

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 14. März 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: Stöhr (TOP 1-10, 12-14)
Siebel (TOP 11)

| Gremiumsmitglieder | | an- wesend | ent- schuldigt | Bemerkung |
|------------------------|----------|---------------|-------------------|-----------------------------------|
| 2. Bgm. Obergrusberger | Mitglied | X | | (Vertreter für Josef Riedl) |
| SR Friedrichs | Mitglied | X | | |
| SR Fritsch | Mitglied | X | | |
| SR Gressierer | Mitglied | X | | |
| SR Mühlfenzl | Mitglied | X | | (Vertreter für Elisabeth Platzer) |
| SR Otter | Mitglied | X | | |
| SR Schechner jun. | Mitglied | X | | |
| SR Schulte-Langforth | Mitglied | X | | (Vertreter für Petra Behounek) |
| SR Spötzl | Mitglied | X | | |
| SR Behounek | Mitglied | | X | |
| SR Münch | Mitglied | | X | |
| SR Platzer | Mitglied | | X | |
| SR Riedl | 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:

Kanalsanierung 2023

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Ingenieurleistung der Kanalsanierung 2023 an das IB Behringer, Mühldorf, mit einer Bruttosumme von 43.300,-€ zu vergeben.

TV-Befahrung 2023

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Ingenieurleistung der TV-Befahrung 2023 an das IB Behringer, Mühlendorf, mit einer Bruttosumme von 35.224,-€ zu vergeben.

Erweiterung/Sanierung GS Oberndorf

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Arbeiten WC-Trennwände an die NOVUS Objekteinrichtung GmbH & Co. KG, Hildburghausen, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 28.059,01 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Baufeinreinigung BA I an die Sturm & Öttl Gebäudedienste GmbH & Co.KG, Vaterstetten, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 3.143,98 € zu vergeben.

Sanierung Hallenbad

Der Technische Ausschuss beschließt die Anpassung des Ingenieurvertrages für die Tragwerksplanung.

Notstromanschluss Rathaus und Feuerwehr

Der Technische Ausschuss beschließt der Firma EAS GmbH aus Ebersberg den Auftrag für die Herstellung der Notstromanschlüsse für Rathaus und Feuerwehr zu erteilen.

Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraft“

Der Technische Ausschuss vergibt den Auftrag für den sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ auf Grundlage des Angebots des Büros TB Markert PartG mbH, mit einer Bruttoauftragssumme von 38.904,08 €.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die optionalen Verfahrensleistungen in Höhe von brutto 3.391,50 € bei Bedarf freizugeben.

TOP 2.

Greithanner, Matthäus;

Antrag auf Vorbescheid zur Zulässigkeit einer Grundstücksteilung samt Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 1879/1, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 2 a

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid die Zulässigkeit von zwei Einfamilienhäusern samt einer Grundstücksteilung auf dem Grundstück FINr. 1879/1, Gmkg. Ebersberg, abklären.

Auf dem neu entstehenden nördlichen Grundstück ist ein Anbau (ca. 7,10 m x 7,10 m) an das bestehende Garagengebäude geplant. Im südlichen Grundstück ist ein Einfamilienhaus (ca. 10,50 m x 10,50 m) geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Frage zur Zulässigkeit der Grundstücksteilung ist nicht Gegenstand eines baurechtlichen Verfahrens. Diese Fragestellung ist im Rahmen eines Vorbescheides nicht zulässig und wird nicht geprüft. Für die Grundstücksteilung ist der Eigentümer eigenverantwortlich zuständig und muss die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachten. Hier wird auf die Einhaltung der Abstandsflächensatzung der Stadt Ebersberg für künftige Bauvorhaben sowie dem evtl. Erfordernis von Geh-, Fahrt- oder Leitungsrechten zur gesicherten Erschließung hingewiesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Zunächst soll auf die Frage 2 des Vorbescheids eingegangen werden (Ist es zulässig, auf jedem neuen Grundstück zwei Einfamilienhäuser mit jeweils Erdgeschoss und Keller zu errichten?)

Die nähere Umgebung des Grundstückes entspricht einem Dorfgebiet (MD). In einem Dorfgebiet sind gem. § 5 Abs. 2. BauNVO sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Die geplanten Einfamilienhäuser fügen sich somit nach Art der Nutzung ein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt es auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebung an.

Mangels prüffähiger Unterlagen sowie Einfügnachweisen konnte diese Prüfung bislang nicht vollzogen werden (zuletzt wurde die Sache im TA am 14.02.2023 behandelt).

Zwischenzeitlich wurden seitens des Antragstellers neue Unterlagen (Fotodokumentation) vorgelegt. Aus dieser ergibt sich, dass in Hörmannsdorf verschiedene Gebäudehöhen anzutreffen sind und keine einheitliche Wandhöhe aus der näheren Umgebung abzulesen ist. Es sind sowohl zweigeschossige Gebäude mit und ohne Kniestock als auch eingeschossige Gebäude mit Dach (mit und ohne Kniestock) anzutreffen.

Allein von der Höhenentwicklung aus betrachtet, fügen sich die geplanten Gebäude daher in die Umgebung ein.

Auf jedem der beiden Grundstücke sollen zwei Einfamilienhäuser errichtet werden. Das nördliche Teilgrundstück (A) soll eine voraussichtliche Größe von 355,53 m² und das südliche Teilgrundstück (B) soll eine Fläche von 434,47 m² haben.

Die Errichtung von jeweils zwei Einfamilienhäusern auf den o. g. Teilgrundstücken würde zu einer massiven Verdichtung führen, die sich aus der Umgebung nicht mehr ableiten lässt. Außerdem wird seitens der Stadt bezweifelt, dass die erforderlichen Abstandsflächen bei der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern pro Grundstücksteil eingehalten werden können.

Bereits die vorliegende Planung erreicht für das Grundstück B eine Dichte von ca. 0,25 GRZ, wobei klargestellt wird, dass die beim Einfügen kein Kriterium ist. Ein weiteres Einfamilienhaus ähnlicher Größe (die vorliegenden Antragsunterlagen schweigen sich allerdings zum zweiten Einfamilienhaus aus) würde zu einer GRZ von ca. 0,5 führen, die in Hörmannsdorf nicht anzutreffen ist.

Die vorhandene Bebauung befindet sich auf relativ großen Grundstücken. Eine derartige Verdichtung ist weder städtebaulich noch ortsplanerisch gewünscht. Selbst in dem neu ausgewiesenen Baugebiet Nr. 199 Hörmannsdorf-Nord wurde auf ein maßvolles Nutzungsmaß wert gelegt. Vorstellbar aus Sicht der Verwaltung wäre allenfalls die Zulassung jeweils eines Einfamilienhauses pro Teilgrundstück.

Sollte die Planung mit zwei Häusern pro Teilgrundstück weiterverfolgt werden, wäre aus Sicht der Verwaltung zu überlegen, ob das Baurecht in Hörmannsdorf insgesamt über einen Bebauungsplan zu regeln wäre. Die Planungsziele müssten dann zunächst mit einer Veränderungssperre gesichert werden.

Insofern wäre der Frage 2 das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, mit dem Hinweis, dass pro Teilgrundstück ein Einfamilienhaus zulassungsfähig wäre.

In Frage 3 des Vorbescheids möchte der Antragsteller geklärt wissen, ob auf dem hälftigen unteren Grundstück neben FINr. 1880/1 unter Einhaltung der Abstandsflächen ein Einfamilienhaus mit jeweils Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und Keller zulässig wäre. Die Grundfläche soll 98 m² zuzüglich 20m² Wintergarten betragen. Garagen-/Stellplätze sollen im Kellergeschoss untergebracht werden.

Aus Sicht der Verwaltung entspricht das Gebäude im Wesentlichen dem der Genehmigung vom 29.08.2011. Lediglich die Wandhöhe dürfte nun durch den geplanten Kniestock mit 9,8 m auf der Talseite (Südseite) höher sein (mangels Vermaßung in den Plänen kann nur eine ungefähre Aussage getroffen werden). Die Firsthöhe beträgt ca. 13 m. Höhenvergleichbare Gebäude mit diesen Ausmaßen sind in Hörmannsdorf nicht anzutreffen. Die höchste Firsthöhe beträgt ca. 10 m. Bei dem geplanten Gebäude muss daher der Kniestock entfallen, dann würde es sich einfügen. Die Abstandsflächen nach der städt. Satzung sind selbstverständlich einzuhalten.

Der Stellplatznachweis ist mit zwei notwendigen Stellplätzen erfüllt.

Somit kann der Frage 3 das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt werden, dass das Gebäude ohne Kniestock, mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m errichtet wird.

Im Fragenkomplex 4 möchte der Antragsteller wissen, ob auf der nördlichen Teilfläche, unter Einhaltung der Abstandsflächen und eines Grenzanbaus ein Einfamilienhaus mit 100,82 m² Grundfläche, KG, EG und ausgebautem Dachgeschoss zu errichten. Die derzeitige Garage soll zum Wohnraum umgestaltet und mit einem Zusatzanbau ergänzt werden. Weiterhin sollen offene Stellplätze oder Carports errichtet werden.

Sofern die Abstandsflächen eingehalten werden können ist die Errichtung eines Einfamilienhauses in der beschriebenen Form bauplanungsrechtlich zulässig, solange die Höhenentwicklung sich aus der umliegenden Bebauung ableiten lässt.

Die Errichtung eines Wohngebäudes bzw. die Umgestaltung des Nebengebäudes an der Grenze zu FINr. 1879, Gemarkung Ebersberg zu einem Wohngebäude ist planungsrechtlich nicht zulässig, da die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Eine planungsrechtliche Grundlage gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO, wonach eine Abstandsfläche nicht erforderlich wäre, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, ist hier nicht gegeben.

Einzige Möglichkeit wäre die Übernahme der Abstandsflächen der Eigentümer von FINr. 1879; diese Übernahmeerklärung liegt allerdings nicht vor.

