

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 10. Oktober 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: Stöhr (TOP 1 - 13)

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

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

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

öffentlich

Sachverhalt:

Zur nö Sitzung vom 12.09.2023

Sanierung Hallenbad Ebersberg

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Außenputzarbeiten an die FB Verputz GmbH, Aichach, die bei der Ausschreibung alleiniger Bieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 125.164,20 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Baureinigung an die TEAM KONZEPT Facility Services GmbH, München, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 13.704,58 € zu vergeben.

Sanierung Dach Turnhalle Floßmannstraße

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Rückbau- und Abbrucharbeiten Dach an die Fritsch GmbH, Ebersberg, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 93.171,03 € zu vergeben.

TOP 2.

Ostermaier Franz;

Vorbescheidsanfrage über den Abbruch einer landwirtschaftl. Maschinenhalle sowie Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in 85560 Ebersberg, Oberlaufing 1, FlNr. 141, Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück, Oberlaufing (Hausnummer neu zu vergeben), 85560 Ebersberg, mit der Fl.Nr. 141, eine bestehendes landwirtschaftliche Maschinenhalle rückzubauen und zwei neue, rollstuhlgerechte, Einfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung in Holz-Fertigbauweise, mit Balkon, Terrasse, und zwei Carports zu errichten.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragen seitens des Antragstellers gestellt, um dessen Klärung er bittet:

Ist der Rückbau einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle, mit anschließendem Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen in dargestellter Größe, Höhe, Lage und Gestaltung zulässig?

Sind maßvolle Geländemodellierungen, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, im benötigten Umfang zulässig?

Sind begrünte Terrassierungen, mit Trockenmauerwerk zur Befestigung, zur Herstellung von barrierefreien, rollstuhlgerechten Hauszugängen zulässig?

An dieser Stelle möchten wir uns bei Ihnen für Ihre Beteiligung bedanken und hoff

Folgendes ist geplant:

Grundstücksfläche	1.421 m²
-------------------	----------

Errichtung von zwei Wohnhäusern mit jeweils 12,96 m x 9,96 m somit je ca. 130 m²	
--	--

Insgesamt somit ca. 260 m²	
----------------------------	--

Wandhöhe	7,07 m
----------	--------

Satteldach mit 25° Dachneigung	
--------------------------------	--

Das Grundstück liegt in Oberlaufing, nördlich der Ortsstraße. Der Bereich der Ortschaft Oberlaufing wird bauplanungsrechtlich als sog. Innenbereich (§ 34 BauGB) eingestuft.

Die ursprünglich bestehende Außenbereichs-Lückenfüllungssatzung Nr. 165 wurde bereits im Jahre 2016 aufgrund der Entwicklung der Ortschaft Oberlaufing als obsolet angesehen. Man kam damals überein, dass hier ein Innenbereich vorliegt, wonach Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Am 08.03.2016 fasste der TA auch einen Beschluss diese Satzung aufzuheben. Das Satzungsverfahren wurde allerdings bislang nicht durchgeführt.

Der Bereich von Oberlaufing entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Wohngebäude sind dort allgemein zulässig. Das Vorhaben fügt sich daher von der Art der Nutzung ein. Höhen- und größenvergleichbare Gebäude sind in der näheren Umgebung vorhanden, so dass sich das Vorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt. Ebenso fügt es sich nach der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen ein.

Der notwendige Stellplatznachweis von 6 Stellplätzen ist erbracht. Sie werden durch 2 Doppel-Carport und zwei offene Stellplätze an der Nordostseite des Grundstücks nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Diskussionsverlauf:

StR Otter hatte große Schwierigkeiten mit der Planung hinsichtlich des Einfügens. Ein Gebäude würde zu nah an der Straße stehen, dies wäre ein städtebaulich falscher Ansatz. Ein längerer Baukörper in Form eines 4-Spanners oder ein Baukörper mit integrierten Garagen wäre besser.

