

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 6. Dezember 2022

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
 Schriftführer/in: Stöhr (TOP 1 - 8; 14 - 16)  
 Pfeifer (TOP 9, 10)  
 Stalla (TOP 11, 13)  
 Siebel (TOP 12)

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Obergrusberger	Mitglied	X		(Vertreter für Josef Riedl)
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		19:07 Uhr (TOP 2)
SR Hilger	Mitglied	X		(Vertreter für Martin Schechner jun.)
SR Münch	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Zwingler	Mitglied	X		(Vertreter für Maximilian Fritsch)
SR Fritsch	Mitglied		X	
SR Riedl	Mitglied		X	
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

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

### TOP 1.

**Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**  
 öffentlich

### Sachverhalt:

Zur nö Sitzung vom 08.11.2022

**Sanierung/Erweiterung Grundschule Oberndorf**

- Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Innentüren BA I+II an die Schreinerei Sick GmbH, Rosenheim, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 233.803,41 € zu vergeben.

### **Sanierung Hallenbad Ebersberg**

- Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschließen die Vergabe des Nachtrags der Fa. Probat für die Betonsanierung mit einer Brutto Auftragssumme von 111.073,83 Euro.
- Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschließen die Vergabe des Nachtrags der Fa. Probat zur Erstellung des Überzugs Ostfassade mit einer Brutto Auftragssumme von 68.360,81 Euro.

### **TOP 2.**

#### **Kreisklinik Ebersberg;**

#### **Bauvoranfrage zur Aufstockung des Parkhauses auf dem Grundstück FINr. 841, Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Guggetzer-Str. 2**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Es liegt eine Bauvoranfrage der Kreisklinik Ebersberg zur geplanten Aufstockung des bestehenden Parkhauses in der Pfarrer-Guggetzer-Straße vor.

Es ist geplant, eine Holzkonstruktion auf das bestehende Gebäude aufzusetzen, um das Parkhaus um eine zusätzliche Ebene zu erweitern. Zugleich werden die Fahr rampsen aus Stahlbeton, das Treppenhaus und der Aufzug um eine Ebene erweitert, die Fassadenflächen sollen begrünt werden. Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes bleibt unverändert.

Für das geplante Vorhaben sind eine Reihe von Befreiungen vom rechtsgültigen Bebauungsplan 170 – „Parkdeck Kreisklinik“, sowie eine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich.

#### Im Einzelnen:

##### 1. Festsetzung A 2.2 und B 2.1 „max. zulässige Gebäudehöhe“:

- westl. Festsetzungsgebiet (FG) zulässig 3,10 m
- mittl. Festsetzungsgebiet (FG) zulässig 6,40 m
- südl. Festsetzungsgebiet (FG) zulässig 3,75 m

in der Planung vorgesehene Befreiungen:

- westl. FG ca. 5,60 m (geplante Wh 8,70 m, Bestand 5,90 m)
- mittl. FG ca. 4,30 m (geplante Wh 10,70 m, Bestand 7,20 m)
- südl. FG ca. 7,65 m (geplante Wh 11,40 m, Bestand 8,20 m)

##### 2. Festsetzung A 5.1 und B 3.1.2 „nur Flachdächer zulässig“:

- flach geneigte Dächer bis 3° über den Parkflächen
- flach geneigte Dächer bis 8,5° über den Fahr rampsen
- abgeschrägte Dächer mit 70° im Randbereich

##### 3. Festsetzung B 3.1.2 „Dachbegrünung“, „als Dachdeckung zulässige Materialien“:

Im Bereich der maximalen Gebäudehöhe von 6,40 m sind nur begrünte Dächer zulässig (Artenliste lt. Festsetzungen durch Text, B 6.2.5), in den restlichen Berei-

chen des Plangebietes sind die Parkdecks als Bedachung anzusehen und in ihrer jeweiligen Ausführung zulässig.

- In der Planung ist vorgesehen, auf dem Süddach Photovoltaik-Elemente für den eigenen Energiebedarf aufzustellen. Das Norddach wird begrünt.

#### 4. Festsetzung B 4.1.1 „Abstandsflächen:

- Im Norden, Westen und Osten ist keine Abstandsflächenüberschreitung vorgesehen.
- Im Süden werden die Abstandsflächen auf einer Länge von 60,50 m in einer Tiefe von 2,65 m bis 4,10 m überschritten.

-

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 170 – „Parkdeck Kreisklinik“.

Das Bestandsgebäude (Baugenehmigung des LRA Az. B 2011-1580 v. 20.03.2021) wurde bereits mit einer Vielzahl von Befreiungen und Abweichungen genehmigt. Im

- westl. FG            zulässig 3,10 m, Bestand 5,90 m, erteilte Befreiung 2,80 m
- mittl. FG            zulässig 6,40 m, Bestand 7,20 m, erteilte Befreiung 0,80 m
- südl. FG            zulässig 3,75 m, Bestand 8,20 m, erteilte Befreiung 4,45 m

Die nun in der Planung vorgesehenen Befreiungen im Vergleich zum Bestand bewegen sich in ähnlichem Maß

- westl. FG            ca. 2,80 m (geplante Wh 8,70 m, Bestand 5,90 m)
- mittl. FG            ca. 3,50 m (geplante Wh 10,70 m, Bestand 7,20 m)
- südl. FG            ca. 3,20 m (geplante Wh 11,40 m, Bestand 8,20 m)

Die geplante Dachneigung mit 3° über den großflächigen Parkflächen ist sehr geringfügig. Die erhöhten Abweichungen mit 8,5° bzw. 70° finden sich lediglich im Bereich der Fahrrampen bzw. nur an den Abschrägungen im Randbereich.

Die Abweichung von der Dachbegrünung betrifft lediglich die südliche Dachseite. Diese soll aber mit einer Photovoltaik-Anlage versehen werden, um den eigenen Energiebedarf zu decken.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB i.V. mit Art. 63 BayBO können Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzw. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter der Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung können alle Befreiungen und Abweichungen, die im Sachvortrag im Einzelnen beschrieben sind, erteilt werden. Bereits im Genehmigungsverfahren für das Bestandsgebäude wurden zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Abweichungen von den Abstandsflächen erteilt.

Die Erhöhung hält im Norden, Westen und Osten die nötigen Abstandsflächen ein. Eine Abstandsflächenüberschreitung ist lediglich nach Süden hin erforderlich. Hier wird auf einer Länge von 60,50 m in einer Tiefe von 1,50 m bis 1,85 m (zusätzlich zum Bestand) die Abstandsfläche über die Straßenmitte hinaus überschritten. Das betroffene gegenüberliegende Grundstück befindet sich jedoch ebenfalls im Eigentum der Kreisklinik Ebersberg.

Die geplanten Maßnahmen im Rahmen der Erweiterung des Parkhauses zum Schallimmissionsschutz gem. Festsetzung B 10 erfordern aus Sicht der Verwaltung keine weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **Diskussionsverlauf:**

Herr Architekt Beslmüller stellte als beauftragter Planer dem Technischen Ausschuss das Vorhaben vor.

StR Spötzl erkundigte sich nach dem Lärmschutz der offenen Bauweise der Parkhausaufstockung.

Architekt Beslmüller erläuterte, dass laut Bebauungsplan das oberste Geschoss offen errichtet werden darf. Es werden schalldämmende Materialien (Holz, Deckendämmung) verbaut. Weiterhin ist die Zufahrt zum obersten Geschoss bis 22 Uhr beschränkt.

StR Friedrichs erkundigte sich nach der Dach- und Fassadenbegrünung und fand die Planung optisch angenehm. Architekt Beslmüller teilte mit, dass die Fassaden begrünt werden sollen. Das Dach auf der Nordseite erhält eine Begrünung, auf der Südseite soll eine PV-Anlage errichtet werden.

StR Hilger fand es erfreulich, dass neue Parkplätze geschaffen werden, kritisierte aber gleichzeitig die fehlende Tiefgarage beim kürzlich erstellten Schwesternwohnheim. Nun würde auf Kosten der Anlieger das Parkhaus aufgestockt. Er forderte eine Aufweitung der Zufahrt zum Parkhaus.

