

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 8. April 2025

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
Schriftführer: TOP 1-10 Fr. Anwander

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
1. Bürgermeister Proske Ulrich	Vorsitz	X		
SR Behounek Petra	Mitglied	X		
SR Friedrichs Jürgen	Mitglied	X		
SR Fritsch Maximilian	Mitglied		X	SR Zwingler Edi
SR Gressierer Alexander	Mitglied		X	SR Obergrusberger Günter
SR Münch Christoph	Mitglied	X		
SR Otter Gerd	Mitglied		X	SR Mayer Dominic
SR Platzer Elisabeth	Mitglied		X	SR Mühlfenzl Stefan
SR Riedl Josef	Mitglied	X		
SR Schechner jun. Martin	Mitglied	X		
SR Spötzl Bernhard	Mitglied	X		

Vor Eintritt in die Tagesordnung informiert 1. Bürgermeister Proske die Gremiumsmitglieder über die nachträgliche Aufnahme des TOP 4. Dies wird einstimmig angenommen.

Anschließend stellt 1. Bürgermeister Proske die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

### TOP 1.

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

öffentlich

### TOP 2.

#### **Prieler, Irmgard;**

#### **Bauantrag zum Neubau eines Schwimmbades mit Überdachung und Technikhäuschen auf dem Grundstück FINr. 2908, Gmkg. Oberndorf, Motzenberg 1**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau eines Schwimmbades mit einer Größe von 3,75 m x 6,50 m (24,38 m²). Die befestigte Fläche des Schwimmbades (Umrandung) beträgt 4,75 m x 9,50 m (45,13 m²). Das Becken soll mittels beweglichen Acrylglaselementen überdacht werden. Die Höhe der Überdachung beträgt 0,80 m.

Für den Betrieb des Schwimmbades soll ein Technikhäuschen entstehen, welches mit einer Länge von 4,00 m, einer Breite von 3,00 m und einer Wandhöhe von 3,00 m geplant ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO (Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>) und Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a) BayBO (Schwimmbecken einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen) entfällt, da jeweils der Zusatz „außer im Außenbereich“ die Verfahrensfreiheit ausschließt.

Dem Vorhaben kann keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugesprochen werden, da ein Schwimmbad nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Gerade unter Berücksichtigung des Gebotes größtmöglicher Schonung des Außenbereichs, gehöre ein Schwimmbad nicht zu einer verkehrsüblichen funktionsgerechten Nutzung einer im Außenbereich genutzten Wohnung, wie etwa eine Garage.

Als nichtprivilegiertes Vorhaben, also als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, ist das Schwimmbad einschließlich des Technikhäuschens im Außenbereich unzulässig, da öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Er beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft, die durch eine naturgegebene landwirtschaftliche Bodennutzung gegeben sei. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan (ldw. Fläche), zudem lasse die Errichtung des Technikhäuschens die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten.

Aus Sicht der Verwaltung kann deshalb dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Zudem widerspräche eine ausnahmsweise Zustimmung der gängigen angewandten Verwaltungspraxis bei entsprechenden Vorhaben im Außenbereich.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Riedl bittet um Prüfung eines vergleichbaren Falles und möchte das Bauvorhaben vorerst zurückstellen.

StR Mühlfenzl schließt sich dem an.

(Anm. Verwaltung: Die Einvernehmensfrist endet am 10.04.2025, die Entscheidung kann folglich nicht bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt werden.)

StR Münch fragt nach der Einschätzung zur Zulässigkeit des Landratsamtes als zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Frau Anwander trägt vor, dass das Landratsamt das Bauvorhaben anders beurteilt. Das Vorhaben befände sich im zur Straße hin abgrenzbaren Hausgartenbereich und würde somit öffentliche Belange nicht mehr beeinträchtigen. Das es aber vergleichbare Bauvorhaben in ähnlicher Lage gibt, die nach Meinung des Landratsamtes nicht genehmigungsfähig sind, gibt es aus Sicht der Verwaltung hier einen Abstimmungsbedarf mit der Baugenehmigungsbehörde. Wir möchten vermeiden, ohne einer gemeinsamen Absprache, hier einen Präzedenzfall zu schaffen.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Neubau eines Schwimmbades mit Überdachung und eines Technikhäuschens auf dem Grundstück FINr. 2908, Gmkg. Oberndorf, Motzenberg 1 in 85560 Ebersberg.

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

**1 Ja : 10 Nein**

**TOP 3.**

**Stephan, Simone;**

**Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnraumes in einen Behandlungsraum auf dem Grundstück FINr. 906/26, Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Str. 72**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist eine Nutzungsänderung eines Wohnraumes im OG in einen Behandlungsraum bzw. in ein Besprechungszimmer. Die Antragstellerin möchte eine Praxis für Natur-Kinderpsychotherapie einrichten. Die Therapie findet überwiegend im Freien bzw. im Wald statt, für die Aufnahmegespräche und zum Abschluss einer Therapie benötigt sie jedoch einen entsprechenden Raum.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 53 – „Nordwest“ und 53.1 – „Nordwest-1. Änderung“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich zudem nach § 34 BauGB.

Das Gebäude wird äußerlich baulich nicht verändert. Das Gebiet entspricht einem WA (§ 4 BauNVO), in dem Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind.

Durch die Nutzungsänderung (Praxisnutzung) ergibt sich eine neue Stellplatzanforderung. Es ist ein zusätzlicher Stellplatz für die Patienten nachzuweisen.

Der Stellplatz soll vor der bestehenden Garage nachgewiesen werden. Hierzu wurde eine Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg beantragt, denn nach § 2 Abs. 8 der Garagen- und Stellplatzsatzung sind Stellplätze vor der Garage nicht als Stellplatz zulässig. Der Stellplatz wird nur temporär genutzt, also während der Behandlungszeit der jeweiligen Patienten. Die bestehende Garage ist weiterhin als solche nutzbar. Die Aufstellfläche vor der Garage hat eine Länge von 5,50 m. Diese Länge wäre für einen Stellplatz ausreichend.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnraumes in einen Behandlungsraum auf dem Grundstück FINr. 906/26, Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Str. 72 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt der Befreiung von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg zu und erteilt der beantragten Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**Mashker, Rami Neamat;**

**Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Neuanstrich der Außenfassade in weißer Farbe und der Anbringung der neuen Namensbezeichnung "arte" auf dem Grundstück FINr. 66, Gmkg. Ebersberg, Marienplatz 6**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der neue Pächter der Gaststätte „Artesano“ am Marienplatz möchte die Außenfassade sanieren und diese mit weißer Farbe neugestalten. Zudem sollen der neue Name der Gaststätte „arte“ sowie die Bezeichnungen „cafe“, „bar“ und „lounge“ auf der Fassade angebracht werden.

Für diese Maßnahmen ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich und wurde der Stadt zur Erteilung des Einvernehmens vorgelegt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Anwesen liegt im Bereich des „Ensemble Marienplatz“, eingetragen in der bayerischen Denkmalliste. Dieses Ensemble schließt die Anwesen Schloßplatz 1-11, Marienplatz 1-14, Bahnhofstraße 1, 9, 11, 18, Eberhardstraße 2, Heinrich-Vogl-Straße 2, Sieghartstraße 1 mit ein.

Bei der letzten Anbringung eines Wiederholungsanstrichs in 2012 wurde erst kurz vor Fertigstellung des Anstrichs ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gestellt. Für die gewählte Farbfassung konnte nachträglich keine Erlaubnis erteilt werden. Es handle sich nicht um einen Wiederholungsanstrich, sondern um eine Neufassung, da ein Farbwechsel von grau/blau auf scharlachrot erfolgte, für das kein historischer Nachweis geführt wird. Die Untere Denkmalschutzbehörde verzichtete mit Schreiben vom 20.12.2012 auf die Beseitigung bzw. Nachbesserung der Farbe und duldet seither die Farbfassung bis zur nächsten Sanierung der Außenfassade.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung das Planungsbüro Hummel und Kraus um eine städtebauliche Stellungnahme zum geplanten Vorhaben gebeten.

Aus Unterlagen der Stadt geht hervor, dass das Gebäude früher in einem hellen grau/blau gehalten war. Aus städtebaulicher Sicht ist weiß ein für das Umfeld am Marienplatz unpassender, zu greller Farbton. Das Gebäude wirke dann wie ein Fremdkörper. Das Planungsbüro empfiehlt daher kräftige, aber gedeckte Töne, die sich gut in das Umfeld einfügen, dabei aber einen ausreichenden Kontrast bilden (wie z.B. grau/blau hell oder dunkel, dunkles blau oder grau, gedecktes rot, sandfarben oder gedecktes helles grau mit Grüntönen).

