZ:61/B93001391) wurde die Frist für die Endrekultivierung der abgebauten Flächen im Bereich der bestehenden Asphaltemischanlage und des Kieswerks mit dem Datum 31.12.2006 festgelegt. Nach dem vollständigen Abbau des brauchbaren Kieses im überplanten Bereich wurde die derzeit bestehende Asphaltemischanlage im Jahr 2002 errichtet. Benachbarte Bereiche wurden unter Einhaltung der Endrekultivierungsfrist entsprechend den vorgegebenen Vorgaben wieder verfüllt, rekultiviert und bepflanzt.

Gemäß einer in Auftrag gegebenen mikroklimatologischen Untersuchung (Bericht Nr. M166860/01, Müller-BBM GmbH, 82152 Planegg b. München, 08. Dezember 2021) steht die Planung der Funktionsbeschreibung des o.g. regionalen Grünzugs als sehr bedeutende Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn nicht entgegen: Die mikroklimatologischen Effekte seien zum größten Teil auf das Anlagengelände selbst beschränkt. In diesen Bereichen komme es lokal zu einer deutlichen Modifikation insbesondere der Windgeschwindigkeit, -richtung und Lufttemperatur und Luftfeuchte. Das geplante Vorhaben habe für die Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss keine erheblichen Auswirkungen.

### **Ergebnis**

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

### **Behandlungsvorschlag:**

Die Regierung kommt zum Ergebnis, dass die in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 18.06.2021 aufgeworfenen Fragestellungen hinsichtlich der endgültigen Aufgabe des Kiesabbaus und zum Frischlufttransport bzw. Luftaustausch hinreichend durch die mikroklimatologische Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M166860/01) beantwortet wurden. Weitere Fragen sind nicht mehr offen. Insgesamt entspricht die Planung damit den Erfordernissen der Raumordnung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung oder -Ergänzung ist nicht erforderlich.

### **3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg-Erding, Schr. v. 29.05.2024**

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Der Bereich der bestehenden Asphaltmischanlage an der Schafweide ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für Kiesabbau dargestellt. Die Genehmigung für die Asphaltmischanlage war bisher als mitgezogene Nutzung des privilegierten Kiesabbaus ausgestellt. Nach Beendigung des örtlichen Kiesabbaus sollte der Standort insgesamt rekultiviert werden. Nun soll ein dauerhafter, vom Kiesabbau unabhängiger Betrieb der Anlage erfolgen.

#### 1. Landwirtschaftliche Stellungnahme (Theresa Scherm):

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der einzelnen Bauphasen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Insbesondere ist dafür zu sorgen, dass während der Bauphase kein Unkrautdruck (z. B. Ampfer, Disteln, Neophyten) von der Abbaufäche und den umgebenden Mieten auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgeht. Deshalb sind die

Flächen v. a. im Randbereich entsprechend zu mähen oder zu mulchen, möglichst vor Samenreife und Samenflug. Durch die regelmäßige Pflege der Ausgleichsflächen soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden.

Der Oberboden und der Unterboden sind soweit vorhanden, getrennt abzutragen und zu lagern. Zur Vermeidung von Reduktionsschäden ist der Oberboden bei längerer Zwischenlagerung mit tiefwurzelnden Futterpflanzenmischungen (z.B. Klee- und Luzerne-gras) zu begrünen. Der Oberboden und ggf. auch der Unterboden dürfen nicht für andere Zwecke abgefahren werden.

Landwirtschaftliche Wege, die als Zu- und Abfahrtswege benutzt werden, sind für die notwendige LKW-Benutzung entsprechend auszubauen und zu unterhalten.

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende Abstände sind daher einzuhalten.

Darüber hinaus ist die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu gewährleisten.

#### 2. Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme (Astrid Fischer, Dr. Martin Bachmann):

Beim verfahrensgegenständlichen Bereich nordwestlich der bestehenden Mischanlage handelt es sich eindeutig um Wald im Sinne Art. 2 (1) BayWaldG, da dort die dafür ein-

schlägige Gesamtflächengröße und -ausformung sowie Art der vorhandenen Vegetation gegeben sind.

Von ca. 0,8 ha Wald sollen ca. 0,65 ha dauerhaft gerodet (siehe a) werden, um einem Büro- und Werkstattgebäude zu weichen (Flächenbegang mit der Fa. Swietelsky). Während dort ca. 0,15 ha Wald als Restfläche („Eingrünung“ Wald) verbleiben sollen, gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass bedingt durch die „Umwidmung“ in ein Sondergebiet das überwiegende

Areal nicht mehr der ursprünglich beschiedenen Wiederbestockung mit standortgerechtem Mischwald zugeführt werden kann (siehe b).

#### a) Rodung

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf nach Art. 9 (2) BayWaldG der Erlaubnis.

Die besondere Bedeutung des Waldes im Allgemeinen sowie dessen lokale Bedeutung im Konkreten wurden bereits in früheren Stellungnahmen (z. B. AELF-EE-F2-4611-37-5-6 von 28.07.2021) und Gesprächsforen detailliert herausgestellt und von der Stadt Ebersberg mitgetragen.

Eine Rodungserlaubnis soll versagt werden, wenn die Rodung Plänen im Sinn des Art. 6 widersprechen oder deren Ziele gefährden würde (Art. 9 (5) Nr. 1) bzw. wenn die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt (Art. 9 (5) Nr. 2). Der betroffene Wald erfüllt für das öffentliche Interesse die besondere Waldfunktion „regionaler Klimaschutzwald“.

Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen sowie der Planungsunterlagen ergibt sich eine walddrechtliche Flächenausgleichsverpflichtung.

Nach Art 9 (8) BayWaldG ersetzt die gültige Baugenehmigung die Rodungserlaubnis. Das Benehmen dazu kann in Aussicht gestellt werden, soweit eine Ersatzaufforstung der dauerhaft beanspruchten Fläche von 6.500 m<sup>2</sup> im selben Naturraum erfolgt.

