

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 5. April 2022

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
Schriftführer/in: Stöhr (TOP 1; TOP 4 bis 14)  
Anwander (TOP 2 und 3)

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

zusätzlich anwesend:

2. Bgm. Obergrusberger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schedo	Zusätzliche Einladung	X		

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

### TOP 1.

**Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**  
öffentlich

**Sachverhalt:**

Zur n.ö. Sitzung vom 08.03.2022

Vergabe folgender Aufträge:

**Neubau einer Wasserleitung in der Rosenheimer Straße; Vergabe der Ingenieurleistungen;**

Der Technische Ausschuss beschließt, die Planungsleistungen in Höhe von ca. 49.500 € an das IB Gruber - Buchecker zu vergeben.

### **Brunnen II – Neue Brunnenpumpe; Vergabe des Auftrages**

Der Technische Ausschuss beschließt, die Angebote der Fa. Etschel, aus Planegg mit 37.166,08 € zu beauftragen.

### **LED-Umstellung von Büros und Besprechungsräumen im Rathaus**

Im Zuge einer freihändigen Vergabe beauftragte der Technische Ausschuss die Firma Lentner Elektro GmbH mit der LED-Umstellung von Büros und Besprechungsräumen im Rathaus der Stadt, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg.

### **Vergabe eines Gesamträumlichen Konzepts Windkraft**

Im Zuge einer freihändigen Vergabe beauftragte der Technische Ausschuss die Planungsleistung „Erstellung eines Gesamträumlichen Konzept Windkraft“ für das Ebersberger Stadtgebiet.

## **TOP 2.**

### **Vorstellung der Ergebnisse des Verkehrskonzeptes im Bereich der Grundschule Floßmannstraße (Auftrag aus der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.10.2017)**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Im August 2017 stellte die SPD-Fraktion des Stadtrates einen Antrag zur Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den Bereich um die Grundschule Floßmannstraße (mit Einbeziehung der Schlesischen Straße und der Bgm.-Müller-Straße). In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.10.2017 wurde die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt (Antrag und Beschluss liegen bei). Aufgrund der Baustellensituation in Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Turnhalle wurde die Umsetzung des Verkehrskonzeptes vorerst verschoben, da die Sperrungen und Umleitungen zu verfälschten Ergebnissen geführt hätten.

Das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Ressel führte inzwischen die Verkehrsanalyse aus (im Okt. 2020).

Herr Dipl.-Ing. Schweikert wird in der Sitzung die Ergebnisse persönlich vorstellen.

#### **Diskussionsverlauf:**

StRin Platzer stellt Ihre Sicht der Verkehrslage dar, da Sie als direkte Anwohnerin die Situation vor Ort jeden Tag erlebt. Die Aufzeichnungen der Videokameras stellen nicht das tägliche Geschehen dar. Das Park- und Fahrverhalten der Eltern, teils auf den Gehwegen, sei rücksichtslos.

StRin Behounek berichtet von Ihren Beobachtungen vor Ort, wobei Sie den Eindruck gewann, deutlich höhere Verkehrszahlen zu beobachten, als in der Verkehrsanalyse dargestellt. Aus Ihrer Sicht ist der Hol- und Bringverkehr im Bereich der Floßmannstraße zu gefährlich. Auch Sie stellte das rücksichtslose Parkverhalten mancher Eltern fest.

StR Schedo stellt die Darstellung der Videoaufzeichnungen in Frage, sie seien nicht repräsentativ zur täglichen Verkehrslage. Zudem war am Untersuchungstag das Wetter schön, bei Regen sähen diese Zahlen anders aus. Er bedankt sich bei Schulleiter Herrn Bär für seine tägliche Unterstützung vor Ort. Er stellte insbesondere die Situation in der Schlesischen Straße als viel zu gefährlich dar, welche Busse und Kinder mit- und nebeneinander passieren müssen. Des Weiteren hält sich der zahlreiche Hol- und Bringverkehr nicht an die bestehende Verkehrsregelung (gesperrt für motorisierten Verkehr, ausge-

nommen Schulbusse und Anlieger). Den Zahlen der Analyse zufolge wären das ca. 90 Verstöße innerhalb des Zählzeitraumes von acht Stunden.

Er regt eine weitere Analyse zur Schulwegsicherheit an, da in den nächsten Jahren mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen sei und die örtlichen Begebenheiten hierfür wohl nicht ausreichen werden (z.B. weisen viele Gehwege im Bereich der Schule nur eine Breite von ca. 40 cm auf).

StR Münch hält die Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung auch für nicht repräsentativ und verweist auf die Stellungnahme des Schulleiters Herrn Bär. Er erkennt ebenso die größte Gefahr in der Schlesischen Straße und wünscht hierzu eine Prüfung zur Schließung dieser Straße.

Frau Anwander hat zu diesem Thema die Busunternehmer befragt. Sie berichtet, dass auch diese die parkenden Autos (dauerhafte Parker und Hol- und Bringservice) als größtes Problem sehen. Zur Schließung der Schlesischen Straße schlagen die Busunternehmen vor, die bestehenden Bushaltestellen zusammenzulegen. Die Anfahrt erfolgt dann über die Baldestraße – Bgm.-Müller-Straße – Floßmannstraße. Die Sperrung der Schlesischen Straße sollte aus ihrer Sicht am südlichen Ende erfolgen, wo im Einmündungsbereich eine neue Bushaltezone entstehen könnte. Die ein- und aussteigenden Kinder nutzen die Schlesische Straße in Richtung Baldestraße und zurück, die Kinder der Grundschule gehen über den Fußgängerüberweg in der Floßmannstraße. Die bestehenden begrenzten Haltverbote (7 – 8 h, 12 – 14 h) in der Baldestraße müssten dann in die Bgm.-Müller-Straße versetzt werden.

StR Schedo merkt hierzu an, dass ca. 90 Schüler, vom Bahnhof her kommend, über die Bgm.-Müller-Straße zur Schule in der Baldestraße gehen. Da auch hier ist kein Gehweg vorhanden ist und viele Autos auf der Straße parken, entstehen dort schon heute gefährliche Situationen.

StR Friedrichs möchte diese Angelegenheit auch im Rahmen des Mobilitätskonzeptes behandeln lassen. Er schlägt vor, eine größere Bushaltezone in der Wildermuthstraße einzurichten. Dort steigen die Kinder aus und können sicher auf dem Gehweg in Richtung Schule gehen. Er wünscht sich kurzfristige Lösungen, wie z.B. die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches, um den Hol- und Bringverkehr möglichst unattraktiv zu gestalten.

StR Otter sieht schnellen Handlungsbedarf in den engen Straßen, insbesondere der Schlesischen Straße. Er favorisiert immer noch eine Sperrung der Straße mittels versenkbaren Pollern. Er wünscht sich eine schnelle Lösung auf Arbeitsebene.