StR Schechner konnte den Einwand nachvollziehen, hielt das Vorhaben insgesamt jedoch für zustimmungsfähig. Er forderte den Bauwerber auf, sich mit den Einwänden auseinander zu setzen.

StR Münch wies daraufhin, dass keine einheitliche Baustruktur in diesem Bereich erkennbar sei, so dass sich das Vorhaben seiner Ansicht nach einfügt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid wegen Abbruch einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle sowie Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung in 85560 Ebersberg, Oberlaufing 1, FINr. 141, Gemarkung Oberndorf und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 1 Nein

TOP 3.

Griesshammer Nina und Jolanda;

Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von drei Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäuser mit 14 Stellplätzen und 2 Besucherstellplätzen in 85560 Ebersberg, Ignaz-Perner-Str. 12, FINr. 258/2, 258/3, 258/10, 258/11

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die TA-Sitzung vom 11.07.2023, TOP 2, öffentlich, verwiesen.

Folgendes ist geplant:

Grundstücksfläche: 3.452 m²

Errichtung von drei Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäuser (insg. 7 Wohneinheiten)

Einfamilienhäuser	A: 81 m ²	Doppelhäuser	C: 140 m ²
	B: 108 m ²		D: 140 m ²
	E: 108 m ²		

Wandhöhen: 6, 5 m, Firsthöhe 9,70-10 m bei der Satteldachvariante; 9,50 bei der Flachdachvar.

14 notwendige Stellplätze in oberirdischer Anordnung (Carports und offene Stellplätze)

Auf das den Sitzungsunterlagen beiliegende Begleitschreiben (Anlage 1, Fragenliste) wird Bezug genommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhabengrundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bereich liegt am östlichen Rand außerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und der Grundstückstückfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks, die zwischen der Abt-Häfele-Straße im Norden, der Ignaz-Perner-Str. im Westen und der Augustinerstraße im Süden liegt, entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Wohngebäude sind dort allgemein zulässig. Das Vorhaben fügt sich somit nach der Art der baulichen Nutzung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung erreicht durch die Neuplanung eine GRZ von 0,17 und eine GFZ von 0,44. Vergleichbare Gebäude sowohl in den Ausmaßen als auch der Höhenentwicklung sind in der näheren Umgebung vorhanden. Insbesondere die Bebauung auf FlNr. 258/7, 258/4, 258/8, 258, 284/7, 284/8 kann als maßstabsbildend herangezogen werden.

Hinsichtlich der Umgebungsbebauung vertritt die Stadt eine andere Auffassung was den Bereich westlich der Ignaz-Perner-Straße betrifft. Dieser Bereich ist nicht mehr als nähere Umgebung heranzuziehen, da die Ignaz-Perner-Straße bzw. die städtebauliche Entwicklung östlich und westlich dieser Straße eine völlig andere Prägung aufweist.

In dem vom Antragsteller zitierten Beschluss des VGH München geht das Gericht bei der Festlegung des maßgeblichen Umgriffs für die Beurteilung des Einfügens in dem entschiedenen Fall vom Vorliegen einer weitgehend homogenen Wohnbebauung gleichartiger Struktur aus. Diese wäre sowohl im überplanten Geviert selbst vorzufinden als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Bezogen auf die Ignaz-Perner-Straße ist diese Aussage aus dem Urteil jedoch nicht ohne weiteres übertragbar. Der Bereich westlich der Ignaz-Perner-Straße ist vorwiegend geprägt durch eine stark verdichtete Bebauung ohne Einhaltung der normierten Abstandsflächen wie sie üblicherweise in Altstadtbereichen anzutreffen ist. Die vorhandenen Nutzungen sind hier nicht durchgängig von Wohnbebauung geprägt; es sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Der Bereich stellt städtebaulich einen deutlichen Unterschied zu der Situation östlich der Ignaz-Perner-Straße da, wo die lockere Wohnbebauung vorherrschend ist. Der Unterschied wird auch dadurch deutlich, dass der Bereich westlich der Ignaz-Perner-Straße im Sanierungsgebiet „Altstadt“ liegt, während der gegenständliche Planungsbereich nur noch am Rande vom Sanierungsgebiet erfasst ist und die größten Teile der Fläche außerhalb des Umgriffs liegen.