StR Münch begrüßte die Planung sowie die nachhaltige Bauweise. Er verwies auf den kürzlich behandelten Stellplatznachweis der Klinik und den darin festgestellten Parkplatzüberhang. Seiner Ansicht nach ist eine Parkhausaufstockung deutlich günstiger als eine Tiefgarage.

StR Otter begrüßte die Angebotsverbesserung. Die Beurteilung der Holzbauweise ist Sache der Bauaufsichtsbehörde. Auch er forderte eine Verbesserung der Zufahrtssituation.

StRin Behounek schloss sich der Forderung von StR Otter an. Die Zufahrt sei aktuell unfallträchtig, da die PKW zum Einfahren häufig die Gegenfahrbahn der Pfarrer-Guggetzer-Straße nutzen. Dabei würden insbesondere Radfahrer gefährdet.

Erster Bürgermeister Proske bat den Planer die Zufahrtsituation bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen.

StR Zwingler fragte nach, ob die oberen Parkdecks während der Bauphase benützbar bleiben. Architekt Beslmüller wollte sich aufgrund des sehr frühen Planungsstadiums noch nicht konkret zum Bauablauf äußern, teilte aber mit, dass der Bauablauf aufgrund der Lage, der engen Straßenverhältnisse und der Zufahrt zur Notaufnahme schwierig werden wird.

Herr Gangkofer als Vertreter der Kreisklinik teilte mit, dass die Maßnahme ein wichtiger Baustein für die weiteren baulichen Entwicklungen der Kreisklinik darstellt.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Bauvoranfrage zur Aufstockung des Parkhauses der Kreisklinik auf dem Grundstück FINr. 841, Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Guggetzer-Str. 2 und stellt dem Bauvorhaben seine Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen und Abweichungen in Aussicht.

Von einer Änderung des Bebauungsplanes 170 – „Parkdeck Kreisklinik“ zur Verwirklichung des Bauvorhabens kann abgesehen werden.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.**

**Loidl, Maria;**

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung und zugleich Umnutzung des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses in eine Garagennutzung auf dem Grundstück FINr. 2723, Gmkg. Oberndorf, Altmannsberg 1 und 1a**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Auf dem landwirtschaftlichen Anwesen in Altmannsberg 1 und 1a ist die Errichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses geplant. Hierzu soll das seit längerer Zeit nicht mehr bewohnte bisherige Betriebsleiterwohnhaus in eine Garagennutzung umgenutzt werden. Zu diesem Vorhaben wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, mit dem die Antragstellerin folgende Fragen klären möchte:

Ist es zulässig,

1. das bestehende Betriebsleiterwohnhaus (HsNr. 1a) mit den Maßen 12,62 m x 13,52 m in eine Garagennutzung umzunutzen?
2. eine Betriebsleiterwohnung als Anbau an das Austragshaus (HsNr. 1) mit den Maßen 8,00 m x 10,00 m zu errichten?
3. den neuen Gebäudeteil als Anbau an das Austragshaus mit einer max. Wohnfläche von 158 m<sup>2</sup> zu errichten?
4. den neuen Gebäudeteil als Anbau an das Austragshaus mit einer Wandhöhe von 5 m zu errichten (Wandhöhe Austragshaus 5,70 m)?
5. den neuen Gebäudeteil als Anbau an das Austragshaus mit einer Dachneigung von 22° zu errichten (Dachneigung Austragshaus 22°)?
6. den neuen Gebäudeteil als Anbau an das Austragshaus zu unterkellern?
7. an der Ostseite des Anbaus an das Austragshaus eine Dachgaube zu errichten?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Bauvorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Geplante Bauvorhaben beurteilen sich somit nach § 35 BauGB.

Die Umnutzung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses (HsNr. 1a) und die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung stellen privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB stehen den Vorhaben nicht entgegen. Die Erschließung ist gesichert, das Anwesen liegt an einer öffentlichen Straße und ist an die städtische Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage angeschlossen.

Die Errichtung eines Wohngebäudes muss eine dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Funktion haben. Es muss nach Art und Größe des landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne der dienenden Funktion des Vorhabens erforderlich sein, d.h. eine funktionale Zuordnung des Wohnens zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb haben. Zudem muss ein konkreter Bedarf gegeben sein und es darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Auf der Hofffläche existiert noch das ursprüngliche Betriebsleiterwohnhaus (HsNr. 1a), welches sich in einem maroden Zustand befindet. Aufgrund dessen ist es seit vielen Jahren nicht mehr bewohnbar und wird seitdem bereits als Garagen- und Abstellfläche für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Materialien genutzt. Mit der Übernahme des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes der Antragstellerin ist es notwendig, vor Ort zu sein, um die anfallenden Arbeiten organisieren und erledigen zu können. Der geplante Anbau mit einer baulichen Verbindung an das „Altenteilerhaus„ (Austragshaus, Bauge-

nehmung B-777/68) ist aus persönlichen Gründen von hoher Bedeutung (siehe beigefügtes Schreiben der Antragstellerin).

Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorgaben des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Umnutzung des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses als Garagen- und Abstellfläche für land- und forstwirtschaftliche Geräte sowie die Errichtung der geplanten Betriebsleiterwohnung erfüllt. Die Fragen 1. bis einschl. 6. zum Antrag auf Vorbescheid können somit bejaht werden.

Zu Frage 7. möchten wir anmerken, dass der Einbau einer Dachgaube denkbar wäre, die Errichtung eines Quergiebel (wie in den Plänen dargestellt) eher kritisch zu beurteilen ist.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung und zugleich Umnutzung des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses in eine Garagennutzung für land- und forstwirtschaftliche Geräte auf dem Grundstück FINr. 2723, Gmkg. Oberndorf, Altmannsberg 1 und 1a.

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

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 4.**

**Wohnungsbaugenossenschaft Ebersberg e.G.;**

**Bauantrag zur Errichtung von zwei Carports mit sieben Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 824/13, Gmkg. Ebersberg, Kurt-Rohde-Platz 5 und 7**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung von zwei Carports im südwestlichen Bereich des Grundstücks.

Carport A ist für drei Stellplätze mit den Außenmaßen 7,775 m x 5m an der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Carport B, geplant für vier Stellplätze und den Außenmaßen 10,325 m x 5 m, grenzt mit seiner Tiefe (5 m) an die südliche Grundstücksgrenze an.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 180 – „Kurt-Rohde-Platz“. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich des Grundstücks Flächen für oberirdische Stellplätze vor. Der Stellplatzschlüssel ist nach § 10 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung auf 1,2 Stellplätze pro WE festgesetzt.

Die Wohnungsanzahl der 3 GWG-EBE Mehrfamilienhäuser ergibt insgesamt 32 WE. Folglich wären insgesamt auf den Grundstücken der Wohnanlage 39 Stellplätze nachzuweisen. Derzeit stehen insgesamt 38 Stellplätze, davon 2 behindertengerechte Stellplätze, oberirdisch zur Verfügung. Der Behindertenparkplatz auf der Westseite wird auf die gegenüberliegende Parkfläche verlegt, wodurch auf der Fläche des geplanten Carports A für die benötigte Konstruktionsfläche kein Stellplatz verloren geht. Es bleiben auf dieser Fläche neun Stellplätze. Durch die Verlagerung des behindertengerechten Stellplatzes und der benötigten Konstruktionsfläche für Carport B, reduziert sich die Stellplatzzahl von sechs Stellplätzen auf fünf Stellplätze. Hierfür liegt dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Stellplatzschlüssel

vor. Aufgrund der vorhandenen Mieterstruktur bestätigt die GWG, dass sich ein geringerer tatsächlicher Stellplatzbedarf als bei herkömmlichen Wohnungen ergibt. Es handelt sich bei den betreffenden Wohnungen um Sozialwohnungen.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich keine Erkenntnisse, dass die Errichtung der Carports die Grundzüge der Planung berühren, die Errichtung samt Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist städtebaulich vertretbar.

Grundsätzlich können Carport ohne Einhaltung von Abstandsflächen mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m errichtet werden (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Jedoch darf die Gesamtlänge aller grenznahen Gebäude auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO).