Herr Schweikert erklärt den Anwesenden, der Termin zur Verkehrsuntersuchung sei mit der Schule abgestimmt worden. An diesem Tag gab es keine Coronabeschränkungen, es fand Präsenzunterricht in voller Belegung statt. Zum Abschluss stellt er noch zwei Lösungsvorschläge vor. Eine Variante sieht die Sperrung der Schlesischen Straße mittels Poller vor. Die zweite Variante zeigt eine Einbahnregelung in der Schlesischen Straße in Richtung Süden auf.

Erster Bürgermeister Proske wünscht sich eine Bearbeitung des Gesamtkomplexes im AK. Um die Situation in der Schlesischen Straße schnellstmöglich zu entschärfen, müssen dringend die Busse umgeleitet werden. Die Verwaltung soll zwei Lösungsvarianten erarbeiten und in der Sitzung des Technischen Ausschusses im Mai 2022 vorstellen.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zwei Lösungsvarianten zu erarbeiten und in der Sitzung des Technischen Ausschusses im Mai 2022 vorzustellen.

**0 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.****Vorstellung der Vorplanung zur technischen Sicherung eines Bahnüberganges in Neuhausen**

öffentlich

**Sachverhalt:**

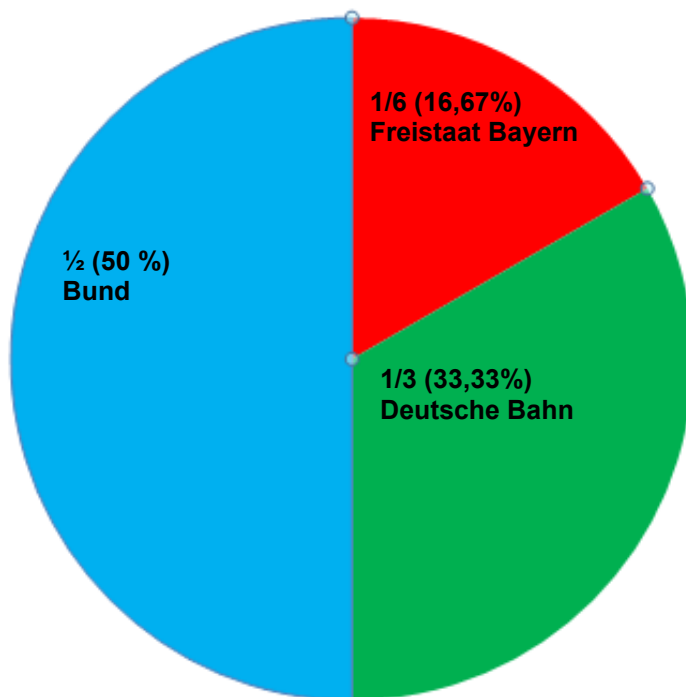
Die Infrastrukturplanung der Südostbayernbahn (SOBB) sieht zur Steigerung der Attraktivität des Schienenpersonennahverkehrs auf der Strecke 5710 Grafing Bhf – Wasserburg Bhf die Verbesserung der Infrastruktur vor. Die Streckenhöchstgeschwindigkeit beträgt zwischen den Betriebsstellen Ebersberg Bhf und dem Streckenende Wasserburg Bhf 80 km/h. Im Streckenabschnitt zwischen dem Bahnhof Ebersberg und dem Bahnhof Steinhöring befinden sich zwischen Bahn-km 10,177 und 10,731 vier nicht technisch gesicherte Bahnübergänge. In diesem Streckenabschnitt soll die Sicherheit an den Kreuzungen Schiene/Straße unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung seit dem Bau der Bahn und der künftigen Verkehrsentwicklung auch in Zukunft gewährleistet sein. Mit dem Ziel der Erhöhung der Betriebs- und Verkehrssicherheit sollen die nicht technisch gesicherten Bahnübergänge (BÜ) durch Ersatzwegebau zusammengefasst bzw. aufgelassen werden.

Dazu wurden zwei Varianten untersucht (siehe beigefügte Planung):

Die Variante 1 beinhaltet den Neubau einer dem derzeitigen Stand der Technik entsprechenden BÜ-Sicherungsanlage mit Halbschranken und Lichtzeichen (Farbfolge gelb-rot) des vorhandenen nicht technisch gesicherten BÜ km 10,177 in gleicher Lage. Dabei soll die den BÜ kreuzende Straße in Parallellage nördlich der Bahnstrecke bis an den Weg, der zur Zeit die Bahnstrecke in Bahn-km 10,401 kreuzt, geführt werden und hier an den vorhandenen Weg anbinden. Die BÜ in Bahn-km 10,401, 10,526 und 10,731 werden aufgelassen und zurückgebaut. Zwischen dem BÜ in Bahn-km 10,401 und dem Wirtschaftsweg auf Höhe von etwa Bahn-km 10,700 wird ein Wirtschaftsweg hergestellt.

In der Variante 2 wird der vorhandene, nicht technisch gesicherte BÜ in Bahn-km 10,401 durch den Neubau einer dem derzeitigen Stand der Technik entsprechenden BÜ-Sicherungsanlage mit Halbschranken und Lichtzeichen (Farbfolge gelb-rot) ersetzt. Die BÜ in Bahn-km 10,177, 10,526 und 10,731 werden aufgelassen und zurückgebaut. Zur Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird nördlich der Bahnstrecke, ausgehend vom neuen BÜ, je ein Wirtschaftsweg in westliche und östliche Richtung hergestellt, der die in nördlicher Richtung verlaufenden Wege im Bereich der aufzulassenden BÜ verbindet.

Durch die Änderung des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) vom 21.03.1971 (BGBl. I S. 337) durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.03.2020 (BGBl. I S. 433) werden die Kommunen bei der Errichtung neuer Sicherungsanlagen finanziell entlastet. Bisher trugen der Bund, die Eisenbahn des Bundes und die Kommune als Straßenbaulastträger je ein Drittel der Kosten. Nun trägt bei Kreuzungen einer Eisenbahn des Bundes mit einer Straße in kommunaler Baulast gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 EKrG der Bund die Hälfte, die Eisenbahn des Bundes ein Drittel und das Land, in dem die Kreuzung liegt, ein Sechstel der Kosten.

**Diskussionsverlauf:**

StR Schechner regte an, die Planung zunächst in den Fraktionen zu beraten. Das Gremium stimmte einstimmig zu.

Da es seitens der Deutschen Bahn keine Frist zur Rückmeldung einzuhalten gilt, wird der Vorgang zu gegebener Zeit wieder in der Sitzung des Technischen Ausschusses vorgelegt.

**Beschluss:**

Ein Beschluss wurde in dieser Sache nicht gefasst.

0 Ja : 0 Nein

**TOP 4.**

**Wohnbebauung "Im Augrund";**

**Vorstellung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung Festlegung der weiteren Vorgehensweise**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Südlich der Straße „Im Augrund“ soll ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Am 16.06.2020 beschloss der TA die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für die Entwicklung des Plangebietes.

Für die Mehrfachbeauftragung wurde eine Aufgabenstellung erarbeitet, die der TA am 11.05.2021 und am 12.10.2021 beraten und freigegeben hat. Den interessierten Bürgern wurden die Grundlagen der Baulandentwicklung in einer Online-Bürgerversammlung am 16.09.2021 vorgestellt.

