

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ferienausschusses vom Dienstag, 23. August 2022

Sitzungsleiter: 2. Bürgermeister Obergrusberger
Schriftführer/in: Herr Ipsen (Zuarbeit Herr Siebel bei TOPs 5 und 6)

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Hilger	Mitglied	X		
SR Matjanovski	Mitglied	X		
SR Mayer	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		bis TOP 5
SR Schmidberger	Mitglied	X		
SR Schulte-Langforth	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
1. Bgm. Proske	Mitglied		X	vertreten durch 2. Bgm Obergrusberger
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	
SR Ried	Mitglied		X	vertreten durch SR Zwingler

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		als ZuhörerIn
SR Friedrichs	Zusätzliche Einladung	X		als ZuhörerIn
2. Bgm. Obergrusberger	Zusätzliche Einladung	X		vertritt 1. Bgm Proske
SR Zwingler	Zusätzliche Einladung	X		vertritt SR Ried

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 2. Bürgermeister Obergrusberger die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ferienausschusses fest.

Keiner der anwesenden Zuhörer wünscht gemäß § 26 der Geschäftsordnung zu einem der Tagesordnungspunkte das Wort.

TOP 1.**Heinen, Eva und Müller, Markus;****Bauantrag zum Umbau von vorhandenen Gauben sowie zur Erweiterung im Erdgeschoss der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1009, Gmkg. Ebersberg, Dachsberg 19**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Umbau von drei vorhandenen Spitzgauben in Schleppgauben sowie eine eingeschossige Erweiterung (9,65 m²) des bestehenden Doppelhauses nach Südwesten hin.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 – Dachsberg. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben. Der Dachausbau ist zulässig, soweit dadurch keine neue Wohneinheit entsteht. Fenster im Dach dürfen die ruhige Dachform nicht stören.

Durch den Einbau der Schleppgauben entsteht keine weitere Wohneinheit. Aus Sicht der Verwaltung werden die Schleppgauben als nicht störend bewertet. Die Form der Gauben ist städtebaulich vertretbar, in der näheren Umgebungsbebauung finden sich bereits Schleppgauben in ähnlicher Größe (FINr. 1019/9, Gmkg. Ebersberg).

Im Erdgeschoss ist die Erweiterung des Wohn-/Essbereiches nach Südwesten hin geplant (2,60 m x 3,71 m). Durch den Anbau wird die festgesetzte Baugrenze um weitere 1,20 m überschritten. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB 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 Sicht der Verwaltung kann die Befreiung erteilt werden, da bereits der abzubrechende Bestand im Erdgeschoss sowie der Balkon im OG die Baugrenze um 1,40 m überschritten haben und die angrenzenden Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Beschluss:

Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Einbau von drei Schleppgauben sowie der eingeschossigen Erweiterung des bestehenden Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1009, Gmkg. Ebersberg, Dachsberg 19 in Ebersberg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Der Ferienausschuss erteilt seine Zustimmung zu der für die eingeschossige Erweiterung notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.**Rapp, Hermann;****Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und drei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 530/3, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 36**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (10 m x 14 m, EG + OG) mit Einliegerwohnung (10 m x 12,50 m im KG) und drei Stellplätzen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, geplante Bauvorhaben beurteilen sich somit nach § 34 BauGB (Innenbereich). Demnach ist ein Bauvorhaben 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.

Die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung ist beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung maßgebend. In der näheren Umgebung des Vorhabens finden sich bereits vergleichbare überbaute Grundflächen mit entsprechenden Wandhöhen (auf der FlNr. 530/2, Gmkg. Ebersberg sind sogar größere bebaute Grundflächen und Wandhöhen vorhanden). Die Einfügung nach dem Maß der Nutzung ist somit auch gegeben.

Für das Einfamilienhaus und die Einliegerwohnung sind insgesamt drei Stellplätze nachzuweisen (EFH = 2 StPl., ELW + 1 StPl.). Diese werden auf dem Grundstück in einer Einzel- und Doppelgarage nachgewiesen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und drei Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 530/3, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 36 in Ebersberg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Staudacher, Lorenz;

Bauantrag zum Abbruch einer bestehenden Scheune und den Neubau einer landwirtschaftlichen Berge- und Maschinenhalle mit Weideunterstand für Rinder auf dem Grundstück FlNr. 677, Gmkg. Oberndorf, Traxl 3

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Abbruch einer bestehenden Scheune und der Neubau einer landwirtschaftlichen Berge- und Maschinenhalle mit einem Weideunterstand für Rinder.

