

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 9. Mai 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
 Schriftführer/in: Stöhr (TOP 1, 3 - 10, 12, 13)
 Stalla (TOP 2, 11)

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

Vergabe der Bauarbeiten für den Neubau der Wasserleitung BA II in der Rosenheimer Straße

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag an die Firma Huber Rohrleitungsbau GmbH, Irlacherstraße 14, 83128 Halfing zum **Bruttogesamtpreis von 552.210,41 €**, zu vergeben.

Vergabe der Ingenieurleistungen für die Ertüchtigung der städt. Kläranlage gemäß den neuen wasserrechtlichen Vorgaben

Der Technische Ausschuss beschließt, die Planungsleistungen für die Ertüchtigung der Kläranlage in Höhe von ca. 167.000,- €, an das IB Behringer & Partner mbH aus Mühl-dorf zu vergeben.

Sanierung Grundschule Oberndorf; Vergabe Erd- und Verbauarbeiten BA II

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Erd- und Verbauarbeiten BA II an die Willi Ostermaier GmbH & Co. KG, Dorfen, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 237.194,88 € (incl. 10 % NL) zu vergeben.

Sanierung Grundschule Oberndorf; Vergabe des Auftrages zum Abbruch und Entkernung BA II

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Abbruch- und Entkernungsarbeiten BA II an die Zosseder GmbH, Eiselfing, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 179.647,80 € (incl. 3 % NL) zu vergeben.

TOP 2.

Waldsportpark Ebersberg;

Vorstellung des Solaranlagen- und Speicherkonzeptes

öffentlich

Sachverhalt:

Für den Waldsportpark wurde ein Solar und Speicherkonzept vom Ingenieurbüro Michal Drgas erarbeitet. Hier werden 3 mögliche Speicherlösungen untersucht. Herr Drgas wird das Konzept vorstellen.

Diese Präsentation dient als Information, ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Diskussionsverlauf:

In der Präsentation wurden die Projektdaten, Leistungsbilanz, Lage und Größe der PV-Module, Energieertrag, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Eigenverbrauchsrechnung und 3 Typen von Energiespeicher (Lithium-Ionen, Redox-Flow und Wasserstoff) vorgestellt. Überschlägige Kosten für die Solarmodule und den 3 alternativen Speicherkonzepten wurden ermittelt und erläutert. Bei der Lösung mit Wasserstoff ist ein zusätzlicher Gewinn von Wärme vorhanden, die in die Pufferspeicher eingespeist werden kann. Die Lösung mit Wasserstoff dient zur langfristigen Speicherung von Energie, die in den Wintermonaten eingesetzt werden kann. Die beiden anderen Systeme sind lediglich kurzfristige Speicherlösungen und in den Wintermonaten nicht effektiv.

Die Vorstellung des Solaranlagen- und Speicherkonzeptes wurde seitens der Mitglieder des technischen Ausschusses positiv aufgenommen.

StR Münch erwähnt den Vorteil der Wasserstofflösung durch die Nutzung von Wärmeenergie, wünscht sich eine Untersuchung wie viel Wärmeenergie erzeugt werden kann und welche Einsparmöglichkeit in der Wärmeerzeugung vorhanden wäre.

StR Friedrich merkt an, dass das Lastprofil auf eine Gewerbenutzung ausgelegt ist, jedoch durch die Nutzung des Flutlichtes eine Anpassung erforderlich ist. Er regt auch an in die Präsentation, bzw. weiteren Untersuchungen noch das Wärmeprofil mit aufzunehmen. Genau zu überlegen sei auch die Art der Nutzung der Fotovoltaikanlage, Eigenbedarf, Einspeise, oder kombinierte Anlage.

StR Schechner kritisiert die staatliche Regelungen der Vergütung der Fotovoltaik.

Beschluss:

Die Präsentation dient zur Information, ein Beschluss ist nicht erforderlich.

0 Ja : 0 Nein

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand keine Abstimmung statt.

TOP 3.

Baracuda Intelligence GmbH;

Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von 9 Reihenhäusern in 85560 Ebersberg, Eberhardstr. 39, FINr. 181, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Eberhardstr. 39 die Errichtung von insgesamt 9 Reihenhäusern in Form eine 3- und eines 6-Spänners.

Folgendes ist geplant:

6-Spänner (31,75 m x 12,48 m)

3-Spänner (15,99 m x 12,48 m)

Wandhöhe ca. 6,20 m

Satteldach mit 40° Dachneigung

Das Grundstück Eberhardstr. 39 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, somit gilt hier § 34 BauGB.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als MI (Mischgebiet) gem. § 5 BauNVO dargestellt. Auf der westlichen Grundstückshälfte ist eine Grünfläche mit ca. 1.500 m² dargestellt.