Durch die Errichtung der beiden Carports erreicht die Grenzbebauung eine Länge von insgesamt 17,775 m (Carport A: 7,775 m + 5 m; Carport B: 5 m). Die zulässige Gesamtlänge von 15 m wird also um 2,775 m überschritten und erfordert eine Abweichung von den Abstandsflächen. Ein entsprechender Antrag liegt vor.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben und der notwendigen Abweichung von den Abstandsflächen zugestimmt, somit kann diese aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Friedrichs wies auf die zu gering bemessenen Fahrradabstellanlagen hin und regte eine Erweiterung an.

#### **Beschluss:**

Der technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung von zwei Carports mit insgesamt sieben Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 824/13, Gmkg. Ebersberg, Kurt-Rohde-Platz 5 und 7 in Ebersberg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Der technische Ausschuss stimmt der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächen zu.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 5.**

**Becker, Rolf;**

**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 - Richardisweg zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und zur Errichtung von Böschungsstufen auf dem Grundstück FINr. 188/4, Gmkg. Ebersberg, Richardisweg 5a**  
öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung (4,8 m x 3 m = 14,4 m<sup>2</sup>) sowie die Errichtung von Böschungsstufen auf der Westseite des Grundstücks.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 201 – „westl. Richardisweg“. Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen A 3.1 Baugrenzen für überbaubare Flächen, sowie unter C 10 eine „bestehen bleibende Böschung“ festgesetzt.

Da beide Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Terrassenüberdachungen können grundsätzlich mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 3 m verfahrensfrei errichtet werden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO). Durch die Errichtung der geplanten Terrassenüberdachung wird die Baugrenze nach Süden hin um 3 m und einer Fläche von 14,4 m<sup>2</sup> überschritten. Eine Befreiung von den Baugrenzen wurde bereits bei den Grundstücken FINr. 188, 188/13, 188/16, 188/24, 188/25 der Gmkg. Ebersberg für div. Bauvorhaben erteilt. Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben und der hierfür notwendigen Befreiung zugestimmt, somit kann diese aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Des Weiteren ist die Errichtung von Böschungsstufen auf der Westseite des Grundstücks zur besseren Nutzung und zur Vermeidung der Rutschgefahr bei der Gartenpflege beantragt. Bei Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, handelt es sich um verfahrensfreie Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe e) BayBO. Für die Grundstücke FINr. 188, 188/16, 188/13 der Gmkg. Ebersberg wurden bereits vergleichbare Befreiungen (Errichtung von Stützmauern) zur Geländeanpassung und somit zur besseren Nutzung des Geländes erteilt. Da auch hier die angrenzenden Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, kann aus Sicht der Verwaltung auch diese Befreiung erteilt werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Gressierer wunderte sich, dass mal letztes Mal, als es nur um Büsche statt Bäume ging strenger war als jetzt.

StR Otter entgegnete, dass es auf die Wahrnehmung einer Stadt ankomme. Dies geschieht meistens von der Straße aus. Deswegen ist eine grüne Einsäumung der Wegeverbindungen wichtig.

#### **Beschluss:**

Der technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und zur Errichtung von Böschungsstufen auf dem Grundstück FINr. 188/4, Gmkg. Ebersberg, Richardisweg 5a in Ebersberg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Der technische Ausschuss stimmt den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 6.**

**Wiechers, Stefan und Manuela;**

**Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 626/2, Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Str. 20**

öffentlich



**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf der Westseite der bestehenden Doppelhaushälfte. Die Überdachung ist mit einer Länge von 5,71 m und einer Tiefe von 3,86 m geplant und soll mittels Stahlstützen und einer Dachverglasung ausgeführt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 71 – Moosstefflfeld und Nr. 71.1 – Moosstefflfeld 1. Änderung.

Durch den Anbau der Terrassenüberdachung wird die Baugrenze nach Westen hin auf einer Länge von 5,71 m um 1,96 m (Gesamtfläche 11,19 m<sup>2</sup>) überschritten. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Des Weiteren wird die zulässige bebaubare Grundfläche von 69 m<sup>2</sup> um insgesamt 18 m<sup>2</sup> überschritten (Grundfläche insgesamt 87 m<sup>2</sup>). Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig.

Die Terrassenüberdachung soll mittels Stahlstützen und einer Dachverglasung ausgeführt werden, von einer Dacheindeckung mit Ziegel soll abgesehen werden.

Die Terrassenüberdachung befindet sich direkt an der südlichen Grundstücksgrenze, deshalb können die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Dies erfordert eine Abweichung von den Abstandsflächen.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB i.V. mit Art. 63 BayBO können Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzw. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter der Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bereits bei der Errichtung des Bestandsgebäudes einschl. Garage wurde von der zulässigen Grundfläche von 69 m<sup>2</sup> abgewichen. Die Überschreitung der Baugrenze nach Westen hin ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Festsetzung der Eindeckung mit Ziegel bezieht sich auf die Hauptgebäude, nicht explizit auf Terrassenüberdachungen. Aufgrund der filigranen Gestaltung mittels Glas- und Metallkonstruktion ergeben sich keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung für die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke, welche auch keine Einwände zum geplanten Vorhaben eingebracht haben. Aus Sicht der Verwaltung können die erforderlichen Befreiungen von den Bebauungsplänen Nr. 71 – Moosstefflfeld und Nr. 71.1 – Moosstefflfeld 1. Änderung erteilt werden.

Die Abstandsflächen können auf der Nord- und Westseite eingehalten werden. An der südlichen Grundstücksgrenze wird die Terrassenüberdachung profilgleich an die bestehende Terrassentrennwand des Nachbargebäudes angebaut. Für das Nachbargrundstück ergeben sich keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung. Nach Auskunft des Antragstellers liegt die Zustimmung des betroffenen Nachbarn vor, folglich kann dem Antrag auf Abweichung zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 626/2, Gmkg.

Ebersberg, Rosenheimer Str. 20 und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Der Technische Ausschuss stimmt den beantragten Befreiungen sowie der Abweichung von den Abstandsflächen zu.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 7.**

**Neugebauer, Wolfgang und Stephanie;**

**Bauantrag zur Errichtung eines Bienenhauses in Holzbauweise als Wirtschaftsgebäude für eine Hobby-Imkerei auf dem Grundstück FINr. 2415/49, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg öffentlich**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Bienenhauses in Holzbauweise mit einer Grundfläche von 6 m x 3 m. Der Baukörper wird auf eine unterlüftete Bodenplatte aus Holz auf Punktfundamente gesetzt, der Abstand zum Gelände beträgt 20 – 30 cm. So entsteht eine Gesamthöhe von ca. 3,40 m.

Das Bienenhaus soll zweckentsprechend zur wetterfesten Unterbringung der Bienenvölker dienen, sowie die Durchführung der für die sachgerechte Imkerei notwendigen Arbeiten ermöglichen (wie z.B. Völkerführung, Pflege und Verjüngung des Bestandes, Königinzucht, Honigentnahme und -schleuderung).

Es erlaubt ein witterungsunabhängiges Arbeiten an den Bienen und schützt sie vor widrigen Wetterverhältnissen, gerade während der Wintermonate. Eine Ver- und Entsorgung mit Frischwasser/Abwasser ist für die Bienenhaltung nicht notwendig. Das Auffangen von Regenwasser über die Dachfläche zur Verwendung als Bienenränke bietet sich jedoch an.

Wegen seiner einfachen Bauweise kann das Bienenhaus nach einer möglichen Beendigung der Bienenhaltung ohne größere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft rückgebaut und entfernt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Außenbereich, Bauvorhaben beurteilen sich demnach nach § 35 BauGB. Bienenhäuser sind wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, soweit keine berufsmäßige Imkerei und damit eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben ist. Die Privilegierung stützt sich darauf, dass die Bienenhaltung nur im Außenbereich die notwendige Futtergrundlage findet und im Hinblick auf die Bestäubung von Blüten nur im Außenbereich realisiert werden kann. Allerdings sind Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf das Erforderliche zu beschränken, also auf bauliche Anlagen, die der unmittelbaren Unterbringung der Bienen dienen, nicht etwa auf Zusatzeinrichtungen (vgl. VGH München, Beschluss vom 19.03.2019 – 9 CS 18.2340, AUR 2019, 226 = BeckRS 2016, 49110).

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde am 04.10.2022 vertritt diese folgende Ansicht: Das beantragte Bienenhaus dient lediglich der Hobbyimkerei, somit ist eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht gegeben. Die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erlaubt lediglich die Unterbringung der Bienen, folglich wäre das Vorhaben in der beantragten Form nicht zulässig.