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss, den Farbvorschlägen des Planungsbüros zu folgen und diese der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Entscheidung zur Verfügung zu stellen.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Riedl lehnt den Anstrich in weißer Farbe ab und stimmt zu, die Farbvorschläge an die Untere Denkmalschutzbehörde weiterzugeben.

StR Münch schließt sich dem an. Die Untere Denkmalschutzbehörde soll diese Vorschläge dann mit dem Bauwerber absprechen.

StR Friedrichs ist derselben Meinung. Er findet, dass der Farbton „gedecktes rot“ aus den Farbvorschlägen gut in das Ensemble passen würde.

Bgm. Proske schlägt vor, über einen Farbvorschlag an die Untere Denkmalschutzbehörde abzustimmen, da aus der Mitte des Ausschusses die Tendenz zum Farbton „gedecktes rot“ erkennbar ist.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Neuanstrich der Außenfassade in weißer Farbe und der Anbringung der neuen Namensbezeichnung „arte“ auf dem Grundstück FlNr. 66, Gmkg. Ebersberg, Marienplatz 6.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Anstrich in weißer Farbe nicht zu und verweigert hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Der Technische Ausschuss folgt den Farbvorschlägen des Planungsbüros Hummel und Kraus und erteilt sein Einvernehmen zu einem neuen Anstrich in den Farbvorschlägen aus der städtebaulichen Stellungnahme.

**11 Ja : 0 Nein**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss favorisiert den Farbton „gedecktes Rot“ aus den Farbvor-schlägen der städtebaulichen Stellungnahme und übermittelt dies der Unteren Denkmal-schutzbehörde zur Entscheidung.

**10 Ja : 1 Nein**

**TOP 5.**

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) "Zukunft Ebersberg";  
Vorbereitende Untersuchungen - Evaluierung und Fortschreibung;  
Vorstellung bisheriger Inhalte und Zustimmung zum Entwurf**

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Zur Vorgeschichte:**

*Von 2009 bis 2011 wurde durch die Büros „Plankreis Architekten und Stadtplaner“ zu-sammen mit „Salm & Stegen“ ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und vom Stadtrat als konzeptionelle Planungsgrundlage beschlossen.*

*Zugleich konnte damit die Fördervoraussetzung für den weiteren Erhalt von Städtebau-fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ge-schaffen werden.*

*Die Innenstadtsanierung befindet sich nach wie vor in einem dynamischen Prozess. Bis heute konnten einige der festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände erfolg-reich beseitigt und Teile der formulierten Ziele erreicht werden.*

*Dennoch haben ein Großteil der in der Begründung formulierten Sanierungsziele auch heute noch Bestand. In Ergänzung zu den Aussagen des ISEK müssen diese in den nächsten Jahren weiterverfolgt und im Rahmen der hier ausgedruckten Fortschrei-bung der Vorbereitenden Untersuchungen vertieft werden.*

*Mit dieser Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchung wird u. a. verfolgt:*

- *Bilanzierung des ISEK Prozesses; ggf. Fortschreibung und Anpassung*
- *Fortschreibung bzw. Aufhebung und Neuabgrenzung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets*
- *Begründungen für die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen*
- *Festlegung der allgemeinen Ziele der Sanierung*

*Der TA hat in seiner Sitzung vom 07.12.2021 beschlossen, die Geltungsdauer der Sa-nierungssatzung „Altstadt“ zu verlängern und gleichzeitig in dieser Zeit die notwendigen Schritte für ein Verfahren nach § 140 BauGB (vorbereitenden Untersuchungen- Fort-schreibung des ISEK) einzuleiten und durchzuführen.*

*Hierfür wurden die Planungsleistungen ausgeschrieben. Der TA stimmte in seiner Sit-zung vom 08.02.2022 dem Ausschreibungstext zu und beschloss am 05.04.2022 die Vergabe der Planungsleistungen an das Büro Hummel & Kraus aus München zu einer*

Bruttoauftragssumme von 40.754,53 €. Von der Städtebauförderung erhält die Stadt für dieses Projekt Fördermittel in Höhe von 24.400,- €.

Der Fortschreibungsentwurf liegt nun in der Fassung vom 11.03.2025 vor und wurde den Stadtratsmitglieder zur Vorbereitung bereits am 14.03.2025 bereitgestellt.

In der heutigen Sitzung soll der Entwurf erstmals durch das Büro Hummel & Kraus vorgestellt und besprochen werden. Frau Hummel und Frau Lang-Apert stehen dem Technischen Ausschuss für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

Zum weiteren Vorgehen hat sich die Verwaltung zusammen mit dem Büro Hummel & Kraus folgenden Ablauf überlegt:

	<b>Stand 01/25</b>
<b>Abstimmung Entwurfsfassung</b> mit Verwaltung	Januar
<b>Abstimmung mit Regierung, Behinderten-, Klimaschutzbeauftragte</b>	Februar
<b>Vorstellung im TA</b> Versand Unterlagen vorab (min. 3 Wochen vorher) <b>Sitzung TA</b> Ziel: Information, OK für weiteres Vorgehen Vorstellung: bisherige Inhalte und geplantes Vorgehen mit Stadtdialog	Mitte März <b>8. April</b>
<b>1. Workshop mit Stadtdialog</b> Versand Unterlagen vorab (min. 3 Wochen vorher) <b>Workshop:</b> Ziel: Information Arbeitsstand; Festlegung auf Leitmotiv, grundlegende Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen  A Evaluierung Information: Arbeitsstand Gemeinsam: kurzer Austausch zur Bewertung und dem daraus abgeleiteten weiteren Vorgehen B Leitmotiv, Ziele, Maßnahmen Information: Vorstellung des Leitmotivs Resilientes Ebersberg und der bereits erarbeiteten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen; Gemeinsam: Austausch und Anpassungen dazu	Mitte April <b>Mitte Mai</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b> Ziel: Information und Austausch, Einholung von Anregungen <b>Vor-Ort-Termin (ca. 3 Stunden)</b> Information: Evaluierung, Leitmotiv, Ziele, Maßnahmen Austausch: Diskussion und Einholen von Anregungen <b>Online-Beteiligung</b> Information und Möglichkeit für Anregungen	<b>Juni</b> (möglichst vor den Pfingstferien, 9.-22.6.)  Juni / Juli im Anschluss, ca. 3-4 Wochen
<b>2. Workshop mit Stadtdialog</b> Ziel: Festlegung und Priorisierung von Maßnahmen A Information: Bericht Bürgerbeteiligung  B Information: Bericht zu Möglichkeiten der Umsetzung (Finanzen, Personal)	<b>Juli</b> (vor Sommerferien, 1.8.)

<b>C Gemeinsam:</b> <i>Ergänzung und Gewichtung der Maßnahmen</i> <i>Fahrplan mit 10 wichtigsten Maßnahmen</i> <i>Katalog mit Sofort-Maßnahmen für Projektfonds</i>	
<b>Ausarbeitung VU</b> <i>entsprechend der Ergebnisse aus Stadtdialog</i> <i>inkl. Abstimmung mit Verwaltung und Regierung</i>	<i>August / September</i> <i>(möglich in Sommerfe- rien?</i> <i>1.8.-15.9.)</i>
<b>Beteiligung TöB</b>	<i>September / Oktober</i>
<b>Beschluss im TA</b>	<b>Oktober</b>
<b>Bürgerinfo</b>	<b>Oktober</b>

*Gerne nehmen wir Ihre Anregungen und Änderungswünsche zum Fortschreibungsentwurf sowie zum geplanten Projektablauf entgegen.*

*Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, der o. g. Vorgehensweise zuzustimmen und die Beteiligten zu beauftragen, die weiteren Schritte (s. o.) durchzuführen.*

#### **Diskussionsverlauf:**

Frau Lang-Apert stellt dem Technischen Ausschuss den Entwurf der Fortschreibung vor. StR Friedrichs findet das Leitziel „Resilientes Ebersberg“ sehr gut. Ihm fehlen jedoch die Themen Digitalisierung (Stichwort: „Smart-City“) und soziale Betreuungseinrichtungen. Er möchte wissen, warum der Stadtdialog als Lenkungsgruppe fungieren soll. Er schlägt vor, dort auch den Seniorenbeirat, den Inklusionsbeauftragten sowie Kinder- und Jugendbeauftragte mit einzubinden.