#### b) Nicht-Wiederbestockung des Areals mit standortgerechtem Mischwald

Die Ausführungen, dass „die im Rahmen der Anlagengenehmigung geleisteten forstrechtlichen Ausgleichsflächen in einem Umfang von etwa 4,876 ha bestehen bleiben und durch neue Ausgleichsmaßnahmen ergänzt werden“ (Begründung und Umweltbericht, S. 52) spiegeln die vorausgehenden Abstimmungsergebnisse wider (siehe c und d). Dabei wurde auch verein-

bart, dass ein Überschuss aus externen, früher verfahrensgegenständlichen Ausgleichsflächen in die nachfolgend skizzierte, von uns geringfügig angepasste Flächenbilanzierung eingeht.

#### c) Flächenbilanzierung (i. W. zu Begründung und Umweltbericht, S. 64)

Merkmal Fläche [ha]	Bemerkung
aktuelle Rodung 0,6500	siehe a), nicht 0,6020 ha
Baugrundstück 4,8270	nicht 4,820 ha
Gesamtbedarf 5,4770	nicht 5,422 ha
Überschuss 1,3350	aus externen Ausgleichsflächen
Ersatzaufforstung 4,1420	nicht 4,087 ha (plus 550 m <sup>2</sup> )

Hinweis: Tab. 17 „Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf“ (Begründung und Umweltbericht, S. 62) scheint einen kleinen Rechenfehler

zu enthalten, Aus unserer Sicht ergibt sich statt einer Gesamtausgleichsfläche von 4,4610 ha ein Bedarf von 4,4541 ha.

#### d) Ersatzaufforstungen

Umfang und Art der Ersatzaufforstung sind grundsätzlich akzeptabel. Nachdem gegenwärtig geplant ist, den walddrechtlichen Ausgleich auf Flächen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu inkludieren, letzterer flächenmäßig überwiegt und beide auf die Begründung von Wald im Sinne Art. 2 (1) BayWaldG abzielen, erscheint uns die geringfügige Diskrepanz bei der Flächenbilanzierung (siehe c) unerheblich.

Bzgl. der praktischen Umsetzung gibt es zwei Einwände:

- Auf S. 71 und S. 78, Begründung und Umweltbericht werden im Zuge der Maßnahmenbeschreibung die für die Ersatzaufforstung zu verwendenden Baumarten aufgelistet. Überwiegende soll Rotbuche eingesetzt werden. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Schattbaumart Buche, ebenso wie die angeführte Weißtanne, extrem spätfrostgefährdet ist und ohne den Schutz eines Altbestandes, wie hier auf der Freifläche gegeben, zu hohen Ausfällen und Entwicklung minderer Qualitäten neigt. Ein Zurückgreifen auf für Ersatzaufforstungen besser geeignete Baumarten (z.B. Stieleiche, Bergahorn) wird dringend empfohlen, um ein rasches und hochwertiges Aufwachsen der Kultur sicherzustellen.

- An obiger Stelle wird bzgl. der zu verwendenden Pflanzverbände auch eine sog. „Reihenaufforstung im Normalverband (ca. 2 m x 1 m) innerhalb der Gruppe“ empfohlen. Da dieses Vorgehen nicht der guten fachlichen Praxis der Waldbewirtschaftung entspricht und unterschiedliche Baumarten entsprechend angepasste Pflanzverbände erfordern, bitten wir darum, die zielführenden Verbände der weithin gängigen Publikation „Kulturbegründung und Jungwuchspflege - Wegweiser für bayerische Waldbesitzer“ des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu entnehmen.

Auch wenn gegenwärtig ein Ende des Betriebes des SO „Asphaltnischenanlage“ nicht absehbar erscheint, wird angeregt, die Anlagen dann zurückzubauen und alle am Vorhabenstandort beanspruchten Flächen wieder als Wald zu entwickeln. Der im RP 14 vorgesehenen Nachfolgefunktion „forstwirtschaftliche Nutzung“ (RP 14 B IV (G) 5.7.2.1) könnte so mittelfristig in der sensiblen Kulisse „Ebersberger Forst“ doch noch entsprochen werden.

Wir bedanken uns für die nochmalige Fristverlängerung und stehen für eventuelle Rückfragen zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle [poststelle@aelf-ee.bayern.de](mailto:poststelle@aelf-ee.bayern.de), da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

### **Behandlungsvorschlag:**

#### 1. Landwirtschaftliche Stellungnahme

Im Umfeld der Abbaufäche und des Betriebsgeländes liegen keine landwirtschaftlichen Flächen, die Abbaufäche ist von Waldflächen und Verkehrsflächen umgeben. Ein unmittelbarer „Unkrautdruck“ auf landwirtschaftliche Flächen ist nicht vorhanden.

Die Ausgleichsflächen grenzen an landwirtschaftliche Flächen an. Die nicht bepflanzten Waldsaumflächen („Krautsaum“) werden regelmäßig jährlich gemäht. Ein Unkrautdruck auf benachbarte Flächen kann dadurch auf ein Minimum begrenzt werden, so dass die Vorgaben des AELF eingehalten sind. Die Vorgaben zur Verwendung und Lagerung von Oberboden sind in den bestehenden Normen (DIN 18915-18917) und dem Boden-



schutzgesetz geregelt. Dieser Stand der Technik ist durch den Grundeigentümer bzw. Betreiber ohnehin zu beachten. Zusätzliche Regelungen sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Durch die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen A1 Herterwiesen und A2 Neubuch-Wiese wird die Nutzung und Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt. Die Zufahrtsmöglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen bleibt unverändert bestehen.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die geltenden Vorschriften des Nachbarschaftsrechts zu beachten, so dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vorliegt.

## 2. Forstwirtschaftliche Stellungnahme

Seitens des AELF wird auf die waldrechtliche Flächenausgleichspflicht verwiesen und das Benehmen zur Waldrodung in Aussicht gestellt. Zusätzlich wird bestätigt, dass der Umweltbericht die vorausgegangenen Abstimmungsergebnisse widerspiegelt. In der Flächenbilanz werden geringfügige Flächendifferenzen ausgemacht, die in der Gesamtschau als unerheblich eingestuft werden. Die Bilanzierung ist dennoch zu überprüfen und ggf. anzupassen.