Stellplätze können grundsätzlich als offene Stellplätze oder Carports errichtet werden.

Dem Fragenkomplex 4 sollte daher das gemeindliche Einvernehmen verweigert werden, allerdings mit dem Hinweis, dass auf dem nördlichen Teilgrundstück grundsätzlich ein Einfamilienhaus bauplanungsrechtlich zulässig wäre. Die Erschließung der nördlichen Teilfläche ist durch die vorhandenen Grunddienstbarkeiten zu Lasten der FINr. 1879 gesichert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zur Zulässigkeit einer Grundstücksteilung samt Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 1879/1, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 2 a.

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen wie folgt erteilt:

1. Auf dem Grundstück FINr. 1879/1 ist im Falle einer Teilung auf dem Teilgrundstück B ein Einfamilienhaus unter Einhaltung sämtlicher Abstandsflächen mit einer maximalen Firsthöhe von 9,9 m zulässig.
2. Auf dem Teilgrundstück A ist ein Einfamilienhaus mit KG EG und ausgebautem Dachgeschoss zulässig, solange sich die Höhenentwicklung aus der Umgebung ableiten lässt.
3. Garagen können als Carports oder offene Stellplätze errichtet werden.
4. Im Übrigen wird dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Begründung ergibt sich aus dem Vortrag.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Landkreis Ebersberg;

Antrag auf Nutzungsänderung des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses an der Realschule Ebersberg von Büronutzung in Wohnnutzung für das Kreisjugendamt, Dr.-Wintrich-Str. 62, 85560 Ebersberg, FINr. 789, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Mit dem Antrag auf Nutzungsänderung soll das bestehende, ehemalige Hausmeisterwohnhaus im südöstlichen Bereich des Geländes der Realschule wieder in Wohnnutzung umgewandelt werden. Geplant ist die Unterbringung einer Wohngruppe von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen.

Bauliche Veränderungen am Gebäude sind nicht vorgesehen. Die Änderungen beschränken sich auf die innere Raumaufteilung.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, das Vorhabengrundstück selbst ist öffentliche Gemeinbedarfsfläche „Realschule“. Die angestrebte Nutzung widerspricht dem Gemeinbedarfszweck nicht, da hier soziale Zwecke für die Unterbringung von geflüchteten Menschen geschaffen werden sollen. Außerdem wird nur ein sehr geringer Teil der Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen, was die Gebietskategorie insgesamt nicht in Frage stellt. Im Übrigen war in dem Gebäude bis zur Nutzungsänderung im Jahre 2021 auch schon Wohnen zulässig.

Somit sind alle Einfügenskriterien erfüllt. Die notwendigen zwei Stellplätze werden auf der Nordseite des Gebäudes nachgewiesen. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Nutzungsänderung des ehemaligen Hausmeisterhauses an der Realschule Ebersberg von Büronutzung in Wohnnutzung für das Kreisjugendamt, Dr.-Wintrich-Str. 62, 85560 Ebersberg, FINr. 789, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Ametsbichler Katharina und Franz;

Bauantrag wegen Erneuerung des Dachstuhles mit Höhenanpassung an das Betriebsleiterwohnhaus, Traxl 9, 85560 Ebersberg, FINr. 664/1, Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen, den Dachstuhl am bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im mittleren Teil zu erneuern und auf die gleiche Höhe wie das Betriebsleiterwohnhaus anzuheben. Es entsteht eine Wandhöhe von 7,49 m, einer Firsthöhe von 10,87 m und einer Dachneigung von 25°. Die Grundfläche des Vorhabens beträgt 222,58 m² (18,20 m x 12,23 m).

Das Grundstück des Bauvorhabens befindet sich in Traxl, hier liegt ein Innenbereich gem. § 34 BauGB vor. Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen.

Die Art der Nutzung entspricht einem Dorfgebiet (MD). Das Vorhaben dient einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der im Dorfgebiet allgemein zulässig ist. Somit fügt sich das Vorhaben nach der Art der Nutzung ein.

Die anderen Einfügenskriterien sind ebenfalls erfüllt. Insbesondere fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, da es an die Höhenentwicklung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses angepasst wird.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Erneuerung des Dachstuhles mit Höhenanpassung an das bestehende Betriebsleiterwohnhaus in Traxl 9, 85560 Ebersberg, FINr. 664/1, Gemarkung Oberndorf und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Bebauungsplan 199.1 - 1. Änderung Hörmannsdorf-Nord;

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;

Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:**A. Vorgeschichte:**

Der Technische Ausschuss (TA) der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 – Hörmannsdorf-Nord- beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.01.2022 öffentlich bekannt gemacht. Planungsziel ist die Zulassung von sozialen Einrichtungen (Seniorentagespflege) im Erdgeschoss der Parzelle 9. Diese Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und stellt somit nur eine Ergänzung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten dar. Es ergibt sich damit keine Änderung des Gebietscharakters.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) fand zwischen dem 26.01.2022 und dem 28.02.2022 statt.

B. Stellungnahmen:**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Öffentl. Sicherheit und Ordnung
- 1.3 Evang.-Luth. Pfarramt Ebersberg
- 1.4 Katholisches Pfarramt Ebersberg
- 1.5 Erzbischöfliches Ordinariat München
- 1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg, jetzt Brandschutzdienststelle beim LRA Ebersberg
- 1.7 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 23.02.2022
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten/Bodenschutz, Schreiben vom 28.01.2022
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.02.2022
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.02.2022

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 25.01.2022
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 26.01.2022

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen

C. Behandlung der Stellungnahmen:**3.1 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt Schreiben vom 25.01.2022**

Das Tiefbauamt weist daraufhin, dass die Erschließung des Baugebietes hinsichtlich Kanalisation, Wasserversorgung und Straße fertiggestellt ist.

Es wird auf die Regenwasserbehandlung der einzelnen Baugrundstücke hingewiesen. Hierzu ist eine nach den Vorgaben der Stadt dimensionierte Rückhalteeinrichtung zu schaffen. Das anfallende Überwasser kann gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Mit Einreichung des Bauantrags ist eine Entwässerungsplanung 3-fach der Stadt vorzulegen.

Ein Glasfaseranschluss (schnelles Internet) wurde vorgesehen.

Eine Nahwärmeversorgung ist in Planung

Behandlungsvorschlag:

Die vorgetragenen Punkte sind auf der Ebene der Objektplanung zu berücksichtigen. Eine Anpassung/Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 26.01.2022

Das Gesundheitsamt teilt mit, dass aus fachlicher Sicht der Planung nichts entgegensteht. Es wird festgestellt, dass ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung vorhanden ist.

Es wird bei der Konkretisierung des Baus bzw. des Innenausbaus mit Mitteilung gebeten, da es sich um eine Seniorentagesstätte handelt. Hier wären aus hygienischer Sicht einige Punkte zu berücksichtigen (z. B. Bodenbeläge, Toilettenanzahl).

Behandlungsvorschlag:

Die vorgetragenen Punkte sind auf der Ebene der Objektplanung zu berücksichtigen. Eine Anpassung/Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die vorgetragenen Punkte werden dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zur Kenntnis gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss nimmt von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 09.11.2021 zu Eigen.
2. Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 199.1 – Hörmannsdorf-Nord, 1.Änderung, in der Fassung vom 14.03.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24.1 - Dr.-Wintrich-Str. 43-51;

Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs und Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB)

öffentlich

Sachverhalt:

In der TA-Sitzung vom 08.10.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24.1 für das Gebiet Dr.-Wintrich-Str. 43 – 51 gefasst. Planungsziel ist die Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage.

Entstehen soll ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 1.100 m², einer Geschossfläche von 5.200 m² sowie einer Wandhöhe von insgesamt 25 m; das geplante Gebäude hat somit 8 Stockwerke.

Auf die Sitzungsvorlage vom 08.10.2019, TOP 5, öffentlich, wird insoweit verwiesen.

Das Planungsbüro legt nun den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 A – Dr. Wintrich-Str. 45, 47, 49 vor. Dieser Planentwurf soll als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen.

Der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde am 08.10.2019, TOP 5, öffentlich, gefasst.

Die Verwaltung empfiehlt, auf Basis des vorliegenden Planentwurfs (Fassung vom 14.03.2023) die öffentliche Beteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

StR Otter drückte seine Freude über das Projekt aus. Er hoffte auf eine rege Bürgerbeteiligung. Er stellte fest, dass hier ein privater Investor den Landkreis überhole, der immer nach Wohnungen suche.

StR Friedrichs sah ein positives Projektbild. Aufgrund der Lage wäre das Gebäude für ein Mobilitätskonzept gut geeignet. Er forderte mehr oberirdische Fahrradstellplätze.

Die Verwaltung teilt zu dieser Frage mit, dass es zwischenzeitlich eine Überarbeitung der Pläne gebe, die dieses Thema aufgreift und bearbeitet.

StR Schechner wies auf ausreichend Flächen für die Anlieferung von Paketen hin.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 A – Dr.-Wintrich-Str. 45, 47, 49 in der Fassung vom 14.03.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Planentwurf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee;

Änderung der Art der Nutzung in dörfliches Wohngebiet (MWD)

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird Bezug genommen auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 28.01.2021, TOP 3 öffentlich. Dort wurden die Stellungnahmen der Behörden und der

sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB behandelt.

In der weiteren Planbearbeitung soll das Gebiet nun als dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO dargestellt werden. Im Plangebiet liegen zwei Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Nebenbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen (FINr. 339 und 336, jeweils Gemarkung Ebersberg). Dieser Gebietstyp wurde im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes, das am 23.06.2021 in Kraft getreten ist, neu eingeführt und soll nach den Vorstellungen des Gesetzgebers zur Erleichterung des Nebeneinanders von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und Wohnnutzungen beitragen. Die Regelung trägt dem Strukturwandel in ländlichen Räumen Rechnung, da oftmals ein grundsätzliches Gleichgewicht zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung einerseits und dem Wohnen andererseits in solchen Gebieten nicht mehr vollständig gegeben ist. Mit dem dörflichen Wohngebiet kann eine stärkere wohnähnliche Prägung des Gebietes besser dargestellt werden.