Frau Hummel findet den Vorschlag gut, bittet aber darum, die Lenkungsgruppe nicht zu groß zu gestalten. Die Stadt soll dem Planungsbüro eine Liste mit den gewünschten Teilnehmern zur Verfügung stellen.

Bgm. Proske schlägt auch eine Vorstellung/Beteiligung des 8er-Rates vor.

Auch dies wird von Frau Hummel sehr begrüßt. Man brauche die Jugend, sie müsse mehr Platz in Erwachsenenkreisen haben. Man könne sich vorstellen, die gewerblichen Teilnehmer des Stadtdialoges zu reduzieren.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Entwurf der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (ISEK-Fortschreibung) mit Stand vom 11.03.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachvortrag genannten Schritte durchzuführen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 6.**

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

**Vorstellung der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung;**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Der TA hat in seiner Sitzung vom 17.09.2024 die Beauftragung eines Schallschutzgutachtens für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 – südlich der Wildermuthstraße beschlossen. Vorwiegend waren aufgrund der Forderungen

der unteren Immissionsschutzbehörde die Bereiche des Autohauses im westlichen Plangebiet, der Installationsbetrieb nördlich der Wildermuthstraße sowie der städtische Bauhof östlich der Ulrichstraße zu untersuchen.

Das von der Stadtverwaltung beauftragte Büro C. Hentschel Consult hat neben den o. g. gewerblichen Emissionsquellen auch den von der Münchener Straße auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm untersucht.

#### 1. Verkehrslärm:

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass an allen Fassaden im Plangebiet die Immissionsorientierungswerte von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts überschritten werden; zumindest der Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete können an allen Fassaden, bis auf den westlichen Planbereich, eingehalten werden. Dieses Ergebnis macht es erforderlich, bei künftigen Bauvorhaben geeignete Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudefassade im Wege des architektonischen Selbstschutzes (Schallschutzfenster mit Lüfter, mechanische Belüftung, durchgesteckte Grundrisse etc.) vorzunehmen.

#### 2. Gewerbelärm:

Im westlichen Plangebiet grenzt das Autohaus an die Wohnbebauung an. Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete um 2 dB(A) überschritten ist, wenn bei 10 Betriebsstunden täglich bei offenem Werkstatttor auf der Westseite gearbeitet wird. Bei geschlossenem Tor ist der IRW eingehalten. Die Betriebsbefragung ergab, dass das Tor keinesfalls über 10 Stunden geöffnet ist. In der meisten Zeit ist es geschlossen. Betriebszeiten von 10 Stunden finden ebenfalls nicht regelmäßig statt. Somit besteht hier kein Grund weitere schalltechnische Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen.

Im östlichen Plangebiet liegt die Sanitär- und Heizungsinstallationsfirma dem neuen WA gegenüber. Hier ergaben die Untersuchungen keine Überschreitungen; der IRW wird sogar um 4 dB(A) unterschritten.

Im Bereich der Ulrichstraße 12, 14 und 16 wirkt der städtische Bauhof als Emissionsquelle auf das Plangebiet ein. Tagsüber kann der IRW eingehalten werden.

Auf Basis der aktuellen Baugrenzenziehung im Bereich der Ulrichstraße wird allerdings der IRW (nachts) um ein dB(A) überschritten. Würde man nun die Baugrenze für das Anwesen Ulrichstraße 16 auf die heute bestehende Fassade zurücknehmen, wäre der IRW in der Nacht dort eingehalten. Im Bereich der Ulrichstraße 12 – 14 wäre in den oberen Geschossen aber weiterhin eine Überschreitung vorhanden.

Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 10.03.2025 dem Eigentümer die Überlegung, die Baugrenze zurückzunehmen, mitgeteilt und um Stellungnahme gebeten. Zusätzlich wurde angeführt, dass aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes eine Bebauung an dieser Stelle ohnehin nur schwer möglich wäre.

Diesen Überlegungen hat der Eigentümer mit Schreiben vom 19.03.2025 (siehe Anlage) widersprochen.

Nach einer ausführlichen Situationsbeschreibung führt er an, dass er durch die Rücknahme der Baugrenze Nachteile erleidet, die er als einen erheblichen Eingriff in sein Eigentum sieht. Er trägt vor, mit dem Bauhof in guter Nachbarschaft zu leben und sich an den Betrieb gewöhnt zu haben. Er stellt fest, dass typischerweise am Tag durch den Fahrzeug- und Anlieferverkehr Lärmspitzen auftreten würden.

Es würde einen erheblichen Nachteil darstellen, wenn nur sein Anwesen von der Baugrenze abrücken müsste, da ein Abrücken der anderen Baukörper kaum vorstellbar wäre.

Er möchte auch die Belange des Denkmalschutzes nicht in eine Gemengelage mit den Immissionen des Bauhofs bringen. Er möchte sich spätere Änderungen am Gebäude, die selbstverständlich der Denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, nicht einschränken.



Als Kompromiss schlägt er vor, die Baugrenze statt bisher mit 3 m Abstand zur Straße nun mit 5 m Abstand zur Straße festzusetzen.

Weiter führt er aus, dass durch die Nutzungsüberlassung der FlNr. 142/1 als Straßen- und Gehwegfläche und einem Abrücken von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie genug Entgegenkommen gezeigt wird, auch um den weiteren Betrieb des Bauhofs im Wohngebiet nicht zu gefährden.

Darüber hinaus regt er an, die Baugrenze und nach Westen und Süden zu verschieben. Seitens der Verwaltung kann dieser Vorschlag mitgetragen werden. Dieser Bereich mit dem Aneinandergrenzen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs, Wohnhäuser sowie dem städtischen Bauhof stellte eine gewachsene Gemengelage dar.

Die Stadt ist daher der Ansicht, dass wir für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöhen können. Die Werte halten auf jeden Fall die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet ein bzw. unterschreiten sie. Dieser Lösungsansatz steht im Einklang mit der Rechtsprechung (vgl. VGH München, Beschluss vom 20.09.2022, 2 ZB 22.1230); danach geht das Gericht davon aus, dass für Gemengelagen die TA Lärm die Bildung eines „geeigneten Zwischenwertes der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte“ vorsieht. Die Zwischenwertbildung unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Nachprüfbarkeit. Bei der Bildung ist von den in Nr. 6.1 TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerten auszugehen. Dabei ist eine Erhöhung des für das schutzbedürftige Gebiet geltenden Immissionsrichtwertes zu prüfen. Diese Erhöhung darf nicht den Immissionsrichtwert für das Gebiet mit der störenden Nutzung erreichen. Geeignet ist ein Zwischenwert dann, wenn ihm ein zutreffender Maßstab dafür entnommen werden kann, ob die in dem zum Wohnen dienenden Gebiet auftretenden Geräuschimmissionen als unzumutbare Belästigungen und damit als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind. So liegt der Fall hier. Die Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet werden um 1 dB(A) in der Nacht überschritten; allerdings nur dann, wenn Winterdienstfahrzeuge ausrücken. Die Geräuschentwicklungen finden vorwiegend zwischen Montag und Freitag nach 7.00 Uhr und bis 18.00 Uhr statt. Somit ist in den Abend- und Nachtstunden regelmäßig nicht mit größeren Geräuscheinwirkungen zu rechnen, ebenfalls nicht an den Wochenenden. Aufgrund dieser örtlichen Situation ist nicht davon auszugehen, dass die aus dem Betrieb auftretenden Geräuschimmissionen als unzumutbare Belästigungen und damit als schädliche Umwelteinwirkungen zu betrachten sind. Der hier vorliegende Wert von 41 dB(A) ist als Zwischenwert daher geeignet. Gegen das Erweitern der Baugrenze nach Westen und Süden bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken. Voraussetzung ist hier, dass die Abstandsflächen nach Süden eingehalten werden müssen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Vorschlag zuzustimmen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ändern.

Hinsichtlich der geplanten Hackschnitzelheizung ergaben sich aus der schalltechnischen Untersuchung keine Anforderungen, solange der Schallleistungspegel der Kaminmündung 72 dB(A) nicht überschreitet und bei der Zuluft 65 dB(A) nicht überschritten werden. Dies wäre im Falle der Bauantragstellung durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand keine Diskussion statt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 229 – südlich Wildermuthstraße.