In der Maßnahmenbeschreibung der Aufforstungsflächen empfiehlt das AELF die Verwendung anderer Hauptbaumarten. Empfohlen wird die Verwendung von Stieleiche und Berghorn anstelle von Rotbuche. Zusätzlich sollen die Pflanzverbände überprüft und angepasst werden auf der Grundlage der Publikation „Kulturbegründung und Jungwuchspflege – Wegweiser für bayerische Waldbesitzer“.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss nimmt die Stellungnahme des AELF -Landwirtschaft und forstfachlich-waldrechtlich - zur Kenntnis. Durch die landwirtschaftliche Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf an der Planung.

Mit der forstfachlichen und waldrechtlichen Stellungnahme wird das Ergebnis der bisherigen Abstimmungen bestätigt. Zusätzlich ist im Umweltbericht die Bilanzierung des forstrechtlichen Ausgleichs zu überprüfen und ggf. redaktionell anzupassen. Ergänzend sind in der Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichsflächen A1 Herterwiesen und A2 Neubuch-Wiese hinsichtlich die zu verwendenden Hauptbaumarten redaktionell anzupassen und auch der Abstand der Pflanzverbände redaktionell abzustimmen.

Die Anregung zur Wiederbewaldung der Fläche nach Nutzungsaufgabe der Asphaltmischanlage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind daraus nicht begründet. Dieser Punkt wäre im nachgelagerten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

### **3.3 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.05.2024**

wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung und nehmen aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung:

Der vorgelegte Planentwurf war in seinen Grundzügen Gegenstand eines Abstimmungsgesprächs bei der Stadt Ebersberg am 19. Juni 2023, bei dem die Vorbehalte des Naturschutzes gegen die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erörtert wurden. An der Sichtweise der UNB hat sich seit dem Abstimmungsgespräch nichts geändert. Die naturschutzfachlichen Bedenken gegenüber den Maßnahmenstandorten sind weiterhin aufrecht und werden nachfolgend dargestellt:

Die Planung sieht die Aufforstung eines östlich an einen Wald angrenzenden Dauergrünlands, der sog. „Herterwiese“, sowie einer südexponierten, an bestehende Ausgleichsflächen

chen angrenzenden Dauergrünlandfläche vor. Beide zur Aufforstung vorgesehenen Maßnahmenstandorte werden derzeit in einer Kombination aus Mahd und Beweidung als sog. Mähweiden landwirtschaftlich genutzt. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung durch Schafbeweidung bzw. 3-4 Mahdgänge pro Jahr kommt einem extensiven Nutzungskonzept bereits nahe. Zum Vergleich: Intensivgrünland wird in unseren Breiten wenigstens fünf Mal, häufig jedoch bis zu sieben Mal im Jahr gemäht. Bei Beschränkung auf Festmistdüngung und geringfügiger Anpassung d. Mahdkonzepts wäre die aktuell ausgeübte Bewirtschaftung sogar förderfähig nach den Maßstäben des Vertragsnaturschutzprogramms (VNP).

Aus naturschutzfachlicher Sicht bietet die sonnseitige Lage der zur Aufforstung vorgesehenen Flächen i. V. m. der derzeit ausgeübten Bewirtschaftung eine ideale Ausgangslage zur Anlage von Ökokontoflächen mit dem Ziel der Entwicklung von artenreichen Blühwiesen unter Fortführung der bereits

jetzt praktizierten Schafbeweidung. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verknappung von Offenlandlebensräumen durch die rege Bautätigkeit im Münchner Umland halten wir es nicht für erstrebenswert, diese Flächen für einen Waldausgleich zu nutzen. Für die Anlage von Ausgleichsflächen für einen Eingriff im Offenland sind sie jedoch bestens geeignet.

Wie bereits im Abstimmungsgespräch erläutert, steht im Falle der „Herterwiese“ möglicherweise auch der Artenschutz (§44 BNatSchG) einer Aufforstung entgegen. Der Abstand zwischen dem bestehenden Waldrand und dem Siedlungsgebiet beträgt im Schnitt ca. 350 Meter. Dieser Raum wird ackerbaulich genutzt und ist frei von Störkulissen wie Bäumen oder Leitungen, welche Greifvögeln als Ansitzwarten dienen könnten. Nach Rücksprache mit Gebietskennern halten wir ein Vorkommen der Feldlerche in diesem Raum für mindestens möglich, wenn nicht sogar für wahrscheinlich. Bei Realisierung der geplanten Aufforstung der „Herterwiese“ würde der Waldrand als Störkulisse weiter in den

Lebensraum feldbrütender Vogelarten hineinwirken. Deren Lebensraum würde dadurch geschmälert.

#### Fazit:

Hinsichtlich d. geplanten Aufforstung d. „Herterwiese“ besteht Klärungsbedarf betr. der Feldbrüterproblematik (§44 BNatSchG). Davon abgesehen bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Gründe, die der Erteilung einer Aufforstungsgenehmigung sowohl für die „Herterwiese“, als auch für die anderen zur Aufforstung vorgesehenen Flächen entgegenstehen würden. Wir bitten jedoch um

Verständnis, dass wir die geplante Aufforstung dieser für die Entwicklung v. artenreichen Extensivwiesen äußerst potentialträchtigen Flächen aus den o.g. Gründen d. h. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht mittragen können.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde mehrere Abstimmungen durchgeführt. U.a. wurde eine Habitatanalyse für den Bereich Herterwiese – Ausgleichsfläche a1 - erstellt, die den Klärungsbedarf der Feldbrüter (Feldlerche) untersucht hat. Die Habitatanalyse (PLG Strasser GmbH, Fassung vom 30.07.2024) kommt zum Ergebnis, dass im betreffenden Raum der Herterwiese ein Vorkommen der Feldlerche und anderer Bodenbrüter mit hinreichender Prognosesicherheit ausgeschlossen werden kann. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde dem Ergebnis der Habitatanalyse zugestimmt (s. Mail vom 31.07.2024).

Weiterhin kommt die Habitatanalyse zum Ergebnis, dass die geplante Ausgleichsfläche Waldaufforstung mit Waldsaum die Habitateignung für andere Tiergruppen verbessern wird. Hierzu zählen z.B. Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse) Vögel und Insekten. Der Ausgleich A1 kann somit ohne artenschutzrechtliche Konflikte im Bereich der Herterwiese erbracht werden.