Planungsrechtlich stellt sich der gesamte Bereich als Innenbereich gem. § 34 BauGB dar. Die tatsächliche Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich sowohl nach der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es fügt sich allerdings nicht nach der Bauweise ein. Der 6-Spänner mit einer geplanten Gesamtlänge von 31,75 m ist zwar noch als offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) einzuordnen, in der näheren Umgebung gibt es allerdings keine Baukörper vergleichbarer Längenausdehnung. Hier würde ein neuer Maßstab gesetzt, der dann für alle künftigen Bauvorhaben den Gradmesser bildet.

Die Verwaltung hat gegenüber dem Antragsteller hier einen Alternativvorschlag unterbreitet, der auf dem Grundstück drei 3-Spänner vorsieht, die sich deutlich verträglicher in die Umgebung einbinden lassen. Die Alternative wurde dem Antragsteller mit E-Mail vom 25.04.2023 mit der Bitte um Rückäußerung übersandt.

Aus Sicht der Verwaltung wird daher empfohlen, das Einvernehmen für das gegenständliche Vorhaben nicht zu erteilen und dem Antragsteller eine Änderung im Sinne des Alternativvorschlags nachzubringen.

Diskussionsverlauf:

StR Münch gefiel die Variante der Stadt besser, noch günstiger wäre hier die Errichtung von Geschosswohnungsbau, wie südlich angrenzend.

StR Riedl lobte die Vorgehensweise der Verwaltung in diesem Punkt und sprach sich für die Variante aus.

StR Otter missfiel auch die zweite Variante. Seiner Ansicht nach wurde die Hanglage nicht berücksichtigt. Durch die oberirdische Stellplatzanordnung würde ein ansonsten ruhiges Wohnquartier unnötig mit Verkehr belastet. Er forderte die Errichtung einer Tiefgarage, die aufgrund der vorhandenen Topografie leicht errichtet werden kann. Die Baukörper der Variante würden sich ansonsten harmonisch einfügen.

StR Ried schloss sich der Forderung nach einer Tiefgarage an.

Erster Bürgermeister Proske fand den Vorgang insgesamt ärgerlich. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollten die Kommunen bzw. deren Stiftungen zusammenhelfen, hier geschieht jedoch leider das Gegenteil.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von 9 Reihenhäusern in 85560 Ebersberg, Eberhardstr. 39, FINr. 181, Gemarkung Ebersberg. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

11 Ja : 0 Nein

TOP 4.

**Reitgesing 2 GbR; Claudia, Josef und Josef jun. Heilmann;
Abbruch, Neuerrichtung (Ersatzbau) und Nutzungsänderung der bestehenden Hofstelle zu einem Mehrfamilienhaus in 85560 Ebersberg, Reitgesing 2, FINr. 2091, Gemarkung Ebersberg**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das bestehende Gebäude abzubauen und einen Ersatzbau zu errichten, da dann als Mehrfamilienhaus (5 Wohneinheiten) genutzt werden soll.

Folgendes ist geplant:

Wohngebäude 25,22m x 12,15m	306,42 m ²
Wandhöhe zwischen 5,75 m und 6,73m wegen Hanglage	
die Höhenentwicklung entspricht dem Bestandsgebäude	
2 Vollgeschosse; Dachgeschoss ausgebaut	
Satteldach mit Dachneigung	24°

PKW-Stellplätze	8 Stück
-----------------	---------

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich vorliegend um ein sog. begünstigtes Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Satz 2 BauGB. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Nachweis wurde durch den vorliegenden Bauzustandsbericht geführt.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauvorhaben wegen Abbruch, Neuerrichtung (Ersatzbau) und Nutzungsänderung der bestehenden Hofstelle zu einem Mehrfamilienhaus in 85560 Ebersberg, Reitgesing 2. FINr. 2091, Gemarkung Ebersberg. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

11 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Claudia und Oliver Georg;

Neubau einer Doppelhaushälfte in 85560 Ebersberg, Wendelsteinstr. 13, FINr. 747/11, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau einer Doppelhaushälfte.

Folgendes ist geplant:

DHH	10,98 m x 13,21m (größte Ausdehnung)
GR lt. Berechnung	133,78 m ²
WH	4,80 m
Satteldach mit	23,5° Neigung

Stellplätze	2 Stück
-------------	---------

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplanes Nr. 12 – Südwest, der nur Baugrenzen festsetzt. Diese sind eingehalten.

Im Übrigen richtet sich das Vorhaben nach § 34 BauGB.

Ein Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben dient Wohnzwecken; die Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet. Somit fügt es sich nach Art der Nutzung ein. Es fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, da das Vorhaben sich an die Größenverhältnisse der Nachbarbebauung hält.