Die bestehende Scheune im südlichen Teil des Grundstücks soll abgebrochen werden. An dieser Stelle soll eine Berge- und Maschinenhalle mit den Außenmaßen 12 m x 25 m errichtet werden. Im südlichen Teil der neuen Halle ist zusätzlich im UG ein Weideunterstand für Rinder mit einer Grundfläche von 16 m² geplant.

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.

Die Bauvorhaben dieses Antrages sind gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, da sie 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 Ferienausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Abbruch einer bestehenden Scheune und den Neubau einer landwirtschaftlichen Berge- und Maschinenhalle mit einem Weideunterstand für Rinder auf dem Grundstück FlNr. 677, Gmkg. Oberndorf, Traxl 3, 85560 Ebersberg und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Westermaier, Günter;

Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Garagengebäudes und Umnutzung und Ausbau dessen Speicherfläche zu einer abgeschlossenen Wohneinheit samt Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 238, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstr. 8a

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind die Aufstockung des bestehenden Garagengebäudes sowie die Umnutzung und der Ausbau dessen Speicherfläche zu einer abgeschlossenen rollstuhlgerechten Wohneinheit. Die neu geplante Wohneinheit mit den Außenmaßen 17,39 m x 6,70 m soll auf dem sanierungsbedürftigen Garagengebäude entstehen. Auf der Nordseite ist im Zugangsbereich die Errichtung einer Aufzugsanlage geplant.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Sie entspricht einem Mischgebiet (Wohnnutzung allgemein zulässig nach § 6 Abs. 1 BauNVO), größen- und höhenvergleichbare Gebäude sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Die neue Wohneinheit erfordert zwei weitere Stellplätze, diese werden im Innenhof des Grundstückes nachgewiesen (Nr. 12 und 13). Allerdings müsste hierzu mindestens einer der großen erhaltenswerten Bäume gefällt werden. Da die Erhaltung der innerstädtischen Bäume eine hohe Priorität hat, wurde vom Bauherrn die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im Umgriff des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes und im Umgriff der aktuell durchgeführten Rahmenplanung in diesem Gebiet, wurde die Bewertung des Vorhabens durch Herrn Dr. Stegen vom Stadtplanungsbüro Salm & Stegen beauftragt, ob das beantragte Vorhaben den zukünftigen Zielen einer Bauleitplanung in diesem Gebiet entgegensteht.

Aus der Stellungnahme sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Das Bauvorhaben bringt keine bedeutenden negativen städtebaulichen Auswirkungen mit sich, abgesehen von der Stellplatzanordnung im Innenhof.
- Zur sauberen und nachvollziehbaren Anordnung der erforderlichen Stellplätze im Innenhof wird die Ausarbeitung eines Freiflächennutzungsplanes empfohlen (siehe Stellplatzprüfung im Sachverhalt). Bei entsprechender Planung bietet sich hier die Chance, die Freiflächen ansprechender zu gestalten und mehr Aufenthaltsqualität im Innenhof zu schaffen.
- Die Grundrisse weisen auf einen rollstuhlgerechten Ausbau hin. Hier ist die zu geringe Bewegungsfläche im Eingangsbereich im F EG sowie im Ausgangsbereich im OG kritisch zu sehen. Des Weiteren werden die Zugänge zum Bad und zum Wohnzimmer kritisch gesehen und sollten nochmal geprüft werden. *(Diese Anmerkung wird dem Landratsamt als zuständige Genehmigungsbehörde zur Prüfung weitergeleitet.)*

Diskussionsverlauf:

Frau Anwander zeigt anhand eines neuen Freiflächenplans die Lage der geplanten Stellplätze. Der bestehende Baum wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Hinweis von Dr. Stegen, dass einige Durchgänge in der geplanten Wohnung womöglich zu eng sein könnten, wird an das Landratsamt weitergegeben.

Von den Mitgliedern des Ferienausschusses wird Wert darauf gelegt, dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens keinen Nachteil für das laufende Planverfahren darstellen darf.