Beschlussvorschlag:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Habitatanalyse (plg Strasser GmbH, Fassung vom 30.07.2024) wird das Ausgleichsflächenkonzept mit der Ausgleichsfläche A 1 Herterwiese weiterverfolgt, die Habitatanalyse ist im Anhang aufzuführen, der Umweltbericht mit Verweis auf die Analyse redaktionell zu ergänzen.

## **3.4 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 24.04.2024**

### **Kanalisation**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 16.06.2021

*In dem betroffenen Gebiet betreibt die Stadt Ebersberg keine öffentliche Abwasseranlage.*

### **Wasserversorgung**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 16.06.2021

*Das beschriebene Areal – Sondergebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Ebersberg angeschlossen.*

*Die Gebäude auf der Fl. Nr. 3294 (Fa. Swietelsky) sind an einer von der Hauptwasserleitung DN 100 PVC in der Staatsstraße St 2086 abgehenden Hausanschlussleitung DA 63 PE für die Fl. Nr. 1193 (Landkreis Ebersberg) mit einer überlangen Hausanschlussleitung DA 32 PE über die Gemeindestraße An der Schafweide erschlossen. Diese Anschlussleitung dient aufgrund der geringen Dimension vermutlich ausschließlich der Trinkwasserversorgung und nicht dem Betrieb der Asphaltanlage. Eventuell betreibt die Fa. Swietelsky eine eigene Wasserversorgung auf dem Betriebsgelände.*

*Der letzte Oberflurhydrant (OH) sitzt am Ende der Hauptwasserleitung in der ST 2086 auf Höhe der Zufahrt zur Straße An der Schafweide. Von den Betriebsgebäuden der Fa. Swietelsky bis zum OH sind es ca. 200 m. Die anderen Gebäudeteile liegen weit verstreut auf dem Firmengelände. Aus Sicht der Tiefbauabteilung ist zu prüfen ob der Löschwasserbedarf für das Betriebsgelände durch das öffentliche Netz ausreichend ist oder wie vorher beschrieben, eine eigene Wasserversorgung auf dem Gelände den Bedarf decken kann.*

*Sollten sich Änderungen in Bezug auf den Anschluss ergeben, ist entsprechend der städtischen Wassersatzung (WAS) ein Bewässerungsplan entsprechend den Vorgaben in der WAS, in 3-facher Ausfertigung der Stadt zur Genehmigung vorzulegen.*

*Die Bauausführung darf nur mit der genehmigten BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen.*

### **Straßenbau**

Siehe beiliegende Stellungnahme vom 16.06.2021

*Die verkehrliche Anbindung der Sondergebietsflächen erfolgt weiterhin über die Straße An der Schafweide und ist ausreichend bemessen.*

**Behandlungsvorschlag:**

Seitens der Tiefbauverwaltung wird auf die Stellungnahmen vom 16.06.2021 verwiesen. Diese wurden bereits auf der Sitzung vom XXX abgewogen. Hierzu haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass eine Anpassung der Planung nicht erforderlich ist. Die Löschwasserversorgung ist durch einen Wasserlagertank (Fassungsvermögen 100.000l) auf dem Gelände gewährleistet, zusätzlich befindet sich an der ST 2080 ein Hydrant. Der Löschwassertank wird durch einen betriebseigenen Tiefbrunnen gespeist. Die Löschwasserversorgung ist Bestandteil der Auflagen der BlmSch-Genehmigung der Asphaltmischanlage der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH (siehe BlmSch-Genehmigung vom 27.05.2004, AZ 44/824-/ Ebersberg/S Bd. III).

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung oder -Ergänzung ist nicht erforderlich.

### **3.5 Öffentlichkeit 1, Schreiben vom 22.03.2024**

dem Ebersberger Merkur vom 11.03.2024 entnahm ich, daß bei der Genehmigung der Swietelsky Asphalt-Mischanlage die Beschränkung auf den Kiesabbau vor Ort entfallen und die Anlage zukünftig unabhängig vom lokalen Kiesabbau auch mit Fremdmaterial betrieben werden soll.

Dazu möchte ich in Erinnerung bringen, daß ich vor Jahren beim ursprünglichen Genehmigungsverfahren eine nachbarrechtliche Klage einreichte. Dadurch konnte ich wenigstens eine Einhausung der Anlage erreichen, um die Emissionen zu lindern – die Klage wurde aber im übrigen im wesentlichen mit dem Argument der Beschränkung auf den örtlichen Kiesabbau und damit auch einer zeitlichen Befristung abgewiesen. Ich fühle mich daher nunmehr quasi hintergangen, wenn diese Einschränkung jetzt aufgehoben werden soll. Die Emissionen der Anlage sind bei den häufigen Westwinden bei den Thailinger Wohngebäuden und besonders auch auf dem Golfplatz sehr unangenehm zu riechen und auch zu hören, so daß ich bei einer neuen Rechtslage eine Wiederaufnahme meines damaligen Klageverfahrens in Erwägung ziehen muß.

Ich hoffe Sie verstehen, daß all diese Ebersberger Negativeinwirkungen in Thailing kulminieren (erweiterte Asphalterzeugung, vermehrter Kiesabbau, Windkraftanlagen bis auf 490 m an die Wohngebäude) und ich dies als übermäßig betroffener Nachbar nicht widerstandslos hinnehmen kann.

Dieses Schreiben geht auch an Herrn Landrat Niedergesäß als Genehmigungsbehördenleiter. Für Informationen über den Fortgang des Swietelsky-Genehmigungsverfahrens wäre ich dankbar.

### **Behandlungsvorschlag:**

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 24.05.2024 bereits mit den Abständen der Anwesen des Einwenders ausführlich auseinandergesetzt. Hierauf wird insoweit verwiesen.