Die Bauweise (offen – Doppelhaus) ist erfüllt, die überbaubaren Grundstücksflächen sind eingehalten.

Der zweite Stellplatz ist ungünstig angeordnet. Er grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an und misst allenfalls 5m (im Plan nicht vermaßt). Es besteht daher die Gefahr, dass Fahrzeuge, sollten sie nicht vollständig auf dem Stellplatz abgeparkt werden, in den öffentlichen Straßenraum ragen. Dem Antragsteller ist daher aufzugeben, den Stellplatz weiter in das Grundstück zu legen (mind. 50cm).

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauvorhaben wegen Neubau einer Doppelhaushälfte in 85560 Ebersberg, Wendelsteinstr. 13, FINr. 747/11. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellplatzanordnung des zweiten Stellplatzes entsprechend der Maßgabe im Vortrag zu beauftragen.

10 Ja : 0 Nein

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

TOP 6.

Rosemarie Schneider;

Errichtung einer Maschinenhalle in 85560 Ebersberg, Schwabener Straße 16a, FINr. 1045, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle nördlich der Hofstelle.

Folgendes ist geplant:

Halle	24m x 12,6m	302 m ²
Wandhöhe	5,34 m	
Satteldach	20° mit PV-Anlage	

Das Grundstück liegt im Außenbereich, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und ist somit gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 im Außenbereich als sog. privilegiertes Vorhaben zulässig.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Vorhaben wegen Errichtung einer Maschinenhalle in 85560 Ebersberg, Schwabener Str. 16a, FINr. 1045, Gemarkung Ebersberg. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

10 Ja : 0 Nein

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

TOP 7.

Gockner, Robert;

Formlose Voranfrage wegen Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage östlich der Ortschaft Weiding, 85560 Ebersberg, FINr. 2436 und 2500 jeweils Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf den genannten Flächen, östlich der Ortschaft Weiding eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Beide Flächen sind zusammen ca. 4,1 ha (41.647 m²) groß.

Das EBERwerk hat die Stadtverwaltung informiert, dass der Antragsteller für die geplante Freiflächenanlage eine Zusammenarbeit mit dem EBERwerk erwägt. Das EBERwerk ist der Betreiber des derzeit einigen in Bau befindlichen PV-Freiflächenprojekts im Stadtgebiet (aktueller Baufortschritt unter: <https://eberwerk.de/be/>). Um ein verbindliches Netzanschlussangebot zugewiesen zu bekommen, muss laut EBERwerk dem Netzbetreiber der formale Aufstellungsbeschluss vorgelegt werden, dass der Stadtrat sich mit der Flä-

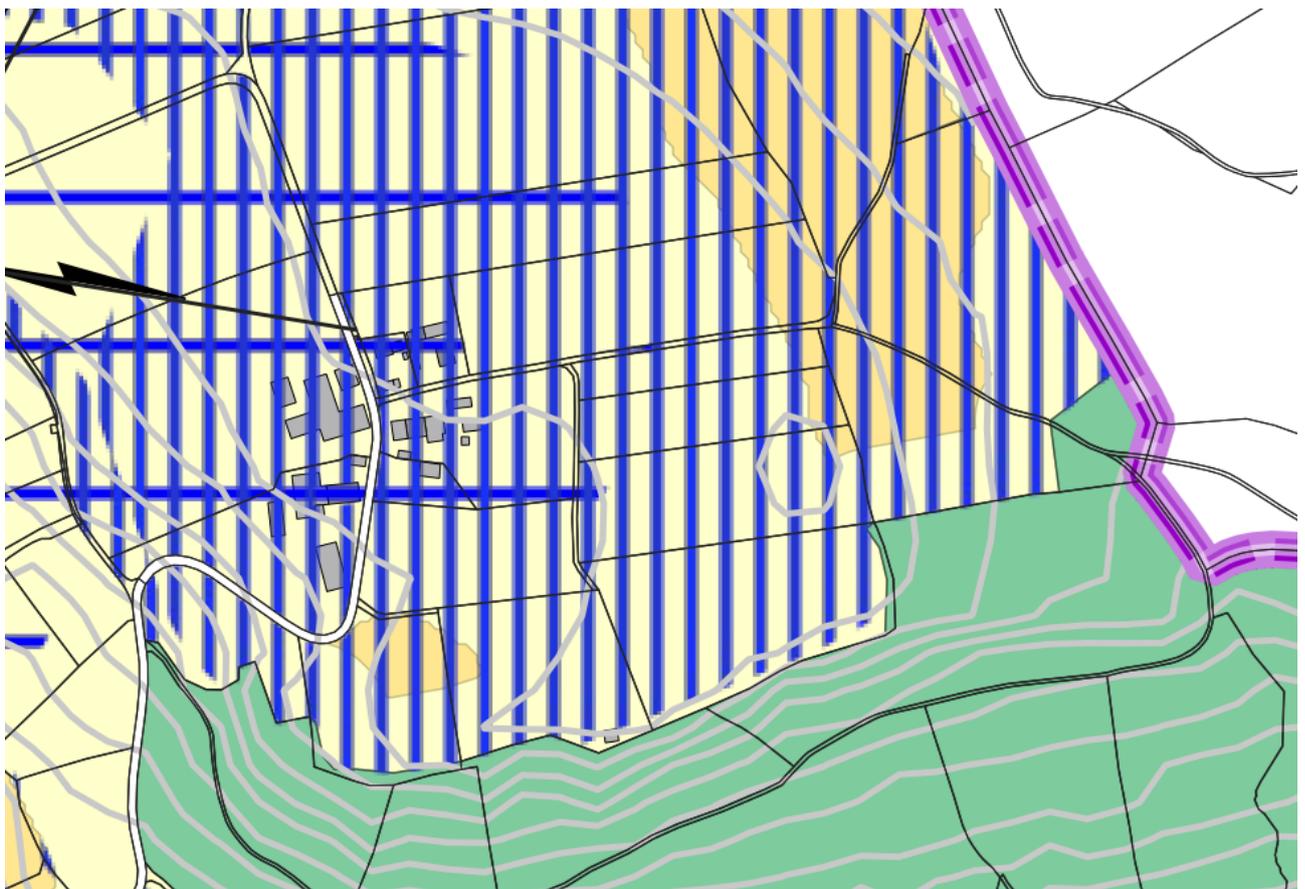
chennutzungsplanänderung befasse. Erst dann wird die Leitungskapazität für das Projekt reserviert.

