

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 4. Februar 2025

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
Schriftführer/in: TOP 1 - 7 Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Gressierer	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	

zusätzlich anwesend:

2. Bgm. Obergrusberger	Zusätzliche Einladung	X		Zuhörer
------------------------	--------------------------	---	--	---------

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

### TOP 1.

**Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**  
öffentlich

### Sachverhalt:

Neubau Kindergarten Ringstraße

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen, das Nachtragsangebot des Architekturbüros Rieger Lohmann Architekten für die Architektenleistungen in Höhe von brutto 109.053,61 € zu beauftragen. Die Konditionen vom Hauptauftrag bleiben unberührt.

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen, das Nachtragsangebot des Landschaftsarchitektenbüros Lex Kerfers Landschaftsarchitekten in Höhe von brutto 5.137,68 Euro zu beauftragen. Die Konditionen vom Hauptauftrag bleiben unberührt.

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen, das Nachtragsangebot des Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl. Ing., MEng. Sascha Kaefer für die Erstellung Brandschutznachweis in Höhe von brutto 2380.- Euro zu beauftragen. Die Konditionen vom Hauptauftrag bleiben unberührt.

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen das Nachtragsangebot des Ingenieurbüros Dudek für Ingenieurleistungen Heizung/Lüftung/Sanitär mit den reduzierten Prozentpunkten für Anlagengruppen 1-3 und 7-8 zu beauftragen. Die Konditionen vom Hauptauftrag bleiben unberührt.

## **TOP 2.**

### **Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Pkw-Garage auf dem Grundstück FINr. 1139, Gmkg. Oberndorf, Rinding 1**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit einer Grundfläche von 198,81 m<sup>2</sup> (Hauptkörper 13,49 m x 10,49 m, nördl. Gebäudeteil 7,50 m x 7,64 m).

Im nördlichen Gebäudeteil soll erdgeschossig eine Pkw-Garage entstehen.

Die geplante Wandhöhe liegt bei 6,50 m, die Firsthöhe bei 8,60 m.

Zusätzlich wird ein Teil des westlich gelegenen Altenteilerwohnhauses abgebrochen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. In der Begründung zur Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 207 – „Rinding“ wird unter Nr. 3 erläutert, dass hier eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht wird und durch diese Satzung die Zugehörigkeit der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zum Innenbereich klären und planungsrechtlich sichern soll. Geplante Bauvorhaben beurteilen sich folglich nach § 34 BauGB 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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO - MD), in dem Wohngebäude nach § 5 Abs. 1 i.V. mit § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind. Das geplante Gebäude fügt 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.

Vergleichbare Höhenentwicklung und Geschossigkeit finden sich in der Umgebungsbebauung wieder (FINrn. 1139/2, 1411/5, 1411/3 der Gmkg. Oberndorf), vergleichbare Grundflächen sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden (FINrn. 1139/2, 1411/5, 1411/3 der Gmkg. Oberndorf). Somit fügt sich das Gebäude auch nach dem Maß der Nutzung ein.

Für das Betriebsleiterwohnhaus sind insgesamt zwei Stellplätze nachzuweisen.

Einschließlich des vorhandenen Bestandes ergibt sich ein Stellplatzbedarf wie folgt:

Wohn- und Geschäftsgebäude westl. 3 WE à 1,5 StPl. = 4,5

Gewerbe, 150 m<sup>2</sup>, 2 Angestellte, 2 Azubi 3 WE à 1,0 StPl. = 3,0

Betriebsleiterwohnhaus

1 WE à 2,0 StPl. = 2,0 =&gt; 9,5 StPl.

Der Gesamtbedarf an Stellplätzen beträgt insgesamt 10 Stellplätze. Auf dem Grundstück werden 6 Garagenstellplätze, sowie 4 offene Stellplätze im Hof nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

**Diskussionsverlauf:**

-

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Pkw-Garage auf dem Grundstück FINr. 1139, Gmkg. Oberndorf, Rinding 1 in 85560 Ebersberg.

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

**11 Ja : 0 Nein****TOP 3.****Bebauungsplan Nr. 224 - südlich Im Augrund;**

**a) Vorstellung und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf-Festlegung des Planumgriffs;**

**b) Änderung der Verfahrensart - Durchführung eines Regelverfahren;**

**c) Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Zu a – Vorstellung und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf – Festlegung des Planumgriffs

Für den Bereich südlich der Straße Im Augrund besteht mit TA-Beschluss vom 11.10.2022, TOP 8, öffentlich, ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

In dieser Sitzung wurde auch der städtebauliche Entwurf in der Fassung vom 11.10.2022 vorgestellt und diesem einstimmig zugestimmt. Auf die Beschlussvorlage wird insoweit verwiesen.