Der Bebauungsplanentwurf wird für den Bereich der Ulrichstraße geändert, in dem die Baugrenze im Bereich der Ulrichstraße 16 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt wird. Die Baugrenze im Bereich des vorgenannten Anwesens wird nach Westen und Süden, entsprechend dem Vorschlag des Eigentümers vom 19.03.2025, erweitert.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 229 – südlich Wildermuthstraße wird in der Fassung vom 08.04.2025 gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**Bebauungsplan Nr. 178.1-Kindergarten an der Hupfauer Höhe;  
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (erneute verkürzte öffentliche Auslegung)  
öffentlich**

**Sachverhalt:**

**A. Vorgeschichte:**

Für den vorgenannten Bebauungsplan wurde zwischen dem 17.12.2024 und dem 24.01.2025 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 Rückmeldung haben abgegeben:**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.4 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.5 Evang. Pfarramt Ebersberg
- 1.6 Kath. Pfarramt St. Sebastian Ebersberg
- 1.7 Stadt Grafing b. München
- 1.8 Gemeinde Forstinning
- 1.9 Gemeinde Hohenlinden
- 1.10 Gemeinde Steinhöring
- 1.11 Gemeinde Anzing
- 1.12 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.13 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Ebersberg
- 1.14 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.15 Stadt Ebersberg, Schulwegbeauftragte
- 1.16 Stadt Ebersberg, Klimaschutz- und Energiemanager

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

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 20.01.2025
- 2.2 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 22.01.2025
- 2.3 Markt Kirchseeon, Bauleitplanung, Schreiben vom 17.12.2024

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Raumordnung und Landesplanung, Schr. v. 16.12.2024
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 23.01.2025
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.02.2025
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 13.12.2025
- 3.5 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 07.01.2025

- 3.6 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 13.01.2025
- 3.7 Landratsamt Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde, Schr. v. 21.01.2025
- 3.8 Stadt Ebersberg, Hochbau, Schr. v. 13.01.2025
- 3.9 Stadt Ebersberg, Tiefbau, Schr. v. 02.01.2025
- 3.10 Stadt Ebersberg, Abfall & Umwelt, Schreiben vom 27.01.2025
- 3.11 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 20.01.2025
- 3.12 Deutsche Telekom, Schreiben vom 27.01.2025
- 3.13 Bayernwerk Natur, Schreiben vom 18.12.2025
- 3.14 Energienetze Bayern, Schreiben vom 09.01.2025
- 3.15 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 16.12.2024
- 3.16 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schr. vom 14.01.2025
- 3.17 Vodafone GmbH, Schreiben vom 21.01.2025

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

### **3.1 Regierung von Oberbayern, München, Stellungnahme vom 16.12.2024**

#### **Sachvortrag:**

##### Planung

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit o.g. Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung eines Gebäudes für Kinderbetreuungseinrichtungen auf der Fläche des ehemaligen Kindergartens St. Benedikt. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,46 ha) liegt auf den Flurstücken Nr. 765/1, 767 TF, 747/2 TF (Gemarkung Ebersberg) im Bereich der Ringstraße und ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für Gemeinbedarf sowie Grünfläche dargestellt. Die Änderung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

##### Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 8.3.1 (Z) *sind **Kinderbetreuungsangebote**, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

##### Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

### **3.2 Landratsamt Ebersberg, Bauamt, Stellungnahme vom 23.01.2025**

#### **Sachvortrag:**

Zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 178.1 – Hupfauer Höhe, 1. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 17.09.2024 nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

In der Satzung:

- Punkt 2.: Zur Klarstellung: als Überschrift „Art der baulichen Nutzung und ggf. „§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB“ angegeben

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Da die Art der baulichen Nutzung unter § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB definiert ist und die Fläche für Gemeinbedarf unter § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fällt, wurde die Überschrift entsprechend der Rechtsgrundlage gewählt. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Gesetzestexte sind gebündelt auf der ersten Seite aufgeführt. Aufgrund der Übersichtlichkeit wurde auf das Aufzeigen einzelner Rechtsgrundlagen verzichtet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Sachvortrag:**

- Punkt 3.2.: Evtl. noch die Einheit für die Bezugshöhe angeben, z.B. üNN

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Einheit der Bezugshöhe wurde in der Festsetzung unter Ziffer 3.2, wie in der Anregung aufgeführt, ergänzt und ist in den aktuellen Unterlagen enthalten.

#### **Sachvortrag:**

- Punkt 4.3.: Abweichende Bauweise – welche Länge ist gemeint? Welcher Grenzüberstand? Angabe von max. Maßen; Hinweis: Die Lage des Bauraumes sollte vermaßt werden

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die maximale Gebäudelänge beschreibt das Maß der längsten errichteten Gebäudeseite eines Baukörpers.

Gemeint sind die Abstände aus der BayBO bzw. aus der Abstandsflächensatzung der Stadt Ebersberg, die ohnehin einzuhalten sind.

Auf die Vermaßung der Lage der Bauräume wurde verzichtet, da die Grundstücksgrenzen in keinem Bereich parallel zur Baugrenze verlaufen und die Bemaßung lediglich an einer Stelle zutreffen würde. Die Bemaßung würde eher zu Verwirrungen führen. Für die zukünftigen Planer besteht die Möglichkeit mit Hilfe einer georeferenzierten Vektordatei das Baufenster exakt in die eigene Planung einzufügen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Sachvortrag:**

- Punkt 6.1.: der Hinweis zu Stauraum ist widersprüchlich. Die Fläche für Stellplätze mit Flächenangaben oder Anzahl der Stellplätze mit Maßen

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 beinhaltet keinen Widerspruch. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig und müssen aber, sollten sie erstellt werden, 5- bzw. 3m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. In den Bereichen in den das Baufenster direkt bis an die öffentliche Verkehrsfläche heranrückt muss auch der angegebene Abstand eingehalten werden. So entsteht ein gewisser Spielraum für diese Anlagen, die der Angebotsplanung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht. Von der Stadt wird nicht beabsichtigt eine Stellplatzanzahl mit Maßen festzusetzen um eine gewisse Flexibilität der Planung zu ermöglichen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Sachvortrag:**

- Punkt 7.2.: die maximale Fläche und Maße sollten angegeben werden

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Fläche für Entsorgungsanlagen wird durch die Planzeichnung ausreichend bestimmt. Eine maximale Flächenangabe ist nicht notwendig. Auch eine Bemaßung ist bei der unregelmäßigen Fläche eher irreführend. Für die Planer der Entsorgungsfläche besteht die Möglichkeit mit Hilfe einer georeferenzierten Vektordatei die Fläche exakt in die eigene Planung einzufügen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Sachvortrag:**

- Die öffentlichen Stellplätze an der Ringstraße sollten erkennbar sein mit Lage und Anzahl und im Text beschreiben

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Es wurde bewusst darauf verzichtet den exakten Standort der Stellplätze festzulegen, da bei der Änderung des Straßenraumes sonst der Bebauungsplan nicht mehr eingehalten wird. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, kann die Stadt im Straßenraum Änderungen vornehmen, ohne dem Bebauungsplan zu widersprechen. Eine nachrichtliche Übernahme der derzeitigen Stellplatzflächen ist zur Übersichtlichkeit ent-

halten, aber rechtlich nicht bindend. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Sachvortrag:**

- Es ist kein Hinweis auf Abstandsflächen enthalten

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Vorgaben der BayBO und der Satzungen der Stadt Ebersberg sind ohnehin einzuhalten. Dennoch wird ein Hinweis aufgenommen, der auf die Abstandsflächensatzung und die Änderung zur Abstandsflächensatzung der Stadt EBE hinweist.

### **3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.02.2025**

#### **Sachvortrag:**

Derzeit befindet sich das benachbarte Naturdenkmal (ND) Nr. 9 „Hupfauer Höhe“ in der Neuausweisung, wobei der aktuell gültige Umgriff geändert wird. Dies hat zur Folge, dass ein Teil der Außenanlagen des Kindergartens innerhalb des NDs liegt und somit unter dessen Verordnung fällt. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) stellt dies keinen Widerspruch dar. Der künftige Träger kann die Außenanlagen im ND gemäß Plandarstellung im Bebauungsplan nutzen und erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit durchführen. Generell wird bei Änderungen in den Außenanlagen die vorherige Rücksprache mit dem Kreisfachberater der uNB empfohlen.