Letztendlich spielt dies allerdings für die Beurteilung des Einfügens keine Rolle, da sich größten- und höhenvergleichbare Gebäude bereits aus dem Geviert zwischen Abt-Häfele-

Straße (südlich), Ignaz-Perner-Straße (östlich) und Augustinerstraße (nördlich) selbst ergeben.

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

Der Stellplatznachweis ist mit 14 notwendigen Stellplätzen erbracht; zusätzlich werden noch zwei Besucherstellplätze nachgewiesen. Im Beschluss vom 11.07.2023 wurde dem Antragsteller aufgegeben, für das Vorhaben die Errichtung einer Tiefgarage zu prüfen. Das Ergebnis dieser Prüfung liegt in der Stellungnahme vom 27.09.2023 (siehe Sitzungsunterlagen).

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein mit dem städt. Tiefbauamt abgestimmtes Be- und Entwässerungskonzept vorzulegen um die Erschließungsfragen abschließend zu klären.

Der Technische Ausschuss ist gehalten, nun über die beiden Varianten zu entscheiden, die sich im Wesentlichen durch die Dachform (Satteldach / Flachdach) unterscheiden. Nach Ansicht der Verwaltung ist die Flachdachvariante unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zu bevorzugen. Die Stadt hat sich per Beschluss zur „Klimaregion“ erklärt; dabei ist es Aufgabe jede Entscheidung auf ihre Klimarelevanz hin zu prüfen. Im Sinne einer Anpassung an die negativen Folgen des Klimawandels (Hitzeentwicklung – Vermeidung von Hitzeinseln; Starkniederschläge) wäre die dauerhaft begrünte Flachdachvariante dem Satteldach vorzuziehen.

Seitens der Verwaltung bestehen keine weiteren Anmerkungen.

Diskussionsverlauf:

StRin Behounek sprach sich für die Flachdächer aus.

StR Münch stellte an dieser Stelle keine Ortsbildprägende Wirkung der Dachformen fest. Das Thema Ökologie sei bei Flachdächern besser angelegt.

StR Otter fand ökologische Bauweise wichtig. Das Vorhaben sei ohne Tiefgarage vorstellbar. Das Satteldach sei aber aus ökologischen Gründen vorzuziehen, da dort PV-Anlagen besser installiert werden könnten und Dachüberstände die Fassade schützen würden. Er erinnerte an einen Bebauungsplan im Stadtteil Friedenseiche der Gründächer vorgab allerdings kaum umgesetzt wurde.

StR Riedl schloss sich den Ausführungen von StR Otter an. Flachdachgebäude seien zu dominant. Sie würden keine Durchblicke mehr für Hinterlieger erlauben. Dachüberstände bei Satteldächern würden die Fassade verschatten und sind daher zu bevorzugen.

Der sprach sich gegen oberirdische Stellplätze aus, da durch eine Tiefgarage eine bessere Wohnqualität im Quartier geschaffen werden kann. Es soll Schaden von den zukünftigen Bürgern abgewendet werden. StR Spözl stimmte ebenfalls für Flachdächer.

StR Münch forderte, dass Stellplätze situationsbedingt geplant werden sollen. Tiefgaragenplätze werden aus Bequemlichkeit oft nicht genutzt und verursachen eine Steigerung von Baukosten. Carports könnten in Zukunft auch anders genutzt werden.

StR Friedrichs wies daraufhin, dass Tiefgaragen in 20 Jahren Sanierungsfälle seien. Die Kombination aus Flachdach und PV-Anlagen ist sehr gut möglich. Es ist nachgewiesen, dass durch die Kühlwirkung der Bepflanzung ein höherer PV-Ertrag erreichbar ist. StR Schechner war der Ansicht, dass Satteldächer langlebiger und damit ökologischer sind.