Am 04.03.2022 tagte die Jury zur Beurteilung der fünf eingereichten Arbeiten.

Es wurden folgende Teilnehmer eingeladen, die ihre Arbeiten anonym eingereicht haben:

1. H2R Architekten und Stadtplaner BDA, München
2. su und z Architekten PartG mbH mit Toponauten Landschaftsarchitekten aus München
3. eap Architekten Stadtplaner PartGmbH, München
4. NVO Architekten BDA und Stadtplaner, München
5. Bzb Zeitler + Blaimberger Architekten Stadtplaner GmbH mit Brandhoff Voß Landschaftsarchitekten aus München

Die Jury bildete folgender Personenkreis:

1. Bürgermeister Proske  
StR Martin Schechner (CSU/FDP-Fraktion)  
StR Gerd Otter (PRO EBERSBERG)  
StR Christop Münch (SPD-Fraktion)  
StR Jürgen Friedrichs (Bündnis 90/ DIE GRÜNEN)  
Rainer Bargenda (HI Wohnbau GmbH, Vertreter des Investors)  
Frau Melanie Wenderlein, Architektin  
Herr Rainer Hofmann, Architekt  
Frau Elke Berger, Landschaftsarchitektin

Die Vorprüfung wurde von Frau Architektin Hummel und Frau Lang übernommen. Herr Dipl.-Ing. Beierl war als Sachverständiger für den Bereich „Regenwassermanagement“ an der Vorprüfung beteiligt.

StR Toni Ried (Frei Wähler) war entschuldigt.  
Das Gremium bestimmte einstimmig Herrn Architekten Hofmann zum Juryvorsitzenden.

Nach dem Bericht der Vorprüfung, in dem alle Arbeiten der Jury vorgestellt wurden schloss sich der erste Wertungsrundgang an. Bei diesem Rundgang wurden noch keine Arbeiten ausgeschlossen.

Beim zweiten Wertungsrundgang wurden zwei Arbeiten ausgeschlossen, so dass letztlich drei Arbeiten in der engeren Wahl blieben.

Herr Hofmann (Juryvorsitzender) ist in der heutigen Sitzung anwesend, stellt die Entscheidung vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Nach eingehender vergleichender Diskussion wurde die Arbeit Nr. 1005 einstimmig mit dem ersten Rang versehen. Die Jury empfahl das Büro mit der Tarnzahl 1005 mit den weiteren Leistungen zu beauftragen. Dabei sind die Anmerkungen aus der Beurteilung der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen.

Beurteilung der Arbeit:

## 1005

Die Arbeit 1005 besticht durch Ihre Einfachheit: sieben dreigeschossige Zeilen, die südlichen leicht gedreht angeordnet, führen an der Schnittstelle zu einem länglichen dreieckigen Binnenraum. Die Stellung der Baukörper ist geschickt entwickelt. Der Raum wird durch die leichten Versätze der Gebäude zueinander gefasst. Es entsteht ein feines, einfaches Gerüst an privaten Erschließungswegen, die alle auf dem kommunen Binnenraum münden. Geschickt wird dieser sich nach Westen öffnende Raum am Ende mit einem kleinen Gemeinschaftshaus gefasst, genau an der Stelle an der sich nach Süden eine grüne Freifläche mit Alpenblick öffnet. Aber: Die Wohngebäude reagieren in der dargestellten Form weder in der Figur noch in den dargestellten Fassaden auf die Sondersituation, hier hätte sich die Jury mehr erwartet. Die dreigeschossigen Baukörper können ohne Zufahrten für die Brandrettung erstellt werden. Von Norden nach Süden werden Blicke durch die Bebauung freigehalten. Die Maßstäblichkeit der Bebauung und auch die Dachform fügen sich sehr gut in den Bestand ein. Die bestehende Bebauungssüdkante wird überschritten. Auf die Lärmsituation wird durch technische Massnahmen reagiert.

Die von allen Beiträgen am geringsten Dichte kann nur bedingt erhöht werden, ohne den Entwurf sehr zu verändern. Die Jury sieht auf der Nordseite der Bebauung, an der aktuell wenig raumbildende Nebengebäude angeordnet sind, am ehesten das Potential, die Planung noch räumlich und wirtschaftlich zu optimieren. Die Gebäudeproportionen und die eingeschossige Tiefgarage lassen eine wirtschaftliche Umsetzung erwarten. Die soziale Durchmischung wird bei diesem Entwurf ausreichend gewährleistet.

Die VerfasserInnen liefern mit Ihrem Beitrag eine schlüssige Antwort, wie mit einfachen Mitteln unspektakulär eine nachhaltige Siedlung gebaut werden kann - mit einer geringen Flächenversiegelung, mit einer dreigeschossigen Bebauung, die als vorgefertigte Holzständerbauten umgesetzt werden soll und mit einem sehr nutzerorientierten Ansatz: Gut verteilte Fahrradstellplätze, Müll und Energiezentralen an den richtigen Stellen im Norden.

Die Verfasser bieten ein sehr gut durchdachtes Freiraumkonzept an, das wesentlich vom Umgang mit dem Niederschlagswasser geprägt wird. Die Topographie der zentralen Freifläche wird auf ansprechende Weise durch Rasenmulden gegliedert und das Gemeinschaftshaus mit Bergblick ist direkt an der großen Retentionsmulde verortet. Zwischen den Gebäudezeilen sind die Wohnungsgärten so angeordnet, dass sie optimal belichtet sind.

Es bestehen jedoch Zweifel, inwiefern der zentrale Freiraum als belebter Boulevard wirken kann, da er ausschließlich von den tendenziell geschlossenen Stirnseiten der Gebäude gefasst ist. Alle Alltagsaktivitäten – kommen und gehen, gärtnern, auf den Balkonen sitzen – finden zwischen den Zeilen statt. Um trotzdem genügend Energie bündeln zu können, muss die grüne Mitte so gut mit attraktiven Angeboten ausgestattet werden, dass sie explizit dafür aufgesucht wird und ohne die beiläufige Präsenz der Bewohner auskommt.

Die Planung bietet kein Spektakel, erscheint der Jury aber der Aufgabe und dem Ort angemessen.



Im Anschluss an die Entscheidung wurde die Anonymität aufgehoben. Der erste Rang ging an das Büro Zeitler + Blaimberger Architekten und Stadtplaner GbR aus München mit Landschaftsarchitekten Brandhoff Voß PartmbH, München.

Weiteres Vorgehen:

Zunächst wären die eingereichten Arbeiten im Rathaus für einen Zeitraum von mindestens 2 Wochen auszustellen. Sollte der Technische Ausschuss der Juryempfehlung folgen, wird mit dem ersten Preisträger auf Verwaltungsebene Kontakt aufgenommen um die weitere Bearbeitung des Entwurfs zu klären. Der überarbeitete Entwurf wird nochmals dem Technischen Ausschuss zur Beratung vorgelegt. Im Anschluss daran kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Entscheidung der Jury vom 04.03.2022 für die Mehrfachbeauftragung „Wohnbebauung Im Augrund“. Der Technische Ausschuss macht sich die Juryentscheidung zu Eigen und stimmt dieser zu.