*„In Beurteilung der vorgebrachten Bedenken wurde vom Landratsamt Ebersberg – SG Wasserrecht, Immissionsschutz, Staatl. Abfallrecht per Email vom 25.08.2021 folgende Einschätzung vorgenommen:*

*„Die Ausweisung als Sondergebiet greift nicht auf die immissionsschutzfachlichen Anforderungen der Asphaltmischanlage zu. Sie ermöglicht lediglich die Loslösung vom zeitlich begrenzten Kiesabbau, was zu einer unbefristeten Genehmigung führen könnte. Die Anforderungen zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen für den aktuellen Betriebszustand sind im Bescheid geregelt und entsprechend vollziehbar. Es ist verständlich, dass die Einstellung zu einem befristeten Vorhaben ein anderes ist, als zu einem unbefristeten, zumal es wie ein Weg über die Hintertür erscheinen mag. Die*

*immissionsschutzfachlichen Beurteilungsgrundlagen bleiben im vorliegenden Fall jedoch die gleichen. Im Zuge der Bauleitplanung sind daher keine weiteren Gutachten erforderlich. Bei wesentlichen Änderungen wird die Anlage neu beurteilt und erforderlichenfalls um die Vorlage von Gutachten gebeten.“*

*Die Abstände der baulichen Anlagen des Anwesens Thailing zum geplanten Vorhaben betragen mindestens circa 900 m. Die Abstände zu den als Golfplatz genutzten Freiflächen betragen circa 275 m. Die nördlich und nordöstlich an das Planungsgebiet heranreichenden, zwischenliegenden Flächen sind bewaldet, die östlich des Planungsgebiets benachbarten Flächen werden nach Beendigung des Kiesabbaus bzw. wurden in Teilen bereits rekultiviert bzw. aufgeforstet. Nach derzeitiger Einschätzung sind demnach durch die vorliegende Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Anwesen Thailing zu erwarten.“*

Ein Eigentümer, dessen Grundstück nicht im Plangebiet liegt und der folglich nicht unmittelbar betroffen ist, muss bei einem Einwand gegen einen Bebauungsplan einen abwägungserheblichen eigenen Belang aufzeigen und darlegen, dass seine aus dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) folgenden Rechte verletzt sein können (VGH München Urt. v. 10.3.2014 – 1 N 13.1104, BeckRS 2014, 49090 Rn. 15, beck-online). Der Einwender hat diesbezüglich dargelegt, dass die bereits heute bestehende Anlage insbesondere bei Westwinden im Bereich Wohngebäude von Thailing und auf dem Golfplatz sehr unangenehm riechen würde und auch zu hören sei.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens haben sich zu den vorgetragenen Umständen keine Erkenntnisse ergeben. Laut Mitteilung des LRA Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde vom 08.04.2024 datierte die letzte Nachbarbeschwerde aus dem Jahre 2017.

Die Stadt ist daher der Ansicht, dass die Fragen möglicherweise auftretenden schädlichen Umweltauswirkungen der Anlage im Rahmen des künftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gelöst werden müssen. Auf der Ebene der Bauleitplanung waren deshalb keine tiefergehenden Untersuchungen angezeigt.

Zum Vortrag des Einwenders hinsichtlich der beschriebenen Klageverfahren ist nach Recherchen der Verwaltung folgendes zu entgegnen:

Der Einwender nimmt in seinem Schreiben vom 22.03.2024 Bezug auf die damaligen Verfahren, wobei die inhaltlichen Aussagen in dem Schreiben nahezu vollständig nicht zutreffen.

Daher wird nachfolgend kurz die wesentliche Historie zusammengefasst:

1. Am 27.07.2001 erhielt die Antragstellerin für die geplante Errichtung und den Betrieb einer Asphaltmischanlage auf dem Betriebsgelände an der Schafweide den immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid mit der Feststellung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Hinblick auf die bauplanungsrechtlichen, waldrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie im Hinblick auf die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG (vgl. Anlage).  
Am 28.08.2001 erhoben die Rechtsanwälte Klage (für eine Streitgenossenschaft, u.a. des Einwenders) gegen den Freistaat Bayern, mit dem Antrag, den Vorbescheid aufzuheben. Mit Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtes München vom 11.12.2003 wurde die Klage der Streitgenossenschaft abgewiesen.
2. Am 07.02.2002 erhielt die Antragstellerin die zeitlich befristete immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Asphaltmischanlage auf o.g. Betriebsgelände. Der damalige Genehmigungsbescheid erging unter zahlreichen Nebenbestimmungen, so enthielt er u.a. eine auflösende Bedingung mit der

Festsetzung, dass das für die Produktion notwendige Sand-, Kies- und Gesteinsmaterial ausschließlich aus dem umliegenden Kiesabbaugebiet gefördert werden muss und die Anlieferung und Verarbeitung von Sand-, Kies- und Gesteinsmaterial aus anderen Abbaugebieten nicht zulässig ist. Gegen die Entscheidung des Landratsamtes Ebersberg erhoben die Rechtsanwälte im Auftrag der Streitgenossenschaft Klage. Die Klagen wurden im einstweiligen Rechtsschutzverfahren zu Lasten der Kläger abgewiesen.

Im Frühjahr 2003 wurde die Asphaltmischanlage in Betrieb genommen. Im April 2003 zeigte die Kanzlei beim Landratsamt Ebersberg die Anlieferung von Gesteinsmaterial aus anderen Abbaugebieten an. Anschließend wurde der Klageantrag der Streitgenossenschaft um einen Antrag ergänzt, mit dem die Feststellung des Eintritts der auflösenden Bedingung infolge der "Fremdgesteinsanlieferung" begehrt wurde. Nach einer mündlichen Verhandlung beim Bayer. Verwaltungsgericht München im September 2003 und erfolglosen Vergleichsverhandlungen im Herbst 2003 traf das Bayer. Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 11.12.2003 (vgl. Anlage) folgende Hauptsacheentscheidung:

"I. Auf Klage des Klägers zu 1) (Einwender) hin wird festgestellt, dass der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 07. Februar 2002 – Az. 44/824-7 Ebersberg/S – spätestens zum 14. April 2003 weggefallen ist. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen."

3. Aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 11.12.2003, welches jedoch aufgrund einer Berufung des Antragstellers und des Urteils des BayVGH vom 12.08.2004 nicht rechtskräftig wurde, wurde seitens der Antragstellerin im zeitigen Jahr 2004 die Neuerteilung einer Genehmigung für das Asphaltmischwerk angestrebt und beantragt. Im Antragsschreiben vom 21.01.2004 wurde eine zeitlich an die Betriebsdauer des Kiesabbaus gekoppelte Genehmigung beantragt. Die (erneute) immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 27.05.2004 erteilt, welche die infolge des Eintritts einer auflösenden Bedingung entfallene Genehmigung aus dem Jahr 2002 ersetzte. Auch diese Genehmigung wurde von einer Streitgenossenschaft und einem Privatkläger (Einwender) beklagt. Die Klagen wurden jedoch im Rahmen der mündlichen Verhandlung beim VG München vom 05.07.2005 zurückgenommen, nachdem der Vorsitzende Richter erhebliche Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit der Klagen äußerte, so dass die Klageverfahren eingestellt wurden. Grund hierfür waren die Zweifel des Gerichts, ob die Kläger überhaupt eine Rechtsverletzung geltend machen können, da die Luftimmissionen zu keiner deutlichen Zusatzbelastung führen würden. Insofern stellt sich daher die Frage, welche anderen Gründe nun vorgetragen werden sollen, im Vergleich zu der bereits nicht tragfähigen Begründung von vor 20 Jahren. Im Übrigen weist die Verwaltung daraufhin, dass die Fragen der Umweltbelastung auf der Ebene des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären sind.
4. Mit Bescheid vom 10.07.2012 (vgl. Anlage) wurde der Fa. Swietelsky die bisher einzige Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG für das Asphaltmischwerk erteilt, welche nicht angefochten wurde. Daneben fanden in den letzten 20 Jahren einzelne Anzeigeverfahren nach § 15 BImSchG für kleinere Änderungsmaßnahmen statt, welche keine Genehmigungsrelevanz aufwiesen.

Aufgrund der zwischenzeitlich bestehenden Rechtskraft der in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen kann nicht nachvollzogen werden, welche der damaligen Klageverfahren einer „Wiederaufnahme“ zugeführt werden sollen. Im Übrigen erreichten die damaligen Klageverfahren in materieller Hinsicht keine zusätzlichen Schutzvorkehrun-

gen. Alle getroffenen Maßnahmen (insbesondere drittschützende Auflagen in den Genehmigungen) wurden von Amts wegen aufgrund entsprechender rechtlicher Vorgaben getroffen. In der Vergangenheit wurde in den verschiedenen verwaltungsgerichtlichen Instanzen eine rechtserhebliche Betroffenheit des Einwendungsführers durch den Betrieb der Anlage in Zweifel gezogen. Der tatsächliche Betrieb des Asphaltmischwerkes wird im Rahmen des § 52 BImSchG regelmäßig durch das Landratsamt Ebersberg überwacht. Die letzte Nachbarbeschwerde zum Betrieb der Anlage datiert aus dem Jahr 2017 und erwies sich nach unseren Feststellungen als unbegründet.

Zu widersprechen ist dem Vortrag des Einwenders auch dahingehend, dass er sich hinsichtlich der nun angestrebten dauerhaften Genehmigung hintergangen fühle. Die Stadt hat mit der 15. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 – Sondergebiet Asphalt und Kies ein transparentes öffentliches Verfahren durchgeführt. Der Vorwurf des „Hintergehens“ liegt somit völlig neben der Sache.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung wird Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Öffentlichkeit 2, Schreiben vom 29.04.2024

hiermit legen wir förmlichen Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 218 ein.

Nach Einsicht der ausgelegten Unterlagen im Rathaus und online sind wir der Ansicht, dass die

geplante Erweiterung und Laufzeitverlängerung der bestehenden Abbaurechte von Kies bzw.

Asphaltaufbereitung der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH nicht im allgemeinen öffentlichen Interesse

liegen kann. Im Gegenteil sind folgende Punkte nachteilig für die Allgemeinheit, insbesondere

betroffene Anwohner sowie Natur, Landschaft und Tierwelt:

- 1.) Die Erweiterung der Kiesabbauflächen und Verlängerung des Betriebs der Asphaltmischanlagen bzw. die geplante dauerhafte Zulassung stellen auf Jahrzehnte einen weitreichenden Eingriff und Zerstörung zusammenhängender Gebiete von dort vorhandener Flora und Fauna dar.
- 2.) Somit findet eine fortgesetzte Industrialisierung des Gebietes Schafweide im nördlichen Gemeindegebiet statt. Das angrenzende Naherholungsgebiet mit seiner Bewaldung sowie die anliegenden Siedlungsgebiete im nördlichen Gemeindegebiet werden durch verstärkte Lärm- und Staub-Emissionen sowie durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt.

- 3.) Insbesondere das zu erwartende Schwerlastwagen-Aufkommen, das sich durch die dauerhafte Betriebs- und Abbauaktivitäten der Fa. Swietelsky entlang der Staatsstraße 2086 sowie durch das Ebersberger Stadtgebiet ergibt, lässt dauerhaft erhöhte Belastungen erwarten. Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch Lärmschutzwälle etc. entlang der Siedlungsgebiete Gmaind, Reith und Kalteneck sowie entlang des Ebersberger Gemeindegebiets fehlen bislang. Die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70km/h wird gerade auch vom Schwerlastverkehr regelmäßig ignoriert und stellt eine deutliche Belastung der Anwohner in den Siedlungsgebieten entlang der Staatsstraße 2086 dar. Ein Ausgleich dieser Belastungen für die Anwohner durch die Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH hat bis heute nicht stattgefunden und ist erforderlich.
- 4.) Da der beantragte Kies-Abbaubetrieb durch die Firma Swietelsky voraussichtlich bis Ende 2045 erfolgen wird und die geplante Rekultivierung erst bis Ende 2050 erwartet wird, bedeutet dies aufgrund der langen Laufzeiten eine massive Verschlechterung der bisherigen Gegebenheiten. Es stellt sich die Frage, ob der Betrieb der Anlage in diesem langen Zeitraum klima- und umwelttechnisch überhaupt zu rechtfertigen ist, da diese in erster Linie im geschäftlichen Interesse der Fa. Swietelsky Baugesellschaft mbH und etwaigen Sub- bzw. Co-Unternehmen liegt.