Beschluss:

Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Garagengebäudes sowie der Umnutzung und den Ausbau dessen Speicherfläche zu einer abgeschlossenen rollstuhlgerechten Wohneinheit samt der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück FlNr. 238, Gmkg. Ebersberg, Sieghartstr. 8a in Ebersberg und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.**Gesamträumliches Konzept Windkraft**

öffentlich

Sachverhalt:

Bürgermeister Obergrusberger leitet den Tagesordnungspunkt mit einem Dank an den Arbeitskreis Energiewende 2030 ein, der sich bereits im Vorfeld der Sitzung mit dem Konzept befasst und die Planung für den Stadtrat seit Jahren vorbereitet hat.

Herr Siebel geht zum Sachstand und weiteren Ablauf im Projekt ein. Heute gehe es zunächst um die Vorstellung des Konzepts mit unterschiedlichen Varianten (kein Beschluss). Danach könne das Konzept zur Beratung in die Fraktionen übergeben werden. Fragen und Hinweise können an Herrn Siebel bis einschließlich 13.9. und vor Ort in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.09.22 besprochen werden. Das Ziel sollte aus Sicht der Verwaltung sein, dort zu einer Wahl einer Variante zu gelangen. Danach werden dann bis November die gewählte Variante im Detail ausgearbeitet, Hinweise aus den Fraktionen aufgenommen, geprüft und ggf. weitere gesetzliche Änderungen (BayBO) integriert. Wenn alles nach Plan läuft, soll im Technischen Ausschuss am 08.11.22 eine Beschlussempfehlung über das Gesamträumliche Konzept Windkraft für den Stadtrat gefasst werden, so dass der Stadtrat am 13.12.22 das Gesamträumliche Konzept Windkraft beschließen kann. In 2023 müssten dann noch eine Übertragung der Planung in den Flächennutzungsplan (Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Behörden) und eine Meldung von Flächen an den Regionalen Planungsverband für die Übernahme in die Windgebiete-Ausweisung der Region erfolgen.

Herr Siebel dankt Herrn Dipl.- Ing. und Stadtplaner Adrian Merdes vom TB Markert für die professionelle Planung und Beratung. Herr Merdes stellt anschließend den Entwurf des gesamträumlichen Konzepts Windkraft (GKW) vor.

Der Planer erläutert anhand der beiliegenden Präsentation zunächst die Methode: Erst wurden Flächen, auf denen eine Windkraftnutzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, identifiziert und entsprechend gekennzeichnet. Im nächsten Schritt wurden Flächen, auf denen eine Windkraftnutzung aus fachlicher Sicht empfohlen wird, ermittelt. Dazu wurden allgemein bekannte Kriterien um weitere aus den zur Verfügung stehenden lokalen Informationen ergänzt (z.B. Regionalplan München, Standortkonzept Freiflächen-PV Stadt Ebersberg). Die Unterlagen wurden dabei auf ihre Aktualität hin geprüft. Dies ist notwendig, da sich die Rahmenbedingungen in den letzten Wochen und Jahren u.a. durch eine beträchtliche Zahl an Rechtsprechungen aber auch wegen

jüngster gesetzlicher Anpassungen stark verändert haben. Beispielsweise sind aus rechtlicher Sicht inzwischen nur noch wenige Flächen als harte Tabuzonen zu qualifizieren. Die benötigten Daten (z.B. Windgeschwindigkeiten) externer Stellen wurden ebenfalls abgefragt und in die Planzeichnung eingearbeitet.

Das Planungsbüro stellt den ersten Entwurf der Planzeichnung vor, der auch einen ersten Ansatz für diejenigen Kriterien enthält, die durch den Stadtrat für das Stadtgebiet justiert werden können. Dabei muss der Windkraft in substantieller Weise Raum verschafft werden. Laut aktueller Rechtsprechung ist bei einem Anteil der ausgewiesenen Konzentrationszonen von 10 % der Vergleichsflächen regelmäßig davon auszugehen, dass der Windenergienutzung substanziell Raum geschaffen wurde. Umgekehrt gilt, dass die Planung umso problematischer erscheint, je weiter sie sich von dieser Marke entfernt. (vgl. OVG NRE, Urteil vom 14.03.2019 – 2 D 71/17.NE). Im Vorentwurf des Gesamträumlichen Konzepts Windkraft können die lokal anpassbaren Kriterien entsprechend den Rückmeldungen aus den Fraktionen nachjustiert werden.