Die Grundstücke auf denen die Anlage geplant ist, liegen im Außenbereich. Vorhaben sind somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind PV-Freiflächenanlagen keine privilegierten Vorhaben; sie sind als sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB einzustufen, die nur im Rahmen einer Bauleitplanung realisierbar sind.

Für die vorgeschlagenen Anlagen wird sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Sondergebietsfestsetzung (SO – Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage) erforderlich.

Die Stadt hat zur Steuerung von solchen Anlagen mit Beschluss vom 22.02.2022 ein Standortkonzept für PV-Freiflächenanlagen aufgestellt.

Mit Bezug auf das Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen liegt die beantragte Fläche innerhalb der Restriktionsflächen im Bereich regionaler Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet und ist für PV-Freiflächenanlagen als „bedingt geeignet“ eingestuft. Die Einleitung eines Verfahrens kann laut Konzept in solchen Bereichen nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:



Lageplan der beantragten Fläche laut Potenzialflächenkarte des Standortkonzepts für PV-Freiflächenanlagen.

Bei Lage innerhalb der Restriktionsflächen sollten Standorte nur im Bereich der vorbelasteten Bereiche (blaue Schraffuren) entwickelt werden. Die blaue Schraffur berücksichtigt die Pufferzonen entlang der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen, der Waldränder, Wohnbebauung sowie die Steil- und Nordhänge. Hier ist zu klären, dass die überörtlichen Zielvorgaben (Schutzzweck in den Landschaftsschutzgebieten, Ziele im Vorbehaltsgebiet

Landschaft, Folgenutzungen im Vorbehaltsgebiet Kies/ Landschaft, Ziele des Regionalen Grünzugs mit Trenngrün oder regionalem Biotopverbund) nicht entgegenstehen. Zudem ist nachzuweisen, dass keine Flächen innerhalb der besonders geeigneten Flächen (Iila) zur Verfügung stehen.

Die beantragte Fläche liegt innerhalb der blau schraffierten, und damit als vorbelastet kategorisierten Flächen. Weiterhin liegt dem städtischen Klimaschutz- und Energiemanagement derzeit kein weiteres Freiflächen-PV-Projekt im Stadtgebiet vor. Der Antragsteller ist seit Verabschiedung des PV-Standortkonzepts der einzige konkrete Interessent für ein entsprechendes Projekt. Weiterhin hat auch EBERwerk in einem Gespräch mit dem Klimaschutz- und Energiemanager bestätigt, dass neben dem derzeit in Bau befindlichen Projekts in Oberlaufing und dem Projekt des Antragstellers im Stadtgebiet derzeit keine weiteren Projekte bekannt oder geplant seien.