Zwischenzeitlich wurden die Gespräche und Verhandlungen zwischen Vorhabenträger, der GWG Ebersberg und der Stadtverwaltung weiter intensiviert.

Der städtebauliche Entwurf wurde auch mit der UNB wegen dem Eingriff in den heute bestehenden Ortsrand und des dort vorhandenen Baumbestandes abgestimmt. Hierfür wurde ein entsprechendes Fachgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die nun vorliegende Planung unter den Belangen des Natur- und Artenschutzes so umsetzbar ist.

Die größten Veränderungen am städtebaulichen Entwurf wurden im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus vorgenommen. In diesem Planungsabschnitt soll im südöstlichen Grundstücksbereich ein weiterer Bauraum für ein zusätzliches Wohngebäude (Haus 3) geschaffen werden. Der heute bestehende, allerdings vernachlässigte Bolzplatz auf dem Grundstück der Wohnungsgenossenschaft soll zwischen dem neuen Gebäude und dem städtischen Feldweg, der zum Bahnübergang führt, neu errichtet werden.

Geplant ist, das Haus 3 mit dem Haus 2 über einen Steg im ersten Obergeschoss baulich zu verbinden um sich einen weiteren Aufzug zu sparen. So können kostengünstig geförderte Wohnungen geschaffen werden.

Insgesamt werden durch das Projekt 28 geförderte Wohnungen geschaffen.

Eine weitere Veränderung betrifft die Stellplatzsituation. Aufgrund der gesetzlichen Neuregelungen in der BayBO (Erstes und zweites Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024) wurden bzw. werden Änderungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgenommen. Die Änderungen der BayBO treten zweistufig in Kraft. Die ersten Änderungen sind zum 01.01.2025 in Kraft getreten. Weitere folgen zum 01.10.2025.

Das Stellplatzrecht betreffende Änderungen treten am 01.10.2025 in Kraft. Die landesgesetzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Art. 47 BayBO neu) wird insofern zum 01.10.2025 entfallen. Stattdessen erfolgt eine Kommunalisierung der Stellplatzpflicht (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO neu) mit Änderungen der Ermächtigungsgrundlage. Die Entscheidung, ob die Pflicht des Stellplatznachweises besteht, obliegt damit zukünftig der Stadt und ist nicht mehr im staatlichen Recht geregelt. Allerdings wurde diese Ermächtigungsgrundlage durch den Gesetzgeber eingeschränkt. Mit Wirkung vom 01.10.2025 tritt das geänderte Stellplatzrecht in Kraft. Die höchstzulässige Anzahl von notwendigen Stellplätzen legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung (Garagen- und Stellplatzverordnung) fest (Art. 47 Abs. 2 BayBO neu). Darin wird für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, eine Höchstzahl von 0,5 Stellplätzen/Wohneinheit festgesetzt. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes einzuhalten. Dieser Zeitpunkt wird höchstwahrscheinlich nach am 01.10.2025 sein.

Die östlichen Mehrfamilienhäuser (Haus 1 – 3) sollen von der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Ebersberg errichtet werden. Diese Wohnungen werden mit Fördermittel des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes errichtet und sind damit den dort geregelten Bindungen unterworfen. Damit ist für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus eine Stellplatzanzahl von nur noch 0,5/Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Dies führt in diesem Projekt dazu, dass für den Bereich des genossenschaftlichen Teils insgesamt 16 oberirdische Stellplätze nachzuweisen ist; eine Tiefgarage ist für diesen Bauteil nicht erforderlich. Die Stellplätze werden entlang der östlichen Erschließungsstraße und im nördlichen Bereich an der Straße Im Augrund vorgesehen. Für den freifinanzierten Teil des Wohnungsbaus kann es bei der bisherigen Regelung von 1,5 Stpl./WE bleiben. Der Großteil dieser Stellplätze wird in der zentralen Tiefgarage errichtet.

Schließlich streben die Planungsbeteiligten an, die Dachform von ursprünglich geplanten Satteldächern in flach geneigte Flachdächer umzuändern. Grund hierfür sind die besseren Begrünungsmöglichkeiten eines Flachdaches sowie eine kostensparendere Ausführung der Regenwasserrückhaltung (diese Methode – begrünte Flachdächer; Retentionsdach wird auch im Bereich der Kolping-/Ringstraße von der Fa. Eurytos angewandt).

Die nun geplante Dachform weicht von den Überlegungen zur städtebaulichen Figur aus der Mehrfachbeauftragung ab. Durch die flach geneigten Dächer besteht aber eine bessere Möglichkeit für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Eine überschlägige Überprüfung durch den von der Stadt beauftragten Projektpartner (IB Beierl) hat ergeben, dass ein Verzicht auf begrünte Flachdächer ca. 40 m<sup>3</sup> mehr Rückhaltevolumen zu dem bereits ca. 144 m<sup>3</sup> erforderlichen Volumen im Boden erforderlich machen würde, was einen erheblichen Kostenfaktor darstellt.