Die Kleingartenanlage in Vordereggburg sollte als „Sondergebiet Freizeitgärten“ überplant werden, ein Aufstellungsbeschluss wurde bisher noch nicht gefasst. In einem solchen Gebiet wäre dieses Vorhaben zulässig. Im Vorgriff auf die angestrebte Überplanung stellen der Standort und die geplante Größe des Bienenhauses aus Sicht der Verwaltung

kein Hindernis dar. Zudem ergäbe sich durch die Ansiedlung von Bienenvölkern eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt in diesem Gebiet. Neben der Gewinnung von Honig und anderen wertvollen Bienenprodukten spielt die Bestäubungstätigkeit der Honigbienen eine zentrale Rolle. Sie trägt dazu bei, den Fortbestand zahlreicher Wild- und Nutzpflanzen zu erhalten. Damit sichern die Bienen auch für andere Organismen die Nahrungsgrundlage. Wegen der großen landeskulturellen Bedeutung wird die oberbayerische Imkerei durch den Bezirk Oberbayern nachhaltig gefördert.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, trotz Bedenken der Baugenehmigungsbehörde zur Zulässigkeit, das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben zu erteilen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Die Verwaltung teilt mit, dass zwischenzeitlich die Frage der Privilegierung zwischen dem Antragsteller und dem Landratsamt geklärt ist. Letztlich ist nur noch die Frage der finanziellen Sicherung der Rückbauverpflichtung offen.

StR Gressierer regte an, das Bauleitplanverfahren nicht aus dem Auge zu verlieren. StR Otter pflichtete der Aussage bei und bat aus historischen Gründen um einen genauen Blick auf die Sache.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung eines Bienenhauses in Holzbauweise als Wirtschaftsgebäude für eine Hobby-Imkerei auf dem Grundstück FINr. 2415/49, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

#### **9 Ja : 1 Nein**

StR Spötzl nahm an der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nicht teil.

#### **TOP 8.**

##### **bauliche Entwicklung Floßmannstraße 24 - 28;**

##### **Vorstellung einer Planungskonzeption zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern;**

##### **Entscheidung über den Verfahrensweg**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Die Eigentümer der Grundstücke im Bereich der Floßmannstraße 24 – 28 sind an die Stadt herangetreten, die Flächen städtebaulich neu zu ordnen bzw. baulich zu entwickeln.

Für den Bereich der Floßmannstraße 28 (FINr. 867/1, Gemarkung Ebersberg) ist vorgesehen, den vorhandenen Gewerbebetrieb in naher Zukunft abzusiedeln. Der vorhandene Gebäudebestand soll abgebrochen werden und nach dem Wunsch der Eigentümer mit 3 Mehrfamilienhäusern sowie mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Floßmannstraße 24-26 (FINr. 867/8 und 867/13) soll ebenfalls neu geordnet werden. Hier ist nach den Wünschen der Eigentümer vorgesehen, den Bestand abubrechen und ein neues Mehrfamilienwohnhaus zu errichten.

Auf FINr. 867/1 (Floßmannstraße 28) sollen folgende Gebäude errichtet werden:

1 Mehrfamilienhaus A	32,50 m x 15 m (480 m <sup>2</sup> GR); WH 9 m; SD mit 42° GF 1260 m <sup>2</sup>
1 Mehrfamilienhaus B	17 m x 11,5 m (275 m <sup>2</sup> GR); WH 6,80 m; SD mit 42° GF 675 m <sup>2</sup>
1 Mehrfamilienhaus C	20m x 11.5 m (310 m <sup>2</sup> GR); WH 9,00 m; SD mit 42° GF 525 m <sup>2</sup>
1 Einfamilienhaus	200 m <sup>2</sup> GR; WH 6,50 m; SD mit 42° GF 380 m <sup>2</sup>
Grundstückgröße	3.473 m <sup>2</sup>
GFZ	0,81

Die Anzahl der Wohneinheiten soll nach derzeitigem Stand 29 betragen. Die notwendigen 48 Stellplätze sollen in einer Tiefgarage sowie mit oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen werden.

Auf den FINr. 867/8 und 867/13 soll ein Mehrfamilienhaus mit den Ausmaßen 35,85m (Westseite) 31,35 m(Ostseite) x 16 m errichtet werden.

Die Wandhöhe beträgt bei der Satteldachvariante (DN 40°) 10 m und die Firsthöhe 14m. Bei der Flachdachvariante beträgt die Wandhöhe 1 10m und die WH 2 (Decke des Dachgeschosses) 12 m.

Insgesamt sollen 15 Wohneinheiten errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer TG mit 23 Stellplätzen sowie mit 8 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Das auf dem Grundstück vorhandene Naturdenkmal Nr. 15 „Stieleiche“ wird in der Planung berücksichtigt und erhalten.

Folgende Kennzahlen werden für FINr. 867/8 und /13 erreicht:

Grundstücksgröße gesamt	1.909 m <sup>2</sup>
GF UG	841,89 m <sup>2</sup>
GF EG – 2.OG jeweils	540,90 m <sup>3</sup> 1.622,70 m <sup>2</sup>
GF Terrassengeschoss	371,50 m <sup>2</sup>
GFZ	1,04

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes/Baulinienplanes Nr. 8 – Südwest I. Dieser Bebauungsplan wurde innerhalb seines Geltungsbereichs bereits mehrfach durch neue, qualifizierte Bebauungspläne ersetzt. Im Übrigen ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben vorliegend nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 BauNVO) dargestellt. Der künftige Bebauungsplan würde der Darstellung entsprechen.

Die vorgeschlagene Baudichte lässt sich nach Auffassung der Verwaltung nicht mehr im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 – Südwest I bzw. nach § 34 BauGB darstellen. Die Gebäude würden sich nicht mehr in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügen. Um die Entwicklung baurechtlich zu ermöglichen wäre somit ein Bebauungsplan (Nachverdichtungsbebauungsplan) erforderlich, wie er bereits für den Bereich des ehemaligen BRK-Geländes erlassen wurde. [Dort wurde durch den Bebauungsplan Nr. 202 eine Dich-](#)

te von GFZ 1,13 zugelassen. Vorliegend würde die durchschnittliche GFZ 0,92 betragen. Dies würde dem allgemeinen städtischen Ziel, Innenentwicklung vor der Ausweisung am Ortsrand zu betreiben (Innen statt Außen), das der TA in seiner Sitzung vom 09.04.2019, TOP 7, öffentlich beschlossen hat, voll entsprechen.

Derzeit wird das Grundstück Floßmannstr. 28 (FINr. 867/1) ausschließlich gewerblich genutzt. In naher Zukunft soll der Betrieb abgesiedelt werden. Durch die geplante Wohnnutzung kann aus verkehrlicher Sicht eine gewisse Entspannung der Verkehrssituation, insbesondere des Parkdrucks in diesem Quartier erwartet werden.

Das Planungsgebiet würde eine Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> umfassen und liegt nördlich der Floßmannstraße, südöstlich der Baldestraße und südwestlich der Straße Am Scheiblerfeld. Die FINr. 867/1 ist nahezu vollständig versiegelt. Auf den FINr. 867/8 und /13 bestehen noch größere Grünflächen. Durch die geplante Neubebauung auf FINr. 867/1 findet eine gewisse Entsiegelung der Flächen durch die geplante Wohnbebauung statt.

Die Umgebung des künftigen Baugebiets ist vorwiegend geprägt durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern; östlich angrenzend liegt das Baugebiet Nr. 202 – westlich Haggenmillerstraße. Dort ist eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern vorzufinden. Die neue Bebauung, die überwiegend Mehrfamilienhäuser zum Inhalt hat würde die bereits bestehende Mehrfamilienhausbebauung an der Haggenmiller-/Floßmannstraße fortführen. Lediglich im Übergang zur Baldestraße, auf der Nordwestseite des Planungsgebietes soll ein Einfamilienhaus errichtet werden, das die Baustruktur der nach Nordosten führenden Baldestraße aufnehmen soll.

Erschlossen wird das Baugebiet durch die Floßmannstraße/Bürgermeister-Meyer-Straße/Baldestraße.