Herr Siebel berichtet anschließend über eine Empfehlungen des AK Energiewende 2030 zu dem Konzept: Der AK Energiewende 2030 habe die vorgestellte Planung dankend zur Kenntnis genommen und sich die darin enthaltene methodische Herangehensweise des Planungsbüros unter Berücksichtigung der folgenden Änderungsvorschläge zu Eigen gemacht: 1) Das Areal um die Schafweide nicht als Ausschlussfläche zu berücksichtigen (Sondergebiet Kiesabbau) und 2) kenntlich zu machen wie viele Windräder pro Fläche technisch/theoretisch möglich wären. Der AK Energiewende 2030 empfiehlt dem Stadtrat, den von der Verwaltung vorgelegten Zeitplan anzunehmen und einen Beschluss des Konzepts für seine Dezembersitzung 2022 anzustreben.

Diskussionsverlauf:

Stadträtin Schmidberger betont, dass Windkraft als Wirtschaftsfaktor für die Region und die Stadt eine enorme Rolle spielen könne. Sie dankt für die professionelle und aktuelle Planung. Sie erkundigt sich zu der in der Entwurfsfassung der BayBO festgelegten 1000-Meter-Abstandsregelung, ob die Stadt selbst entscheiden könne, die 1000 Meter zu unterschreiten. Herr Merdes bestätigt: Im Rahmen einer Bauleitplanung könne der Abstand durch die Kommune definiert werden. Sie bittet darum zu prüfen, ob städtische Grundstücke im Konzept kenntlich gemacht werden könnten.

Stadtrat Hilger befürchtet, dass die mögliche Ausweisung von sehr großen Flächen, wie bei Variante 1, zur Errichtung von Windparks durch externe Investorengruppen führen könne und plädiert daher für die Variante 3. Er bezweifelt, dass bei Variante 1 noch zurückgerudert werden könne, für den Fall, dass externe Investoren mit Windparkprojekten auf den Plan treten würden. Er erkundigt sich, ob die Errichtung eines Windrads mit Hinweis auf die Flächenauswahl des Gesamträumlichen Konzepts Windkraft einklagbar sei. Herr Markert verneint, es bestehe kein Rechtsanspruch auf eine Bauleitplanung.

Stadtrat Münch betont, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung von Flächen im Februar 2023 beginnen müsste und dass die weitere Umsetzung so organisiert werden sollte, dass dieser Termin in jedem Fall eingehalten werden könne. Er beschreibt, dass bei keiner Variante die mögliche Einflussnahme externer Investoren unterbunden werden könne. Die Steuerung der Anzahl von Windkraftanlagen erfolge erst in der Bauleitplanung. Das Konzept gebe nur eine Aussage über die grundsätzliche Machbarkeit. Variante 1 ermögliche viel, Variante 3 verhindere gerade dort, wo es aus seiner Sicht interessant sei, Anlagen zu planen. Variante 2 sehe er als goldenen Mittelweg. Er finde es zudem interessant, dass sich die PV-Freiflächenplanung und die Windkraftplanung kaum überschneiden und so gut ergänzen.

Stadtrat Zwingler befürwortet ebenfalls die Windenergie. Er erkundigt sich danach, ob FFH-Gebiete und dazu ob die Abstände zur Bebauung in Nachbargemeinden geprüft wurden. Das Planungsbüro bestätigt. Er erkundigt sich, ob eine einmal ausgeschlossene Fläche später doch als Windfläche berücksichtigt werden könnte und wie Höhenbe-

schränkungen im Konzept einfließen. Herr Markert hält die nachträgliche Qualifizierung von Windflächen für schwierig, da dann das gesamte Konzept erneut überprüft werden müsste und keine einheitliche Linie eingehalten werden könnte. Höhenbegrenzungen würden erst im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt, da hier stets eine Einzelfallprüfung durch die entsprechenden Träger der betroffenen Belange erfolgen müsse und man keine allgemein gültigen Aussagen hierzu erhalte. Herr Zwingler empfiehlt ebenfalls, eine artenschutzrechtliche Prüfung rechtzeitig zu ermöglichen.

Stadtrat Mayer ist ebenfalls für eine zügige Umsetzung und hält Bürgerbeteiligung für wünschenswert. Der Zeitplan solle eingehalten werden.