Im Rahmen der Prüfung der naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen wurde u.a. die Pflanzenauswahl angeschaut. Diese stellt eine interessante Mischung aus heimischen und ökologisch wertvollen Sträuchern dar. Leider konnte aber auch festgestellt werden, dass bei den vorgeschlagenen Sträuchern Arten dabei sind, die für eine Nutzung im Bereich von Kinderspiel nicht zulässig oder geeignet sind.

Wir möchten den Planer deshalb bitten folgende Pflanzen aus der Pflanzliste zu streichen, da diese entweder giftig oder mit Stacheln besetzt sind:

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| • Crataegus monogyna | Weißdorn            |
| • Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| • Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| • Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| • Prunus spinosa     | Schlehe             |
| • Rosa spec.         | Wildrose            |
| • Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| • Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

Alternativ empfehle ich folgende Sträucher:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Amelanchier lamarckii                      | Felsenbirne         |
| • Cornus mas                                 | Kornelkirsche       |
| • Ribes alpinum „Schmidt“                    | Alpen-Johannisbeere |
| • Rubus idaeus                               | Himbeere            |
| • Alle verbleibenden Sträucher auf der Liste |                     |

Abgesehen von obigen Punkten und Hinweisen besehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die geplanten Änderungen.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Änderungen werden in die vorgegebene Artenliste unter Ziffer 8.4.3 übernommen. Darüber hinaus wurde die Stellungnahme an die Außenanlagenplanerin zur Beachtung weitergeleitet.

### **3.4 Landratsamt Ebersberg, abwehrender Brandschutz, Stellungnahme vom 13.12.2024**

#### **Sachvortrag**

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 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 Brandschutzdienststelle 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. Grundschatzes. 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. 1,4 km. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Vorgaben und Empfehlungen werden der Architektin und dem Erschließungsplaner mit der Anweisung, diese zu beachten und mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abzustimmen, übermittelt.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

### **3.5 Landratsamt Ebersberg Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 07.01.2025**

#### **Sachvortrag:**

Zu o.g. Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Die FI-Nrn. 765 und 747/2 der Gemarkung Ebersberg sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen sind das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44 – Fachbereich Bodenschutz und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Sachgebiet Altlasten unverzüglich zu informieren.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

### **3.6 Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 13.01.2025**

#### **Sachvortrag:**

Das Gesundheitsamt Ebersberg nimmt wie folgt Stellung zum o.g. Bebauungsplan Nr. 178.1 - Hupfauer Höhe 1. Änderung und Erweiterung:

Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2023) für die in § 5 Allgemeine Anforderungen Nr. 1-3 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

- § 13 TrinkwV und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.): Mit dem Wasserversorger ist zu klären, ob das Versorgungs- und Speichervolumen entsprechend der a. a. R. d. T. für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend vorhanden ist um die Versorgung mit Trinkwasser zu gewährleisten.
- Sollte der Einbau von Nichttrinkwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:

§ 2 Begriffsbestimmung Abs. 10 und §13 Abs.4 TrinkwV dürfen Nichttrinkwasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) dürfen:

- nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
- die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

- die Entnahmestellen aus Nichttrinkwasseranlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- die Inbetriebnahme einer Nichttrinkwasseranlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Zudem ist das Merkblatt im Anhang zu berücksichtigen.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die genannten Vorschriften sind allgemein gültig. Die Anregung wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und ruft keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen hervor.

### **3.7 Landratsamt Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.01.2025**

#### **Sachverhalt:**

- Qualifizierter Bebauungsplan
- Lage im Zentrum von Ebersberg, zwischen östlich der Alpenstraße, Ringstraße, Dr. Wintrich-Straße und auf der Westseite die Ringstraße
- Plangebiet soll als „Fläche für Gemeinbedarf – Kinderbetreuungseinrichtung und Wohnungen für Erziehungs-/Betreuungspersonal festgesetzt werden.
- Festsetzung der Baugrenzen
- Angaben zum Immissionsschutz waren weder in der Satzung noch unter den Hiweisen nötig
- Angaben zum Immissionsschutz sind lt. Begründung Nr. 11 nicht erforderlich

#### **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

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

### **3.8 Stadt Ebersberg, Bauamt Leitung Hochbau, Stellungnahme vom 13.01.2025**

#### **Sachvortrag:**

Generell habe ich nochmal die Lage des Gebäudes geprüft, die Maße der Baugrenzen sind ausreichend.

Lediglich die überdachten Fahrrad-Stellplätze östlich des Gebäudes sollten noch im B-Plan und in den Festsetzungen ergänzt werden. Die Fläche muss etwas nach Norden vergrößert werden.

Bezüglich der Umplanung zur Kita ohne Wohnen sind uns noch folgende Punkte aufgefallen:

- 1) Dachneigung: Festlegung FD/fgD mit max. 5° passt wohl nun nicht mehr zum geplanten Wunsch des Stadtrates nach einem geneigten Dach und schränkt uns eventuell ein bei der Wahl der Dachdeckung. Das sollte geändert werden.



- 2) Die maximale Wandhöhe werden wir natürlich nicht ausreizen mit dem zweigeschossigen Gebäude, kann natürlich angepasst werden, das liegt in Ihrem Ermessen.
- 3) Festlegung der Bezugshöhe mit 570 üNN; die Höhe FFB im EG soll 569 üNN betragen; wäre dies möglich?

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die geplanten überdachten Fahrradstellplätze wurden nachträglich in die Planung integriert. Für die Überdachung der Fahrradstellplätze musste das Baufenster im Südosten angepasst werden. Die Erweiterung des Baufensters ist in der aktuellen Fassung enthalten und gelb eingekreist.

Die Dachneigung und Dachform wird an die Abstimmungen im Stadtrat angepasst und wird nun folgendermaßen festgesetzt: FD, gD, SD 0 – 20°. Der Spielraum der Dachneigung wurde recht großzügig gewählt, um zukünftige Anpassungen noch zu ermöglichen. Die festgesetzte Wandhöhe wird nicht angepasst, um ein Höchstmaß an Flexibilität beizubehalten. Die Bezugshöhe dient der abschließenden Festlegung der Wandhöhe für das Gebäude und hat für die Höhe FFB keine Auswirkung.

### **3.9 Stadt Ebersberg Tiefbauabteilung Kanalisation, Stellungnahme vom 02.01.2025 Sachvortrag:**

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

Das Plangebiet ist bezüglich der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser grundsätzlich über einen Mischwasserkanal DN 250 STZ in der Ringstraße erschlossen.

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 zum einen in das Regenüberlaufbecken I (RÜB I) geleitet und in den Roten Weiher abgeschlagen wird und zum anderen 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.

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

#### **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 dem Bauantrag einzureichen. Die Bauausführung darf nur gemäß genehmigter BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen.

Das Plangebiet ist bezüglich Trink- und Löschwassers grundsätzlich über eine Versorgungsleitung DN 100 bzw. DN 125 GG in der Ringstraße erschlossen.

Beim geplanten Neubau ist zu prüfen, ob der bestehende Wasserhausanschluss 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.

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 dem Bauantrag einzureichen.

### **Straßenbau**

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Ringstraße erschlossen.

Die Planung der wegetechnischen Erschließung im Plangebiet ist vorzulegen und mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

Entsprechend der aktuell gültigen städtischen Stellplatzsatzung sind die notwendigen Stellplätze im Bauantrag 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.

### **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.

### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen und Vorgaben des städtischen Tiefbauamtes werden dem Erschließungsplaner und dem Bauwerber zur Beachtung vorgelegt, sodass im weiteren Verfahren eine enge Abstimmung zu den angeregten Themen stattfinden kann.

Die Anmerkungen betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes und haben auf die Planung keine Auswirkungen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

## **3.10 Stadt Ebersberg Abfall & Umwelt, Stellungnahme vom 27.01.2025**

### **Sachvortrag:**

#### **Begründung:**

Betrifft S.6: geplante Versetzung der bestehenden Wertstoffinsel Ringstraße / Kindergarten St. Benedikt „etwas nach Norden“.