Wir wenden uns daher gegen diese dauerhafte und auf Jahrzehnte langfristige Betriebsfreigabe für Kiesabbau und Asphaltmischung aufgrund der oben genannten Punkte. Wir würden uns stattdessen wünschen, dass in den Planungen nachhaltige Maßnahmen Berücksichtigung finden, um die durch den Kiesabbau und den Transport verursachten Belastungen für die Allgemeinheit, insbesondere die Ebersberger Bürger und Anwohner abzumildern.

## **Behandlungsvorschlag:**

### **Zu 1:**

Gegenstand der Planung ist nicht eine Erweiterung einer Kiesabbaufläche, sondern vielmehr ein dauerhafter Betrieb der bereits bestehenden Asphaltmischanlage ohne Kopplung an einen Kiesabbau vor Ort. Die Planung umfasst im Wesentlichen den bereits jetzt vorhandenen Bestand. Lediglich im östlichen Bereich erfolgt eine Erweiterung für ein Büro und Werkstattgebäude innerhalb eines Laubmischwaldes mit einer Fläche von rund 3.000 qm, was etwa 6% der Gesamtfläche entspricht.

### **Zu 2:**

Es ist richtig, dass ein dauerhafter Betrieb der bestehenden Asphaltmischanlage erfolgen soll. Die Stadt geht davon aus, dass im Vergleich zum Bestand weder eine verstärkte Lärmentwicklung noch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht wird. Selbst wenn diese Prognose nicht zutreffen sollte, befinden sich im Umfeld keine Immissionsorte, die von einem erhöhten Lärm betroffen sein könnten.

Nach Ziffer 7.4 der TA Lärm kommen ggf. für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Kur-, Wohn-, Kern-, Dorf- und Mischgebieten Maßnahmen organisatorischer Art in Frage, soweit die nachfolgenden Anforderungen kumulativ erfüllt sind:

- Erhöhung des Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A),
- es ist keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und



- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Die Stadt geht nicht davon aus, dass diese Kriterien kumulativ nicht vorliegen. Selbst wenn diese Kriterien kumulativ erfüllt wären, wären Maßnahmen lediglich in einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück erforderlich. In diesem Bereich liegt aber keine schützenswerte Nutzung, so dass Maßnahmen insgesamt nicht erforderlich sind.

### **Zu 3:**

Selbst wenn die Annahme zutreffen sollte, dass eine Verkehrserhöhung stattfindet, so wären hiergegen nach der TA Lärm keine Maßnahmen zu treffen.

Eine Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist über die Bauleitplanung nicht zu regeln. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass diese Geschwindigkeitsüberschreitung nicht ausschließlich durch den Verkehr der Asphaltmischanlage erfolgt.

### **Zu 4:**

Aufgrund des dauerhaft zulässigen Betriebs der Anlage wird nicht von einer massiven Verschlechterung der Situation ausgegangen, sondern von einer Verlängerung des Betriebs.

Der Betrieb der Anlage ist genehmigt. In diesem Rahmen mussten die Einhaltung der geltenden technischen Anforderungen und Umweltstandards nachgewiesen werden. Zusätzliche Auflagen können in der Bauleitplanung nicht gemacht werden.

Eine Betriebsaufgabe nach Auslaufen der Genehmigung würde die unterstellten Belastungen lediglich in andere Regionen verlagern, ohne dass die unterstellten Auswirkungen aber insgesamt verringert würden. Hinzu kämen längere Transportwege in die Region, da der Bedarf an Asphalt unabhängig vom Anlagenstandort durch eine Betriebsaufgabe in Ebersberg nicht geringer wird.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung richtet sich nach den in § 1 BauGB genannten Kriterien. Hierbei spielt die Frage, ob davon einzelne Unternehmen profitieren keine wesentliche Rolle. Maßgeblich im Rahmen der Gesamtabwägung ist die Frage, ob die gegen die Planung sprechenden Belange soweit überwiegen, dass die Planung aufgegeben werden muss. Dies kann die Stadt hier aber insgesamt nicht erkennen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung oder Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von den während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 218 – Sondergebiet Asphalt und Kies.
2. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 17.09.2024 zu eigen. Der Planer wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
3. Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 218 – Sondergebiet Kies und Asphalt für die Fl.Nr. 3294, 3295, 3284 Tfl., 3285 Tfl., 3283 Tfl., jeweils Gemarkung Oberndorf als Satzung.  
Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass der Stadtrat der Stadt Ebersberg den Feststellungsbeschluss zur 15. Flächennutzungsplanänderung (Teilgebiet A)

– Sondergebiet Kies und Asphalt fasst.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Ziff. 3) den Satzungsbeschluss örtlich bekanntzumachen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### TOP 11.