Die vorgeschlagenen Höhenentwicklungen lehnen sich an die kürzlich entstandene Bebauung westlich der Haggenmillerstraße an und werden seitens der Verwaltung als vertretbar angesehen. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde nachgewiesen.

Nach Ansicht der Verwaltung würde sich dieses Planungsgebiet für den neuen Begriff des sektoralen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2d BauGB, der im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 eingeführt wurde, eignen.

Danach kann die Stadt im einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich; § 34 BauGB) in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen treffen:

1. Flächen, auf den Wohngebäude errichtet werden dürfen,
2. Flächen auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erfüllen, oder
3. Flächen auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger, hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die im Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindungen, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtungen in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Das Gebiet liegt zwar (s. o.) im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 – Südwest I. Die Vorschrift des § 9 Abs. 2d) BauGB gilt aber auch für Bereiche mit sog. Altplänen (§ 246 Abs. 6 BauGB), welche vor 1960 aufgestellt worden sind und gemäß §

173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 i. V. m. § 233 Abs. 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten. So liegt der Fall hier. Der Bebauungsplan Nr. 8 – Südwest I wurde im Jahre 1956 genehmigt und fällt somit in diese Kategorie. Ein Innenbereich liegt auf jeden Fall vor.

Der Bebauungsplan dient zweifelsfrei der Wohnraumversorgung, da ausschließlich Wohngebäude errichtet werden sollen.

Die Stadt Ebersberg ist in der Gebietsbestimmungsverordnung (Bestimmung der Gebiete über angespannten Wohnungsmarkt gem. § 201 a Satz 3 BauGB) § 1 und Ziff. 1.6.5 der Anlage aufgeführt. In Ebersberg besteht ein Mangel an bezahlbarem bzw. sozialem Wohnraum und insbesondere ein relativ hohes Mietpreisniveau, deswegen sollen die rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderten Wohnraums auch innerhalb des bebauten Bestandes ausgeschöpft werden um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Dies entspricht auch den städtebaulichen Zielen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB.

Die Folge eines solchen sektoralen Bebauungsplanes ist, dass in dem Bereich andere Nutzungen wie sie z. B. aus § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet; WA) allgemein zulässig wären, ausgeschlossen bleiben.

Nach § 9 Abs. 2d) Ziff. 3 BauGB können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und auch, dass die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicher gestellt wird. Nur diese Rechtsgrundlage ermöglicht so eine unmittelbare Festlegung zur Schaffung bzw. zur Umsetzung von gefördertem Wohnraum. Diese Rechtsgrundlage setzt damit den Abschluss eines Vertrages begleitend zum Bauleitplanverfahren voraus.

Im vorliegenden Fall erscheint die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2d) Nr. 3 BauGB, mit dem Ziel, dort Flächen auszuweisen, auf denen ganz oder teilweise geförderter Wohnraum herzustellen ist, grundsätzlich denkbar. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, mit den Eigentümern hier entsprechende Gespräche zu führen, mit dem Ziel eines Abschlusses der notwendigen Vereinbarungen.

Der Eigentümer der FINr. 867/8 und 867/13 hat in einem Gespräch gegenüber der Verwaltung geäußert, dass er mit der Kreisklinik in Kontakt stehe bzw. in Kontakt treten wolle, um dort einen Teil der neu entstehenden Wohnung für das Klinikpersonal anzubieten.

Folgende weitere Punkte sind aus Sicht der Stadt im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. Schaffung bzw. Verbreiterung des Gehwegs im Bereich der Einmündung Floßmann-/Baldestraße.  
Der erforderliche Grund wäre hier an die Stadt abzutreten.
2. Schaffung einer zumindest fußläufigen Verbindung zwischen der Straße Am Scheiblerfeld und der Floßmannstraße;  
Im aktuellen Planungsgebiet soll eine mögliche Wegeverbindung zwischen den beiden Ortsstraßen planungsrechtlich gesichert werden.  
An der Wegeverbindung besteht ein öffentliches Interesse um zusätzliche Fußwegeverbindungen zwischen den Wohnquartieren zu schaffen und diese durchlässiger zu machen. Mit kürzeren Verbindungswegen können Fahrten mit dem privaten KfZ vermieden werden.

Dieser Punkt ist in der bisher vorliegenden Planung noch nicht berücksichtigt und wäre, sofern eine entsprechende Beschlussfassung ergeht, noch zu berücksichtigen.

Die Verwaltung schlägt als weitere Vorgehensweise vor, zum einen, dem vorliegenden Planungskonzept als Ausgangsbasis für die weitere Bauleitplanung zuzustimmen. Weiterhin soll festgelegt werden, einen sektoralen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2d) Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die Verwaltung soll ermächtigt werden mit den Eigentümern die entsprechenden Verträge zu verhandeln.

Ein ausgearbeiteter Bebauungsplanentwurf ist zu gegebener Zeit dem TA für die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses vorzulegen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Erster Bürgermeister Proske freute sich über die gute Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern.

StRin Behounek erkundigte sich, ob bei Sozialwohnungen ein geringerer Stellplatzschlüssel angesetzt werden kann und Umnutzungen in Gewerbe (Büros) ausgeschlossen sind. Die Verwaltung teilt mit, dass eine Umnutzung hier nicht möglich wäre. Die Frage der Stellplätze wird im weiteren Verfahren geprüft.

StR Otter begrüßte die Gesamtüberplanung des Areals. Die Stadt habe mit dem ehemaligen Rot-Kreuz-Gelände bereits einen Maßstab gesetzt. Für ihn stellten sich im Rahmen der Entwicklung verschiedene Fragen. Er sah dieses Gebiet als zentralen Punkt des Stadtteils „Friedenseiche“; klärungsbedürftig sei die Höhe der Baumasse, eine mögliche Neufassung des Straßenraumes (Platzbildung) sowie die künftige bauliche Nutzung (nur Wohnen). Er regte ein Gutachterverfahren oder einen Wettbewerb an. Daneben wünschte er sich vor einer Entscheidung noch Beratungsmöglichkeiten in den Fraktionen. Die Verwaltung soll eine Stellungnahme eines Städteplaners einholen. Das Areal sollte nach seiner Ansicht großräumiger betrachtet werden, da früher schon Nachverdichtungsmöglichkeiten auch im nördlich angrenzenden Scheiblerfeld diskutiert wurden. Ein sektoraler Bebauungsplan würde auch Einschränkungen bringen.

StRin Platzer widersprach den Ausführungen. Sie erkannte hier kein prägendes Grundstück für die Friedenseiche, die sich durch vielfältige Bauformen auszeichnet. Eine Mehrfachbeauftragung hielt sie an dieser Stelle nicht erforderlich. Man sollte die Fördermöglichkeiten zusammen mit dem Investor nutzen.

StR Otter wies daraufhin, dass in einem solche Gebiet die Baukörperanordnung besonders wichtig sei. Kleinere Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe wären nicht mehr zulässig. Man könnte den Bebauungsplan evtl. teilen um mehr Potential herauszuholen.

StR Gressierer schloss sich dem Verwaltungsvorschlag an. Je komplizierter die Anforderungen werden um so länger würde es dauern. Das Volumen sei hier nicht so groß.

StR Friedrichs fand den Verwaltungsvorschlag gut. Eine mögliche Platzgestaltung kann auch isoliert betrachtet werden. Wichtig für Wohnen ist die fußläufige Nähe zu Klinik.

StR Zwingler sprach sich ebenfalls für die Vorlage der Verwaltung aus.

#### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der Planungskonzeption für die Neuordnung des Bereichs Floßmannstraße 24 – 28 (FINr. 867/1, 867/8 und 867/13, jeweils Gemarkung Ebersberg) in der Fassung vom 06.12.2022.

Der Technische Ausschuss stimmt diesem Planungskonzept zu, mit dem Ziel für den o. g. Bereich einen sektoralen Bebauungsplan gem. § 9 Abs.2d) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Eigentümern in entsprechende Vertragsverhandlungen einzusteigen.

**10 Ja : 1 Nein**

#### **TOP 9.**

**Fahrradabstellanlage am Bahnhof;**

**Vorstellung der geplanten Erweiterung der Fahrradabstellanlage;**

**Power Point Präsentation durch das AB Krix**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

##### Planungen und Untersuchungen:

Die Entwurfsplanungen des AB Krix (vormals AB Immich) und die statischen Berechnungen des IB Gehm liegen vor und wurden von Seiten der DB genehmigt.