Ansonsten wurden die o. g. Stellungnahmen in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Stadtrat zu empfehlen, den Flächennutzungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung zu billigen und die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gebiet nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee“ in der Fassung vom 18.01.2023 mit der Darstellung als dörfliches Wohngebiet (MWD) zu billigen.

Die Verwaltung soll beauftragt werden, das öffentliche Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Bebauungsplan Nr. 215-"Gebiet nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee"; Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt (13. Flächennutzungsplanänderung) verwiesen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf für den Bebauungsplan Nr. 215 entwickelt sich aus dem im Parallelverfahren aufzustellenden Flächennutzungsplan. Es ist beabsichtigt, gemäß § 5a BauNVO ein dörfliches Wohngebiet festzusetzen sowie die naturschutzfachlichen Belange am Ortsrand zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet hin zu stärken und zu fördern. Auf die beiliegenden Planunterlagen wird verwiesen.

Unter Nutzung der Nachverdichtungspotentiale können durch den Bebauungsplan insgesamt ca. 1.500 m² neues Wohnbauland geschaffen werden. Die neuen Flächen müssen entsprechend ausgeglichen werden, was hier innerhalb des Plangebietes selbst erfolgen kann.

Die Verwaltung schlägt vor, vorbehaltlich des Billigungsbeschlusses des Stadtrates zur 13. Flächennutzungsplanänderung, für den Bebauungsplanentwurf Nr. 215 – Gebiet nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zu Heldenallee, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bebauungsplanentwurf Nr. 215 – Gebiet nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zu Heldenallee in der Fassung vom 18.01.2023 und stimmt diesem Planentwurf zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes-sachlicher Teilflächennutzungsplan Kiesabbau; Teil 15 B-Erweiterung der Kiesabbauflächen für die FINr. 1118, 1119, 1120, 1122, 1184 jeweils Gemarkung Ebersberg (Erweiterung der Konzentrationszoneplanung); HIER: Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB); Feststellungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.01.2021 den Einleitungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilfläche B) – Erweiterung der Kiesabbaufläche an der Schafweide; Antrag der Firma Swietelsky wegen Erweiterung der Kiesabbauflächen auf die FINr. 1118, 1119, 1120, 1122, 1184, jeweils Gemarkung Ebersberg, gefasst.

Als weitere Planungen wurden parallel der Einleitungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilfläche A) wegen Änderung von Kiesabbaufläche in ein Sondergebiet (SO) im Bereich der Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFL., 3285 TFL., 3283 TFL., jeweils Gemarkung Oberndorf, sowie der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 – Sondergebiet SO Asphalt und Kies gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für alle angesprochenen Vorhaben im Zeitraum vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für die Entwurfsfassung in der Fassung vom September 2022 für den Planungsteil 15B (Erweiterung Kiesabbauflächen) wurde vom 20.12.2022 – 03.03.2023 (einschließlich gewährter Verlängerung) durchgeführt.

Aufgrund der Komplexität der geplanten Vorhaben und der im Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Seiten der Behörden wurde eine fachübergreifende Abstimmung der Planungsbeteiligten und der Behörden durchgeführt. Wesentliche Inhalte waren dabei die Bewertung der von Behördenseite vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise. Die Ergebnisse dieses Vorgesprächs sind in die folgenden Abwägungsvorschläge eingearbeitet.

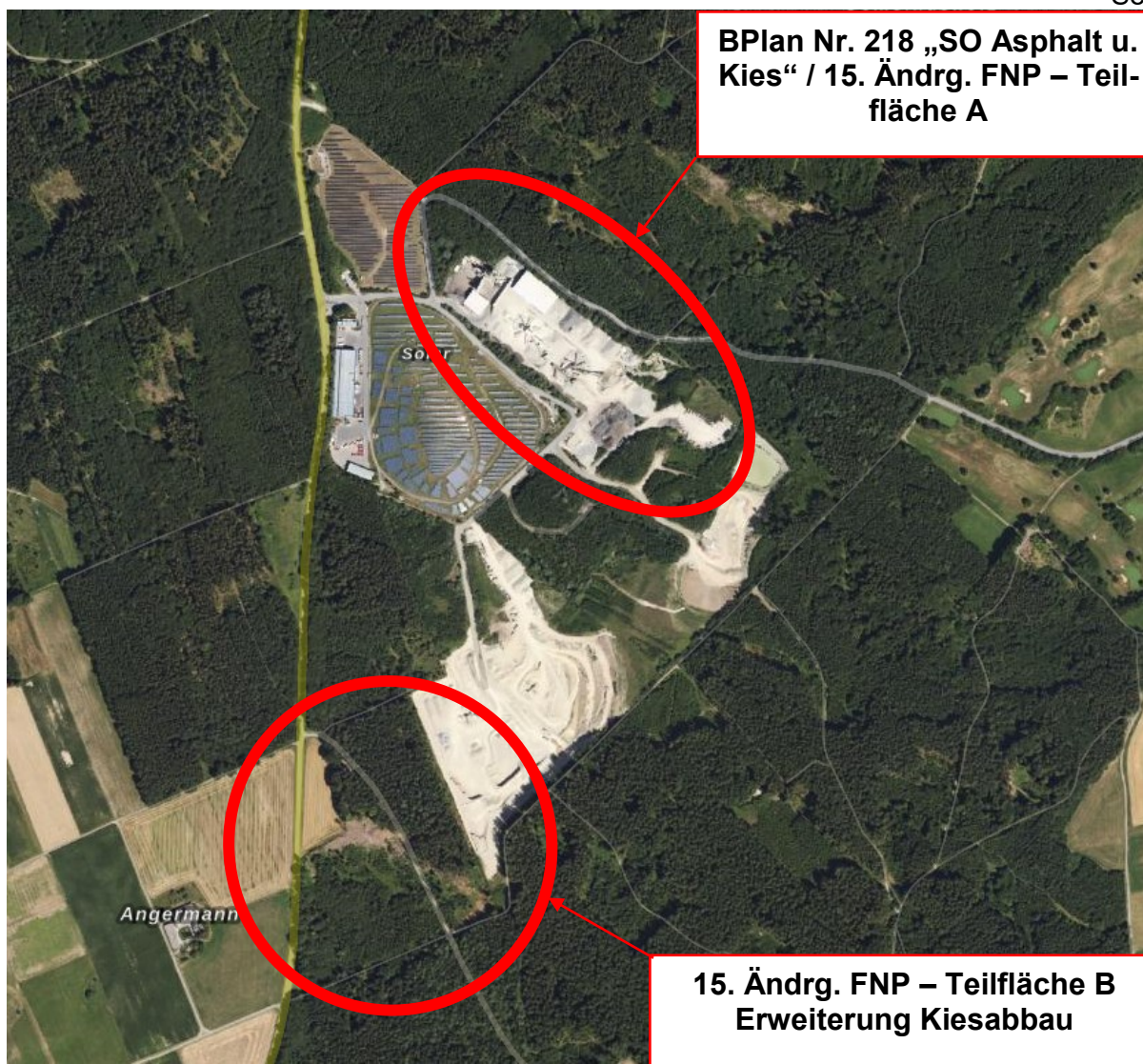


Abb. 1 Darstellung der Planungsgebiete BPlan „SO Asphalt u. Kies“ / 15. Ändrg. FNP – Teilfläche A und Teilfläche B (schematisch rot umrandet) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Aufgrund der verfahrenstechnischen und inhaltlichen Kernpunkte der Planungen sowie der unterschiedlichen Planungsebenen der Vorhaben wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 Sondergebiet Kies und Asphalt (einschließlich 15. Änderung des Flächennutzungsplans – Teilfläche A im Parallelverfahren) unabhängig von der 15. Änderung des Flächennutzungsplans – Teilfläche B (Erweiterung Kiesabbauflächen) behandelt. Die entsprechenden Verfahren werden je nach Planungsstand und Beschlusslage unabhängig fortgeführt.

Nachfolgend werden daher, soweit möglich und zutreffend, lediglich die vorgebrachten Bedenken und Anregungen bzgl. des Teilbereichs B (Erweiterungsflächen Kiesabbau) behandelt und abgewogen.

B. 15. Änderung Flächennutzungsplan – Teilfläche B:
Behandlung der Stellungnahmen:

1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben:

- 1.1 Landratsamt Ebersberg – SG Staatliche Aufsicht Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- 1.2 Landkreis Ebersberg – Liegenschaftsverwaltung & Wirtschaftsförderung
- 1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 1.4 Landratsamt Ebersberg – SG 44 Altlasten und Bodenschutz
- 1.5 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV)
- 1.6 Bayerischer Bauernverband
- 1.7 Amt für ländliche Entwicklung
- 1.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.9 Kreisbrandinspektion Ebersberg

- 1.10 Münchener Verkehrs- und Tarifverbund MVV
- 1.11 Deutsche Telekom AG
- 1.12 DFMG Deutsche Funkturm GmbH
- 1.13 Energienetze Bayern (Erdgas)
- 1.14 E.On Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
- 1.15 Stadt Grafing
- 1.16 Gemeinde Forstinning
- 1.17 Gemeinde Steinhöring
- 1.18 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.19 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.20 Landesjagdverband Bayern e.V.
- 1.21 Landesfischereiverband Bayern e.V.
- 1.22 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- 1.23 Stadt Ebersberg – SG Ausgleichsflächen / Abfallwirtschaft
- 1.24 Stadt Ebersberg – Klimamanager
- 1.25 Freiwillige Feuerwehr Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen

- 2.1 Energienetze Bayern, mit Schreiben vom 25.01.2023, AZ: wf-mk
- 2.2 Gemeinde Anzing, mit Schreiben vom 13.01.2023, Auszug aus dem Beschlussbuch über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 07.02.2023
- 2.3 Gemeinde Hohenlinden, mit Schreiben vom 02.02.2023, per Email
- 2.4 Markt Kirchseeon, mit Schreiben vom 30.01.2023
- 2.5 Industrie- und Handelskammer München / Oberbayern, Schreiben vom 30.01.2023, per Email
- 2.6 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.02.2023, per Email
- 2.7 Polizeiinspektion Ebersberg, mit Schreiben vom 17.01.2023 per Email
- 2.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.02.2023
- 2.9 Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben von 17.01.2023
- 2.10 Landratsamt Ebersberg, SG Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 16.01.2023, per Email
- 2.11 Landratsamt Ebersberg. Untere Naturschutzbehörde, Kreisfachberatung, mit Schreiben vom 02.03.2023, per Email
- 2.12 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 30.06.2021, per Email
- 2.13 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.06.2021, AZ: TAG Ne

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 18.06.2021, AZ: ROB-2-8314.24_01_EBE-5-6-7
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 25.07.2021, AZ: P-2021-2264
- 3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg – Erding, Stellungnahme vom 03.03.2023 per Mail, AELF-EE-F2-4611-37-5-23
- 3.4 Stadt Ebersberg Tiefbauverwaltung, Stellungnahme vom 16.06.2021
- 3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 30.06.2021, AZ: 1-4621-EBE 5 - 15398/2021

C. Behandlung der Stellungnahmen

- 3.1 **Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 17.01.2023, AZ: ROB-2-8314.24_01_EBE-5-6-17**

Vortrag

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 18.06.2021 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Darstellung 15 b (Fläche für den Kiesabbau) grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Darstellung 15 a (Sondergebiet „Asphaltemischanlage und Kiesaufbereitung“) jedoch widersprach aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Bodenschätze nach damaligem Kenntnisstand dem Regionalplanziel B IV (Z) 5.4.2.

Abwägung vom 24.05.2022

Gemäß Abwägungsprotokoll wurde mit Bescheid des Landratsamts Ebersberg die Frist für die Endrekultivierung der abgebauten Flächen mit Datum 31.12.2006 festgelegt.

Nach dem vollständigen Abbau des brauchbaren Kiesel im überplanten Bereich wurde die derzeit bestehende Asphaltmischanlage im Jahr 2002 errichtet. Benachbarte Bereiche wurden unter Einhaltung der Endrekultivierungsfrist entsprechend den vorgegebenen Vorgaben wieder verfüllt, rekultiviert und bepflanzt. Bezüglich der Funktion als Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn des regionalen Grünzuges kommt eine in Auftrag gegebene mikroklimatologische Untersuchung zu dem Schluss, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Neue Planunterlagen vom September 2022 In den neu vorgelegten Planunterlagen findet sich lediglich die Darstellung 15 b (Fläche für den Kiesabbau). Diese hat sich in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert; eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht ist somit nicht veranlasst.

Ergebnis

Die Darstellung 15 b entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

3.2 Landratsamt Ebersberg

Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz, Schreiben vom 07.02.2023, AZ: 44/636-4/1 Ebersberg/FNP,

Bauleitplanung, Schreiben vom 23.01.2023, AZ: P-2021-2264

Gesundheitsamt, Schreiben vom 16.01.2023

Untere Naturschutzbehörde, Kreisfachberatung, mit Schreiben vom 02.03.2023, AZ: P2021-2264

Vortrag

A. aus baufachlicher Sicht

Aus baufachlicher Sicht bestehen keine Einwände:

B. aus bodenschutzfachlicher Sicht

Einwände werden aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht geäußert. Dies wurde bereits direkt von der Fachbehörde –Altlasten– am 07.07.2021 der Stadt Ebersberg mitgeteilt.

C. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

D. aus gesundheitsfachlicher Sicht

Aus gesundheitsfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

E. aus naturschutzfachlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wurden folgende Hinweise geäußert:

„Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) & Eingriffsermittlung

Der Umweltbericht (S. 37) führt aus, dass bei Nichtdurchführung d. Planung „in den Teilbereichen mit fichtendominiertem Wald ein Waldumbau nötig würde, um den klimawandelbedingten Standortanforderungen gerecht zu werden“. Diese Betrachtung vernachlässigt den Umstand, dass der Waldumbau im Änderungsbereich 15b bereits im Gange ist, und unter dem Schutz der Altfichten vielerorts spätfrostempfindliche Baumarten wie die Buche zu einem laubholzreichen Mischwald heranwachsen. Den Altfichtenbeständen kommt so neben ihrer Eigenschaft als „CO₂-Fresser“ und der damit verbundenen Bedeutung für den regionalen Klimaschutz eine große Bedeutung als Schuttschirm des vielerorts bereits aufwachsenden, klimafitten Zukunftswaldes zu. Eine Bewertung bzw. eine Abwertung der Fichtenbestände zu „fichtendominierten, waldumbaubedürftigen Altbeständen“ scheint aus unserer Sicht daher nicht zielführend. Wir halten aus den o. g. Gründen bei der Ermittlung der Gebietskategorie im Rahmen der Eingriffsbeurteilung gem. Liste 1b d. Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft“ eine Orientierung am oberen Wert, d. h. einen Ausgleichsfaktor von 0,8 für angemessen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

1. Leitstruktur Fledermäuse

Die Entscheidung zur Rodung des ca. 100-jährigen Waldrands und zur Neupflanzung einer Leitstruktur entlang der St8026 entgegen der seitens des Naturschutzes vorgebrachten Bedenken wird zur Kenntnis genommen. Die in diesem Zusammenhang angedachte Breite der Gehölzpflanzung von lediglich fünf Metern (UVS S. 68) erscheint knapp bemessen. Denkbar wäre aus unserer fachlichen Sicht die Anlage einer Eichenallee mit einer Bepflanzung der Zwischenfelder mit schnellwüchsigen Großsträuchern (z. B. Strauchhasel). Günstigenfalls könnte so innerhalb einer Entwicklungszeit von ca. zehn bis

zwanzig Jahren eine Gehölzstruktur entstehen, die den Entfall des ca. 100-jährigen Waldrands wenigstens z. T. kompensieren kann. Wir bitten um Berücksichtigung der o. g. Anregung auf Ebene des Antrags auf Abbaugenehmigung.

2. CEF-03

Sicherung d. Lebensraums für die Haselmaus Von der Haselmaus ist bekannt, dass diese Art zur Besiedelung neuer Lebensräume auf durchgängige, aus artspezifischer Sicht geeignete Gehölzbestände wie z. B. Waldränder mit einer ausgeprägten Strauchschicht angewiesen ist. Eine Fortbewegung am Boden wird auch im Wald vermieden. Selbst selten befahrene Forstwege von wenigen Metern Breite stellen für diese Art eine Barriere dar. Diesen Umständen ist bei der Auswahl geeigneter Maßnahmenstandorte Rechnung zu tragen. Eine intakte Vernetzung des Ersatzlebensraumes zum nachgewiesenen, bei Verwirklichung der Planung beeinträchtigten Vorkommen muss selbstredend auch gegeben sein, um eine Besiedelung des neugeschaffenen Lebensraums und somit die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme sicherstellen zu können. Wir bitten darum, im Rahmen der Vorhabengenehmigung von einem Fachbüro überprüfen zu lassen, ob die angedachte Maßnahmenfläche auf Fl. Nr. 3286, Gmkg. Oberndorf, die o. g. Kriterien erfüllt; ggf. muss auf einen geeigneten Alternativstandort im räumlichen Umfeld ausgewichen werden. Nicht ersichtlich ist für uns, warum die CEF 03 zwar in der UVS auf S. 69, nicht jedoch unter 5.6.3 der Begründung mit Umweltbericht aufgeführt wird.

3. Monitoring d. Vermeidungs- u. CEF Maßnahmen

Der Naturschutz begrüßt die Entscheidung zugunsten der Durchführung eines Monitorings der Vermeidungs- u. CEF Maßnahmen (UVS S. 71). Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Erfolg der Maßnahmen bereits vor Verwirklichung der Planung gegenüber der zuständigen Behörde aktenkundig nachgewiesen werden sollte, um die Rechtssicherheit der Planung zu gewährleisten.“

Beschlussvorschlag

Bodenschutzfachliche Sicht:

Der Technische Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

Sicht des Landkreises:

Der Technische Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände aus abfallrechtlicher Sicht bestehen und keine Kreisstraße betroffen ist.

Baufachliche Sicht:

Der Technische Ausschuss nimmt zur Kenntnis, keine Einwände bestehen.

Immissionsfachliche Sicht:

Der Technische Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass Einverständnis mit den Ausführungen in der Begründung besteht. Fachliche Details können in den nachgelagerten Verfahrensschritten geklärt werden.

Naturschutzfachliche Sicht:

Die Regierung von Oberbayern wurde im Verfahren beteiligt, auf Ziff. 3.1 wird verwiesen.

Die Hinweise bzgl. artenschutzrechtlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht des Flächennutzungsplanes sowie die Umweltverträglichkeitsstudie sind, soweit zutreffend redaktionell auf die vorgebrachten Anregungen abzustimmen.

Dies beinhaltet Empfehlungen bzw. Anregungen zur Anpassung der geplanten Neupflanzung Leitstruktur für Fledermäuse (Verbreiterung und Anpassung der Pflanzwahl) und erneute Prüfung der Eignung für Ausgleichsflächen für die Haselmaus.

Der Bauwerber ist über die Bedenken und Anregungen zu informieren.

Die Hinweise sind im Rahmen einer weiterführenden Planung (Antrag auf Abbaugenehmigung) zu berücksichtigen. Dabei hat sich der Ausgleich am oberen Wert (0,8) zu orientieren. Der Umweltbericht ist in Ziff. 5.7 entsprechend anzupassen. Darüber hinaus ergibt sich für die Flächennutzungsplanänderung kein Handlungsbedarf.