Als weiterer Prüfschritt ist nach dem Standortkonzept die Frage der Wirtschaftlichkeit zu untersuchen (vgl. Ziff. 8.1.1 Standortkonzept). Demnach sollen Anlagen bis 4 ha weniger als 500 m von einer Mittelspannungsleitung mit freier Netzkapazität entfernt sein. Für diese Fragestellung wurde im Standortkonzept die Karte 3 „Wirtschaftlichkeit“ erarbeitet. Aus dieser ergibt sich, dass die geplanten Grundstücke nicht im wirtschaftlichen 500 m-Bereich liegen. Letztendlich muss jedoch der Vorhabenträger zusammen mit dem Stromanbieter klären, ob bei dieser Lage ein wirtschaftlicher Anlagenbetrieb möglich ist. Eine unverbindliche Recherche über die Internetplattform des Bayernwerks hat jedoch ergeben, dass ein möglicher Einspeisepunkt ca. 200m entfernt erreichbar wäre.

Im Zuge eines Bauleitplanverfahrens innerhalb von Restriktionsflächen ist zu klären, dass die überörtlichen Zielvorgaben (Ziele im Vorbehaltsgebiet Landschaft, Ziele des regionalen Grünzugs etc.) nicht entgegenstehen. Weiterhin ist im Bauleitplanverfahren bei diesen Flächen zu prüfen, ob saP-relevante Arten (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenweihe etc.) betroffen sind.

Zur vorhandenen Bebauung ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes ein Abstand von mindestens 100 m einzuhalten. Die Maßnahmen stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Der Vorhabenträger muss im Rahmen der weiteren Bauleitplanung die notwendigen Ausgleichsflächen nachweisen.

Zum weiteren Vorgehen schlägt die Verwaltung vor, mit dem Antragsteller zunächst eine Planungskostenvereinbarung (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abzuschließen, in der alle Fragen zu den notwendigen Gutachten, die Festlegung eines geeigneten Planungsbüros sowie die Tragung sämtlicher Planungs-, Bau- und Erschließungskosten durch den Antragsteller geregelt werden. Nach erfolgreichem Abschluss dieser Vereinbarung kann in einer nächsten Sitzung der Aufstellungsbeschluss sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan gefasst werden. Für den FNP ist der Stadtrat zu befassen.

Für die weitere Projektbearbeitung seitens des Antragstellers kann seitens der Stadt eine grundsätzliche Bereitschaft erklärt werden, die Verfahren durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

StR Friedrichs begrüßte das Projekt, fand es jedoch erschreckend, dass keine Flächen aus den Eignungsgebieten vorliegen.

StR Schechner fand das Zubauen von freien Flächen nie gut. Eine höhere Einspeisevergütung für Dachanlagen wäre besser und würde die Verbauung der Landschaft vermei-

den helfen. Er könne sich weder mit Windrädern noch mit Freiflächenanlagen anfreunden. Es sei hier eine Entscheidung zu treffen, ob die Anlage an dieser Stelle vertretbar ist; in diesem Fall konnte er zustimmen.

StR Otter stellte fest, dass das optische Erscheinungsbild hier deutlich geeigneter sei als anderswo. Im Verfahren sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage mit Hecken eingegrünt wird sowie die nachbarlichen Belange gewahrt werden und die spitzwinklige Anordnung der Grundstücke verbessert wird.

StR Riedl stellte fest, dass die Anlage nicht direkt an die Bebauung von Weiding heranrücken darf.

StR Ried hatte grundsätzliche Probleme, eine PV-Freiflächenanlage am Rande eines dörflichen Bereichs zu errichten. Er erinnerte an die Schwierigkeiten der PV-Anlage auf dem Wertstoffhof.

Im Zusammenhang mit Dachanlagen verwies StR Otter auf den neuen Art. 44a BayBO.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von der formlosen Voranfrage wegen Planung und Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage östlich von Weiding, FINr. 2436 und 2500, jeweils Gemarkung Oberndorf und stellt vorbehaltlich eines Abschlusses einer Planungskostenvereinbarung, eine Beschlussempfehlung für die Flächennutzungsplanänderung mit Bebauungsplanaufstellung in Aussicht.

10 Ja : 1 Nein

TOP 8.

**Bebauungsplan Nr. 23-Südwest Landhausbau; 1. Änderung;
Vorstellung des Planungsentwurfs und Einleitung des Verfahrens**
öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf den Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2023 verwiesen.

In der heutigen Sitzung soll der Planentwurf vorgestellt werden. Auf die beiliegenden Anlagen wird insoweit verwiesen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die mehrfach an die Verwaltung herangetragenen Wünsche nach Aufstockung / Ausbau der vorhandenen Wohngebäude ermöglicht werden. Das Planungskonzept des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 ist bereits umgesetzt. Zwischenzeitlich erfolgten bereits einige Nachverdichtungsmaßnahmen über Abweichungen und Befreiungen. Die aktuell vorliegenden Bauwünsche können jedoch nicht mehr über Abweichungen geregelt werden.