Nach Abschluss der Beratung ließ Erster Bürgermeister Proske über die Dachform abstimmen:

- | | |
|--|------|
| 1. Als Dachform sind Flachdächer zu errichten | 6: 5 |
| 2. Als Dachform sind Satteldächer zu errichten | 5: 6 |

Damit wird seitens der Stadt im Rahmen des Vorbescheids die Variante mit Flachdächern bevorzugt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung von drei Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern mit 14 Stellplätzen und 2 Besucherstellplätzen in 85560 Ebersberg, Ignaz-Perner-Str. 12, FINr. 258/2, 258/3, 258/10, 258/11, jeweils Gemarkung Ebersberg. Der Technische Ausschuss erteilt dem Vorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Maximilian Fritsch;

Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude und Erweiterung des bestehenden Hof-/Lagerbereichs in 85560 Ebersberg, Am Priel 16, FINr. 1505, 1505/1, Gemarkung Ebersberg öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 14.05.2019, TOP 2, öffentlich Bezug genommen. Hier wurde über den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Werkhalle das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das LRA Ebersberg hat mit Schreiben vom 08.06.2020, Az. V-2019-1590 den Vorbescheid erteilt.

Der nun vorliegende Bauantrag hält sich an die Maßgaben des Vorbescheids. Die Räume, insbesondere die Werkhalle sowie das Lagergebäude werden durch eine angepasste Planung etwas größer als im Vorbescheid, während die neue Hoffläche lt. Antrag kleiner geplant wird.

Werkhalle lt. Vorbescheid	232,60 m ²
Werkhalle lt. Antrag	302,80 m ²
Lager lt. Vorbescheid	105 m ²
Lager lt. Antrag	113,95 m ²
Hoffläche lt. Vorbescheid	836,75 m ²
Hoffläche lt. Antrag	727,95 m ²

Der notwendige Stellplatznachweis ist mit 13 Stellplätzen erbracht; ausgeführt werden 15 bzw. sind teilweise im Bestand bereits vorhanden.

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und beurteilen sich daher nach § 35 BauGB. Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, somit ist hier § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) anwendbar. Da es sich bei der Zimmerei um einen genehmigten Gewerbebetrieb handelt (Baugenehmigung vom 10.08.1981), findet § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB Anwendung. Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes ist möglich, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gewerbe und Betrieb angemessen ist. Dieser Nachweis ist durch den bereits erteilten Vorbescheid geführt.

Der geplante Eingriff in den bisher unbebauten Bereich wird gem. BayKompV durch Anlage einer Ortsrandeingrünung Richtung Westen (arten- und strukturreiche Gebüsche) ausgeglichen.

Die Erschließung ist gesichert. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Der Technischen Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude und Erweiterung des bestehenden Hof-/Lagerbereichs in 85560 Ebersberg, Am Priel 16, FINr. 1505, 1505/1, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

StR Fritsch nahm wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes nicht teil.

TOP 5.

Reischl Spedition GmbH;

Neubau einer Lagerhalle in 85560 Ebersberg, Am Forst, FINr. 1429, Gemarkung Ebersberg
öffentlich

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, da die vorliegenden Bauantragsunterlagen vom TA bereits im Jahre 2019 behandelt wurden. Neuere Unterlagen liegen nicht vor.

TOP 6.

Swietelsky Baugesellschaft mbH;

Verlängerung der Abgrabungsgenehmigung vom 18.10.2012 hinsichtlich Verfüllung und Rekultivierung in Ebersberg, FINr. 3283, 3284, 3285 und 3283/1, jeweils Gemarkung Ebersberg
öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt einer Verlängerung der Abgrabungsgenehmigung des LRA Ebersberg vom 18.10.2012. Der Verlängerungsantrag umfasst zum einen den Verbleib und Weiterbetrieb des Absetzbeckens bis zum Ende des Kiesabbaus aus der Erweiterungsfläche. Der Antragsteller geht von einem Betriebsende des Absetzbeckens von Ende 2045 aus. Es soll also eine Verlängerung um weitere 22 Jahre gewährt werden.