3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg – Erding, Stellungnahme vom 03.03.2023, AELF-EE-F2-611-37-5-23

Vortrag

„[...] 15. Änderung des Flächennutzungsplanes; 15b sachlicher Teilflächennutzungsplan Erweiterung Konzentrationszone Kiesabbau Fl.Nr. 1118, 1119, 1120, 1122, 1184 jeweils Gemarkung Ebersberg; Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme AELF EE [...]“

für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen dazu aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Frau J. Becker – sowie aus forstfachlich-waldrechtlicher – seitens Herrn Dr. M. Bachmann - Stellung. [...]

I. Landwirtschaftliche Stellungnahme

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Durch den begrenzenden Faktor der landwirtschaftlichen Fläche sollten solche Vorhaben möglichst keine landwirtschaftlichen Böden beanspruchen, da diese die Existenzgrundlage der Landwirte bilden. Durch das Wegfallen von landwirtschaftlichen Böden in der näheren Umgebung werden Landwirte weiter in die Bedrängnis gebracht. Es sollte jedoch auf den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen geachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

II. Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme

Der Umweltbericht und die freiwillig geleistete, umfängliche Umweltstudie stellen für die untere Forstbehörde wertvolle fachliche Einschätzungshilfen dar. Für deren Bereitstellung sowie die wiederholte eingeräumte Möglichkeit zum konstruktiv-kritischen Austausch sind wir dankbar, da der Walderhalt in der vorhabengegenständlichen Kulisse allseits anerkannt ist. Deshalb sind die nachfolgenden thematischen Schwerpunkte vorrangig auf die vollständige Rekultivierung der Abbaufächen mit Wald (i. S. BayWaldG) i. V. m. mit einem zusätzlichen adäquaten waldrechtlichen Ausgleich hin ausgerichtet.

1. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgüter „Klima / Luft“ sind unseres Erachtens auch im betriebsbedingten Bereich als „mittel“ zu bewerten. Die Gesamteinschätzung „mittel“ wird begrüßt und besitzt im Kontext des großräumigen Luftaustausches und der Kaltluftentstehung für die waldrechtlichen Ausgleichserfordernisse erhebliche Relevanz.
2. Hinzukommt die offensichtliche Unterschätzung des Potenzials und damit der Klimaschutz-Wirksamkeit der vorhandenen und nun vslt. „temporär“ verlustig gehenden Waldbestockung. Der Ausführung, dass die derzeit dort vorhandenen Wälder aufgrund deren Struktur und Baumartenzusammensetzung eine nur geringe Wertigkeit besitzen, kann somit aus forstfachlicher Sicht keinesfalls zugestimmt werden. Die Überprüfung der Waldbestände hat ergeben, dass großflächig gute bis sehr gute Anlagen zur Weiterentwicklung klimastabiler und artenreicher Wälder vorliegen. Anders als im Bericht dargestellt, wären dort bei der „Nullvariante“ (Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung) der Waldumbau durch die Beratung und waldbauliche Förderung seitens Forstverwaltung in Beständen mit gutem Potential in gewohntem Maße fortgeführt worden. Folgende Behandlungsmöglichkeiten hätten dabei umgesetzt werden können (siehe Tabelle und Karte):

Tab.: Behandlungspotenzial der vorhandenen Bestockung.

| Bestand | derzeitige Bestockung | mögl. Fördertatbestand |
|---------|--|---|
| 1 | Vitaler, strukturreicher Buchenjungbestand inkl. Altbuchengürtel am westlichen Waldrand | Bestandespflege zum Erhalt von Mischbaumarten und Vitalität |
| 2 | Fichtendominierter Jungbestand mit zahlreichen klimatoleranten Mischbaumarten (Buche, Birke, Lärche, Eiche, sonst. Laubholz) | Bestandespflege zum Erhalt von Mischbaumarten und Verbesserung der Struktur |
| 3 | Strukturreicher, noch lückiger Jungbestand aus Naturverjüngung mit Buche, Fichte und Birke | Weiterentwicklung der Naturverjüngung |
| 4 | Kahlfläche nach Ernte der Fichte im Kahlschlagverfahren (getrieben vom Abbauvorhaben) | Keine Förderung möglich |
| 5 | Strukturreicher Jungbestand aus üppiger Naturverjüngung mit Buche, Fichte und Birke | Weiterentwicklung der Naturverjüngung |
| 6 | Kahlfläche nach Ernte der Fichte im Saumschlag (Begründung unbekannt, ggf. Borkenkäfer, ggf. getrieben vom Abbauvorhaben) | Ggf. Wiederaufforstung mit klimastabilem Mischbestand |
| 7 | Fichtenaltholz mit üppiger Verjüngung aus Buche unterfüttert | Weiterentwicklung der Naturverjüngung |
| 8 | Fichtenaltholz mit beginnender Verjüngung aus Buche unterfüttert | Wiederaufforstung: Etablierung/Ergänzung von Tanne und/oder Buche als Voranbau unter Schirm |

Abb.: Karte mit abgegrenzten Bestandes-Einheiten (siehe Tab.).



Somit weisen ca. 80 % der Fläche ein geeignetes Potential auf, um unter Anwendung des staatlichen Förderprogramms als klimastabiler Wald gewürdigt und weiterentwickelt zu werden. Für einen Teil der Flächen wurde die entsprechenden Fördermöglichkeiten in der Vergangenheit den Waldbesitzenden bereits angeboten, mussten wegen der den Eigentümern damals schon bekannten möglichen Erweiterung der Abbaufäche aber ausgeschlagen werden. Somit hätte in dem Waldgebiet aufgrund der guten Ausgangslage (Vorausverjüngung mit Buche, vorhandene Mischbaumarten, ungleichalzte Bestände) der Waldumbau planmäßig und erfolgversprechend weitergeführt und zum Ziel gebracht werden können. Bedauernswerter Weise kommt zu diesem „Potenzialverlust“ hinzu, dass bedingt durch obige Aussagen die engagierten Vorsorgeleistungen der Waldbesitzenden sowie die eingesetzten Beratungs-/Förderungsleistungen der unteren Forstbehörde EE eindrücklich verkannt werden.

3. Zudem wird das erhebliche Risiko einer Waldbegründung auf Freiflächen ausgeblendet. Mehrere Hektar umfassende Freiflächenverhältnisse - wie hier (s.u.) - bedingen jedoch, dass sich sowohl die Aufforstungsbemühungen als auch die Ausfallrisiken für die Folgebestockung maßgeblich erhöhen.
4. Die Herleitung der erst in den Nachfolgeverfahren konkretisierbaren walddrechtlichen Ausgleichserfordernisse sollte u. E. neben obigen Sachverhalten auch den flächenmäßigen Umfang und die Andauer der nicht mit Wald bestockten Verhältnisse berücksichtigen. Das vom Vorhabenträger in Anspruch genommene Gesamtareal (ohne Sondergebiet) weist bereits aktuell, nicht mit Wald bestockte Bereiche im Umfang von ca. 3,5 ha auf. Bereits in diesen Bereichen kann die regionale Klimaschutzfunktion nur mehr mit erheblichem zeitlichem Verzug geleistet werden. Für die Einbeziehung der nun mittelfristig zu erwartenden, nicht mit Wald bestockten Bereiche nutzen wir die schematische Abgrenzung der vier Abbauabschnitte (Umweltverträglichkeitsstudie, Abb. 5). Bei Abschnittsgrößen zwischen ca. einem und vier Hektar gehen wir davon aus, dass im Änderungsbereich des FNP über mehrere Jahrzehnte und changierend etwa 2-3 ha nicht mit Wald (i. S. BayWaldG) bestockt sein werden. Im Zusammenhang mit der beantragten Rodungserlaubnis für eine Kiesabbauerweiterung um 8,7 ha sollte infolge der Auswirkungen obiger Sachverhalte (Klimafolgen, Potenzialverlust, Freiflächeneffekt, Umfang und Andauer) ein Flächenfaktor für eine zusätzliche walddrechtliche Ausgleichsfläche von 0,3 festgelegt werden. Zu der planmäßigen Laubwoldaufforstung des Areals kämen demzufolge noch 2,61 ha hinzu.

5. *Zudem legen wir Wert auf eine Bindung der Abbauabschnitte an die Rekultivierungsfortschritte inkl. einer damit einhergehenden sukzessiven Freigabe der Rodungsabschnitte durch die Untere Forstbehörde.*
6. *Die spätere Bescheidung der Erweiterung der Kiesabbaufläche beinhaltet nicht nur den formalen Erlaubnisakt für die Rodung, sondern auch deren materiellen Inhalte. Neben der Wiederbegründung von Laubwald auf der Erweiterungsfläche sollen deshalb selbstverständlich auch obige Auflagen - die zusätzliche waldrechtliche Ausgleichsfläche sowie die 1:1-Koppelung der Waldbeseitigung an konkrete Rekultivierungsfortschritte - darin Eingang finden. Der Flächenbilanzierungen im Rahmen der nachfolgenden baurechtlichen Detailpläne bzw. der Abgrabungsbescheidungen kommen somit zentrale Bedeutung zu.*

Aus unserer Sicht können wir unser Einvernehmen zur Rodungsgenehmigung in Aussicht stellen, sofern zusätzlich zu der vorgeschlagenen Rekultivierung des gesamten, durch die Rodung in Anspruch genommenen Areals mit Laubwald (i. S. BayWaldG) noch eine bemessene Ersatzaufforstung erfolgt.“

Abwägungsvorschlag

Waldrechtlicher Ausgleichsfaktor, Bilanzierung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine Rechte für Rodungsmaßnahmen generiert. Allgemein kann auf Ebene des FNP der Ausgleichsbedarf lediglich überschlägig abgeschätzt werden, mit einem Antrag auf Abbaugenehmigung (verbindliche Vorhabengenehmigung) ist der entsprechende Bedarf detailliert zu ermitteln und Ausgleichsflächen sind entsprechend nachzuweisen. Die vorgebrachten Mehrungen für Ausgleichsflächen sind auf Ebene der Abbaugenehmigung zu prüfen und festzusetzen.