Stadtrat Hilger erkundigt sich nach der Möglichkeit, eine Art „weiche Tabuzone“ ähnlich der Planung im Standortkonzept für Freiflächen-PV zu definieren, in der die Einleitung einer Bauleitplanung für Windkraft nur nach einer zusätzlichen Einzelfallprüfung erfolgen dürfte. In diesem Fall hält er die zusätzlichen Flächen aus Variante 1 und 2 als eine solche „weiche Tabuzone“ für grundsätzlich denkbar. Herr Merdes hält diesen Ansatz für städtebaulich schwierig umsetzbar.

Bürgermeister Obergrusberger sagt zu, dass der Vorschlag von der Verwaltung geprüft werde. Stadtrat Münch bittet in die Prüfung einzubeziehen, ob hierdurch eine größere Angreifbarkeit der Planung zu befürchten sei.

TOP 6.

Energiebericht 2021 / Handlungsstrategie Energiekrise 2022

öffentlich

Sachverhalt:

Herr Siebel erläutert zentrale Ergebnisse des Energieberichts 2021 für die kommunalen Liegenschaften und Infrastruktur:

Verbräuche / Effizienz:

4. Jahr Energiemanagement

Stromverbrauch – 10,4% (-21% ggü. 2019)

Wärmeverbrauch -15,3%

Endenergieverbrauchskennzahl Gebäude 96 kWh/m²a

Energiewende:

Stand der Stromwende 62,3 %

Stand der Wärmewende 40,7 %

PV-Stromerzeugung -1,5% (MWU) aber PV-Anteil Stromverbrauch +1,8%

EE -Wärmeerzeugung / sonstige Heizungen 11 / 22

Zubau städtische Solar-Anlagen +2

Kosten:

Stromkosten +21,4%

Wärmekosten +3,5%

Überschuss KWK: 65.925 €

Überschuss PV 116.672 €

Kostenvermeidung Strom ca. 53.000 €

Kostenvermeidung Wärme ca. 23.000 €

Emissionen:

Strom-Emissionen -14,8%

Wärme-Emissionen -2,1%

Klimaschutz-Ziel d. Verwaltung erreicht zu 85 %

Herr Siebel berichtet zum Ergebnis der Besprechung des Energieberichts im AK Energiewende 2030. Der Arbeitskreis hat folgende Empfehlung an den Stadtrat formuliert:

Der AK Energiewende 2030 nimmt den vom Klimaschutz- und Energiemanager vorgelegten Bericht dankend zur Kenntnis und macht sich die Wertung zentraler Ergebnisse zu Eigen. Der AK Energiewende 2030 stellt fest, dass die Klimaschutz- und Energiesparmaßnahmen der vergangenen Jahre in 2021 zusammengekommen über 250.000 Euro an Einsparungen und Überschüssen bewirkt haben und empfiehlt dem Stadtrat, die einsetzbaren Ressourcen für Erneuerbare Energien und Energieeffizienzmaßnahmen inkl. dem Energiemanagement noch weiter zu verstärken.

Herr Siebel geht anschließend auf die jüngsten Entwicklungen an den Energiemärkten seit März 2022 ein. Egal ob Strom, Erdgas, Öl, Pellets, Biomethan, alles wird teurer. Gleichzeitig kommt es zu Verzögerungen in der Projektumsetzung von Effizienzmaßnahmen oder beim Ausbau Erneuerbarer Energien, meist wegen Lieferschwierigkeiten. Die Stadt lässt sich in der Krise aber nicht beirren, behält ihre 2030-Ziele fest im Blick (Unabhängigkeit von fossilen Energien) und führt den Kurs im Energiemanagement konsequent fort. Die Stadt will außerdem weiterhin beispielhaft bei der Erzeugung von eigener Energie vorangehen.

Herr Siebel erläutert wie angesichts der Energiekrise zusätzlich Energie eingespart werden soll. Es geht um drei Handlungsbereiche:

- 1) Bedarf senken: Hier geht es um Maßnahmen die nur auf der höchsten Entscheidungsebene in der Verwaltung und in Stadtrat entschieden werden können. Beispiele: Verbraucher komplett abschalten (z.B. Fassadenbeleuchtung), Öffentliche Angebote einschränken, Komfortreduktion (z.B. Absenkung Raumtemperaturen, Abschaffung mobile Lüfter), Betrieb einschränken (weniger Flächen nutzen, Betriebsferien, Home-Office).
- 2) Effizienz steigern: Hier geht es um Maßnahmen, die eine meist mehrmonatige Umsetzung im Energiemanagement und der Verwaltung benötigen. Beispiele: Pumpeneinstellungen optimieren, hydraulischen Abgleich, effiziente Beleuchtung, Heizkessel optimal einstellen, Nutzer für effizientes Verhalten gewinnen. In diesem Bereich wurden bereits Maßnahmen umgesetzt/begonnen. Beispiele: Die Fassadenbeleuchtung wurde abgeschaltet. Solltemperaturen wurden auf das gesetzliche Minimum abgesenkt, Vorgaben für die Kühlung von Technik und Räumen angehoben. Die Ferienabschaltung an den Schulen wurde auf weitere Anlagen ausgeweitet. Vor Ort wurde nach unnötigen Verbrauchern gesucht (wird fortgesetzt). Außerdem wurde eine zusätzliche LED-Umstellung im Rathaus inkl. Sensorik beauftragt und die LED-Umstellung der Straßenbeleuchtung hat begonnen.
Gleichzeit laufen Energie-Gespräche mit den Nutzern bei der Stadtverwaltung an. Insgesamt finden Gespräche mit mind. 11 Gruppen statt. Es zeichnen sich bereits Folgegespräche und ein länger anhaltender Prozess ab. Der Stadtrat erhält abschließend vom Energiemanagement einen Bericht inkl. Zusatz-Maßnahmenliste.
- 3) Erneuerbare ausbauen: Hier geht es um Sanierungs- und Neubauprojekte für technische Anlagen der Energieerzeugung (Strom/Wärme) mit mehrjähriger Umsetzung. Beispiele: Fossile Heizungen gegen erneuerbare Energieerzeuger austauschen, bereits geplante PV-Anlagen realisieren (PV-Anlage Hallenbad, Turnhalle BGM-Müller-Str., Waldsportpark, Grundschule und Feuerwehr Oberndorf). Mehr Tempo beim EE-Ausbau wird erreicht durch zusätzliche PV-Anlagenplanung. Weitere Themen im Bereich Erneuerbare Energien: Umstellung der Stromvermarktung, Repowering, Speicherkonzept PV. Bei den Heizungen sollen die beiden Heizungen mit den derzeit

höchsten Verbräuchen (Feuerwehr Eberhardstraße und Rathaus) als erstes auf eine mögliche Umstellung auf erneuerbare Energieträger geprüft werden.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Mayer betont die Vorbildfunktion der Stadt im Bereich Energie. Man solle bitte nicht am falschen Ende sparen (Beispiel: Licht in sicherheitsrelevanten Bereichen abschalten).

Stadtrat Münch geht in Folge auf das Thema Gasmangellage ein. Er berichtet von Studien die belegen würden, dass jede/r Einzelne enormen Einfluss darauf habe, ob die Gasversorgung weiterhin stabil bleiben könne.

Stadtrat Spötzl bemängelt, dass er zum Zeitpunkt der Entscheidung der Vergabe der Lieferverträge für Strom an EBERwerk nicht darüber informiert gewesen sei, dass sich der Strompreis bei EBERwerk an der Strombörse orientiere und nicht mehr fix (wie früher üblich) über einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben sei. Er hätte nicht zugestimmt, wenn er hierzu informiert gewesen sei. Die Verwaltung solle Möglichkeiten prüfen, wieder zu einer Belieferung im Fixpreis-Modell zurückzukehren.

Stadträtin Matjanowski führt aus, dass obwohl die Verbräuche gesunken seien, seien die Kosten stark gestiegen. Das Energiemanagement könne die Preissteigerungen an den Märkten nicht ausgleichen. Dennoch begrüße Sie ausdrücklich zusätzliche Effizienz- und Erneuerbaren-Maßnahmen. Sie regt an, ob z.B. Raumnutzungen des Bürgerhauses und des Familienzentrums für eine bestimmte Zeit zusammengelegt werden könnten.

Stadträtin Schmidberger betont, dass die genannten Arbeitsbereiche mehrheitlich von nur einer Person bearbeitet würden und wünscht sich dort mehr Unterstützung für Themen wie PV-Zubau und den Aus- und Aufbau von Wärmenetzen.

Stadtrat Zwingler gibt den Hinweis, dass man Einsparungen auch durch einfaches Bauen und weniger Technik erreichen könne.