Zum anderen soll der südwestlich angrenzende Bereich hinsichtlich der Verfüllung und Rekultivierung bis zum Ende 2026 gestreckt werden. Grund sei hierfür der Einbruch der Massenströme an Verfüllmaterial aufgrund der verschiedenen Krisensituationen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Ausgangsbescheid des LRA Ebersberg vom 18.10.2012 wurde unter Ziff. 3.2 die Gesamtmaßnahme bis 31.12.2023 befristet. Eine Verlängerung wurde seinerzeit laut Bescheid nicht in Aussicht gestellt.

Die Stadt Ebersberg hat mit der 15. Flächennutzungsplanänderung (Teiländerung 15b), rechtswirksam seit 31.07.2023 die Erweiterung der Konzentrationszonen für den Kiesabbau zugelassen. Der Antrag auf Abgrabungsgenehmigung wird derzeit vorbereitet. Konsequenterweise muss das betriebsnotwendige Absetzbecken hierfür weiter betrieben werden.

Innerhalb der ausgewiesenen Konzentrationszone handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 (ortsgebundener Betrieb).

Hinsichtlich der Verfüllung und Rekultivierung spricht auch Sicht der Verwaltung nichts gegen eine Verlängerung bis Ende 2026.

Die Stadt fordert jedoch für die Verlängerung der Nutzung im Bereich des Absetzbeckens um 22 Jahre einen zusätzlichen Ausgleich. Dem Antragsteller ist aufzugeben, im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine weitere Ausgleichsfläche nachzuweisen. Der Ausgleichflächenbedarf wäre über die untere Naturschutzbehörde zu bestimmen.

Die Verlängerung um 22 Jahre stellt gem. § 5 Abs. 2 BayKompV einen erheblichen Eingriff dar, da die Nutzung mehr als 3 Jahre betragen soll. Beim Verlängerungsantrag kann nicht auf den damaligen Stand der Genehmigung abgestellt werden. Vielmehr ist bei der Antragsprüfung der geänderten Sach- und Rechtslage Rechnung zu tragen. Um den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, ist hier nach Auffassung der Stadt die derzeit geltenden naturschutzrechtlichen Ausgleichregelungen anzuwenden. Bei der Beurteilung der Verlängerung der befristeten Genehmigung ist nicht auf den Urzustand, sondern den Zustand bei Ablauf der Genehmigung abzustellen. Verursacherpflichten richten sich nach den Beeinträchtigungen, die gerade durch die Fortsetzung der Nutzung hervorgerufen werden, nicht aber auf die Folgen der bisherigen Veränderungen.

Im Ausgangsbescheid wurde hinsichtlich der Rekultivierung die Herstellung von Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes verlangt.

Im Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass es sich in diesem Bereich um einen regionale Klimaschutzwald (Waldfunktionskarte für die Planungsregion 14 der bayer. Forstverwaltung) handelt. Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung dieser Waldbereiche für den Klimaschutz erscheint es aus Sicht der Stadt gerechtfertigt für die Verlängerung des Nutzungszeitraum von 22 Jahren (d.h. die Fläche bleibt weitere 22 Jahre offen und wird nicht zu einer Waldfläche rekultiviert) einen zusätzlichen Ausgleich in Wald zu fordern.

Bei einem Verlängerungsantrag ist das Vorhaben daraufhin zu prüfen, ob es weiterhin dem öffentlichen Recht entspricht. Für die Verlängerung gelten die gleichen materiellen Anforderungen wie für eine erstmalige Erteilung. Zwischenzeitliche Rechtsänderungen, tatsächliche Änderungen oder neue rechtliche oder technische Erkenntnisse und Erfahrungen sind zu berücksichtigen. So liegt der Fall hier. Die Bedeutung und Anforderungen an den Klimaschutz und die Anpassung an Klimafolgen hat sich in der jüngeren Vergangenheit deutlich erhöht, so dass Eingriffe in solche Gebiete gemessen an den heutigen Maßstäben anders zu bewerten sind als zum Zeitpunkt des Ausgangsbescheids im Jahre

2012.