Das Architekturbüro Zeitler + Blaimberger Architekten und Stadtplaner GbR aus München mit Landschaftsarchitekten Brandhoff Voß PartmbH, München wird mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung der Maßgaben der Jury beauftragt.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.**

**Bauantrag zum Abbruch von Fahrsilos, zum Umbau und der Erweiterung eines Milchviehstalles und zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle und einer Liegehalle auf dem Grundstück FlNr. 68, Gmkg. Oberndorf, Oberndorf 10**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt sind der Abbruch einer Fahrsiloplanlage, der Umbau und die Erweiterung des bestehenden Milchviehstalles, sowie der Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle und einer neuen Liegehalle. Im Einzelnen:

Die bestehende zentrale Fahrsiloplanlage soll abgebrochen werden. Das nördlich der Anlage bestehende landwirtschaftliche Gebäude soll umgebaut (Melktechnik, Melkroboter, etc.) und durch einen neuen Anbau (Selektion 1, Futtertischüberdachung – ca. 543 m<sup>2</sup>) an der Stelle des Fahrsilos erweitert werden.

Die bestehende Liegehalle östlich der Fahrsiloplanlage soll nach Norden hin um einen Anbau (Krankenbox/Selektion 2 – ca. 51 m<sup>2</sup>) erweitert werden. Auf der Südwestseite sind neue Außenliegeboxen (ca. 48 m<sup>2</sup>) geplant.

Keine neuen Anbauten entstehen am bestehenden Milchviehstall, dieser wird im Trockensteher- und im Kälberbereich nur umgebaut.

Südlich des bestehenden Milchviehstalles soll eine neue Maschinen- und Bergehalle (ca. 331 m<sup>2</sup>) mit Lager für Kraftfutter und Einstreumaterial entstehen.

Zusätzlich ist südlich der bestehenden Liegehalle eine weitere Liegehalle (ca. 307 m<sup>2</sup>) geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:



Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Sämtliche Bauvorhaben dieses Antrages sind gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, da die geplanten Vorhaben der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs dienen. Zudem stehen öffentliche Belange nicht entgegen (Fläche ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt) und die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Abbruch von Fahrhilfen, zum Umbau und der Erweiterung eines Milchviehstalles und zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle und einer Liegehalle auf dem Grundstück FINr. 68, Gmkg. Oberndorf, Oberndorf 10, 85560 Ebersberg und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 6.**

**Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage und eines Bürogebäudes auf dem Grundstück FINr. 173/3, Gmkg. Ebersberg, Raiffeisenstr.**

**1**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beabsichtigt das bestehende Gebäude abzureißen und ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage sowie ein Bürogebäude zu errichten.

Folgendes ist geplant:

Mehrfamilienwohnhaus ( 34m x 14,78m (Ostseite) bzw. 12,56m (Westseite)	481,93
m <sup>2</sup>	
Wandhöhe	9,20 m
Flachdach	
Bürogebäude (17,32m (Nordseite) bzw. 12,85m (Südseite) x 17,04m)	264,60
m <sup>2</sup>	
Wandhöhe	9,70 m
Flachdach	
Notwendige Stellplätze Wohnen	23 StPl.
Notwendige Stellplätze Büro	12 StPl.
Gesamt	35 StPl.
Vorhanden	36 StPl.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes und beurteilt sind somit nach § 34 BauGB (Innenbereich). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO – MI). Nach § 6 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude als auch Bürogebäude in einem Mischgebiet zulässig. Das Vorhaben fügt sich somit nach der Art der Nutzung ein.

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung kommt es ausschlaggebend auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an. Hierzu zählen die Grundfläche und die Höhe bzw. die Kubatur des geplanten Gebäudes. Die Firsthöhen der höchsten Gebäude in der umliegenden Bebauung weisen 11,20m auf.

Das aktuelle Vorhaben hat hinsichtlich des Wohnhauses eine Grundfläche von 481,93 m<sup>2</sup>, das Bürogebäude weist eine Grundfläche von 264,60 m<sup>2</sup> auf; insgesamt somit 746,53 m<sup>2</sup>.

In der näheren Umgebung beträgt die höchste Grundfläche bei einem Mehrfamilienwohnhaus (FINr. 924/9, Raiffeisenstraße 3 und 5) 424,4 m<sup>2</sup>. Die Breite dieses Gebäude beträgt 12,64 m, die Länge beträgt 30,42 m. Das antragsgegenständliche Gebäude ist mit einer Länge von 34 m und eine Breite von 14,78 m an der breitesten Stelle geplant. Allein das Wohngebäude überschreitet die höchste vorhandene Grundfläche in der näheren Umgebung um ca. 58m<sup>2</sup> bzw. um ca. 13,5%.

Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ist ausnahmsweise zulässig, wenn es keine

„städtebaulichen Spannungen“ hervorruft. Städtebauliche Spannungen werden dann hervorgerufen, wenn eine bauliche Massierung zu einer sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bebauung führt (BVerwG, B. v. 21.06.2007 – 4 B 8.07 – ZfBR 2007, 687/688). Vorliegend sind jedenfalls eine deutliche Massierung der Bebauung und damit eine erhebliche Nachverdichtung in der Grundfläche und in den Gebäudeausmaßen gegeben.

Der vorhandene Bestand auf dem Baugrundstück hat eine Längenausdehnung von ca. 44 m und eine Breite von 13,5 m. Aufgrund der Vorprägung des Bestandes bewirkt das neue Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung somit keine städtebaulichen Spannungen, die nur im Rahmen einer Bauleitplanung lösbar wären.

Trotz des Überschreitens des Rahmens des Maßes der baulichen Nutzung mit der Folge, dass sich das Vorhaben, was das Wohnhaus betrifft, sich nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt, kann es dennoch zugelassen werden, da es keine städtebaulichen Spannungen auslöst. Aus Sicht der Verwaltung kann die Einfügung des Wohngebäudes bestätigt werden.

Das Bürogebäude mit der Grundfläche von 264,60 m<sup>2</sup> fügt sich nach der umliegenden Bebauung ein; hier bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage sowie mit oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

Auf der Südseite des Baugrundstücks verläuft ein städt. Mischwasserkanal von Westen nach Osten zur Eberhardstraße. Der Kanal liegt in einer Tiefe von ca. 2 m, er verläuft auf FINr. 170/3 parallel zur südlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 1,7 m. Auf FINr. 173/3 verläuft der Kanal schräg zur südlichen Grundstücksgrenze; im östlichen Bereich beträgt der Abstand ca. 1,80 m, an der östlichen Grundstücksgrenze von FINr. 173/3 beträgt der Abstand 5,30 m. Die aktuelle Lage des Kanals steht dem Bau der geplanten Tiefgarage entgegen. Die Leitung ist über eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt vom 28.06.1972 (Abwasserrohrleitungsrecht für die Stadt Ebersberg) auf beiden Grundstücken dinglich gesichert. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Kanal auf Kosten des Grundstückseigentümers zu verlegen, mit einem nicht zu überbauenden Sicherheitsabstand von 2 Metern in jeder Richtung von der Mittelachse der Kanalleitung. Dies ist unvermeidbar, um eine Beeinträchtigung des dinglich gesicherten Leitungsrechts der Stadt zu vermeiden. Eine Zustimmungserklärung der Eigentümergemeinschaft der FINr.