Unabhängig davon können auch solche Dächer für Anordnung von PV-Modulen genutzt werden.

An dieser Stelle hat die Rückhaltung des Niederschlagswassers eine sehr hohe Bedeu-

tung und wurde bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung in der Aufgabenstellung ausführlich angesprochen. Hinzu kommt, dass aufgrund der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis für das Grabensystem und den daran anschließenden Roten Weiher, nicht mehr als der natürlich anfallende Abfluss eingeleitet werden darf. Unter Abwägung dieser Belange ist aus Sicht der Verwaltung die Änderung der Dachform zu befürworten. Der Umgriff des Bebauungsplanes kann im Wesentlichen entsprechend dem beiliegenden Vorschlag übernommen werden. Auf Anregung der städtischen Tiefbauabteilung soll im nordwestlichen Bereich die Straße Im Augrund ebenfalls noch in den Umgriff genommen werden, da hier der Kanal über die privaten Grundstücke nördlich der Straße Im Augrund verläuft. Ziel ist es im Zuge dieser Maßnahme, den Kanal in den öffentlichen Verkehrsraum zu legen. Hinzu kommt, dass die bestehende Mischwasserleitung nach dem GEP bereits heute überlastet ist. Die Mehrbelastung durch das Baugebiet 224 führt zu einer Dimensionserweiterung des Mischwasserkanals, die im Rahmen der Gesamterschließung des Baugebiets mit zu errichten wäre.

Die Kosten für diese Maßnahme müssen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt werden.

Die Änderungen im Planumgriff sind als orange Einzeichnungen kenntlich gemacht.

Die südlichste Fläche der städt. FINr. 735/5 soll im Umgriff verbleiben. Nach Forderung des städt. Tiefbauamtes ist die Fläche aber zwingend wegen einer in Zukunft möglichen Erweiterung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens (RÜB01) von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich würde dann eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) festgesetzt.

#### Zu b – Änderung der Verfahrensart – Durchführung eines Regelverfahrens

Im Aufstellungsbeschluss aus 2022 wollte man noch ein Verfahren nach § 13 b BauGB durchführen. Zwischenzeitlich ist diese Verfahrensart durch die hierzu ergangene Rechtsprechung bekanntlich nicht mehr möglich. Die Rechtsgrundlage wurde aus dem BauGB zwischenzeitlich gestrichen.

Dies hat zur Folge, dass für das Projekt ein Regelverfahren durchzuführen ist. Nachdem es sich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, muss eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt werden. Daneben kommt die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) zur Anwendung. Für das Baugebiet müssen entsprechende Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Das Verfahren soll als Angebotsbebauungsplan ausgestaltet werden, da zwei unabhängig voneinander agierende Vorhabenträger beteiligt sind (HI Wohnbau und GWG Ebersberg). Es ist nicht sichergestellt, dass beide Vorhabenträger die Baumaßnahmen gleichzeitig bzw. in einer engen zeitlichen Abfolge realisieren können. Die GWG Ebersberg ist auf die staatlichen Fördermittel der Wohnungsbauförderung angewiesen. Nach Aussagen der GWG stehen voraussichtlich erst ab 2027 staatlicherseits wieder Fördermittel zur Verfügung.

Die geforderten Bindungen und Verpflichtungen können genauso in einem flankierenden städtebaulichen Vertrag (siehe ähnlich bei der Kolping-/Ringstraße) festgeschrieben werden.

Ein Angebotsbebauungsplan ermöglicht auch im Vollzug eine größere Flexibilität. Aus Sicht der Verwaltung wird daher empfohlen, die Verfahrensart gemäß den vorstehenden Ausführungen zu ändern.

#### Zu c – Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Unter der Voraussetzung, dass der Technische Ausschuss einmal dem fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf (lit. a)) und zum anderen der Änderung der Verfahrensart

zugestimmt hat (lit b)), kann auf dieser Basis das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Die Erkenntnisse aus den bisherigen Planungen und Gesprächen wären in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auf Basis des heute vorgestellten städtebaulichen Entwurfs mit den heute ggfs. beschlossenen Änderungen, das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Otter fand die städtebauliche Situation in Ordnung, allerdings sei die Anordnung der Stellplätze im Quartier ungünstig. Der innere Bereich sollte von Stellplätzen freigehalten werden.

StR Friedrichs fand das Parken im Gebiet ebenfalls ungünstig.

StR Riedl erkundigte sich ob der Altbestand abgebrochen und weiter verdichtet würde.

Aufgrund der neuen Stellplatzregelung befürchtet er eine Überlastung des Gebietes durch Parkverkehr.