TOP 7.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Zu den aktuellen Entwicklungen rund um die Kreisklinik hat zuletzt am 04.08.2022 im Landratsamt Ebersberg mit Vertretern der Kreisklinik, dem Landkreis, den beauftragten Planern sowie der Stadt eine Besprechung stattgefunden.

Dabei wurden folgende Themen behandelt:

Neubau zentrale Notaufnahme (ZNA):

Die neue ZNA soll an der Münchener Straße im Bereich gegenüber der Containeranlage (Klinikbüros) errichtet werden. Die Rettungswagen fahren von der Münchener Straße auf das Gelände; die Anlieferung durch Privatfahrzeuge soll von der Nordseite (Pfarrer-Guggetzer-Straße, von-Scala-Straße) aus erfolgen. Derzeit werden die notwendigen verkehrstechnischen Abstimmungen (Zufahrten, Abbiegespuren etc.) durchgeführt. Sobald nähere Planungen vorliegen, werden diese im TA vorgestellt.

Ausbau bzw. Neuanlage der Baustraße:

Bereits im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Friedenseiche VIII wurde empfohlen, die Straße für den allgemeinen Verkehr zu öffnen bzw. auszubauen. Aufgrund der o. g. Besprechung soll der Vorschlag, die Straße an die Westseite des Landkreisgrundstücks zu legen, weiterverfolgt werden. Das Planerteam erstellt demnächst einen genaueren Straßenplan sowie einen Grunderwerbsplan, da im Einmündungsbereich zur Münchener Straße aufgrund der notwendigen Kurvenradien und Sichtdreiecke auch private Grund-

stücke in Anspruch genommen werden müssten. Erster Bürgermeister Proske hat sich bereit erklärt mit den betroffenen Anliegern zu sprechen. Klärungsbedürftig ist die Frage nach dem Rechtscharakter der Straße sowie die Frage der Kostentragung. Aus Sicht der Stadt besteht neben dem öffentlichen Verkehrsbedürfnis auch ein Interesse der Kreisklinik, zumal die Privatfahrzeuge zur Notaufnahme von Norden heranfahren sollen. Weiterhin kann die Straße für die Verkehrsabwicklung während des Baus des Personalwohnbaus an der von-Scala-Straße genutzt werden; die Bewohner können dann auf kurzem Wege die Münchener Straße erreichen.

Bauvorhaben südlich der Münchener Straße

Nach Aussagen des Landkreises wären dort ca. 100 Parkplätze in einer natürlich belüfteten Tiefgarage als Halbgeschoss möglich; nur dann könne bezahlbarer Wohnraum entstehen. Man vereinbarte sich spätestens im Oktober 2022 im Rahmen eines Planungsworkshops mit dem Planungsbüro Hahn/Wensch (Wettbewerbsgewinner Hochbau) zusammen zu kommen um die weiteren Schritte in Richtung Realisierung zu besprechen.

Personalwohnbau an der von-Scala-Straße

Dieses Bauprojekt ist für die Kreisklinik am dringendsten. Das Projekt wurde bereits in den Kreisgremien behandelt und wurde bereits in der Lokalpresse beschrieben. Es sollen ca. 60 Wohnungen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramms (KommWFP) entstehen, dass bis Ende 2025 befristet ist. Nur mit Realisierung dieser Wohnungen können die bestehenden Personalwohnbauten südlich der von-Scala-Straße schrittweise geräumt, generalsaniert und wieder bezogen werden.

Laut Mitteilung der Kreisklinik ist folgender Planungsablauf angedacht:

Parallel zur Laufzeit der Genehmigung der Bauvoranfrage, die die Stadt nach den Sommerferien erhalten wird, soll ein VgV-Verfahren für die ausführenden Planer erfolgen und anschließend das Projekt seinen üblichen Verlauf nehmen. Aus terminlichen und förder-technischen Gründen ist es jedoch wichtig, dass die Fertigstellung noch im Jahr 2025 erfolgt.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Für das Grundstück wurde jedoch der Bebauungsplan Nr. 183 – von-Scala-Straße am 07.06.2011 als Satzung beschlossen, jedoch seinerzeit nicht bekanntgemacht und in Kraft gesetzt. Dieser Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Sondergebiet „Ärztelhaus“ gem. § 11 BauNVO fest.