Wir weisen darauf hin, dass die zur Verfügung stehende Fläche der Wertstoffinsel nicht verringert werden darf, da die Containerkapazitäten in diesem Gebiet dringend benötigt werden, um die anfallenden Abfallmengen aufnehmen zu können; zumal hier durch die Überplanung des direkt angrenzenden Bereichs Dr.-Wintrich-Straße 45 bis 53 in den nächsten Jahren mit steigenden Bevölkerungszahlen und damit auch steigenden Müllmengen gerechnet werden muss. Die Lage und Gestaltung der Wertstoffinsel müssen im weiteren Planungsverlauf mit der Abteilung Abfall und Umwelt abgestimmt werden, damit

die Containerstellung und die Zufahrbarkeit für die Leerungsunternehmen problemlos gewährleistet sind. Die Kosten für die Umgestaltung der Wertstoffinsel sind bei den Baukosten für das Kinderhaus einzuplanen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Fläche der Wertstoffsammelstelle soll lediglich verschoben werden. Die vorhandene Fläche ist notwendig und die Fläche bleibt unverändert. In die Begründung auf Seite 6 wird daher folgender Satz aufgenommen: „Die zur Verfügung stehende Fläche bleibt unverändert.“

Eine Abstimmung mit der Abteilung Abfall und Umwelt, findet im weiteren Verfahren statt. Die Kosten für die Verlegung sind bei den Baukosten für die Außenanlagen mit enthalten.

**Sachvortrag:**

Betrifft S.7. (Punkt 7. Erschließung): Die Aussage bezüglich der Abfallbeseitigung ist nicht korrekt, da es keine „zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg“ gibt. Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die städtische Müllabfuhr (Hausmüll und Biomüll) sowie die in unmittelbarer Nähe gelegene Wertstoffsammelstelle. Für die Sammlung von Hausmüll, Biomüll und Speiseresten sind in der weiteren Planung ausreichend Lager- und Standplätze für die Mülltonnen im / am Gebäude vorzusehen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Der Passus in der Begründung unter Ziffer 7 wird, wie in der Anregung beschrieben, angepasst. Die Anforderungen an die Mülltonnenaufstellplätze sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

**Sachvortrag:**

**Festsetzungen:**

Betrifft Punkte 8.4.1 und 8.4.2 Artenlisten: Hier sind einerseits „heimische Laubbäume“ festgesetzt. In den Artenlisten werden andererseits jedoch auch nicht-heimische Arten aufgeführt, die allerdings aufgrund ihrer Klimaanpassung als Stadtbäume empfohlen werden. Hier sollte die Formulierung angepasst werden, z.B. durch die Verwendung des Begriffs standortgerecht.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wurde gefolgt und bei den Pflanzlisten wurde überall die Begrifflichkeit „Standortgerechte“ aufgenommen.

**Sachvortrag:**

Betrifft Punkt 11.1 Einfriedungen: Wir empfehlen die Vorgabe, dass Einfriedungen sockellos und mit mindestens 10 cm Abstand zum Oberboden ausgeführt werden müssen, damit das Ziel der Durchgängigkeit für Kleintiere erreicht werden kann.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Begrifflichkeit Sockellos sollte ebenfalls den Abstand zum Boden voraussetzen. Zur Konkretisierung wird der Abstand von mindestens 10cm zum Oberboden unter Ziffer 11.1 der Festsetzungen mit aufgenommen.

### **3.11 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 20.01.2025**

**Sachvortrag:**

Das Plangebiet östlich der Ringstraße hat eine Größe von 4.640 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 765/1 sowie Teilflächen von Fl. Nr. 767 und 747/2 in der Gemarkung Ebersberg.

Bei der Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche, die als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird. Im westlichen Grundstücksbereich ist ein neues Gebäude für Kinderbetreuungseinrichtungen geplant. Im östlichen Grundstücksbereich gibt es Baumbestand, der erhalten werden soll.

Das Gelände steigt nach Osten hin an. Ein großzügiger Gehölzbestand ist hangaufwärts vorhanden.

Im Osten schließt das Naturdenkmal „Hupfauer Höhe“ an das Planungsgebiet an. Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Endmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Gletschers.

Offensichtlich befand sich auf dem Grundstück bereits in früheren Zeiten ein Kindergarten.

Im Auge einer orientierenden Baugrunduntersuchung, die im Juli 2024 von der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH durchgeführt wurde, wurden auf dem Planungsgebiet locker bis mitteldicht gelagerte kiesige Auffüllungen der ehemaligen Baugrube bis in eine maximale Tiefe von ca. 0,7 m u. GOK angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen wurden weiche bis halbfeste Geschiebelehme bis in ca. 2,5 m u. GOK aufgeschlossen. Unterlagert werden diese verwitterten Lehme von Geschiebemergeln mit mitteldichter bis dichter Lagerung bzw. halbfester Konsistenz.

Aufgrund der stark ausgeprägten Feinkornanteile, die als gering durchlässig eingestuft werden, sind diese lt. der Untersuchungen nicht für eine Versickerung geeignet.

Weiter haben die Untersuchungen der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH ergeben, dass ein sehr oberflächennaher Stauwasserkörper vorliegt, der drainiert werden muss.

Eine Untersuchung der aufgefüllten Böden gemäß LVGBT oder Bundesbodenschutzverordnung war lt. Begründung nicht Bestandteil des Auftrags für die Baugrunduntersuchung im Juli 2024.

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.

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

#### Baugrunduntersuchung

Lt. Baugrunduntersuchung wurde die ehemalige Baugrube bis in eine Tiefe von ca. 0,7 m aufgefüllt.

Nachdem auf dem Gelände Kinderbetreuungseinrichtungen geplant sind, sollte nach Bodenschutzrecht eine Abschätzung durchgeführt werden, inwieweit von den Auffüllungen eine Gefahr für die Kinder ausgeht (Untersuchung Pfad Boden Mensch).

Das Gutachten vom Juli 2024 liegt dem WWA nicht vor. Wir bitten um Übersendung.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Das Gutachten wurde von der Stadt zwischenzeitlich ans WWA weitergeleitet. Die Abschätzung inwieweit von den Auffüllungen eine Gefahr für die Kinder ausgeht wird vom Baugrundgutachter vorgenommen. Die Stadt wird dies beauftragen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### Grundwasser

Wir weisen darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. 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

Zunächst weisen wir darauf hin, dass eine Versickerung in Auffüllungen unbekannter Herkunft generell nicht gestattet ist.

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. 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. Bei eingeschränkter Versickerungsleistung im Plangebiet sind geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden. Es ist aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet werden kann. Dabei 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.

#### 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 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)

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%2Cservice\\_naturgef\\_32%2C32%3Blfu\\_domain-naturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_33%2C33%3Blfu\\_domain-naturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_24%2C24&statelid=da3ed180-b3co-40bf-bed1-80b3c0c0bfa9](https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&statelid=da3ed180-b3co-40bf-bed1-80b3c0c0bfa9)

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/>

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die beiden vorgegebenen Passagen zu den Starkniederschlägen können, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage, nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden. Unter Ziffer 6 der Hinweise wurden die beiden Punkte in den Bebauungsplan integriert.

Darüber hinaus werden die Anregungen und Hinweise an die beteiligten Planer weitergeleitet und soweit als möglich berücksichtigt.

### **3.12 Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 27.01.2025:**

#### **Sachvortrag:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich 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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Baume, 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.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Prüfung, ob Versorgungseinrichtungen oder technische Infrastruktur vorhanden sind, ist insbesondere in bereits bebauten Gebieten obligatorisch und wird bei den entsprechenden Fachplanungen abgeklärt. Die Belange der Sparten Träger werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

**3.13 Bayernwerk Natur, Stellungnahme vom 18.12.2024:**

**Sachvortrag**

Unsere u.a. Stellungnahme von Anfang Oktober zum o.g. Bebauungsplan hat sich nicht verändert. Wir haben Interesse an der Versorgung der Gebäude mit Fernwärme, jedoch nur, wenn sich die Anschlussdichte aufgrund weiterer Interessenten erhöhen wird.

Derzeit liegt die nächste Anschlussmöglichkeit 280-370 m vom Objekt entfernt. Aufgrund der geringen Anschlussleistung des Gebäudes ist kein wirtschaftliches Angebot möglich.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme Anfang Oktober wurde nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben. Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

**3.14 Energienetze Bayern, Stellungnahme vom 09.01.2025:**

**Sachvortrag:**

Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung sowie Erweiterung bestehen unsererseits keine Einwände.

Hinweis: im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (sh. Lageplan). 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>

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Prüfung, ob Versorgungseinrichtungen oder technische Infrastruktur vorhanden sind, ist insbesondere in bereits bebauten Gebieten obligatorisch und wird bei den entsprechenden Fachplanungen abgeklärt. Die Belange der Sparten Träger werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme der Energienetze Bayern wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

**3.15 Bayernwerk Netz, Stellungnahme vom 16.12.2024:**

**Sachvortrag:**

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

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



Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und 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.