Der Vertreter der Wohnungsgenossenschaft erläuterte, dass ein Abbruch und eine weitere Verdichtung nicht vorgesehen sei.

StR Schechner stellte fest, dass bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt wird. Er sah die Straße von den Stellplätzen nicht als kritisch; dort könnten Kinder z. B. Radfahren üben. Er lobte die Planung sowie die Verdichtungslösung. Die Spielfläche sei gut festgelegt.

StR Zwingler wies daraufhin, dass beim Bolzplatz ein Ballfangzaun zur Bahnanlage hin zu errichten sei.

StR Münch war insgesamt mit der Planung einverstanden; mit dem Heizsystem sei es insgesamt ein nachhaltiges Projekt.

Er erkundigte sich nach dem Sachstand des 2. S-Bahnhaltes in Ebersberg. Der 1. Bürgermeister teilte mit, dass es hier nichts neues gibt.

#### **Beschluss:**

- a) Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 224 – südlich Im Augrund in der Fassung vom 04.02.2025 und stimmt diesem Entwurf zu.  
Der Planungsumgriff wird gemäß dem Vorschlag der Verwaltung festgelegt.
- b) Der Technische Ausschuss beschließt für den Bebauungsplan Nr. 224 – südlich Im Augrund ein Regelverfahren als Angebotsbebauungsplan durchzuführen. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.
- c) Der Technische Ausschuss beschließt, für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 – südlich Im Augrund die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren durchzuführen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 4.**

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

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

##### **b) Satzungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:****A. Vorgeschichte:**

Für den vorgenannten Bebauungsplan wurde zwischen dem 03.12.2024 und dem 15.01.2025 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**B. Behandlung der Stellungnahmen:**

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

**1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben:**

- 1.1 Landkreis Ebersberg
- 1.2 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.5 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.6 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.7 Evang. Pfarramt Ebersberg
- 1.8 Kath. Pfarramt Ebersberg
- 1.9 Erzbischöfliches Ordinariat München
- 1.10 MVV München
- 1.11 Deutsche Telekom
- 1.12 Stadt Grafing b. München
- 1.13 Gemeinde Forstinning
- 1.14 Gemeinde Anzing
- 1.15 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.16 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.17 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.18 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.19 Stadt Ebersberg, Verkehr, Schulwegbeauftragter
- 1.20 Bayerische Eisenbahngesellschaft
- 1.21 Bayernwerk Natur GmbH

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

- 2.1 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 13.01.2025
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 15.01.2025
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 13.01.2025
- 2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schr. vom 24.01.2025
- 2.5 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 15.01.2025
- 2.6 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 04.12.2024
- 2.7 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 02.12.2024
- 2.8 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 04.12.2024
- 2.9 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 03.12.2024
- 2.10 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 16.12.2024

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 02.12.2024
- 3.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 26.04.2024
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, abwehrender Brandschutz, Schreiben vom 15.01.2025
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht, Abfallrecht, Immissionsschutz, Schr. v. 14.05.2024

- 3.5 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schr. v. 02.01.2025
- 3.6 Stadt Ebersberg, Abfall/Umwelt, Schreiben vom 15.01.2025
- 3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 02.12.2024
- 3.8 Bayernwerk Netz, Schreiben vom 03.12.2024
- 3.9 Vodafone GmbH, Schreiben vom 14.01.2024
- 3.10 DB Immobilien AG, Schreiben vom 29.11.2024
- 3.11 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 06.12.2024
- 3.12 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.01.2025

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

### **3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 02.12.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen:**

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 19.04.2024 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Errichtung eines Gesundheitscampus sowie eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht und vor dem Hintergrund der Nachnutzung einer Brachfläche aus landesplanerisch ausdrücklich zu begrüßen ist. Darüber hinaus wiesen wir darauf hin, dass die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.

Abwägung vom 17.09.2024

Laut Abwägungsprotokoll sind lediglich untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, die den Gesundheitscampus sowie das Wohnen sinnvoll ergänzen sollen, vorgesehen. Weder sei ein großer Flächenanteil noch eine große Anzahl insgesamt geplant.

Neue Planunterlagen vom 12.11.2024

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

Ergebnis:

Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird auf die Abwägung und Anpassungen der Satzung aus dem vorangegangenen Verfahren verwiesen.

#### **Beschlussempfehlung:**

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

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

#### **Hinweise und Einwendungen:**

Das WWA Rosenheim hat mit E-Mail vom 26.04.24 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Unsere Stellungnahme wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 17.09.24 gewürdigt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine Ergänzungen zu unserer vorgenannten Stellungnahme veranlasst.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung aus dem vorangegangenen Verfahren verwiesen.