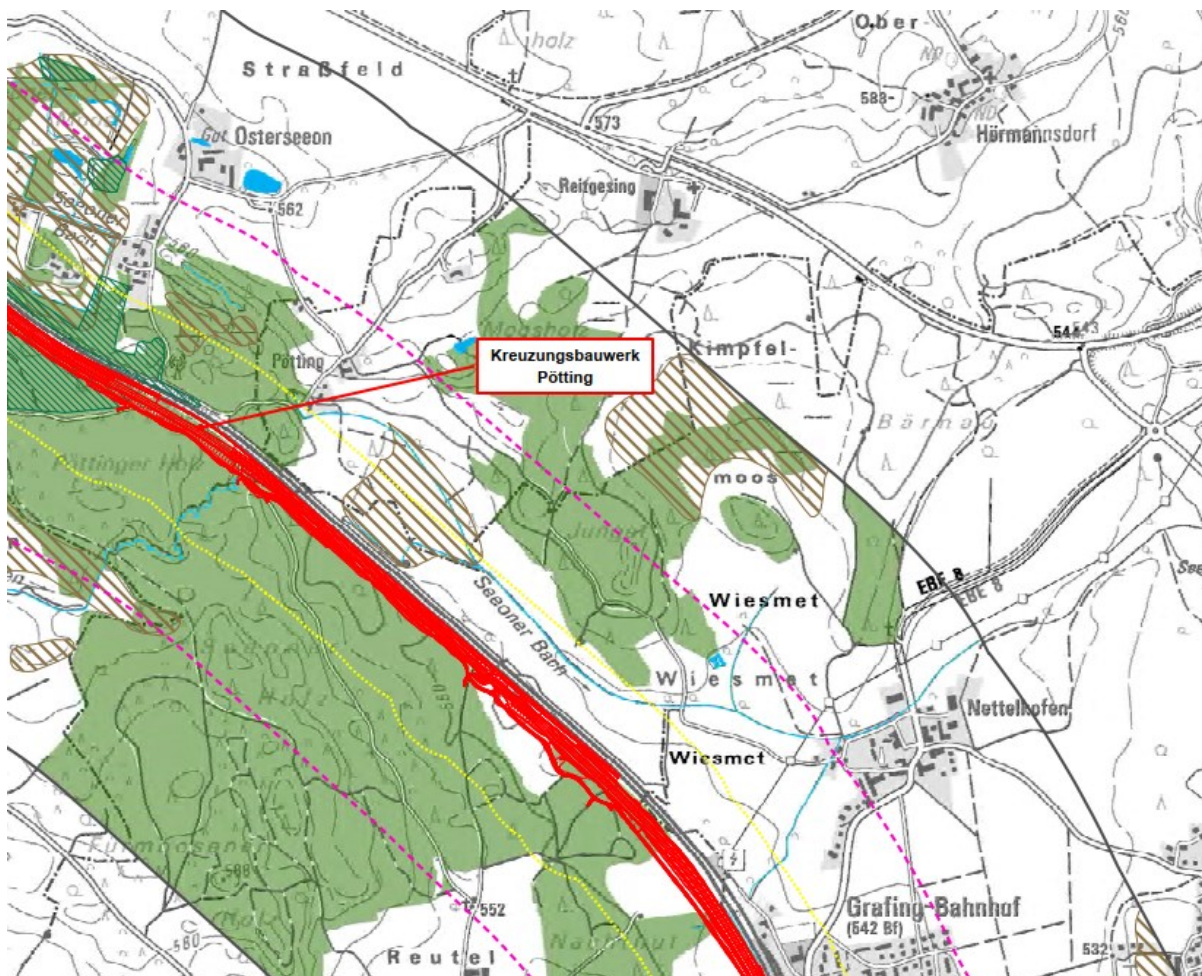
**Vollzug des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVPG);  
Scopingverfahren für den Brenner-Nordzulauf (ABS/NBS 36 München-Rosenheim-  
Kiefersfelden-Grenze D/A (-Kufstein)**

öffentlich

#### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.08.2024 fordert das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München auf, im Rahmen des geplanten Scopingverfahrens für die Umweltverträglichkeitsprüfung für die Planungen zu Brenner-Nordzulauf der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG), Anregungen, Hinweise oder Maßgaben hinsichtlich des Gegenstands, Umfangs und Methoden der Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Vorhaben sowie die Erörterung sonstiger für diese UVP erheblichen Fragen vorzubringen. Die Frist für die Äußerung läuft bis einschl. 27.09.2024.

Das Gebiet der Stadt Ebersberg ist von dieser Planung nur in einem sehr geringen Bereich südlich des Weilers Pötting betroffen (s. nachfolgender Kartenausschnitt).



Quelle: DB InfraGO, Scopingunterlage, Untersuchungsrahmen Schutzgut Boden, Fläche, Wasser Klima und Luft v. 28.06.2024

Nach Sichtung der Unterlagen schlägt die Verwaltung vor, dem Eisenbahn-Bundesamt folgende Hinweise und Anregungen für die Umweltverträglichkeitsprüfung vorzutragen:

Im Bereich Pötting wurde ein neuer Durchlass für den Seeoner Bach geschaffen. Der Bachlauf wurde aufwändig, mit Zuschussmitteln des Freistaats Bayern, renaturiert. Es handelt sich hier um einen besonders schützenswerten Bereich. Dieser Bereich ist im Rahmen der UVP mit zu untersuchen.

In diesem Naturraum ist nach eigenen Erkenntnissen mit dem Vorkommen des Eisvogels zu rechnen. Auch hier fordert die Stadt entsprechende Untersuchungen, damit Beeinträchtigung dieses Naturraums im Zuge der Planungen möglichst nicht eintreten.

Südwestlich des Weilers Pötting sind in den Planunterlagen Bereiche als Moorboden gekennzeichnet. Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen. In diesem Bereich ist die weitere Renaturierung des Seeoner Baches geplant. Das Moorgebiet darf durch die weiteren Planungs- und Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt fordert den Untersuchungsraum des Moorgebietes auf den gesamten Bereich auszudehnen und nicht wie in der Karte eingetragen, 400 m parallel der Trasse.

Weitere Anregungen sind aufgrund der geringen Betroffenheit seitens der Stadt Ebersberg nicht veranlasst.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Otter bat darum, in die Stellungnahme die Forderung nach einer Grünbrücke aufzunehmen.

StR Zwingler forderte, besseren Schallschutz auszuführen.

Die Verwaltung teilte mit, dass bei diesem Verfahren keine Möglichkeit besteht Forderungen vorzutragen bzw. Stellungnahmen mit inhaltlichen Planänderungen abzugeben. Die Äußerung hat sich allein auf den Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung zu beschränken.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Scoping-Verfahren im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung für die Planungen zum Brenner-Nordzulauf.

Dem Eisenbahn-Bundesamt sind die im Sachvortrag genannten Forderungen vorzutragen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 12.**

##### **Verschiedenes**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Proske berichtete über Undichtigkeiten im Hallenbad, die derzeit gesucht und bearbeitet werden.

**0 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 13.**

##### **Wünsche und Anfragen**

öffentlich

**0 Ja : 0 Nein**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 22:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 26.09.2024

Proske  
Sitzungsleiter

TOP 1-3, 5-13 Stöhr  
TOP 4 Stalla  
Schriftführer/in (TOP )