Diese Feststellungen stehen im Einklang mit der hierzu ergangenen Rechtsprechung (vgl. BayVGH v. 20.10.1993, Az. B 92.3833, VG Augsburg, Urt. 25.02.2008, Au 5 K 07.1125)

Die Verwaltung empfiehlt, unter dieser Maßgabe das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Verlängerung der Abgrabungsgenehmigung vom 18.10.2012 hinsichtlich der Verfüllung und Rekultivierung im Bereich der FlNr. 3283, 3284, 3285, 3283/1, jeweils Gemarkung Oberndorf.

Der Technische Ausschuss erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass für den Verlängerungszeitraum um 22 Jahre ein zusätzlicher Ausgleich, der mit der UNB und dem Forstamt (AELF) abzustimmen ist, erbracht wird.

11 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Bebauungsplan Nr. 220 - Candid-Huber-Straße;

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2

BauGB;

Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte

Am 09.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 220 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.07.2023 bis 22.08.2023 durchgeführt.

B. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.2 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 und 3.2 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben.

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.6 Brandschutzdienststelle Landkreis Ebersberg
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang. Pfarramt Ebersberg

- 1.9 Erzbischöfliches Ordinariat München
- 1.10 Deutsche Telekom
- 1.11 Stadt Grafting b.München
- 1.12 Gemeinde Forstinning
- 1.13 Gemeinde Anzing
- 1.14 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.15 Bund Naturschutz Kreis Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Stadt Ebersberg, Abfall und Umweltberatung, Schreiben vom 09.08.2023
- 2.2 Energienetze Bayern, Traunreut, Schreiben vom 08.08.2023
- 2.3 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 20.07.2023
- 2.4 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 06.07.2023
- 2.5 Landratsamt Ebersberg, Abfallrecht, Stellungnahme vom 16.02.2023
- 2.6 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 02.08.2023
- 2.7 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 04.07.2023
- 2.8 Polizeiinspektion Ebersberg, 06.07.2023
- 2.9 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 06.07.2023
- 2.10 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 17.07.2023
- 2.11 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 07.07.2023
- 2.12 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 08.08.2023

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 05.07.2023
- 3.2 Stadt Ebersberg, Stadt Ebersberg, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 12.07.202
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.07.2023
- 3.4 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 13.08.2023

C. Behandlung der Stellungnahmen

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

3.1 Bayerwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 05.07.2023

Vortrag:

„...unsere Stellungnahme vom 14.02.2023 zu o.g. Verfahren bleibt unverändert bestehen.“

Behandlungsvorschlag:

Zu der grundsätzlich zustimmenden Stellungnahme aus dem Vorverfahren hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung vom 18.04.2023 abgewogen. Änderungen oder Ergänzungen waren seinerzeit nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind weiterhin nicht erforderlich.

3.2 Stadt Ebersberg, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 12.07.202

Vortrag:

„...Hier: Stellungnahme der Tiefbauabteilung zum B-Plan Nr. 220

Kanalisation

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser des bestehenden Areals ist grundsätzlich gewährleistet. Der in der Candit-Huber-Straße verlaufende Mischwasserkanal DN 250 B ist entsprechend dem Generalentwässerungsplan (GEP) ausreichend dimensioniert, jedoch sind die anfallenden Regenwässer aus befestigten Flächen entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der städtischen Satzung (EWS), wenn möglich, an Ort und Stelle zu versickern. Falls das nicht möglich sein sollte, müssen entsprechende Rückhalteräume geschaffen werden und das Regenwasser gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Menge für die gedrosselte Einleitung wird vom Tiefbauamt vorgegeben.

Dazu muss die Entwässerungsplanung nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung (EWS) dem Tiefbauamt 2 – fach zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden. Diese sollte bereits im Zuge der Bauplanungen mit der Tiefbauabteilung abgestimmt werden (siehe hierzu § 10 EWS Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage).