### **3.3 Landratsamt Ebersberg, abwehrender Brandschutz, Schreiben vom 15.01.2025**

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 Sicherheitstreppenraum 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 Feuerwehrwehruzuganges 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 Feuerwehrzufahrten/ -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. 1,0 km. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Nach Angaben des Objektplaners können die Anforderungen aus der Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes erfüllt werden. Der Bebauungsplan steht den Anforderungen nicht entgegen. Die Belange sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen; Die Stellungnahme ist dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis zu geben.

### **3.4 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht, Abfallrecht, Immissionsschutz, Schr. v. 14.05.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen:**

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

Die FI-Nrn. 634, 732, 732/1 und 634/8 der Gemarkung Ebersberg sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **3.5 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 02.01.2025**

#### **Hinweise und Einwendungen**

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

#### Sachverhalt

Ebersberg, 02.01.2025

- Qualifizierter Bebauungsplan
- Lage im Zentrum von Ebersberg, zwischen östlich der Kolbingstraße und der Bahnlinie Wasserburg – München mit S-Bahn Ebersberg - Grafing und auf der Westseite die Ringstraße
- Plangebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden
- Festsetzung der Baugrenzen (vier Wohngebäude)
- In der näheren Umgebung des ehem. IAC-Geländes befindet sich weitere Wohnbebauung

- Eine Untersuchung der magnetischen Feldimmissionen der Firma Rainer Modt (Dok. N42-2023) liegt vor
- Angaben zum Immissionsschutz sind in der Satzung unter Punkt D.10.1 – 10.7 erwähnt und unter den Hinweisen für den Bauvollzug durch Text unter E.10.1 – 10.7. und D.16.
- Angaben zum Immissionsschutz finden sich in der Begründung Nr. 5.12

#### 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

#### Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

- keine

### **Beschlussempfehlung:**

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

## **3.6 Stadt Ebersberg, Abfall / Umwelt, Schreiben vom 15.01.2025**

### **Hinweise und Einwendungen**

Betrifft: Festsetzungen durch Text, Punkt 11.1 Einfriedungen und Begründung Punkt 5.5 Einfriedungen:

Die Bodenfreiheit von Einfriedungen muss mind. 10 cm betragen, um die angestrebte Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die bisher festgesetzten 8 cm sind dafür aus fachlicher Sicht nicht ausreichend.

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan:

Die bestehenden Wertstoffsammelstellen Kolpingstraße, Dr.-Wintrich-Straße und Ringstraße / Kiga St. Benedikt, die dem Plangebiet am nächsten liegen, sind voraussichtlich nicht in der Lage zusätzlich die künftig aus dem Plangebiet anfallenden Wertstoffe (Papier, Verpackungen, Glas) aufzunehmen.

Im Plangebiet kann laut Vorabstimmungen keine Sammelstelle integriert werden. Es ist deswegen davon auszugehen, dass künftig eine Erweiterung / Ertüchtigung der bestehenden Sammelstellen notwendig wird. Zudem sollte bei der Planung B.Plan 178.1 Hupfauer Höhe darauf geachtet werden, dass die dortige bestehende Sammelstelle Ringstraße / Kiga St. Benedikt vollumfänglich erhalten bleibt.

### **Behandlungsvorschlag:**

#### Zu Einfriedungen:

An der Bodenfreiheit von mindestens 8 cm wird festgehalten, da im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ein Herabsetzen der Bodenfreiheit auf 8 cm aus Sicherheitsgründen möglich sein muss. Durch diesen Kompromiss kann gewährleistet werden, dass die Einfriedungen für die meisten Kleintiere keine Barriere darstellen und dennoch die Kinder nicht unter den Zäunen hindurchkriechen können.

#### Zu sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird auf die Abwägung und Anpassungen aus dem vorangegangenen Verfahren verwiesen. Der Bebauungsplan steht den angesprochenen Themen nicht entgegen.

### **Beschlussempfehlung:**

Für den Bereich der Kindertagesstätte verbleibt es bei einer Bodenfreiheit von 8 cm. Ansonsten sind die Zäune mit 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

### **3.7 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 02.12.2024**

#### **Kanalisation**

Siehe Stellungnahme vom 13.05.2024

#### **Wasserversorgung**

Siehe Stellungnahme vom 13.05.2024

#### **Straßenbau**

Siehe Stellungnahme vom 13.05.2024

#### **Behandlungsempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Behandlung und Abwägung der Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahren verwiesen.

Die Belange wurden im städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen. Die Stellungnahme der Tiefbauverwaltung wird dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis gegeben.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Inhalt ist dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis zu geben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

### **3. 8 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 03.12.2024**

#### **Hinweise und Einwendungen**

Unsere Stellungnahme vom 17.04.2024 sowie die Ergänzungen vom 25.07.2024 wurden in der Sitzung vom 12.11.2024 behandelt und umgesetzt.