Da davon auszugehen ist, dass weitere ähnliche Nachverdichtungswünsche folgen werden, wurde der Bebauungsplan Nr. 23 insgesamt hinsichtlich seines Nachverdichtungspotentials geprüft und ein Gesamtkonzept mit dem Ziel entwickelt, maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten durch die Festsetzung von neuen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in einem bestehenden Wohnquartier geleistet werden, um der derzeit hohen Nachfrage an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum gerecht zu werden.

Zudem wird mit der vorliegenden Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund

und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

Mit dem künftigen Bebauungsplan wären 3 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Es wird eine Wandhöhe von 7,70 m festgesetzt, sowie eine Geschossflächenzahl von höchstens 1,05. Bei Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Dacherneuerungen sowie bei Aufstockungen ist das Dach zu mindestens 50% mit PV-Modulen oder solaren Wärmekollektoren auszustatten.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des BP 23 – Südwest Landhausbau i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.1965 erhalten.

Die Verwaltung schlägt vor, das öffentliche Beteiligungsverfahren auf Basis des Entwurfs in der Fassung vom 20.04.2023 durchzuführen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Südwest Landhausbau in der Fassung vom 20.04.2023 und stimmt diesem zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das öffentliche Beteiligungsverfahren durchzuführen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Sachstandsbericht zur technischen Sicherung eines Bahnüberganges in Neuhausen;
öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 05.04.2022 wurde die Vorplanung zur technischen Sicherung eines Bahnüberganges in Neuhausen vorgestellt.

Die Variante 1 beinhaltet den Neubau einer BÜ-Sicherungsanlage am derzeit nicht gesicherten BÜ km 10,177. Dabei soll die den BÜ kreuzende Straße in Parallellage nördlich der Bahnstrecke bis an die Straße, die zur Zeit die Bahnstrecke in Bahn-km 10,401 kreuzt, geführt werden und hier an die vorhandene Straße anbinden. Die BÜ in Bahn-km 10,401, 10,526 und 10,731 werden aufgelassen und zurückgebaut. Zwischen dem BÜ km 10,401 und dem Wirtschaftsweg auf Höhe von BÜ km 10,731 wird ein Wirtschaftsweg hergestellt (Anlage 1).

In der Variante 2 wird der vorhandene, nicht technisch gesicherte BÜ km 10,401 durch den Neubau einer BÜ-Sicherungsanlage ersetzt. Die BÜ km 10,177, 10,526 und 10,731 werden aufgelassen und zurückgebaut. Zur Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nördlich der Bahnstrecke, ausgehend vom neuen BÜ, Wirtschaftswege in beide Richtungen hergestellt, die an die bereits bestehenden Wirtschaftswege anbinden (Anlage 2).

Durch die Änderung des Eisenbahnkreuzungsgesetzes entstehen für die Kommunen keine Kosten. Bei Kreuzungen einer Eisenbahn des Bundes mit einer Straße in kommunaler Baulast trägt der Bund die Hälfte, die Eisenbahn des Bundes ein Drittel und das Land, in dem die Kreuzung liegt, ein Sechstel der Kosten.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 05.04.2022 wurde die Planung dem Stadtrat erläutert, jedoch noch kein Beschluss zu einer bevorzugten Variante gefasst. Die Planung sollte vorerst in den einzelnen Fraktionen beraten werden. Die DB RegioNetz Infrastruktur GmbH bittet nun um Mitteilung, welche Variante weiter beplant werden soll.

Die Stadt hat die Anwohner von Neuhausen schriftlich um Stellungnahme der jeweils persönlich bevorzugten Variante gebeten. Am 20.04.2023 fand in der Sache auf Einladung der Stadt nochmals ein Ortstermin statt. Der Sachverhalt wurde durch den Ersten Bürgermeister nochmals ausführlich erläutert. Die Anwesenden wollten sich im Nachgang zur Besprechung, nach interner Abstimmung, gegenüber der Stadt äußern.