Geplante Abbaumaßnahme

Die in der Sitzung von 10.05.2022 vorgestellten Abbauabschnitte sind auf Ebene der Abbaugenehmigungen an die Rekultivierungsfortschritte zu koppeln um eine kongruente Entwicklung zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise bzgl. landwirtschaftlicher und forstfachlich-waldrechtlich Belange werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht des Flächennutzungsplanes sowie die Umweltverträglichkeitsstudie sind, soweit zutreffend auf redaktionell auf die vorgebrachten Anregungen abzustimmen. Diese beinhaltet die Einschätzung des Waldzustands auf seine künftige Klimaresilienz in Bezug auf die Artenzusammensetzung und dessen Bedeutung als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet. Entsprechend der Hinweise werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft in ihrer Erheblichkeit von gering auf mittel angehoben.

Der Bauwerber ist über die Bedenken und Anregungen zu informieren.

Die Hinweise sind im Rahmen einer weiterführenden Planung (Antrag auf Abbaugenehmigung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus ergibt sich für die Flächennutzungsplanänderung kein Handlungsbedarf.

3.5 Stadt Ebersberg Tiefbauverwaltung, Stellungnahme vom 17.01.2023

Vortrag

Kanalisation

In dem betroffenen Gebiet betreibt die Stadt Ebersberg keine öffentliche Abwasseranlage.

Wasserversorgung

[...]

Der Bereich Teil 15 b – Teilflächennutzungsplan – Erweiterung der Konzentrationszone Kiesabbau südlich der Schafweide ist derzeit nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Fläche liegt südlich der Schafweide liegt an der St 2086 an und könnte somit bei Bedarf an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Dazu müsste wie bereits beschrieben ein Bewässerungsplan entsprechend der Vorgaben der WAS, in 3-facher Ausfertigung bei der Stadt Ebersberg zur Genehmigung vorgelegt werden.

Straßenbau

[...]

Für den Teil 15 b wird vermutlich eine neue Anbindung an die ST 2086 notwendig. Eine von einem Fachbüro vorzulegende Planung ist mit dem Straßenbauamt Rosenheim und der Stadt Ebersberg abzustimmen.

Anfallendes Regenwasser aus den eventuell notwendigen Erschließungsstraßen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Kosten sowohl für die Planung als auch für den Bau einer notwendigen Erschließung trägt der Bauwerber.

Darüber hinaus ist ein Erschließungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.

Allgemein

Aus Sicht des Tiefbauamtes ist es notwendig die weiteren Planungsschritte immer zeitnah und eng zwischen dem Bauwerber und den zuständigen Behörden abzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Notwendigkeit einer Wasserversorgung ist durch den Vorhabenträger zu prüfen, ggf. sind die erforderlichen Anträge sowie Kostenübernahmeerklärungen vorzulegen. Ebenso ist auf der nachfolgenden Planungsebene der Anschluss der Kiesabbaufläche an die öffentliche Straße auf Kosten des Vorhabenträgers zu planen.

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich.

3.6 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 03.02.2023

Vortrag

[...]

mit Schreiben vom 30.06.2021 haben wir zum Teilgebiet 15b im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Unsere Stellungnahme wurde in der Stadtratssitzung am 24.05.2022 behandelt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht haben wir der FNP-Änderung für dieses Teilgebiet bereits grundsätzlich zugestimmt. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden wir uns nochmals äußern.

Die Auflagen (z.B. zusätzliche Grundwassermessstellen) werden dann konkret im wasserwirtschaftlichen Gutachten bei einem vorliegenden Antrag auf Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Rekultivierung formuliert

Beschlussvorschlag

Teilfläche B

Der Technische Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht der Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich zugestimmt wird.

3.7 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 30.01.2023, per Email, AZ: S12-4621-3-32

Vortrag

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung):

Erschlossen werden die Flächen über die bereits bestehende Zufahrt samt Linksabbiegespur. Jede neue Erschließung bedarf der Zustimmung des StBA Rosenheim (gem. Bayer. Straßen- und Wegegesetz) [...]

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Auf der nachfolgenden Planungsebene ist bei der Notwendigkeit einer neuen Erschließung die Zustimmung des StBA Rosenheim einzuholen.

Diskussionsverlauf:

StR Dr. Schulte-Langforth fragte nach der Lage der Ausgleichsflächen. Die Verwaltung wird diese Frage über das Protokoll beantworten:

Zu den Ausgleichsflächen im Allgemeinen:

Die Festlegung von konkreten Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die Bestimmung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zum Kiesabbau. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um eine informelle Planung ohne Flurstücksschärfe handelt. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan generiert sich kein automatisches Abbaurecht.

Entsprechend des Umweltberichts des vorliegenden Flächennutzungsplanes liegt der Eingriffsschwerpunkt bei den Schutzgütern Arten / Lebensräume und Boden. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch grünordnerische Maßnahmen reduziert werden. Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind:

Naturnahe Abstufung von bestehenden Waldrändern unter Ausbildung einer, dem bestehenden Waldrand vorgelagerten Baum- / Strauch- / Krautzone,
Schaffung von Biotoptrittsteinen durch Ausbilden von naturnahen, freiwachsenden Hecken- und Feldgehölzelementen mit umgebenden, extensiv genutzten Hochstaudenfluren
Waldumbaumaßnahmen zu naturnahen, standortgerechten Laubmischwäldern.

Bei der Verortung und Gestaltung von Ausgleichmaßnahmen, vorgezogenen Maßnahmen zum dauerhaften Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FSC-Maßnahmen) sind die artenschutzrechtlichen Aspekte wie sie in den für das Gebiet geltenden speziellen Artenschutzgutachten festgestellt wurden sowie die gesetzlichen Grundlagen sowie Grundsätze der „guten fachlichen Praxis“ des Naturschutzes zu beachten.

Eine Verortung und Beschreibung der Maßnahmen ist mit den zuständigen Behörden (UNB und AELF) im Rahmen des Verfahrens der konkreten Abbaugenehmigung abzustimmen.

Lage der Ausgleichsflächen:

CEF-Maßnahme Haselmaus:



Lage Fledermausleitstruktur:



Beschluss:

1.
Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 14.03.2023 zu eigen zu machen.
- 2.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, unter Berücksichtigung der in der Umweltverträglichkeitsstudie aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs-, CEF- und FSC-Maßnahmen sowie der heute beschlossenen Änderungen, die allgemeine Umweltverträglichkeit des Vorhabens festzustellen.

3.

Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Entwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung Teilflächen B mit Begründung und Umweltbericht sowie in die Umweltverträglichkeitsstudie einzuarbeiten.

4.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 15. Flächennutzungsplanänderung – Teil B, sachlicher Teilflächennutzungsplan Kiesabbau; Erweiterung der Kiesabbauflächen für die FINr. 1118, 1119, 1120, 1122, 1184 jeweils Gemarkung Ebersberg festzustellen. Die Verwaltung soll beauftragt werden, das Genehmigungsverfahren für die 15. Flächennutzungsplanänderung – Teil B einzuleiten.

10 Ja : 0 Nein

TOP 10.

Antrag der CSU/FDP Stadtratsfraktion wegen Öffnung des Aussichtsturms in den Wintermonaten

öffentlich

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.01.2023 beantragt die CSU/FDP-Stadtratsfraktion die grundsätzliche Öffnung des Aussichtsturms im Winter für Besucher, sofern es die Witterung zulässt. Die regelmäßige Überprüfung der Begehrbarkeit soll von Mitarbeitern des städtischen Bauhofes (z. B. Wasserversorgung) übernommen werden. Auf die Anlage (Antragsschreiben) wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

StR Gressier als Vertreter des Antragstellers erläuterte den Antragsinhalt. Man strebe eine grundsätzliche Öffnung des Turms an. Der Focus soll auf einer möglichst ganzjährigen Öffnung liegen. Dabei ist die witterungsbedingte Situation möglichst pragmatisch zu berücksichtigen. Diesen Winter wäre eine Öffnung an zahlreichen Tagen möglich gewesen. Die Verkehrssicherungspflicht sei übererfüllt, wenn die tatsächlichen Verhältnisse nicht berücksichtigt würden. Es soll bei entsprechender Witterung lieber länger abgesperrt werden. Die Mitarbeiter der Wasserversorgung könnten zur Kontrolle genau instruiert werden.

Der Turm sei u. a. aus zahlreichen Spendengeldern aus der Bevölkerung mitfinanziert, deswegen könne man ihn nicht für eine so lange Zeit der Nutzung für die Bürgerschaft entziehen.

Erster Bürgermeister Proske wies auf die immer strenger werdenden Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht hin. Auf dem Turm besteht wegen seiner exponierten Lage eine hohe Gefahr von plötzlich auftretender überfrierender Nässe. Der Stadtverwaltung liegen allenfalls eine Handvoll Nachfragen (keine Beschwerden) zur Turmsperrung vor. Es müsse sich und die Verwaltung absichern; er zog eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Beschlusses über die Kommunalaufsicht in Erwägung.

Nach Angaben von StR Otter wird die Fraktion PRO EBERSBERG den Antrag unterstützen. Juristen würden sich zu stark absichern. Auch die Wege zum Turm seien bauliche Anlagen und müssten gesichert werden. Die Öffnung sollte nicht tagesscharf erfolgen; dies sei mit grundsätzlich gemeint. Der Stadtrat sollte sich als Ermöglichungsgremium sehen und sollte einen möglichst einstimmigen Beschluss zum Schutz der Stadtverwal-

tung erreichen.

StR Friedrichs teilte mit, dass Versicherer jedes Risiko versichern würden; es sei nur von der Prämie abhängig. Die Haftungsfrage sollte vorher genau geklärt sein. Nachts müsste der Turm immer zu sein. Eine Öffnung wäre für ihn bei längeren Warmphasen vorstellbar.

Für StR Mühlfenzl machte der Antrag schon Sinn. Zweifel traten aber angesichts der Rechtsanwältsschreiben auf. Er wollte den städt. Mitarbeiter keine straf- oder zivilrechtliche Haftung auferlegen. In Zeiten knappen Personals wird viel über Belastungen gesprochen; hier würde eine zusätzliche Belastung aufgebürdet.