Unsere Stellungnahme bleibt somit gültig, es sind keine weiteren Einwände unsererseits gegeben.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Behandlung und Abwägung der Stellungnahme im vorangegangenen Verfahren verwiesen.

### **3.9 Vodafone GmbH, Schreiben vom 14.01.2024**

#### **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.

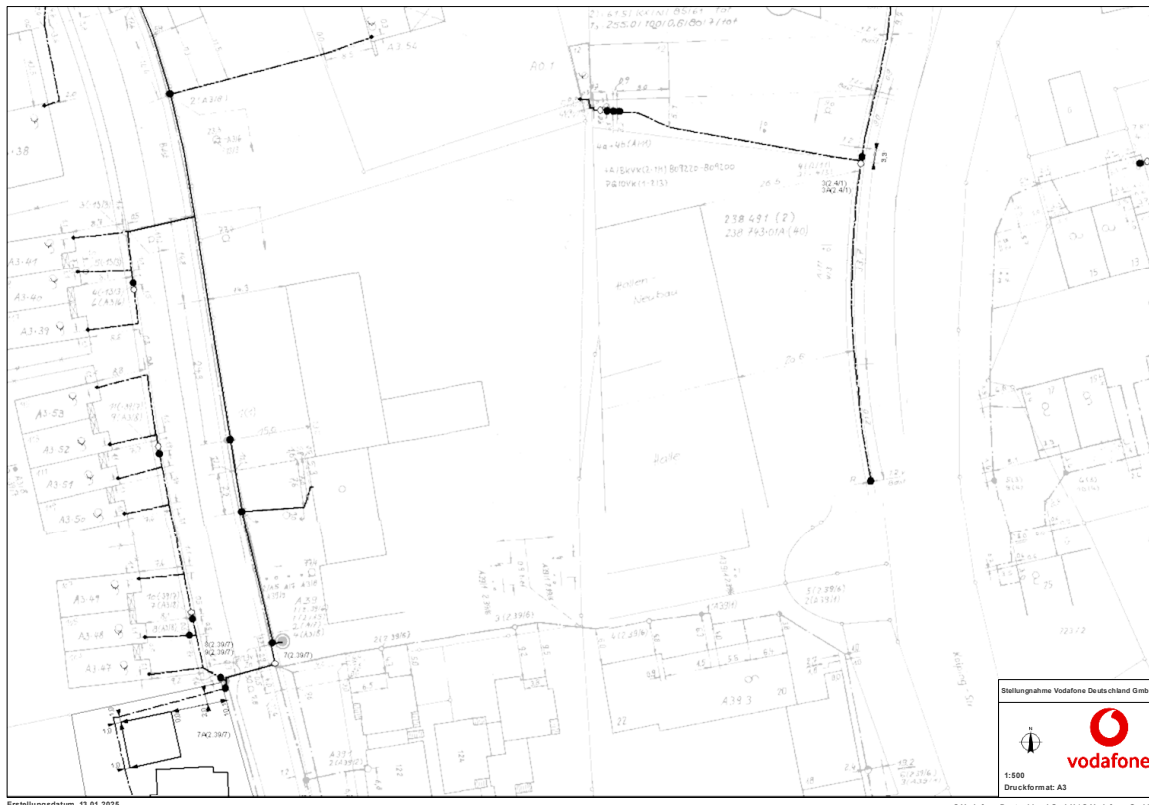
Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH



### Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; sie gleicht im Wortlaut der Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahren. Entsprechend wird auf die Behandlung und Abwägung der Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahren verwiesen.

### 3.10 DB Immobilien AG, Schreiben vom 29.11.2024

#### 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:

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 15.05.2024 mit Z: TOEB-BY-24-179494 (CR.R O42). Diese ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten.

Diese lautete:

#### **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.

#### Immobilienpezifische 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) sicher 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.*

*Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.*

### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Behandlung und Abwägung der Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahren verwiesen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Satzungsbeschluss übermittelt.

## **3.11 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 06.12.2024**

### **Hinweise und Einwendungen**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.a. Planung wegen der Nähe zu der Bahnstrecke 5710 Grafing Bf - Wasserburg BF berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden die Belange ausreichend berücksichtigt.

1.) Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn). Der einschlägige Grundbuchauszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.