924/9, Gmkg. Ebersberg, (Raiffeisenstr. 3 und 5) zur Verlegung des Kanals wurde der Verwaltung vorgelegt.

**Diskussionsverlauf:**

StR Otter wies auf den Vorbescheid von vor zwei Jahren hin. Er regte an, ein flach geneigtes Satteldach mit geringen Überstand vorzusehen und die Dachflächen dann mit PV-Anlagen zu belegen.

StR Schechner war mit dem Projekt grundsätzlich einverstanden. Er hielt das Flachdach für problematisch und forderte eine Satteldachlösung.

Die Verwaltung erläuterte, dass aus rechtlicher Sicht die Dachform im Innenbereich kein Einfügungskriterium sei und dieser Punkt allenfalls an Anregung mit aufgenommen werden kann.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten, einem Bürogebäude und Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 170/3, 173/3 und 167/20, Gmkg. Ebersberg, Raiffeisenstr. 1, 85560 Ebersberg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**9 Ja : 2 Nein**

**TOP 7.**

**Bauantrag zur Errichtung eines Technikraums für das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 831/2, Gmkg. Ebersberg, Eggelsee 1**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Technikraums für das bestehende Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 5 m<sup>2</sup>.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Vorhaben stellt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar, folglich handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde handelt es sich bei dem Anbau des Technikraumes um ein geringfügiges Vorhaben, das die Nutzung des bestehenden Wohnhauses in keiner Weise verändert und auch keine Intensivierung der Nutzung bzw. keine stärkere Belastung für den Außenbereich erkennen lässt. Demnach ist keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gem. § 35 Satz 1 Nr. 1 BauGB erkennbar.

Zudem löst nach Auskunft des Landratsamtes die festgestellte Geringfügigkeit des Vorhabens keine Prüfung der gesicherten Erschließung aus, das bestehende Notwegerecht des Wohnhauses wird hiervon nicht berührt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung eines Technikraums für das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 831/2, Gmkg. Ebersberg, Eggensee 1, 85560 Ebersberg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

#### **10 Ja : 0 Nein**

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

#### **TOP 8.**

#### **Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 310/5, Gmkg. Ebersberg, Sarreiterweg**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Die Wohngebäude sind wie folgt geplant:

Grundfläche 10,99 m x 23,99 m = 263,65 m<sup>2</sup>/je Gebäude (gesamt: 527,30 m<sup>2</sup>)

Wandhöhe 6,01 m (nördliches Gebäude) und 6,46 m (südliches Gebäude)

Tiefgarage 13 vorhandene Stellplätze (incl. Parkplatz für Menschen mit Behinderung)

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB (Innenbereich). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung maßgebend, wie Grundfläche, Höhe und Kubatur der geplanten Gebäude. Die Gebäude weisen eine Grundfläche von jeweils 263,65 m<sup>2</sup> bzw. insgesamt von 527,30 m<sup>2</sup> auf. In der näheren Umgebung weist die höchste vergleichbare bebaute Grundfläche je Gebäude 393,80 m<sup>2</sup> auf (FINr. 2779, Gmkg. Ebersberg, Ignaz-Perner-Str. 19 und 21) bzw. 291,90 m<sup>2</sup> (FINr. 316/2, Gmkg. Ebersberg, Semptstr. 10 und 10a). Somit ergibt sich für die einzelnen geplanten Wohngebäude auch die Einfügung nach dem Maß der Nutzung.

Es werden 13 Stellplätze in einer Tiefgarage sowie mit oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen (12 notwendige Stellplätze - 8 WE á 1,5 StPl.).

Auf der Nordseite des Grundstücks wird ein 1,20 m breiter Grundstücksstreifen als Gehweg errichtet, die Grundabtretung ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Das Grundstück ist derzeit zwar an den städtischen Kanal angeschlossen (und somit erschlossen), jedoch kann auf dieser Seite des Grundstückes (Westseite) aufgrund des geringen baulichen Abstands der Tiefgarage zur Grundstücksgrenze keine Entwässerung

rungsanlage nach den erforderlichen Maßgaben gebaut werden. Der bestehende Kanal muss folglich im Straßenbereich in östlicher Richtung erweitert werden, wie in der Anlage dargestellt. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger, auch dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Vorhabenträger wurde hierüber bereits informiert.

**Diskussionsverlauf:**

StR Gressierer lobte den ausgewogenen und schönen Entwurf.

StR Behounek forderte eine bessere Unterbringung von oberirdischen Fahrradabstellmöglichkeiten.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 310/5, Gmkg. Ebersberg, Sarreiterweg, 85560 Ebersberg und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 9.**

**Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich Traxl-West;  
Zustimmung zum geänderten Planentwurf**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird Bezug genommen auf den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 12.10.2021, TOP 16, öffentlich.

Der Antragsteller legt einen geänderten Plan für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung vor. Dieser Plan wurde innerhalb der Familie des Antragstellers abgestimmt und soll nun Gegenstand des Satzungsverfahrens werden.

Die westliche Baugrenze wird im neuen Entwurf ca. 8 m weiter westlich als im ursprünglichen Planentwurf gezogen. Der dadurch entstehende zusätzliche Eingriff von 510 m<sup>2</sup> wird am westlichen Rand mit ca. 525 m<sup>2</sup> zusätzlicher Streuobstwiese ausgeglichen.

Die notwendigen Abstandsflächen sind eingehalten. Bauplanungsrechtlich bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom geänderten Planungsentwurf für die Einbeziehungssatzung Traxl-West vom 15.03.2022 und stimmt diesem zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren auf Basis der Planungsvariante vom 15.03.2022 einzuleiten.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 10.**

**Bebauungsplan Nr. 151.1 - südlich Kolpingstraße;**

**Antrag der Firma K-Team GmbH wegen Erhöhung der geplanten Baukörper um ein Geschoss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151.1 – südlich Kolpingstraße wird derzeit der Erschließungsvertrag abgestimmt.

Im Zuge der Berechnung der Erschließungskosten stellte sich heraus, dass Kosten von ca. 400.000,- € entstehen. Die Kalkulation wurde durch das Büro Behringer durchgeführt. Aufgrund der hohen Herstellungskosten ist nach Darstellung des Vorhabenträgers die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts gefährdet. Es wird deshalb vorgeschlagen, im Baugebiet ein weiteres Geschoss zuzulassen.