Im Nachgang zur Besprechung können folgende Bedingungen für eine Zustimmung seitens der betroffenen Grundstückseigentümer und Bewohner festgehalten werden:

1. Befristete Zustimmung bis 31.12.2025; bis dahin muss die Maßnahme umgesetzt werden (dies wird aufgrund tel. Nachfrage bei der DB für realistisch gehalten)
2. Gesamte Asphaltierung des westlichen Feldweges entlang der Bahnlinie wegen Vermeidung der Staubbelastung für die Ortschaft Neuhausen
Die DB wird nur die ersten 6 m asphaltieren; hier wäre mit der DB noch zu verhandeln; alternativ müsste die Stadt sich hier kostenmäßig beteiligen; man kam überein, dass eine kostengünstige Spritzasphaltdecke ausreichen würde
3. Verkauf der Flächen zu einem angemessenen m²-Preis
die Verkaufsverhandlungen sind ausschließlich mit der DB-AG zu führen; die Stadt ist hier nicht beteiligt
4. Die Grünfläche zwischen Bahndamm und Feldeinschleifungen dürfen kein Feuchtbiotop werden;
Oben genannten Fläche muss 2x im Jahr gemäht werden
Dem Pächter müsste rechtzeitig, mindestens ein Jahr im vorher, über einen Baubeginn Bescheid gegeben werden.

Die Forderungen wurden mit E-Mail vom 26.04.2023 der DB AG übermittelt. Bis zum Zeitpunkt der Ladung lag noch keine Rückmeldung vor.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass weitere Entscheidungen im Hinblick auf die Ortsstraßen erst nach einer Variantenfestlegung behandelt werden können.

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

0 Ja : 0 Nein

TOP 10.
Turnhalle Grundschule Flossmannstrasse
Information zum Wasserschaden

öffentlich

Sachverhalt:

Ergänzend zum Schreiben vom Freitag 28.04.2023 ist Herr RA Sienz anwesend um Fragen zum Verlauf der Streitsache zu beantworten.

Diskussionsverlauf:

Zu Beginn der Sitzung erkundigt sich der Vorsitzende des Elternbeirates Herr Lenger wie der Sportunterricht stattfinden wird und wie die Sanierung, in welchen Zeitrahmen stattfinden soll.

BGM Proske erläutert, dass Gespräche mit Rektor Herr Bär und Konrektorin Frau Müller bereits stattgefunden haben. Möglichkeiten den Sportunterricht stattfinden zu lassen bestehen in der Interrimsturnhalle. Diese muss heizungstechnisch angepasst werden. In den Sommermonaten wird der Sportunterricht hauptsächlich im Freien stattfinden, ab Herbst steht zusätzlich das Hallenbad zur Verfügung. Unbekannt ist jedoch ob Lehrer mit einer Schwimmausbildung an die Schule kommen. Seitens der Stadt wird Unterstützung durch Rettungsschwimmer zugesagt. Zudem wurde im Stadtgebiet noch eine hallenähnliche Fläche besichtigt, die derzeit geprüft wird. Möglichkeiten bietet auch noch der neue Mehrzweckraum in dem Umkleidegebäude des Waldsportpark. Hier ist der Transport der Kinder noch zu klären. Für den Sportverein kommt erschwerend noch dazu, dass im Zeitraum vom August – Oktober die 3-fach Turnhalle der Realschule wegen Sanierungsarbeiten an der Lüftung gesperrt ist.

Seitens der Verwaltung und Rechtsanwalt Sienz wurde in einem kurzen Abriss die Entstehung des Problems erläutert:

Inbetriebnahme der Turnhalle erfolgte im Frühjahr 2020, Mitte 2020 wurden die ersten feuchten Bereiche im Bereich der Lichtkuppeln bemerkt. Die Firma wurde über das bauleitende Architekturbüro Arch. Raith aufgefordert die Mängel zu beheben. Eine Abnahme des Gewerkes Dachabdichtung erfolgte nicht. Eine Reaktion seitens der ausführenden Firma erfolgte nicht. Daraufhin wurde ein privater Gutachter beauftragt. Im Februar 2021 lag das Gutachten vor, das der ausführenden Firma vorgelegt wurde. Auch hier erfolgte keine Reaktion. Im April 21 wurde auf Aufforderung unseres RA Herr Sienz das ergänzte Gutachten (Zuordnung Mängel Planung, Mängel Ausführung) vorgelegt. Zwischen April 2021 und August 2021 erfolgte ein umfangreicher Schriftverkehr zwischen Rechtsanwalt und Architekt, ausführende Firmen und deren Rechtsvertreter. Mitte August 2021 erfolgte dann bei Gericht der Antrag auf Durchführung des Beweisverfahrens. Im Oktober 2021 erfolgte die Mitteilung, dass die ausführende Firma, Firma PB Flachdachbau Insolvenz angemeldet hat. Erst im November erfolgte der Beweisbeschluss des LG München II. Erster Ortstermin fand am 17.02.2022 statt. Zusätzlich wurden unter Freigabe des Gerichts noch ein Fachbetrieb für Leckortung und ein Bauphysiker hinzugezogen. Anfang Februar 2023 ging das Gutachten des Bauphysikers und Ende März 2023 das Hauptgutachten ein. Eine Erweiterung des Gutachtens auf Feststellung desgenauen Umfanges des Schadens wurde seitens unseres Rechtsanwaltes noch mittels Antrags auf Ergänzung des Beweisbeschlusses gefordert. Daraufhin wurde vom Statiker die sofortige Sperrung des Gebäudes empfohlen.