2.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit zwischen der geplanten Nutzung und dem Bahnbetrieb und den daraus entstehenden Immissionen muss gewährleistet sein. Aufgrund der Elektrifizierung der Bahnstrecke wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass störende Einflüsse ggf. auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

3.) Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

4.) Photovoltaik - bzw. Solaranlagen an Gebäuden oder auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

5.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforder-

lich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Zu beachten ist, dass diese für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung. Aktuell liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im geplanten Bereich vor. Den von Ihnen eingereichten Unterlagen zufolge, ist die Errichtung eines Gesundheitscampus sowie von Wohngebäuden in Ebersberg zumindest in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen geplant. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis von Eisenbahnbetriebsanlagen. Daher kann ich nicht sicher ausschließen, dass sich die Bebauungsfläche mit den für die Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmeten Flächen überschneidet, sodass der o.a. Fachplanungsvorbehalt einer Überplanung durch die Stadt Ebersberg jedenfalls im Grundsatz entgegenstünde. Ich bitte Sie daher, bei dem weiter unten angesprochenen DB-Kompetenzteam Baurecht ausdrücklich auch noch nachzufragen, ob Eisenbahnbetriebsflächen vom Umgriff des vorgesehenen Bebauungsplans erfasst werden. Grundsätzlich wäre dann eine Überplanung unzulässig.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München

(ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

### **Behandlungsvorschlag:**

Zu 1) 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. Abstände zu Kabeln werden eingehalten.

Zu 2) 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, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 3) Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen werden eingehalten und der Bebauungsplan steht dem 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.

4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt keine Festsetzungen zur blendfreien Errichtung von Photovoltaikanlagen fest. Sollten entsprechende Blendwirkungen auftreten, wird der Bauherr entsprechende Abschirmungen anbringen.

Zu 5. Im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens wurde die DB AG, DB Immobilien (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) beteiligt. Es wurden keine Immobilien-, Grundbuchs- oder Flurstücks relevanten Einschränkungen festgestellt.



**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden die vorgenannten Abwägungsvorschläge beschlossen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Satzungsbeschluss übermittelt.

**3.12 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.01.2025**

Die ENB Bayern teilt mit, dass ihr Schreiben vom 15.05.2024 weiterhin Bestand hat.

Dieses lautete:

*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>*

**Behandlungsvorschlag:**

Es wird auf die Abwägung in der Beschlussvorlage vom 17.09.2024 (TA, TOP 6 öffentlich) verwiesen. Neue Punkte wurden nicht vorgetragen. Der Inhalt der Stellungnahme wird dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis gegeben.

**Beschlussempfehlung:**

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

Der Inhalt der Stellungnahme wird dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis gegeben.

**Beschluss:**

**Gesamtbeschlussempfehlung:**

1. Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind.
2. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 04.02.2025 zu Eigen. Der Planer wird beauftragt, die redaktionellen Änderungen einzuarbeiten.
3. Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 228 Kolping- / Ringstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.**

**Rahmenplan Altstadt Nord;**

**Vorstellung des Sachstandes;**

**Vorschlag zum weiteren Vorgehen - Durchführung einer Eigentümerversammlung  
öffentlich**

**Sachverhalt:**

Die Maßnahme Rahmenplan Altstadt-Nord geht zurück auf den TA-Beschluss vom 15.09.2020 (Antrag der SPD-Fraktion vom 07.07.2020 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes).

Der TA fasste folgenden einstimmigen Beschluss:

*„Der Technische Ausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Städtebauförderung die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Planung (geeignete Planungsinstrumente, Fördermöglichkeiten etc.) abzustimmen. Mit dem Büro Salm & Stegen ist im Anschluss ein entsprechender Rahmenplan zu entwickeln, der als wesentliche Grundlage für einen Bebauungsplan bzw. auch Teilbebauungspläne dienen kann.“*

Mit der Jahresanmeldung zur Städtebauförderung wurden die Planungen für diesen Bereich gegenüber der Regierung von Oberbayern angemeldet bzw. aus dem Programm ISA 2022 übernommen (siehe StR-Beschluss vom 17.12.2024, TOP 4, öffentlich).

Der Bewilligungsbescheid für die Förderung der Maßnahme liegt mittlerweile vor. Insgesamt beträgt das Auftragsvolumen 39.900,- € brutto. Gefördert werden von der StBFö 23.800,- € (ca. 60%). Der Eigenanteil beläuft sich auf 16.100,- €. Mit der Anmeldung zur Städtebauförderung verpflichtet sich die Stadt auch die Eigenmittel im Haushalt 2025 bereitzustellen (vgl. StR-Beschluss vom 17.12.2024, TOP 4, öffentlich).

Die beauftragten Planer Herr Dr. Stegen und Frau Architektin Hess sind in der Sitzung anwesend und erläutern den Sachstand der bisherigen Bestandserhebung (siehe Sitzungsunterlagen).

Zur weiteren Fortführung des Verfahrens wird seitens der Verwaltung und der Planer vorgeschlagen mit den betroffenen Eigentümern der Grundstücke ins Gespräch zu kommen und deren Wünsche und Vorhaben zu erfragen. Nur mit diesem Input kann es gelingen dieses Stadtquartier zielgerichtet zu planen.

Es soll deswegen eine Eigentümerversammlung in der Sieghartsburg stattfinden zu der die Stadtverwaltung die betroffenen Eigentümer einladen wird.