Die Frage wurde durch die Verwaltung und den städtischen Bebauungsplaner, Herrn Feirer-Kornprobst geprüft.

Die Gebäude der nördlich angrenzenden Wohnanlage weisen aufgrund der Pultdachbauweise in Teilbereichen im Bestand bis zu 5 Geschosse auf. Deshalb ist es auch vertretbar, in Teilbereichen noch ein zusätzliches Geschoss vorzusehen. Ein zusätzliches Geschoss wäre bei dem östlichen, versetzten Gebäudeabschnitt des Baukörpers im WA 1, der etwas tiefer liegt, möglich.

Hier müsste allerdings der Grundriss etwas angepasst werden, da sonst das Treppenhaus in niedrigeren Gebäudeabschnitt liegt.

Ein zusätzliches Geschoss im nördlichen Gebäudeabschnitt des westlichen Baukörpers im WA 2 wäre ebenfalls möglich. Im östlichsten Baufeld des WA 2 sollte aus städtebaulichen Gründen (Randlage, Gesamthöhenentwicklung im Baugebiet) und aus Gründen des Abstandsflächennachweises kein weiteres Geschoss mehr zugelassen werden (siehe Anlage).

Der Vorhabenträger wäre mit diesem Lösungsvorschlag einverstanden.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Bebauungsplanentwurf insoweit abzuändern, dass auf den oben beschriebenen Gebäuden ein weiteres Geschoss zugelassen werden kann.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Münch konnte dem Vorhaben zustimmen. Er wies auf die Notwendigkeit einer Aufstellfläche für die Drehleiter hin.

StR Otter konnte dem Vorhaben seine Zustimmung nicht erteilen. Die Abstaffelung mit dem zusätzlichen Geschoss sei am Ortsrand zu hoch. Die vorliegenden Unterlagen seien für eine abschließende Beurteilung zu dürftig. Es würden eindeutige Höhenverläufe im Vergleich zur umliegenden Bebauung fehlen. Er wünschte sich eine Darstellung am Modell. Erschließungskosten seien ein schlechter Ratgeber für Aufstockungen.

StR Gressierer führte an, dass Erschließungskosten nicht das Problem der Stadt seien. Seiner Ansicht nach passe der Entwurf aus städtebaulichen Gründen hier gar nicht.

StR Otter zweifelte an, dass der Entwurf die Abstandsflächen einhalten kann. Er fand den bereits bestehenden Entwurf schon zu massiv für den Ortsrand.

Erster Bürgermeister Proske schlug eine Vertagung mit Überarbeitung und erneuter Vorlage vor.

Die Mehrheit der anwesenden Mitglieder bestand jedoch auf einer Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Planungsvorschlag des Architekten Feirer-Kornprobst vom 24.02.2022 wegen teilweiser Zulassung eines dritten Vollgeschosses im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151.1 – südlich Kolpingstraße und stimmt diesem Vorschlag zu.

Der Planer wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ändern.

**4 Ja : 7 Nein**

**TOP 11.**

**Bebauungsplan Nr. 88.4 - Innenstadt; 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88; Antrag wegen Erhöhung des östlichen Baukörpers um ein weiteres Geschoss auf FINr. 74/2 und 76/5, Gemarkung Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str. 3a, 85560 Ebersberg**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sache wird auf den Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2021, TOP 12, öffentlich, verwiesen.

Zwischenzeitlich haben einige Abstimmungs- und Planungsgespräche stattgefunden.

In der zuletzt am 25.02.2022 geführten Besprechung beantragte der Eigentümer der FINr. 74/2 und 76/5, Gemarkung Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str. 3a, das dort neue geplante Gebäude um ein Geschoss zu erhöhen.

Die Wandhöhe soll auf der Ostseite nun 12,31 m betragen. Bislang war ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,52 m geplant. Aufgrund des Geländeniveaus zwischen dem Baugrundstück und dem östlichen Nachbargrundstück (Garten-/Wiesenfläche) soll darüber hinaus eine Stützmauer von ca. 3 m Höhe entstehen.

Der Baukörper soll mit einem Abstand von 3 m an die östliche Grundstücksgrenze heranrücken.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Erhöhung des Baukörpers kritisch gesehen. Dies wurde den Beteiligten bereits in der Besprechung am 25.02.2022 deutlich gemacht.

Bei einer Wandhöhe von 12,31 m beträgt die Mindestabstandsfläche nach der städtischen Satzung ( $12,31 \text{ m} \times 0,4$ ) 4,92 m. Ein Heranrücken auf 3 m wäre rein rechnerisch nur mit einer Wandhöhe von 7,5 m machbar. Städtebauliche Gründe, die für ein Heranrücken sprechen sind nach Auffassung der Verwaltung nicht ersichtlich. Dagegen stehen vor allem nachbarliche Belange. Durch das Unterschreiten der Mindestabstandsfläche besteht die Gefahr, dass das östlich angrenzende Grundstück zu stark verschattet wird und stellt einen zu starken Eingriff in das Baurecht des benachbarten Grundstücks dar, das durch städtebauliche Argumente nicht zu rechtfertigen ist.

Die Länge des geplanten Gebäudes mit der größeren Wandhöhe beträgt ca. 15 m, so dass aus Sicht des östlichen Nachbargrundstücks eine erdrückende Wirkung bestehen könnte. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks haben in einer Vorsprache vom 29.11.2021 ihre Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verschattung vorgetragen. Zum Durchgangsweg nach Norden wurde das Gebäude mittels einer Dachterrasse abgesetzt. Dort beträgt die Wandhöhe ca. 9,50 m und entspricht dem ursprünglich geplanten Maß.

Das von der Stadt beauftragte Planungsbüro von Angerer aus München hat den Vorschlag ebenfalls geprüft und gab mit Schreiben vom 30.03.2022 folgende städtebauliche Stellungnahme zum Vorhaben ab:

*Das Gebäude Heinrich-Vogl-Straße 5 ist sowohl bei dem Verbindungsbaukörper zum bestehenden Altbau als auch beim südlichen Baukörper deutlich zu hoch. Beim Verbindungsbaukörper sollte, wie in der Planung vom 27.08.2020, die Traufhöhe des Altbaus nicht überschritten werden. Der südliche Baukörper der Haus-Nr. 5 sollte die Wandhöhe des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes nicht überschreiten.*

*Der vorgeschlagene Baukörper für den Neubau Heinrich-Vogl-Straße 3 a kann von der Höhenentwicklung auch nicht akzeptiert werden. Ein fast viergeschossiges*

*Gebäude kann in keinsten Weise die notwendigen Abstandsflächen einhalten und würde auch zu einer starken Reduzierung des möglichen Baurechts auf dem benachbarten Grundstück führen. Deshalb empfehlen wir auch hier, die Höhenentwicklung aus der Planung vom 27.08.2020 mit einem zweigeschossigen Gebäude mit einem möglichen Dachausbau wieder aufzugreifen.*

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, der Erhöhung der Wandhöhe nicht zuzustimmen, da dadurch nachbarliche Belange beeinträchtigt werden und städtebaulich nicht zufriedenstellende Ergebnisse entstehen.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Erhöhung der Wandhöhe für das östliche Gebäude auf FlNr. 74/2 und 76/5, jeweils Gemarkung Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str. 3a. Der Erhöhung der Wandhöhe wird nicht zugestimmt; die Begründung ergibt sich aus dem Vortrag.