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)

### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließungsarbeiten beachtet. Die Stellungnahme wird an die entsprechenden Planer weitergeleitet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

### **3.16 LBV-Landesbund Ebersberg, Stellungnahme vom 14.01.2025:**

#### **Sachvortrag:**

Der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben).

Bitte berücksichtigen Sie unseren beigefügten Bauherrenratgeber.

Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist (z.B. Pflicht zu erneuerbaren Energien wie Solardach), wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten.

Ausgerottete Arten sind unwiederbringlich verloren, meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik ...).

Beim geplanten Kindergarten mit einer Wandhöhe von bis zu 11 Metern lässt sich Artenschutz sehr gut verwirklichen. Auch im Sinne der Umweltpädagogik wäre es sehr begrüßenswert. Hilfsmaßnahmen können nur erfolgreich sein, wenn sie auf die speziellen Bedürfnisse und

Vorlieben der jeweiligen Arten zugeschnitten sind. Zur Unterstützung von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnenden Fledermäusen gibt es verschiedene Vorgehensweisen. Nist- oder Quartierplätze können mit industriell vorgefertigten Nist- oder Quartiersteinen im Mauerwerk oder in der Wärmedämmung integriert werden. Mitunter bietet sich aber auch die Möglichkeit unter dem Vordachbereich dies mit Handwerkern (bei entsprechender Einweisung) zu erledigen, wie ein gelungenes Projekt für Mauersegler in der Grund- und Mittelschule in der Baldestraße beweist. Insbesondere sollten Mauersegler und Fledermäuse gefördert werden. Da es aber bei diesen Spezies länger dauern kann bis eine Ansiedelung erfolgt, wäre es auch aus umweltpädagogischen Gründen sinnvoll auch für Spatz und Meise Raum zu schaffen, damit sich eher Erfolg einstellt.

Gerne stellen wir Ihnen unsere Erfahrung (kostenlos) zur Verfügung. Dies sollte bereits in der Planungsphase beginnen. Falls eine Entscheidung für Industrieprodukte fällt, ist eine Lieferzeit von derzeit bis zu einem Jahr zu berücksichtigen!

### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Anregung des LBV wird an die Architektin weitergegeben und soweit wie möglich berücksichtigt.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.



### **3.17 Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 21.01.2025:**

#### **Sachvortrag:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, der 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](mailto: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.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Prüfung, ob Versorgungseinrichtungen oder technische Infrastruktur vorhanden sind, ist insbesondere in bereits bebauten Gebieten obligatorisch und wird bei den entsprechenden Fachplanungen abgeklärt. Die Belange der Spartenträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung zugeleitet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

#### **Anmerkung des Planers und der Verwaltung:**

Im fortlaufenden Planungsprozess hat sich der Entwurf für das Gebäude, die Außenanlagen und die Stellplatzsituation geändert und es wurde zum einen die Wohnnutzung im 2. OG aus der Planung verabschiedet und zum anderen wurde eine Überdachung für Fahrräder und den Eingangsbereich eingeplant. Für die Überdachung der Fahrradstellplätze musste das Baufenster im Südosten angepasst werden. Die Erweiterung des Baufensters ist in der aktuellen Fassung enthalten und gelb eingekreist.

Aufgrund der gegenwärtig nicht mehr geplanten Wohnnutzung musste die Begründung an einigen Passagen angepasst werden. Auch diese Änderungen sind in der aktuellen Fassung enthalten.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die oben aufgeführten Änderungen werden in der beschriebenen Form beschlossen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand keine Diskussion statt.

#### **Beschluss:**

1. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis von den während des Anhörungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit §§ 13a eingegangenen Stellungnahmen.
2. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 08.04.2025 zu eigen.
3. Der Technische Ausschuss billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 178.1 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe – 1. Änderung“ einschließlich der oben beschlossenen Änderungen in der Fassung vom **08.04.2025**.  
Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind in der Änderungsfassung bereits enthalten und gelb markiert, zusätzlich beschlossene Änderungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet und mit Fassungsdatum 08.04.2025 versehen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den aktualisierten Planunterlagen i.d.F.v. 08.04.2025 die erneute und verkürzte (2 Wochen) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Stellungnahmen dürfen sich nur auf die kenntlich gemachten Änderungen beziehen. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

**11 Ja : 0 Nein**

## **TOP 8.**

### **Dorfplatz Oberndorf - weiteres Vorgehen**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

In der Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.12.2024, TOP 9, öffentlich, verwiesen.

Beschlossen wurde hierzu:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die WBE für die Realisierung einer Wohnbebauung anzusprechen. Voraussetzung ist, dass sich die Bebauung städtebaulich einfügt.
2. Mit den Oberndorfer Vereinen soll über die Möglichkeiten einer Containerlösung gesprochen werden.
3. Die Option von WC's im bestehenden Leichenhaus (Anbau/Ausbau) ist zu prüfen und mit den beteiligten Vereinen und Nachbarn zu besprechen.

Am 06.02.2025 um 19:30 Uhr fand zwischen den Vertretern der Oberndorfer Vereine, der Stadtverwaltung sowie den unmittelbaren Grundstücksnachbarn ein Termin im Gasthof Huber statt, bei dem der vorangegangene Beschluss abgearbeitet wurde.

Es kam zu folgendem Ergebnis:

1. Herr Erster Bürgermeister Ulrich Proske informierte, dass die Antwort der „Wohn-Baugesellschaft Ebersberg gemeinsames Kommunalunternehmen“ (folgend WBEGKU) noch aussteht. Sollte die WBEGKU Interesse bekunden, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung noch einige Jahre auf sich warten lässt, da die Vielzahl der bereits begonnenen Projekte (u.a. Personalwohnbau mit ca. 64 Wohnungen neben der Kreisklinik Ebersberg, in der Von-Scala-Str.) aufgrund der begrenzten personellen und zeitlichen Kapazitäten erst abgearbeitet werden müssen, bevor neue Projekte begonnen werden können. Zu diesem Punkt wurde von den Oberndorfer Vereinsvertretern die Forderung gestellt, dass im Falle einer Bebauung durch die WBEGKU angemessene Vereinräume im Neubau an der Dorfmitte vorgesehen werden sollen. Herr Proske entgegnete, dass dies bereits für die Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrhauses Oberndorf diskutiert wird.
2. Nach kurzer allgemeiner Beratung waren sich die Vereinsvertreter einig, dass Container am Oberndorfer Mittelpunkt keine Lösung sind. Beendet wurde dieser Punkt mit dem Verweis, dass Container nicht mit der Handwerkerehre der Oberndorfer vereinbar sind.
3. Diese Option möchten die Vereine nicht weiterverfolgen, da die Schwierigkeit bekannt ist, hierfür beim Erzbischöflichen Ordinariat München eine (finanzielle) Genehmigung zu bekommen.

Als im Anschluss die Diskussion über das weitere Vorgehen eröffnet war, wurde folgender neuer Vorschlag von den Vereinsvertretern vorgetragen:

Die Vereine sehen ein, dass auf dem Platz nur eine temporäre Nutzung möglich ist, da in der Zukunft eine Bebauung durch die Stadt Ebersberg stattfinden soll.

Die Vereine sehen ein, dass eine Kostenübernahme durch die Stadt eine freiwillige Leistung darstellt, die bei der aktuellen Haushaltssituation ein falsches Signal senden würde.

Deshalb schlagen die Vereinsvertreter vor, dass die Oberndorfer Vereine für das in der Sitzung vom 10.12.2024 vorgeschlagene Konzept nicht nur die komplette Leistungserbringung, sondern auch die gesamten anfallenden Kosten übernehmen.

Voraussetzung für diese Variante wäre, dass den Vereinen eine angemessene Nutzungsdauer zugesichert wird, was über einen Pachtvertrag zu vereinbaren wäre.

Von Vereinsseite wurde geäußert, dass 25 Jahre eine akzeptable, angemessene Nutzungsdauer darstellen würden (dieser Zeitraum wäre auch bei einer öffentlichen Förderung durch die Städtebauförderung einzuhalten).

Laut Recherche der Verwaltung ist eine Förderung durch die Regierung von Oberbayern bei dieser Konstellation aber leider nicht möglich. Laut Mitteilung der Regierung von Oberbayern vom 10.03.2025 erfordert eine staatliche Förderung zwingend immer einen kommunalen Kostenanteil. Sofern die Kommune für das Projekt keine Mittel zur Verfügung stellt, werden auch keine staatlichen Fördermittel gewährt.