Auf Nachfrage von StR Fritsch, ob auf den Treppen „Anti-Rutsch-Matten“ aufgebracht werden können, teile die Verwaltung mit, dass dies aufgrund der komplexen Baukonstruktion des Turms nicht möglich sei. Zum weiteren steht der Turm unter Denkmalschutz. Jede Maßnahme ist zuvor mit dem Denkmalamt abzustimmen bzw. zu genehmigen.

Für StR Gressierer dienten die Gegenargumente der Verhinderung einer Sache, die man nicht möchte. Er stellte fest, dass die Mitarbeiter der Wasserversorgung bereits heute eine große Verantwortung tragen würden.

StR Dr. Schulte-Langforth bat um Klärung der Versicherungssumme; solange sollte der Antrag, auch angesichts der Haushaltssituation, zurückgestellt werden.

StR Otter regte an, die Entscheidung bis zur Klärung der offenen Fragen zu verschieben. Dem schloss sich StR Spötl mit der Forderung an, dass die Verwaltung ein tragbares Konzept bis zum nächsten Winter entwickelt.

Erster Bürgermeister Proske fasste die Diskussion in nachfolgender Beschlussempfehlung zusammen:

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag der CSU/FDP-Stadtratsfraktion wegen Öffnung des Aussichtsturms im Winter. Die Verwaltung wird beauftragt bis zum nächsten Winter (2023/2024) ein tragfähiges Konzept zur Öffnung unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht auszuarbeiten.

Das Konzept ist dem TA zu gegebener Zeit vorzulegen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 11.

Entwicklung der Energieverbräuche kommunaler Liegenschaften und Infrastruktur
öffentlich

Sachverhalt:

Im Sommer 2021 hat die Verwaltung dem Stadtrat im Ferienausschuss den Energiebericht 2021 und die Energiestrategie angesichts der Energiekrise vorgestellt. Herr Siebel berichtet dem Ausschuss über die Entwicklung bei den Energieverbräuchen der kommunalen Liegenschaften und zu umgesetzten Energiesparmaßnahmen (siehe Präsentation anbei). Die Verwaltung prüft den Grad der Zielerreichung anhand der vom Landkreis unabhängig erstellen Treibhausgasbilanz für die Jahre 2012 und 2020. Zunächst stellt das

Klimaschutz- und Energiemanagement Zahlen aus den Bereichen vor, auf die die Stadtverwaltung keinen direkten Einfluss nehmen kann.

Strom: Die Daten zeigen hier zwar erste Erfolge im Bereich Einsparung bei den Bürgern mit einem Rückgang des Stromverbrauchs um rund 8 % (Zielmarkte 2030 ist 20%). Dagegen hatte das Gewerbe 2020 im Stadtgebiet in Summe nur 1% weniger Strombedarf als 2012 (Zielmarkte 2030 ist 15%). Auf der Suche nach Ursachen, müssten die Gewerbestruktur, die energiebezogene Produktivität und Anzahl der Unternehmen näher untersucht werden. Ungeachtet der Gründe, wäre es wichtig, dass mehr lokale Betriebe - neben dem Fokus auf ihr Hauptgeschäft - das Thema Energiesparen und Energiemanagement gezielt in den Blick nehmen und Beispielen vorbildhaft agierender Betriebe aus der Stadt folgen.

Die Energiewende steht bei einem Anteil Erneuerbarer Energien im Bereich Strom von 36,9 % in 2020 gegenüber angestrebten 64 % in 2030. In diesem Feld sind in den letzten Jahren durch den Ebersberger Stadtrat Projekte und Themen auf den Weg gebracht worden, die eine Zielerreichung bis 2030 zumindest machbar erscheinen lassen. Zu nennen sind hier das Standortkonzept Freiflächen-Photovoltaik, Kooperationen für große Solardachprojekte wie auf dem Dach des Wertstoffhofs (realisiert) oder auf dem Dach des noch zu bauenden Kindergartens St. Sebastian. Die Stadt prüft oder plant zudem Solarprojekte auf eigenen Dächern, die zu einer Gesamtkapazität von 1 Megawatt-Peak Leistung führen würden. Damit würde sie ihren Eigenen Strombedarf bilanziell, also grob über ein gesamtes Jahr gesehen, weitgehend decken können. Weitere, zu nennende Maßnahmen sind die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen bei neuen oder geänderten Bebauungsplänen, das 1,5-Megawatt Solar-Freiflächenprojekt bei Oberlaufing und das Gesamträumliche Konzept Windkraft und dessen Übertragung in einen sachlichen Teilflächennutzungsplan. Erste Gespräche zu Windkraftprojekten lokaler Initiativen wurden bereits geführt.

Das Klimaschutz- und Energiemanagement der Stadt betont, dass bei allen positiven Entwicklungen die rein bilanzielle Betrachtung der Energiewende als nicht ausreichend gesehen werden kann. Mit Blick auf Fragen der Energiesicherheit sei das Verhalten der unterschiedlichen Energien im Stromnetz über die Zeit in den Blick zu nehmen. Hierzu könnten Netzsimulationen in Kooperation mit Netzbetreibern und lokalen Universitäten erstellt werden. So könnte die künftige Struktur der Stromerzeugung auch hinsichtlich einer sicheren Verfügbarkeit z.B. an selten auftretenden aber vorhandenen dunklen, kalten und windstillen Nächten im Frühjahr untersucht werden. Erst so könne man eine Aussage erhalten, welche Energien zusätzlich zu PV- und Wind ansonsten auch künftig noch benötigt werden (Synchronisieren von Zubau Erneuerbarer Energien mit Abbau und Erhalt bestehender Energieinfrastruktur), ob die Energie in den Netzen lokal zu speichern ist und welche Leistung durch intelligente Verbraucher abgefangen werden können oder auch künftig von übergeordneten Netzebenen und Erzeugern außerhalb des Stadtgebiets gewährleistet werden müssen. Schon das Integrierte Klimaschutzkonzept und der Beschluss zur Energiewende 2030 weist auf die Tatsache hin, dass die Stadt Ebersberg - wenn auch zu einem geringeren Anteil - auch künftig auf externe Energie-Infrastrukturen und -Dienstleistungen angewiesen bleiben wird.

Wärme: Private Haushalte benötigten 2020 in der Ebersberger Zuzugs- und Wachstumsregion rund 7 Prozent mehr an Wärmeenergie als noch 2012. Das Ziel für 2030 sieht hier eine Einsparung von 60 Prozent vor. Ein Ziel, das angesichts der Entwicklung kaum noch erreichbar erscheint. Es wird sich noch zeigen, wie sich die Krisen der letzten zwei Jahre und die neuesten Gesetzgebungen auf Bundesebene auswirken. Das Ebersberger Gewerbe hat im Bereich Wärme rund 6 Prozent eingespart und ist damit auf dem richtigen

Weg. Die Energiewende tritt im Bereich Wärmewende mit 17,4 % Anteil in 2020 aber insgesamt noch auf der Stelle. Das hängt ggf. auch mit dem Umstand zusammen, dass die Frage einer nachhaltigen Wärmebereitstellung immer individuell gelöst werden muss. Hier ist stets der Blick auf einzelne Gebäude oder Quartiere entscheidend, was viel Planungskapazitäten erfordert und das Mitmachen der lokalen Anlieger oder der Eigentümer voraussetzt. Zusätzlich müssen alle Wärmeprojekte die Frage beantworten, woher die natürlichen Ressourcen für einen erneuerbaren Betrieb kommen sollen (z.B. Verfügbarkeit von nachhaltig und lokal zu gewinnenden Holzresten) und zu welchem Grad die Wärme in einem Quartier oder auch einem einzelnen Gebäude damit bereitgestellt werden kann. Als Rahmen hierfür bedarf es einer integrierten kommunalen Wärmeplanung, die aller Voraussicht nach in 2023 zur Pflicht für Kommunen werden wird. Die Frage der Finanzierung und der personellen Ausstattung der Verwaltung für diesen Bereich ist aber derzeit noch nicht beantwortet. Die Stadtverwaltung hat aber zu dem Thema bereits einige Quartiere bearbeitet und dabei wichtige Erfahrungen gesammelt. So die Entscheidung gegen ein Wärmenetz im Neubaugebiet Friedenseiche VIII und die jüngst fertiggestellte Machbarkeitsstudie für eine Wärmenetz im Gebiet mit einem der höchsten Wärmebedarfe, im Gewerbegebiet Nord. Zugleich betreiben und bauen zahlreiche Landwirte in den Ortsteilen vor der Stadt dezentrale Biomasse-Wärmenetze. Außerdem prüft der Betreiber des größten privaten Netzes im Stadtgebiet in Abstimmung mit der Stadt und dem Landkreis eine mögliche Erweiterung seiner Leitungsnetze und entwickelt eine Strategie zur Dekarbonisierung derselben.

Das Klimaschutz- und Energiemanagement analysiert auch die Energiewende 2030-Zielmarken, auf welche die Stadt direkten Einfluss hat: die Energieverbräuche kommunaler Liegenschaften und Infrastruktur. Hierzu liegen bereits Zahlen aus 2022 vor. Die Zahlen zeigen, dass die Stadt Ihren Stromverbrauch seit 2012 um fast ein Viertel (rund 23%) gesenkt hat. Damit ist das Ziel von 20 Prozent als kommunaler Beitrag zur Energiewende bereits erreicht. Weiterhin hat die Stadt im Bereich Wärme Ihren Verbrauch um 30 Prozent reduziert und ist dem Ziel von 40 Prozent für 2030 damit bereits deutlich nähergekommen. Selbstverständlich spielen bei den Zahlen aus 2022 auch ein sehr warmer Winter und die vorübergehende Schließung des Hallenbads eine Rolle. Wichtig ist aber, dass ein Trend zur kontinuierlichen Wärmeeinsparung eingeleitet wurde, der in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll.