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

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt nachdem der Antragsteller seinen Antrag zurückgezogen hat.

#### **TOP 12.**

#### **Projektaufruf "LANDSTADT BAYERN"; Entscheidung über die Teilnahme am Modellprojekt**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wurde ein neues Modellprojekt mit dem Titel „LANDSTADT BAYERN“ aufgelegt. Das Sachgebiet Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern hat der Verwaltung in einem Telefonat nahegelegt, dass die Stadt sich hierfür bewerben soll.

Gefördert werden sollen Modellvorhaben der Stadtentwicklung von innerörtlichen Arealen bzw. Brach- oder Konversionsflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Das Modellvorhaben bietet die Gelegenheit, mutig Visionen für ein neues Viertel zu entwickeln. Dabei sollen zukunftsweisende Ideen und Konzepte mit mindestens 5 Planungsteams unter intensiver Begleitung der Öffentlichkeit verwirklicht werden wie z. B. digitale Angebote, innovative Mobilitätskonzepte, gemeinschaftliche Wohnformen oder interessante Kulturprojekte.

Das Verfahren wird unterstützt durch eine fachliche Beratung und wissenschaftliche Begleitung durch ein Expertengremium. Die Bezuschussung der Planungsverfahren für modellhafte Ansätze im Städtebau beträgt bis zu 80% der förderfähigen Gesamtkosten. Es besteht die Möglichkeit eines organisierten Erfahrungsaustausches innerhalb des Netzwerks LANDSTADT BAYERN.

Bewerbungsschluss ist der 08.04.2022, der Projektstart ist für die Jahresmitte 2022 vorgesehen. Die Bewertung und Prämierung der Konzepte sind für das 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Für eine Bewerbung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Bewerbungsformular (Projekt-Steckbrief) mit wesentlichen Angaben zur Stadt und zum Planungsgebiet
- Schriftliche Interessenbekundung mit Motivation und Projektbeschreibung



- Erläuterungen zur Projektidee mit Darstellung der Zielvision und innovativen Ansätzen sowie des Zusammenspiels der verschiedenen fachlichen Bereiche
  - Grobkonzept zur Einbindung der Öffentlichkeit, Organisation und zeitliche Parameter
  - Grobe Kostenschätzung
- Ein Grundsatzbeschluss des Stadt- bzw. Gemeinderates; hier dürfte wohl zunächst ein TA-Beschluss ausreichen.

Aus Sicht der Verwaltung würde sich die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Kolpingstraße / Ringstraße einerseits für dieses Projekt eignen.

Andererseits kann die städtebauliche Entwicklung auch ohne Einsatz von öffentlichen Fördergeldern umgesetzt werden, da zwischen Stadt und Investor entsprechende städtebauliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB geschlossen werden können, in denen neben baulichen und erschließungstechnischen Fragen auch die Kostentragung geregelt werden. Der Investor trägt die Kosten in Regel zu 100%.

Der Technische Ausschuss ist daher gehalten, eine Entscheidung zu treffen, ob eine Bewerbung abgegeben werden soll, da die im Projektaufruf angesprochenen Punkte in vielen Dingen die Überlegung des TA zur Entwicklung des Gebietes entsprechen. Es bestünde somit die Chance neue und moderne Planungsansätze zu verwirklichen.

In einer telefonischen Abstimmung vom 25.03.2022 mit dem Grundstückseigentümer, trug dieser vor, die Sache sehr kritisch zu sehen, da durch den langen Projektlauf ein erheblicher Zeitverlust zu befürchten ist. Übrigen wird auf die beiliegenden Unterlagen zum Projektaufruf hingewiesen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Die Verwaltung erläuterte, dass das Modellvorhaben innovative Konzepte im Städtebau auch außerhalb von Sanierungsgebieten fördern kann, was über die Städtebauförderung nicht möglich wäre. Vordringlich stellt das Programm eine Qualitätsmerkmal im Städtebau dar. Die planungsrechtliche Position der Stadt wird gestärkt.

StR Otter erklärte, dass hier innovative Konzepte für Städte im Umbruch besonders gefördert werden sollen.

StR Gressierer befürwortete die Bewerbung, sah an der Zeitschiene keine großen Probleme; er bat allerdings darum die zeitlichen Möglichkeiten zugunsten des Baufortschritts möglichst auszureizen.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss stimmt einer Bewerbung zum Modellprojekt „LANDSTADT BAYERN“ zu. Die Verwaltung wird beauftragt fristgerecht eine Bewerbung abzugeben.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 13.**

##### **Verschiedenes**

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

##### **Sachstand Fahrradabstellanlage:**

##### Planungen und Untersuchungen:

Im Februar wurden die Lph. 5-9 entsprechend dem bestehenden Vertrag mit dem AB Immich vergeben. Ebenfalls im Februar wurden die IB-Leistungen für die statischen Berechnungen an das IB Gehm vergeben.

Sowohl das Büro Immich wie das Büro Gehm, erstellen derzeit parallel zum Förderantrag Ihre Planungen.

Nach Vorlage der Statik muss diese noch von einem Prüfstatiker überprüft werden. Ein entsprechender Auftrag wurde noch nicht erteilt.

Auch die örtliche Bauleitung muss noch beauftragt werden. Darüber hinaus wurde von der DB eine Kampfmittel-Prüfbescheinigung gefordert. Hierzu wurde in der 9.KW eine Fachfirma beauftragt, die demnächst eine Sondierung der für den Bau notwendigen Flächen durchführt.

#### Genehmigung und Förderung:

Seit der 9. KW liegt der Gestattungsvertrag zur mietfreien Nutzung der Flächen für die Fahrradabstellanlagen im Rahmen der Bike+Ride-Offensive digital vor. Die Auskunft zur Spartenanfrage auf dem Bahnhofsgelände steht noch aus. Zuständig ist das Kompetenzteam München.

Der Förderantrag wurde am 20.12.21 über den Projektträger Jülich online beauftragt. In dem Antrag war von einer Bearbeitungszeit von bis zu 8 Wochen die Rede. Nach Ablauf dieser Frist hat das IB Immich bei den Projektträgern nachgefragt und wurde auf die Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) verwiesen. Diese teilte am 03.03.22 mit, dass in der Regel mit einer Bearbeitungszeit von 5 Monaten zu rechnen ist. Das würde bedeuten, dass im Mai 2022 voraussichtlich mit einem Zuwendungsbescheid zu rechnen ist.

Erst wenn dieser Zuwendungsbescheid vorliegt, kann der Förderantrag nach GVFG bei der Reg. v. Obb. gestellt werden. Dieser soll aber, lt. Frau Nodes v.d.Reg.v.Obb., zeitnah bearbeitet werden.