Derzeit gilt jedoch § 34 BauGB.

Das geplante Wohngebäude mit 58 Wohneinheiten, das der Verwaltung am 18.08.2022 vorgestellt wurde, soll als U-Form (nach Norden offen) mit ca. 50,3 m (Süd- und Nordseite von-Scala-Straße und 34,8 m (Westseite von Scala-Straße/Bgm.-Meyer-Str) breit sein (GF = 1.750 m²) errichtet werden. Die Höhenentwicklung soll ca. 14,75 m betragen (siehe beiliegende Pläne). In der Tiefgarage werden 58 PKW-Stellplätze (1 StP/WE) nachgewiesen. Daneben finden sich dort Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeit sowie 10 Abstellplätze für Lastenräder, die von der Kreisklinik zur Verfügung gestellt werden sollen. Der Innenhof kann als Aufenthalts- und Spielplatzfläche genutzt werden.

Gemessen an dem Bebauungsplan Nr. 183 steht das geplante Gebäude hinsichtlich seiner Höhenentwicklung im Einklang. Der Bebauungsplan sieht eine Höhenentwicklung von insgesamt 14,5 m vor, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 3 Metern, ausgenommen die Ostseite, auszubilden ist.

Das geplante Gebäude überschreitet allerdings die im Bebauungsplan vorgesehene Grundfläche; es ist ein Bauraum von 45m x 29 m vorgesehen. Somit besteht jeweils eine Überschreitung von ca. 5 m. Weiterhin entspricht das Wohngebäude nicht der Sondergebietsfestsetzung „Ärztelhaus“.

Das Grundstück an der von-Scala-Straße wird vorwiegend geprägt durch die großen Baukörper der Kreisklinik die südlich, südöstlich und östlich des Baugrundstücks liegen. Nördlich schließt sich die Wohnbebauung des Kurt-Rohde-Platzes mit seinen 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern an. Westlich des Baugrundstücks ist eine kleinteilige Einfamilienhaus-Bebauung anzutreffen. Aufgrund der deutlichen Prägung des Baugrundstücks durch die vorhandenen Klinikbauten auf drei Seiten, würde sich der vorgeschlagene Baukörper wohl gerade noch im Rahmen des § 34 BauGB einfügen. Auch nach der Art der Nutzung könnte sich das Gebäude einfügen, da es eine der Kreisklinik dienende Nutzung (Wohnungen für Pflegepersonal) zum Inhalt hat. Die geplante Wohnnutzung für das Pflegepersonal fügt sich aus deswegen ein, weil im Gegensatz zu dem ursprünglich angedachten Ärztehaus mit Einzelhandelsflächen deutlich weniger Ziel- und Quellverkehr ausgelöst wird, da die Bewohner ihren Arbeitsplatz zu Fuß erreichen können. Das Ärztehaus hätte tagsüber einen permanenten Besucherverkehr ausgelöst. Eine detaillierte Abstimmung des Gebäudes kann im Rahmen des oben genannten VgV-Verfahrens erfolgen.

Anderenfalls müsste der vorhandene Bebauungsplan Nr. 183 geändert werden, was aufgrund der bekanntlich langwierigen Verfahren die Fördermittel nach KommWFP gefährden könnte.

Nachdem zuletzt der Wunsch aus der Mitte des Stadtrates geäußert wurde, mehr Zeit für die Beratung der Themen rund um die Kreisklinik zu haben, erfolgt diese Information. Es wird darum gebeten, Fragen zu diesen Informationen bitte schriftlich an die Bauverwaltung zu stellen.

TOP 8.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

a) Stadträtin Schmidberger bittet darum, in einer der nächsten Ausgaben des Stadtmagazins die Öffentlichkeit darüber aufzuklären, wieso auch im Sommer das Abbrennen privater Feuerwerke möglich ist und wer die Genehmigung dafür erteilt.

b) Stadträtin Schmidberger bittet um Information darüber, wie die bei der Städtebauförderung für das Jahr 2022 angemeldeten 50.000 € für Klimaanpassungsmaßnahmen im Stadtgarten verwendet werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:55 Uhr

Stadt Ebersberg, den 25.08.2022

Herr Obergrusberger
Sitzungsleiter

Herr Ipsen
Schriftführer
(Zuarbeit Herr Siebel bei TOPs 5 und 6)