Im Anschluss an die Eigentümerversammlung werden die Erkenntnisse in die Planung eingearbeitet und es werden verschiedene Varianten entwickelt, die voraussichtlich im Juli-TA behandelt werden sollen.

Nach den Sommerferien wird sich dann eine zweite Beteiligungsrunde mit den Eigentümern anschließen bei der die Varianten diskutiert werden können.

Das Neuordnungskonzept könnte dann zum Jahresende vom TA beschlossen werden.

**Diskussionsverlauf:**

StR Friedrichs findet die Veranstaltung großartig und bat die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und evtl. öffentlich zugänglich zu machen.

StR Riedl erkundigte sich, ob die Teilnahme von Stadtratsmitgliedern möglich bzw. gewünscht ist.

StRin Platzer war hier skeptisch, da sich die Beteiligten beobachtet fühlen könnten. StR Münch sprach sich ebenfalls für eine Veranstaltung im geschützten Rahmen ohne Stadträte aus. Die zweite Eigentümerversammlung sollte auf jeden Fall stattfinden.

StR Zwingler wollte wissen, ob das gesamte Gebiet überplant werden soll oder nur die Grundstücke, die bei der Stadt angefragt haben.

Herr Dr. Stegen erläuterte, dass das gesamte Gebiet überplant werden müsse.

StR Schechner wollte eine Erläuterung des Instruments „Rahmenplan“.

Die Verwaltung erläuterte, dass der Rahmenplan ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenes städtebauliches Konzept sei, das bei einer etwaigen Aufstellung eines Bebauungsplanes als abwägungserheblicher Belang zu berücksichtigen ist. Mit dem Rahmenplan legt die Stadt einvernehmlich mit den Eigentümern fest, was nach ihrer Ansicht städtebaulich ins Quartier passt und den Rahmen des § 34 BauGB bildet. Im Falle von

Bauanträgen kann die Verwaltung die Antragsteller mit dem Rahmenplan besser beraten; es können dann schneller Baugenehmigungen erreicht werden. Sollte ein Vorhaben den beschlossenen Rahmen überschreiten, kann dieser Grundlage für Maßnahmen der Bauleitplanung sowie der Planungssicherung (Veränderungssperre) sein.

StR Otter wollte wissen, wie diese Planung die Innenstadt stärken könne. Laut Herrn Dr. Stegen ist das eine Prüfaufgabe für dieses Verfahren.

Erster Bürgermeister Proske wies daraufhin, dass Gaststätten und Gewerbebetriebe keinen Gefährdungen durch heranrückende Wohnbebauung ausgesetzt werden dürfen.

Abschließend einigte man sich darauf, dass die Stadtratsmitglieder an der Veranstaltung teilnehmen können, allerdings ohne Rederecht.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Bestandsaufnahme für den Rahmenplan „Altstadt Nord“ in der Fassung vom 05.11.2024.

Der Technische Ausschuss stimmt der im Vortrag vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 6.**

##### **Verschiedenes**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Notwendige Baumfällungen am Familienbad Klostersee

Mitteilung Kreisklinik vom 30.01.2025:

ab 03.02.2025 Rodungsarbeiten auf dem Gelände der Kreisklinik zur Vorbereitung des Neubaus der ZNA.

Im Bereich Aiblinger Anger/Rosenheimer Straße haben rechtswidrige Baumschnittarbeiten an städtischen Bäumen stattgefunden. Die Stadtverwaltung hat die Arbeiten sofort eingestellt und den Verursachern/Auftraggebern entsprechende Schadenersatzforderungen schriftlich angekündigt.

Die Stadt wird hier ein entsprechendes Fachgutachten zur Feststellung des Schadenumfangs beauftragen.

#### **TOP 7.**

##### **Wünsche und Anfragen**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

StRin Platzer erkundigte sich nach dem weiteren Vorgehen i. S. Turnhalle Floßmannstraße

Die Verwaltung teilt mit, dass am 12.02.2025 hierzu ein nächster Abstimmungstermin stattfindet.

StR Friedrichs wollte wissen ob und wie die Ersatzpflanzung des Baumes bei der Straßenmeisterei geregelt wird und wie das weitere Vorgehen hinsichtlich der Fahrradstraßen geplant ist.

Die Verwaltung teilt mit, dass beim staatlichen Bauamt nachgefragt wird. Zu den Fahrradstraßen war vereinbart, dass die Fraktionen ihre Vorschläge der Verwaltung übermitteln und die Sache dann in einer der nächsten Sitzungen wieder behandelt wird.

**0 Ja : 0 Nein**

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:53 Uhr

Stadt Ebersberg, den 13.02.2025

Proske  
Sitzungsleiter

TOP 1 - 7 Stöhr  
Schriftführer/in (TOP )