Die vorliegende statische Berechnung muss noch von einem Prüfstatiker geprüft werden.

Der Auftrag für die Prüfstatik wird nach Vergabe der Bauaufträge noch erteilt.

Die örtliche Bauleitung wird ebenfalls, nach der Vergabe der Bauaufträge, an ein ortsansässiges Ingenieurbüro beauftragt.

Die erfolgte Kampfmitteluntersuchung hat einige Bereiche ergeben, die bei den Grabarbeiten durch die beauftragte Fachfirma begleitet werden müssen.

##### Genehmigung und Förderung:

Die notwendigen Genehmigungen der DB und die Förderbescheide der Nationalen Klimainitiative (NKI) und der Regierung von Oberbayern – GVFG liegen der Stadt vor.

##### Vorstellung der Maßnahmen:

Nachdem seit der letzten Vorstellung der ursprünglich geplanten Varianten und der nun letztendlich zur Ausführung kommenden Variante einige Jahre vergangen sind, wird im Anschluss Herr Krix die genehmigten Maßnahmen anhand einer Power Point Präsentation vorstellen.

##### Vergabe und Umsetzung der Maßnahmen:

Im anschließenden nicht öffentlichen Teil der heutigen Sitzung sollen die Baumaßnahmen vergeben werden. Geplant ist, die Metallbauarbeiten über die Winterzeit 2022 / 2023 herzustellen und im Frühjahr 2023, im Zuge der notwendigen Straßenbauarbeiten, die neuen Fahrradabstellanlage.

#### **Diskussionsverlauf:**

Hr. Friedrichs freut sich, dass die Maßnahme nun umgesetzt wird, nachdem der Antrag für mehr Fahrrad-Stellplätze bereits 2018 gestellt wurde. Zu den Duplex-Anlagen fragt Hr. Friedrichs bei Hr. Krix nach, ob diese mit Gasdämpfern ausgestattet sind. Hr. Krix konnte die Frage nicht beantworten, wird der Frage beim Hersteller noch einmal nachgehen. Nachdem es sich um einen Rahmenvertrag der Deutschen Bahn handelt und dieser Ende 2022 ausläuft, wird der Antrag trotzdem gestellt, falls es keine Duplex-Anlage mit Gasdämpfern geben sollte.

Der Grund für dieses Vorgehen ist, keine zeitliche Verzögerung der Maßnahme zu riskieren und die günstigen Konditionen des Rahmenvertrages zu nutzen.



Frau Platzer fragt wegen der im östlichen Parkplatzbereich entfallenen Behindertenstellplätze nach. Herr Krix erklärt, dass durch den Bau der neuen Fahrradstellplätze und der Fläche für die Müllentsorgung zwei Behindertenstellplätze entfallen, diese aber weiter östlich wiederhergestellt werden. Insgesamt entfallen durch die Maßnahme, jedoch drei PKW-Stellplätze im östlichen Park&Ride-Platz, die nicht ersetzt werden. Ein Beschluss des Technischen Ausschuss ist nicht erfolgt.

#### **TOP 10.**

##### **Kläranlage Ebersberg - neue wasserrechtliche Genehmigung;**

**Vorstellung der Planungsergebnisse der Leitungsphase 2 zur Variantenüberprüfung, die dem Technischen Ausschuss als Entscheidungshilfe zum weiteren Vorgehen dienen sollen**

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Der Sachverhalt wurde zuletzt in der TA – Sitzung vom 13.07.21 behandelt. Hier wurde die Leistungsphase 2 an das IB Behringer / Lafere vergeben. Hintergrund war mit diesem Planungsschritt, eine fundierte Entscheidungshilfe für die umzusetzende Variante zu erarbeiten.

Die Planungen für die Varianten wurden stets mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt abgestimmt. Hierzu wurde in Abstimmung mit den Ämtern ein Ablaufplan erstellt, der als Vorgabe für die weitere Umsetzung dient.

Im Anschluss wird das IB Behringer die Planungen anhand einer Power Point Präsentation vorstellen und steht anschließend für Fragen und die weitere Beratung zur Verfügung.

Vorstellung der Power Point Präsentation!

Auf Basis der vorgestellten Kostenschätzung durch das IB Behringer sollen die weiteren Planungsleistungen für die notwendigen Umbaumaßnahmen auf der Kläranlage, mit dem Rechtsanwalt Herrn Stolz, in Bezug auf die Notwendigkeit eines VGV -Verfahrens abgestimmt werden. Sollte ein VGV – Verfahren notwendig werden, kann sich der vorgegebene Zeitplan etwas verschieben.

Im besten Fall können die Planungsleistungen dann, voraussichtlich im ersten Quartal 2023, durch den Technischen Ausschuss vergeben werden.

Entsprechende Haushaltsmittel werden im neuen HH 2023 eingestellt.

##### **Diskussionsverlauf:**

Im Anschluss an den Vortrag vor Hr. Lafere stellt Hr. Gressierer eine Verständnisfrage. In dem Vortrag des IB Con Aqua, vertreten durch Hr. Lafere im Jahr 2021, sei entgegen der heute vorgestellten und bevorzugten Variante 1, die Variante 2 trotz höherer Investitionskosten, vorgeschlagen worden. Das wurde damals u.a. mit einem geringeren Personalaufwand für die Variante 2 begründet. Hr. Lafere antwortete, dass bei dem Vortrag in 2021 lediglich die Varianten vorgestellt wurden, aber keine Entscheidung durch den TA gefordert war, welche Variante im weiteren Verlauf zur Ausführung kommen soll.

Nachdem Anlagen, wie bei der Variante 1 beschrieben, zum damaligen Zeitpunkt den Behörden (LRA, WWA) und auch dem Kläranlagenpersonal nicht bekannt waren, musste erst einmal Überzeugungsarbeit geleistet werden. Aufgrund der Tatsache, dass es in Bayern keine Scheibenfilteranlagen im kommunalen Bereich gibt und standardgemäß Nachklärbecken als das geeignetste Mittel für den Einsatz zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben war, wurden Besuche von Kläranlagen in Baden Württemberg organisiert. Die Behörden haben daran zwar nicht teilgenommen, konnten dann anhand einer Versuchsanlage und eines Termins Vorort auf der städt. Kläranlage, von der Funktion überzeugt werden. Sowohl Hr. Bürgermeister Proske, wie auch Hr. Friedrichs, die beide an der Exkursion teilgenommen haben, verweisen im Anschluss auf den Überzeugungsprozess mit den Behörden und dem Kläranlagenpersonal. Hr. Friedrichs hat darüber hinaus die Variante 1 aufgrund der Platz- und energiesparenden Vorteile und dem redundanten Betrieb hervorgehoben. Ausserdem ist es seiner Meinung nach sehr wichtig, bei der Ausschreibung einer Scheibenfilteranlage darauf zu achten, nachdem es einige Hersteller gibt, dass sowohl der Service wie auch das Produkt, die gewünschten Eigenschaften besitzt.

#### **Beschluss:**

##### Beschlussvorschlag 1:

Der Technische Ausschuss folgt dem Vorschlag des Tiefbauamtes und beschließt die vom IB Behringer vorgestellte und mit den Ämtern abgestimmte Variante 1, planerisch weiter zu verfolgen.

Abstimmung 11:0

##### Beschlussvorschlag 2:

Aufgrund der zu erwartenden Baukosten könnte für die weiteren Planungsschritte ein VGV – Verfahren notwendig werden. Der Technische Ausschuss gibt dem Tiefbauamt die Zustimmung, diese Überprüfung durch den RA Herrn Stolz durchzuführen zu lassen und falls notwendig, auch die Begleitung des Verfahrens durch Selbigen.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 11.**

##### **Feuerwehr Oberndorf**

##### **Erweiterung Feuerwehrhaus**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

In der Stadtratssitzung vom 14.12.2021 wurde der Durchführungsbeschluss zur Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrhauses in Oberndorf einstimmig beschlossen. Die hier vorliegende Planung sollte jedoch noch mit Feuerwehr und Vorstand abgesprochen werden. In der Sitzung vom 12.07.2022 wurden die Ergebnisse der gemeinsamen Besprechung und eine weitere Lösung vom Büro Garbe+Garbe vorgestellt. Ein Beschluss hierzu konnte nicht gefasst werden, eine erneute Besprechung zwischen Architekt Feuerwehr und Vorstand wurde angeregt.