Erreicht wurde diese positive Entwicklung durch die Etablierung des kommunalen Energiemanagementsystems in 2018, das kontinuierliche Überwachen der Energiedaten, die Arbeit des Energieteams und die aktive Beteiligung von Nutzern in zahlreichen Energiegesprächen, die im Zuge der Energiekrise 2022 initiiert wurden. Außerdem haben mutige Investitionsentscheidungen des Stadtrats zahlreiche Energiesparmaßnahmen ermöglicht.

LED-Straßenbeleuchtung: die Umstellung von knapp 1300 Brennstellen der Straßenbeleuchtung auf LED bringt eine Stromeinsparung von knapp 80% und macht sich ohne Förderung binnen 5-7 Jahren bezahlt. Knapp eine halbe Million Euro wurden hier investiert. Nebenbei ist der Nachthimmel über Ebersberg nun klarer, da das Licht nun besser die Bereiche fokussiert, die man erhellen will: die Straßen und Wege. Das Dimmen um 50% von 22 bis 5 Uhr sowie ein geringerer Blauanteil schützt bei einer Lichtfarbe von 3000 Kelvin im Stadtgebiet und 1800 Kelvin am Klostersee Insekten und Vögel. Die technischen Leuchten wurden in der Ukraine nahe der Westgrenze produziert. So konnten ein Werk und seine Mitarbeiter vor Ort unterstützt werden. Weitere Beleuchtungsprojekte waren die Umstellung der Büro- und Verkehrsflächen im Rathaus auf sensorgesteuerte LED-Technik oder die Umstellung des Flutlichts am Waldsportpark auf LED-Fluter. Überall mit dem Ergebnis einer besseren Beleuchtung, die neben realen Kosteneinsparungen auch das Wohlbefinden der Mitarbeiter und Bürger vor Ort verbessert. Alle

Projekte und Einsparungen im Bereich Strom haben bei der Stadt in 2022 in Summe den Haushalt um über 150.000 Euro Stromkosten entlastet, Tendenz steigend.

Im Bereich Wärmeverbrauch kommunaler Gebäude blickt die Stadt auf eine mehrjährige technische Optimierung von Energieanlagen und Anlagensteuerungen zurück. Die Einsparungen (die auch auf dem warmen Winter und der Hallenbadschließung beruhen) sind hier mit knapp 50.000 Euro Wert zu kalkulieren. Hintergrund ist, dass die Stadt dank fixer Lieferverträge bislang kaum von den gestiegenen Gaspreisen betroffen war. Das wird sich in Zukunft mit den anstehenden Gasausschreibung ändern. Dann werden die erzielten und künftige Einsparungen noch wichtiger. Im nächsten Schritt wird aktuell die größte Ölheizung der Stadt an der Grundschule in Oberndorf gegen einen Wärmenetzanschluss an ein Hackschnitzel-Wärmenetz ersetzt.

Photovoltaik: Wie bereits oben beschrieben, wird vom Klimaschutz- und Energiemanagement der Stadt eine Gesamterzeugungskapazität von rund 1 Megawatt Solarleistung auf kommunalen Dächern anvisiert. Im Vortrag ist eine Übersicht der bereits geplanten und der zusätzlich zu prüfenden Dächern enthalten. Der bisherige Solarausbau ist eine Erfolgsgeschichte. Alle Anlagen haben sich bereits 2021 in Summe refinanziert. Für 2022 wird aus Eigenverbrauch und Einspeisung der 10 städtischen PV-Anlagen ein Überschuss von über 150.000 Euro errechnet. Der Ertrag hat sich wegen der explodierten Preise an den Strombörsen im Vergleich zu 2020 verdoppelt.

Der ausführliche Energiebericht 2022 wird dem Stadtrat in den nächsten Wochen nach Fertigstellung im gewohnten Format zugesendet und auf der Homepage der Stadt unter www.ebersberg.de/energiemanagement.html veröffentlicht.

Diskussionsverlauf:

Jürgen Friedrichs (GRÜNE) erkundigt sich, ob aktuell alle neuen, für 2023 geplanten PV-Anlagen aus dem Haushalt gestrichen worden seien. Die Verwaltung bestätigt. Herr Friedrichs sieht es kritisch, die Anlagen zu streichen, da man zum einen mit der PV-Pflicht auch von Bürgern der Stadt verlange Solaranlagen zu bauen und da zum anderen die Rentabilität der Anlagen dafürspreche.

Stadtrat Otter (PRO EBE) empfiehlt zu prüfen, ob man gemäß §92 GEG bei den Bauvorhaben der Stadt nicht zur Errichtung von Photovoltaik verpflichtet sei. Er bemerkt zudem, dass sich so manches Sparvorhaben im Nachhinein als teuer erwiesen habe.

Stadtrat Schechner (CSU) erkundigt sich, ob die zusätzlichen Verbräuche der Bürger bei Wärme in Summe zu sehen seien. Herr Siebel bestätigt. Herr Schechner hält fest, dass damit sichtbar werde, dass nach Ebersberg, als eine Wachstumsregion, einfach immer mehr Menschen gezogen seien. Herr Schechner lobt weiter den Ansatz Einsparungen im Bereich Anlagensteuerung zu erzielen und erwähnt eigene Erfahrungen. Er hebt auch die Bedeutung des Energiemanagementsystems hervor. Die Bürger könnten so sehen, dass sich Energiesparen und Erneuerbare auszubauen lohne. Zugleich berichtet er von regulatorischen Einschränkungen im Steuer- und Energierecht, die es wirtschaftlich fast unmöglich machten, eine Anlage zu errichten, wenn man nicht genügend Eigenverbrauch habe. Die Verwaltung bestätigt, dass der Eigenverbrauch eine zentrale Rolle spiele und verweist auf eine aktuell diskutierte Forderung, die es, ähnlich wie in Österreich, auch in Deutschland ermöglichen soll selbst erzeugten Strom einfach und unbürokratisch zwischen Nachbarn und in Energiegemeinschaften zu teilen. Eine entsprechende Richtlinie gebe es auf EU Ebene, die aber in Deutschland noch nicht umgesetzt wor-

den sei. Aus der Runde wird angemerkt, dass das Bundeswirtschaftsministerium derzeit an einer entsprechenden Gesetzgebung arbeite.

TOP 12.

**Verkehrsuntersuchung Grundschule Floßmannstraße;
Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Grund- und Mittelschule Ebersberg (TA vom 12.07.2022; TOP 10, öffentlich);
Überprüfung und Bericht**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die TA-Sitzung vom 12.07.2022, TOP 10, öffentlich verwiesen.

Es wurde seinerzeit Beschluss gefasst, folgende Maßnahmen probeweise für ein Jahr anzuordnen und nach sechs Monaten wiederholt zu prüfen:

- Die Schlesische Straße wird auf Höhe Hs.Nr. 2 und 3 mittels einer festinstallierten Schranke für den motorisierten Verkehr gesperrt. Die Schranke kann lediglich von Rettungsfahrzeugen, vom Winterdienst und von der Müllabfuhr geöffnet werden.
- In der Floßmannstraße wird auf der Nordseite auf Höhe des Abzweiges der Schlesischen Straße eine Bushaltestelle eingerichtet. Die Haltestelle auf der Südseite bleibt bestehen.
- Die Bushaltestelle in der Baldestraße wird aufgehoben, die zeitlich beschränkten Haltverbote in diesem Bereich werden entfernt.
- Die Bgm.-Müller-Straße bleibt in beide Richtungen befahrbar, es entsteht dort keine Einbahnregelung. Im betroffenen Abschnitt werden beidseitig zeitlich beschränkte Haltverbote (7-8 h und 12-14 h, wie aktuell in der Baldestraße) eingerichtet. Aufgrund der engen Straße ist bei Begegnungsverkehr kein abgetrennter Fußweg (wie in der Ulrichstraße) möglich.
- Auf beiden Zufahrten in die Schlesische Straße werden Sackgassenschilder aufgestellt und zusätzlich Bodenmarkierungen aufgebracht, um einen „Wendeverkehr“ so gering wie möglich zu halten.

Die Überprüfung der Maßnahmen hat keinerlei Änderungsbedarf ergeben. Während der Probephase wurden keine Beschwerden und Anregungen zu den getroffenen Maßnahmen vorgetragen. Somit bleibt die Maßnahme bis zum 31.07.2023 bestehen. Rechtzeitig vorher ist die Sache dem TA, nach erfolgreichem Verlauf der Erprobungszeit, zur endgültigen Anordnung vorzulegen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Bericht über die Überprüfung der verkehrsrechtlichen Maßnahmen im Bereich der Grundschule Floßmannstraße. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

0 Ja : 0 Nein

TOP 13.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

0 Ja : 0 Nein

TOP 14.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Friedrich fragte nach den Gründen für die angeordnete Radwegbenutzungspflicht in der Dr.-Wintrich-Straße.

Der Verwaltung wird die Frage prüfen und in der nächsten Sitzung antworten.

StR Schechner teilte mit, dass wieder reger Verkehr zur Kiesgrube zwischen Rinding und Traxl stattfindet.

Die Verwaltung wird die Sache ans LRA Ebersberg weitergeben.

StR Spötzl teilte mit, dass der Pflanztrog als Ersatz für den Baum in der Ignaz-Perner-Straße sehr ungünstig sei. Die gefahrene Geschwindigkeit der PKW habe sich deutlich erhöht.

Er bat um Durchführung von Geschwindigkeitsmessungen und Verkehrszählungen über die städt. Messgeräte. Er bezweifelte, ob der verkehrsberuhigte Bereich aufgrund der angestiegenen Verkehrsmenge überhaupt noch haltbar ist.

StR Otter wies auf die ursprünglichen Planungen hin, wonach die Pflasterstreifen als Gehbahnen gedacht waren. Heute würden Autos darauf parken.

Die Verwaltung wird die Sache überprüfen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:15 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.03.2023

Proske
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1-10, 12-14)
Siebel (TOP 11)