Die unmittelbaren Grundstücksnachbarn stehen einer Nutzung der Fläche als Dorfplatz nicht entgegen, hatten aber folgende Anregungen bzw. Forderungen:

- Der Platz soll autochthon und bienenfreundlich begrünt werden, zur Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität.
- Die Veranstaltungen dürfen nicht überhandnehmen.  
Die Anzahl der maximal möglichen Veranstaltungen pro Jahr ist im Pachtvertrag zu regeln, denkbar wäre die Regelung nach TA-Lärm für seltene Ereignisse, was zehn Tage oder Nächte pro Jahr und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden bedeuten würde.
- Bei Veranstaltungen am Dorfplatz ohne Beteiligung des Gasthofs Huber, sind die Parkplätze am Dorfplatz zu nutzen und nicht die des nahegelegenen Gasthofs.
- Es darf kein Vereinsheim/Stüberl am Dorfplatz entstehen, das in Konkurrenz zum Gasthof steht.
- Die etwaige Straßenaufweitung im Kurvenbereich darf nicht zu einer „Rennstrecke“ führen/verleiten.

Aus Sicht der Verwaltung sollte im Vertrag unter anderem zusätzlich vereinbart werden, dass die Fläche nach Ende der Nutzungsdauer im ursprünglichen Zustand zurückzugeben ist. Die Kosten für eine mögliche Umgestaltung der Fläche, ein Gebäude, die Pflege, den Rückbau sowie anfallende Betriebskosten (z.B. Strom, Wärme, Wasser, Abwasser, Reinigung, Müllentsorgung, Versicherung,..) sind komplett von den Vereinen zu tragen.

Am 11.03.2025 erhielt die Stadtverwaltung Rückmeldung von der WBEgKU zum ersten Unterpunkt vom Beschluss aus der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.12.2024: Der Verwaltungsrat der WBEgKU hat sich in seiner Sitzung vom 26.02.2025 mit dem Angebot der Stadt befasst. Die WBE nimmt das Angebot nicht an, da eine Neubebauung auf dem ca. 541 m<sup>2</sup> großen Grundstück wirtschaftlich nicht darstellbar ist und der Grundstückszuschnitt zu ungünstig sei.

## Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Wird der Verpachtung an die Vereine zugestimmt, würden sich keine zusätzlichen haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Stadt Ebersberg ergeben.

### Diskussionsverlauf:

StR Friedrichs findet die vorgeschlagene Vorgehensweise gut. Es ist ein guter Kompromiss, da die Stadt aufgrund der Haushaltslage selbst nichts realisieren kann. Er kann sich einen Pachtvertrag über 25 Jahre vorstellen. Der Pachtvertrag kann eine Ausstiegsklausel enthalten, die Arbeit der Ortsvereine sollte aber honoriert werden.

StR Mühlfenzl freut sich, dass aus der Bevölkerung die Bereitschaft kommt, ein solches Projekt so umzusetzen. Er unterstützt den Vorschlag, eine Gemeinschaft sollte gestärkt werden. Auch die Einbeziehung der Nachbarschaft in die Planung, um eine friedliche Lösung zu finden, bewertet er als sehr positiv. Die Laufzeit ist auch für ihn in Ordnung, die Vereine brauchen eine Planungssicherheit. Aus seiner Sicht sollten noch folgende Punkte geklärt werden:

1. Vereine wollen einen Pachtvertrag über 25 Jahre. Er fragt, ob ein Kündigungsrecht aufgenommen werden soll, falls die Stadt das Grundstück verkaufen müsste.
2. Er wünscht sich, dass auch schulische Veranstaltungen (oder auch von anderen Bildungseinrichtungen) stattfinden dürfen.
3. Der Pachtvertrag sollte mit nur einer Person/Verein etc. abgeschlossen werden, nicht mit allen beteiligten Vereinen.

StR Riedl findet die Laufzeit von 25 Jahren zu lange. Auch er wünscht sich eine Ausstiegsklausel, falls das Grundstück verkauft werden müsste. Auf die Frage, wer den Ausbau der Straße plant, antwortet Herr Schechner, dass er dieses Projekt technisch betreut.

StR Münch fügt an, dass bei einem Grundstücksverkauf der Pachtvertrag vom Käufer übernommen werden könnte. Die Regelungen zu einer Ausstiegsklausel im Pachtvertrag sollten im Interesse der Beteiligten vorher rechtlich geprüft werden.

StR Mayer erkundigt sich, ob die Planung noch dem Stand der Vorstellung im Technischen Ausschuss vom 10.12.2024 entspricht. Herr Schechner bejaht dies.

Hr. Rabe, Sprecher der anwesenden Oberndorfer Vereine, sieht den vorgeschlagenen Weg sehr positiv. Die Laufzeit des Pachtvertrages sollte 25 Jahre betragen und eine Ausstiegsklausel mit einem „Rückkaufswert“ enthalten, als Entschädigung für die bis dahin geleistete Arbeit und das verbaute Material. Die Vereine werden sich zu einer Art Vereinskartell zusammenschließen, dessen Vorsitzender dann als Verhandlungs- bzw. Ansprechpartner fungiert. Er möchte nochmal darauf hinweisen, dass aus dem Dorfplatz keine „Partymeile“ entstehen soll und lediglich traditionelle Feste dort stattfinden sollen. Das geplante Gebäude muss lediglich eine Abstellmöglichkeit für die Fahnen bieten, eine öffentliche oder nichtöffentliche Toilette und den dazu nötigen Technikraum beinhalten.

Bgm. Proske sieht hier eine historische Möglichkeit zur Aufwertung des derzeitigen Kiesplatzes. Hier könne ein kleiner Marktplatz im Herzen von Oberndorf entstehen. Auch wenn wir uns 25 Jahre binden, sollte die eingebrachte Vereinsarbeit honoriert werden.

### Beschluss:

Gemäß § 10 Nr. 1 i) der Geschäftsordnung des Stadtrates Ebersberg 2020 bis 2026 ist der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales (folgend FWD) für Entscheidungen über den Abschluss von Pachtverträgen zuständig.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem FWD, den Oberndorfer Vereinen die Grundstücke Oberndorf Hausnummer 4 & 6 per Pachtvertrag für eine Dauer von 25 Jahren zur Nutzung zu überlassen.

Die Verwaltung wird beauftragt den entsprechenden Pachtvertrag vorzubereiten und dem Tagesordnungspunkt im FWD zur Billigung beizufügen.

**10 Ja : 0 Nein**

StR Schechner war während der Abstimmung nicht anwesend.

## **TOP 9.**

### **Verschiedenes**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Bgm. Proske berichtet über einen Abstimmungstermin zur verkehrlichen Abwicklung der anstehenden Baumaßnahmen rund um die Kreisklinik (Neubau Zentrale Notaufnahme im Bereich der Münchener Straße, Neubau Personalwohnbau in der von-Scala-Straße). Mit den Vertretern der Klinik, der Bauherren des Personalwohnbaus und der Polizei wurde eine Ausführung des Baustellenverkehrs unter größtmöglichem Schutz der Anwohner und Patienten bzw. Besucher der Klinik erarbeitet. Größere Verkehrsbehinderungen oder -einschränkungen sollen so vermieden werden.

## **TOP 10.**

### **Wünsche und Anfragen**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

StR Friedrichs lobt die neue Homepage der Stadt Ebersberg. Ihm ist aufgefallen, dass das Mobilitätskonzept der Stadt dort noch nicht zu finden ist und bittet um Einstellung des Konzeptes.

Des Weiteren fragt er nach, ob die Meldungen zu den Fördergeldern zum sozialen Wohnungsbau bereits bekannt sind. Bgm. Proske bestätigt, dass die Fördertöpfe für das Jahr 2025 bereits leer sind und die WEG bereits darüber informiert ist. Derzeit besteht keine Kenntnis, ob und wann wieder Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

StR Mayer kritisiert die neue Gehweggestaltung im Bereich des Neubaus in der Sieghartstraße. Gerade in diesem Gebiet (Pflegeheim, Ärzte etc.) wäre es besonders wichtig, auf einen barrierefreien Ausbau zu achten.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:50 Uhr

Stadt Ebersberg, den 10.04.2025

Proske  
Sitzungsleiter

TOP 11-14 Anwander  
Schriftführer/in