#### Ausblick:

Falls der Zuwendungsbescheid im Mai vorliegt, wird die Ausschreibung und Auftragsvergabe nicht vor Juli/August möglich sein. Die Umsetzung der Maßnahme wäre dann noch im Sommer/Herbst 2022 möglich.

#### **Neue Parkregelung auf dem Parkplatz (West) an der Münchener Straße:**

Die Parkregelung auf dem Parkplatz West wurde kürzlich überarbeitet und nach Absprache mit der Polizei neu angeordnet (verkehrsrechtliche Anordnung liegt bei). Es werden gesonderte Parkflächen für Lkw und Pkw ausgewiesen und die Parkflächen für Pkw zeitlich auf vier Stunden begrenzt.

#### **Einkaufszentrum E-Einz – Mängel in der bestehenden Bepflanzung:**

Frau StRin Behounek führte Mängel in der Bepflanzung im Bereich des Einkaufszentrums E-Einz an. Nach Ihrer Ansicht sei die Bepflanzung nicht bebauungsplankonform ausgeführt.

Die Verwaltung hat die Situation eingehend anhand der Pläne und vor Ort überprüft.

Für das E-Einz gilt der Bebauungsplan Nr. 88.3 – Innenstadt-Einkaufszentrum einschließlich der 1. Änderung (BP 88.3.1).

Der geltende Bebauungsplan (Nr. 88.3.1) setzt im Bereich des Parkplatzes an der Eichthalstraße / Heinrich-Vogl-Straße auf seiner Westseite 3 Bäume fest. Auf der Südseite (zum AOK-Gebäude hin) sind 4 zu pflanzenden Bäumen festgesetzt.

An der Nordseite, zur Valentingasse 2 setzt der Bebauungsplan 3 Bäume fest.

Im Bereich der Altstadtpassage sind auf der westlichen Seite des Platzes 3 mobile Pflanzen und auf der Ostseite der Altstadtpassage (gegenüber der heutigen Freischankfläche der Eisdiele) drei weitere mobile Pflanzen vorgesehen.

Der letzte Stand der Genehmigung (vom Landratsamt genehmigter Freiflächenplan vom 19.12.2013, Az. N-2013-2364) sieht einige Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Hier wurden entsprechende Befreiungen erteilt.

#### Eine Überprüfung vor Ort vom 22.03.2022 hat folgendes ergeben:

Die vorgeschriebene Bepflanzung entspricht weitgehend dem o. g. genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Gravierende Abweichungen wurden nicht festgestellt. In folgenden Bereichen sind Mängel feststellbar (siehe beil. Plan):

- Begrünung mit Bodendeckern im Kurvenbereich der Valentingasse unterhalb der Stahltreppe fehlt (stattdessen wurde Kies eingebaut)
- Begrünung links und rechts neben der Stahltreppe zur Altstadtpassage (zwischen E-Einz und Sparkasse) teilweise ausgefallen bis kaum vorhanden
- Am Platz des Ehrenamts fehlen zwei Hainbuchen; stattdessen wurde unmittelbar am Platzbereich ein Strauch gepflanzt; die Hainbuche im nordöstlichen Bereich (an der Fassade des Drogeriemarkts) fehlt. Hier bestehen allerdings seitens der Verwaltung Bedenken, dass durch eine Baumpflanzung die Feuerwehrezufahrt zum Klosterbauhof nicht mehr gewährleistet ist. Auf diesen Baum sollte zugunsten der Sicherstellung der Rettungswege verzichtet werden. Hier könnte stattdessen eine Strauchgruppe gepflanzt werden.
- Strauchpflanzung an der östlichen Grenze (hinter dem Drogeriemarkt Gebäude) fehlt.
- Fassadenbegrünung an der Südseite des Drogeriemarktes wirkt verkümmert.

#### Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung wird mit einem Schreiben das Centermanagement auffordern, die fehlende Bepflanzung zu vervollständigen.

Sollte das Centermanagement der schriftlichen Aufforderung nicht nachkommen, müsste die Verwaltung die Möglichkeiten eines Pflanzgebotes gem. § 178 BauGB prüfen (Bescheid; Durchsetzung mittels Zwangsgeldverfügung).

#### **Sanierung Treppe am alten Friedhof:**

Die Treppe vom Volksfestplatz zum alten Friedhof wurde durch eine Mineralbetonmischung durch die Stadtgärtnerei hergerichtet. Eine Überprüfung vor Ort hat ergeben, dass für eine barrierefreie Zuwegung eine Planung und die Vergabe der Bauleistungen

erforderlich ist. Dieser Punkt wird für den Haushalt 2023 in der Mittelanmeldung beantragt.

## **Erstellung Gesamträumliches Konzept Windkraft begonnen**

Das von der Stadt Ebersberg beauftragte Fachplanungsbüro für Stadt- und Landschaftsplanung hat mit der Erstellung des Gesamträumlichen Konzepts Windkraft (GKW) für das Gebiet der Kreisstadt begonnen. Startschuss war am vergangenen Donnerstag den 31.03.22 mit einem Auftakttreffen mit Stadtverwaltung und Erstem Bürgermeister Ulrich Proske. Die Stadt Ebersberg erwartet eine gutachterliche flächendeckende Ermittlung von Windeignungspotenzialen. Untersuchungsraum ist das gesamte Stadtgebiet mit einer

Größe von 4.084 ha, wobei früh ein Großteil der Flächen aus der Betrachtung auszuschließen sein wird z.B. auf Grund der nötigen Abstände zu vorhandener oder künftig geplanter Bebauung. Im Rahmen der Potenzialerhebung werden also erst diejenigen Flächen im Stadtgebiet ermittelt, auf denen eine Windkraftnutzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen definitiv nicht möglich ist (harte Tabukriterien). Anschließend geht es dann darum für die verbliebenen Flächen im Stadtgebiet zu ermitteln, ob und wo eine Windkraftnutzung aus fachlicher Sicht der Planer empfohlen werden kann (weiche Tabukriterien).

Sobald die erste Fassung des Konzepts fertiggestellt ist, soll es im Technischen Ausschuss vorgestellt und danach entsprechend der Wünsche des Stadtrats weiterbearbeitet werden.

**0 Ja : 0 Nein**

### **TOP 14.**

#### **Wünsche und Anfragen**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

StR Otter bat um die Errichtung eines zweiten Handlaufs an der Treppe zwischen Kirchenvorplatz und Schlossplatz.

StRin Platzer erkundigte sich für welchen Personenkreis die beiden neuen Seniorenstellplätze am Marienplatz gedacht seien.

#### **Antwort 1. Bürgermeister:**

Die beiden Plätze wurden auf Anregung des Seniorenbeirats geschaffen. Sie haben lediglich Hinweischarakter und keine rechtliche Wirkung.

**0 Ja : 0 Nein**

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:18 Uhr

Stadt Ebersberg, den 09.05.2022

Proske  
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1; TOP 4 bis 14)  
Anwander (TOP 2 und 3)

Schriftführer/in (TOP )