StR Gressierer kritisiert die lange Zeit zwischen Schadenserkennung und Handeln und wirft Bürgermeister und Verwaltung Untätigkeit vor. In seinen Ausführungen weist er auf die Schadensminderungspflicht hin.

StR Ried merkt an, dass schon bei Vorstellung des Entwurfes er von einem Flachdach abgeraten hat., und erkundigt sich nach der Verfahrensdauer.

Rechtsanwalt Sienz nimmt Stellung zu dem Hinweis der Schadensminderungspflicht. Nach seiner Ansicht besteht keine Gefahr, da Seitens der Gutachter keinerlei Hinweise auf ein Notdach, bzw. Sicherungsmaßnahmen getroffen wurden. Nach der Dauer des Verfahrens teilt Herr RA Sienz mit, dass nicht unter 3 Jahre zu rechnen ist, jedoch mit der Sanierung sofort begonnen werden kann, da die Beweiserhebung abgeschlossen ist. Herr Sienz weist auch darauf hin, dass eine Sanierung ohne vorherige gerichtliche Beweisaufnahme zum Schaden der Stadt Ebersberg geführt hätte und möglicherweise keine Erstattung stattfinden würde, da durch die vorzeitige Sanierung jegliche Beweismittel zerstört worden wären.

Seitens der Verwaltung wurde erläutert, dass das Gebäude ein Flach geneigtes Dach mit Entwässerung nach außen besitzt und kein klassisches Flachdach mit innenliegender Entwässerung aufweist. Es wurden bereits Angebote für ein Notdach eingeholt, jedoch noch nicht beauftragt um unnötig lange Vorhaltzeiten zu vermeiden, die vermutlich nicht bezahlt werden. Derzeit wird für die Sanierung ein geeignetes Ingenieurbüro gesucht. Erste Kontakte haben bereits stattgefunden.

StR Otter weist auf die Entscheidung der Dachform hin, dass diese zwar problembehaftet ist, aber klimafreundlicher ist und entsprechend der Ausrichtung sehr gut mit Fotovoltaik belegbar ist. Die Verwaltung gibt den Hinweis, dass die Dachform zum Zeitpunkt der Vorstellung des Entwurfs mit einer Gegenstimme beschlossen wurde.

Seitens der Mehrheit der Mitglieder des technischen Ausschusses besteht die Meinung, dass die Problematik ärgerlich ist, die Vorgehensweise jedoch richtig gewesen ist. Eine rasche Sanierung ist dringend erforderlich.

Beschluss:

Ein Beschluss wird nicht gefasst, der Tagesordnungspunkt dient als Information.

0 Ja : 0 Nein

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand keine Abstimmung statt.

TOP 11.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung teilt aufgrund der letzten Anfrage von StR Otter mit, dass nach den Pfingstferien ein Termin mit dem AK-Verkehr angesetzt werden soll. Eine gesonderte Einladung folgt.

Erster Bürgermeister Proske teilt mit, dass der Sprungturm am Klostersee zwischenzeitlich entfernt wurde. Neubaukosten würden sich auf ca. 60.000,- € belaufen, die derzeit aufgrund der Haushaltssituation nicht aufgebracht werden können. Er wolle sich evtl. um eine Spendenaktion bemühen.

StR Otter wollte für den Stadtrat ein deutliches Zeichen für den Erhalt/Wiederaufbau des Sprungturms setzen.

0 Ja : 0 Nein

TOP 12.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StRin Behounek fragte nach, warum Landtagswahl-Beisitzer ab einem bestimmten Alter nicht mehr mitmachen dürfen.

Erster Bürgermeister Proske teilte mit, die Frage an die Verwaltung mit der Bitte um Beantwortung weiter zu geben.

StR Schecher erkundigte sich nach den aktuellen Grundwasserständen der städt. Wasserversorgung.

Erster Bürgermeister Proske erläuterte, dass der Grundwasserstand derzeit etwas gesunken sei. Aktuell bestehen noch keine Probleme bei der Wasserförderung. Die Brunnen haben eine Tiefe von 32 m, die Pumpen hängen in einer Tiefe von 17 m und könnten noch in geringem Umfang nachjustiert werden. Die weitere Entwicklung des Klimawandels könnte allerdings in der Zukunft zum Problem werden.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:25 Uhr

Stadt Ebersberg, den 24.05.2023

Proske
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1, 3 - 10, 12, 13)
Stalla (TOP 2, 11)