Die vorliegende Planung ist nun mit allen Vertretern abgestimmt und vom Architekturbüro Garbe+Garbe noch optimiert. Die Zustimmung von Feuerwehr und Vorstand wurde erteilt.

Architekt Garbe stellt in der Sitzung den Entwurf vor.

Die Verwaltung empfiehlt den vorliegenden Entwurf als Empfehlung für den Stadtrat zu genehmigen.

**Diskussionsverlauf:**

Der vorliegende Entwurf wurde in der Sitzung von Architekt Garbe erläutert. Seitens der Stadträte wurde einhellig die Meinung vertreten, dass der vorliegende Entwurf ein stimmiges Konzept darstellt. Der gewonnene Schulungsraum könnte derzeit als Ersatz für die fehlenden Räume aus Oberndorf 4/6 genutzt werden.

BGM Proske erläutert die Zeitschiene des Projektes, so dass nach derzeitigem Stand im Herbst 2023 Baubeginn sein könnte.

StR Otter gibt zu bedenken, dass derzeit viele große Projekte laufen und ob eine Verschiebung nicht sinnvoll wäre. Hierzu erläutert BGM Proske, dass sicherheitstechnische Probleme vorhanden sind und rasch beseitigt werden sollten, zudem auch in diesem Jahr Kosten für die Baumaßnahme eingestellt waren.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat den vorliegenden Entwurf für die Sanierung und Erweiterung des Feuerwehrhauses Oberndorf zu genehmigen und die Eingabeplanung zu erstellen.

**10 Ja : 1 Nein**

**TOP 12.**

**Gesamträumliches Konzept Windkraft - Weiteres Vorgehen – Priorisierung von Potentialflächen**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.09.2022 wurden die zuvor bereits im Arbeitskreis Energiewende und Ferienausschuss diskutierten Ergebnisse der Untersuchungen zum gesamträumlichen Konzept Windkraft vorgestellt. Im Ergebnis können Potentialflächen unterschiedlichen Umfangs ermittelt werden, abhängig von den gewählten variablen Ausschlussflächen zu Siedlungsbereichen. Nach Vorstellung und Diskussion von vier sich unterscheidenden Varianten, hat sich der Technische Ausschuss festgelegt, die Variante mit den im Vergleich geringeren zusätzlichen Abständen weiter zu verfolgen (Variante 1 mit Vorsorgeabständen 900 m zu reinen Wohngebieten und 600 m zu allgemeinen Wohngebieten).

Herr Merdes vom Planungsbüro TB MARKERT aus Nürnberg stellt den finalen Entwurf des Gesamträumlichen Konzept Windkraft vor.

Mit der Auswahl einer größeren Flächenkulisse ist die Zielsetzung verbunden, im Rahmen der weiteren Vertiefung konkurrierende räumliche Belange, wie beispielsweise den Artenschutz, adäquat berücksichtigen zu können. Weiterhin sollen durch eine Priorisierung zusätzlich flächenspezifische konkurrierende Belange Berücksichtigung finden.

Die priorisierten Flächen sollen einerseits den Handlungsfaden der Stadt für die Umsetzung der Flächen im Rahmen von Bauleitplanverfahren darstellen (z.B. die Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen) und andererseits den Flächenumfang für mögliche Windenergiegebiete, die im Hinblick der Zielsetzung des „Wind-an-Land-Gesetz“ durch die regionalen Planungsverbände auszuweisen sind und von den Kommunen gemeldet werden sollen.

Die ermittelten Flächen lassen sich geographisch in drei Gruppen aufteilen mit unterschiedlichen Restriktionen und Potentialen für die Windenergienutzung:

A – Ebersberg Süd-Ost – Zwischen den Ortsteilen Rinding, Englmeng, Traxl und Pollmoos: Flächen 5 und 6

Größere Flächen, die lediglich Mindestabstände zu den kleineren umliegenden Ortsteilen einhalten. Eine Umsetzung der Flächen erfordert für eine Akzeptanz vor Ort im Idealfall eine Einbeziehung der örtlichen Akteure.

B – Ebersberg Nord – Ebersberger Forst: Flächen 1,2, 14 und 15

Große Flächen in geringer Entfernung zu den meisten Siedlungsbereichen, jedoch überwiegend innerhalb von Forstflächen, verbunden mit entsprechenden Restriktionen bei der Umsetzung von Windkraftanlagen (in der Regel wird hier eine Rodungsgenehmigung erforderlich sein)

C – Ebersberg Südwest – Nördlich und Südlich der B 304: Flächen 10,11 und 12

Vergleichsweise kleine Flächen, die nur geeignet sind wenige Windräder aufzunehmen mit Nähe zu den naturschutzfachlich und im Hinblick auf die Naherholung wertvollen Bereich des Egglburger Sees.

#### **Diskussionsverlauf:**

Stadtrat Münch erkundigt sich, ob an den Regionalen Planungsverband gemeldete Flächen beplant werden können. Herr Merdes erläutert, dass je mehr Flächen an den Planungsverband gemeldet würden, desto größer sei die Erfolgsaussicht, dass die gemeldeten Flächen übernommen und nicht gemeldete Flächen nicht beplant würden.

Stadtrat Otter findet die erfolgte Priorisierung gut und begrüßt die Rückstellung des Bereichs Süd-West. Er könnte sich hier auch eine gänzliche Herausnahme des Gebiets für weitere Planungen vorstellen, da es sich um einen besonders sensiblen Bereich handle. Er mahnt an, zu gegebener Zeit auch das Thema Landschaftsbild und Sichtachsen in der Planung zu berücksichtigen. Herr Merdes erläutert, dass diese Thematik im Zuge der Positivplanung im konkreten Einzelfall zu prüfen sein werde. Stadträtin Behounek weist auf den Umstand zum Thema Sichtachsen hin, dass eine ungerade Zahl von Objekten optisch positiver wahrgenommen würde. Angesichts der vorgelegten Planung erscheinen ihr die gesetzten Energiewende Ziele als erreichbar.

Stadtrat Hilger fragt, weshalb das Thema Schattenwurf nicht im Konzept geprüft worden sei. Am Beispiel der Flächen im Bereich Süd-Ost werde unter Berücksichtigung der Schattenwurf-Thematik deutlich, dass keinesfalls mehrere, sondern dort letztlich nur ein einziges Windrad realistisch möglich sei. Durch eine Kennzeichnung zu vieler Flächen, würden Hoffnungen und Bedenken auf Seiten der Befürworter und der Gegner unnötigerweise geweckt. Herr Merdes erläutert die Auswahl der im Konzept zugrunde gelegten Kriterien. Das Thema Schattenwurf müsse auf Standortebene behandelt werden (Einzelfallprüfung). Ansonsten werde die Planungsfreiheit zu stark von vornherein eingeschränkt. Stadtrat Friedrichs sieht das Thema Schattenwurf als Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Stadtrat Zwingler betont den Wunsch seiner Fraktion über gesetzliche Änderungen zum Thema laufend informiert zu werden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat das Gesamträumliche Konzept Windkraft in der Fassung vom 06.12.2022, die Priorisierung von Flächen und das Vorgehen zur Meldung von Windenergieflächen an den RPV München wie folgt zu beschließen:

- 1) **Gesamträumliches Konzept Windkraft:** Die Stadt Ebersberg beschließt das Gesamträumliche Konzept Windkraft Fassung vom 06.12.2022 (Endfassung TB|MARKERT) mit den Potentialflächen Variante 1 für die Windkraftnutzung in Ebersberg als Grundlage für die Ermöglichung von Windkraftanlagen im Stadtgebiet heranzuziehen. Die Potentialflächen bilden die Grundlage für die Umsetzung von Windkraftflächen im Rahmen der Bauleitplanung (Darstellung im Flächennutzungsplan, Aufstellung von Bebauungsplänen), für die Ermöglichung von Windkraftflächen auf Ebene der Raumordnung (insb. Regionalplan) und der Behandlung von Anträgen zur Genehmigung von Windkraftanlagen. Ein Anspruch über die Zulässigkeit von Windkraftanlagen im Stadtgebiet lässt sich aus dem Beschluss zum Gesamträumlichen Konzept nicht ableiten, mit dem Beschluss wird die Zielsetzung der Stadt Ebersberg zum Ausbau der Windenergie im Stadtgebiet formuliert (Selbstbindung des Stadtrates).
- 2) **Priorisierung:** Die Potentialflächen der Bereiche A – Ebersberg Süd-Ost und B – Ebersberg Nord sollen für die Umsetzung von Windkraftprojekten vorrangig in den Blick genommen werden (Priorität I). Sollten sich diese Flächen aufgrund derzeit nicht absehbarer widerstreitender Belange nicht für eine Windkraftnutzung eignen oder die Flächen nicht ausreichen, sollen auch die Flächen C – Ebersberg Südwest für eine Umsetzung in Betracht gezogen werden (Priorität II).
- 3) **Meldung von Windenergieflächen an den RPV München:** Als Windenergieflächen im Rahmen des „Wind-an-Land-Gesetz“ sollen die Flächen gemäß der beschlossenen Priorität I nach Beschluss Nr. 2 an den regionalen Planungsverband München gemeldet werden.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 13.****Kindergarten St. Sebastian****Vorstellung und Empfehlung Genehmigung Kostenberechnung für den Stadtrat**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sitzung vom Technischem Ausschuss vom 12.07.2022 und Stadtrat vom 26.07.2022 wurde der Vorentwurf und die dazugehörige Kostenschätzung vorgestellt und genehmigt.

Die Bearbeitung wurde hierauf weitergeführt und detaillierter. Nunmehr liegen die Kosten und die Entwurfsplanung vor. Beides ist der Beschlussvorlage angehängt. Im Vergleich zur Kostenschätzung konnten geringfügige Einsparungen erzielt werden. Wie sich die Kosten in der Zukunft entwickeln werden kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Laut der vorliegenden Kostenberechnung KG 200 bis 700 ergibt sich incl. Zuschlag Plausibilisierung, Unvorhergesehenes und Baukostenseigerung eine Gesamtsumme von ca. 30 Mio Euro.

Die Verwaltung empfiehlt die Kostenberechnung als Empfehlung für den Stadtrat zu genehmigen.

**Diskussionsverlauf:**

Im Sachvortrag durch die Verwaltung wurden die Kosten noch erläutert:

Die Gesamtsumme von 29.884.871.- setzt sich aus 3 Bauteilen zusammen:

Bauteil 1 Neubau KiGa mit einer Summe von 18.674.184.-. Für die Stadt fallen 2/3 der Kosten an, die mit ca. 30% durch FAG bezuschusst werden.

Bauteil 2 Klösterl mit einer Summe von 3.081.930.- zu 100% durch die Kirche finanziert.

Bauteil 3 Tiefgarage mit einer Summe von 8.128.756.- voraussichtlich zu 100% durch die Stadt finanziert abzüglich Eigenleistung durch die Kirche laut Vereinbarung vom Wettbewerb.

Bei den Summen der Kostenberechnung ist ein pauschaler Sicherheitsaufschlag von 35,5% eingerechnet.

Seitens der Stadträte fand zu diesem Tagesordnungspunkt keine Diskussion statt.

#### **Beschluss:**

Die Mitglieder des technischen Ausschusses empfehlen den Mitgliedern des Stadtrates die vorliegende Kostenberechnung zu genehmigen und die weiteren Schritte einzuleiten.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 14.**

##### **Städtebauförderung;**

##### **Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2023**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Für das Programmjahr 2023 ist wieder eine Bedarfsanmeldung bei der Städtebauförderung vorzulegen. Der Entwurf wurde fristgerecht zum 01.12.2022 der Regierung von Oberbayern übersandt; die Anmeldung wurde am 25.11.2022 in einer Online-Konferenz mit Herrn Dr. Stegen und Frau Steinkirchner (Reg. v. Obb.) besprochen. Das Antragsverfahren läuft wie im Vorjahr digital.

Folgende Maßnahmen wurden zum Programmpunkt „Lebendige Zentren“ angemeldet:

#### **Gesamtmaßnahme Altstadt**

Lfd. Nr.	Angemeldete Einzelmaßnahme	Voraussichtlich insgesamt förderfähig in €	Vorgesehen im Programmjahr 2023 in €
1	Städtebauliche Beratung	60.000	15.000
2	Neugestaltung Marienplatz (ohne Schlossplatz)	2.018.707	0
3	Klimaanpassungsmaßnahme; Neugestaltung Stadtgarten	500.000	0
4	Barrierefreie Umgestaltung von zwei Altstadtbereichen (Klosterbauhof, Sieghartstraße)	200.000	200.000
5	Projektfonds	10.000	5.000
6	Fortschreibung der vorbereiteten Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ mit Zwischenevaluierung ISEK	60.000	60.000

#### **Zu Ziff. 2 und 3 Marienplatz – Stadtgarten:**

Im letzten Jahr konnten aufgrund der personellen Engpässe im Bauamt hier keine Maßnahmen durchgeführt werden.

Wegen der gesamtwirtschaftlichen Situation sowie der vorrangigen Pflichtaufgaben, die in den nächsten Jahren abzuarbeiten sind (KITA-Plätze, Schulerweiterung) muss vor allem in den anstehenden Haushaltsberatungen über die weitere Entwicklung der Maßnahme „Marienplatz“ gesprochen werden.

Ansonsten wird zu den o. g. Punkten auf die Ausführungen in der Stadtratssitzung vom 14.12.2021 verwiesen.

### **Städtebauförderungsprogramm „Innen statt Außen“**

Lfd. Nr.	Angemeldete Einzelmaßnahme	Voraussichtlich insgesamt förderfähig in €	Vorgesehen im Programmjahr 2022 in €
1	Mehrfachbeauftragung Rahmenplan Kolpingstraße (IAC-Gelände und Landkreisgrundstück-ehem. Sparkasse, Polizei, Vermessungsamt, Telekom)	120.000	120.000
2	Bestandsbebauungsplan nördlich Marienplatz	30.000	0

### **Zu Ziff. 2 – Mehrfachbeauftragung – Rahmenplan:**

Der TA hat sich jüngst als Ergebnis der letzten Klausurtagung für die Aufstellung bzw. die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für den Bereich südlich Dr.-Wintrich-Straße, westlich Kolpingstraße und östlich der Ringstraße entschieden. Diese Maßnahmen sollen nun als Projekt im Programm „Innen statt Außen“ angemeldet werden. Über die Förderfähigkeit wird noch in einem gesonderten Termin mit der Städtebauförderung diskutiert. Bei der Besprechung am 25.11.2022 wurde jedoch vereinbart, die Maßnahme trotzdem anzumelden.

Aus den angemeldeten Maßnahmen zu den jeweiligen Programmpunkten ergeben sich folgende Gesamtkosten für das Jahr 2022:

	Kosten	Fördersatz	städt. Eigenanteil
Gesamtmaßnahme Altstadt:	280.000 €	60%	112.000 €
Innen statt Außen	120.000 €	80%	24.000 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>400.000 €</b>		<b>136.000 €</b>

### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Bedarfanmeldung für die Städtebauförderung – Programmjahr 2023 – zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat den angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben, die bei insgesamt 400.000 € liegen, zuzustimmen und den städtischen Eigenanteil in Höhe von insgesamt 136.000 € im Haushalt 2023 der Stadt Ebersberg bereitzustellen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 15.  
Verschiedenes**

öffentlich

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.10.2022 wurde dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie Garagen und Lagerraum auf dem Grundstück FINr. 2265, Gmkg. Oberndorf, Neuhausen das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Basis hierfür war der Nachweis der gesicherten Erschließung durch die Unterzeichnung einer Erschließungsvereinbarung bis zum Ende der Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Da die Vereinbarung bisher nicht unterzeichnet wurde und die Fiktionsfrist eingetreten ist, haben wir die Stellungnahme aufgrund der fehlenden Erschließung ablehnend an das Landratsamt übersandt.

**TOP 16.  
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

**0 Ja : 0 Nein**

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 22:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 16.12.2022

Proske  
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1 - 8; 14 - 16)  
Pfeifer (TOP 9, 10)  
Stalla (TOP 11, 13)  
Siebel (TOP 12)