Wasserversorgung

Die grundsätzliche Versorgung des B -Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist durch die Wasserleitung (WL) DN 100 GGG in der Candit-Huber-Straße gegeben.

Bei Um- bzw. Neubauten (Ersatzbauten) ist zu prüfen ob der bestehende Wasserhausanschluss weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss.

Entsprechend der städtischen Bewässerungssatzung (WAS) ist die Bewässerungsplanung zeitnah mit der Tiefbauabteilung der Stadt abzustimmen und 2 – fach zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Straßenbau

Die verkehrliche Erschließung für das Bestandsgebiet erfolgt über die Candit-Huber-Straße die auch für den künftigen Anliegerverkehr ausreichend dimensioniert sein dürfte.

Bei neuen Bauvorhaben ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt ein Stellplatznachweis durchzuführen und vorzulegen.

Allgemein

Um geplante Projekte reibungslos durchführen zu können, ist eine enge Abstimmung zwischen Bauwerber und Stadtverwaltung notwendig. Die notwendigen Planungen sollten daher unbedingt rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt werden.“

Behandlungsvorschlag:

Die Satzung enthält bereits wasserwirtschaftliche Hinweise, wonach die Menge ggf. einzuleitenden Niederschlagswassers mit dem Tiefbauamt abzustimmen ist, zur Vorlage eines Be- und Entwässerungsplans mit den Genehmigungsunterlagen, außerdem zum Stellplatznachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.07.2023

Vortrag:

„...aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es unsererseits keine Einwände gegen obiges Verfahren, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. *Im Textteil fehlen Hinweise zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen. Oberstes Ziel sollte eine dichte Durchgrünung des Straßenzuges sein. Die Herstellung von Steinwüsten und die Verwendung von Schottermulch sollten untersagt werden.*
2. *Die Versiegelung sollte auf ein Minimum reduziert werden und beispielsweise prozentual angegeben werden. Beispiel: Maximal 20% der Freiflächen dürfen versiegelt werden (Terrasse, Wege, Nebengebäude, etc.)*
3. *Die Auswahl der Bäume ist sehr gering und schränkt die Vielfalt in diesem Straßenzug ein. Vor allem in Anbetracht der Tatsache, dass es immer mehr Pflanzenkrankheiten/Schädlinge gibt, die ganzen Gehölzgruppen massiv schaden, z.B. Ulmensterben, Eschentriebsterben, Borkenkäfer, etc. Ferner empfehle ich die alternative Verwendung von so genannten Klimabäumen für den innerörtlichen Bereich. Ich schlage deshalb eine Erweiterung der Pflanzliste unter B.II.3.1um u.a. folgende Bäume vor:*
 - *Elsbeere*
 - *Baumhasel*
 - *Amberbaum*
 - *Hopfenbuche*
 - *Hahnekamm-Weißdorn*

Behandlungsvorschlag:

Die Hinweise zur Freiflächengestaltung und zur Baumauswahl werden in die Satzung übernommen.

Die Regelungen zur Versiegelung sind im Bebauungsplan (Textteil, Ziff B.I.2 abschließend geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 19 BauNVO festzusetzen. Eine pauschale Regelung wonach Freiflächen maximal zu 20% versiegelt werden sollen ist rechtlich nicht möglich. Um Schwierigkeiten im Bauvollzug zu begegnen, hat sich die Stadt für die bestehende Regelung entschieden, wonach eine GRZ für die Hauptanlage in Höhe von 0,3 (=30%) der Grundstücksfläche zulässig sein soll. Diese darf für Dachüberstände, Terrassen und Grundflächen von Wintergärten um 50% überschritten werden. Dies ergäbe bei voller Ausnutzung eine GRZ von 0,45. Die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z. B. Gartengerätehäuschen) dürfen die zulässige GFZ von 0,45 um 50% überschreiten. Diese Regelung begründet sich aus dem Planungsziel der Nachverdichtung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird nach Maßgabe der obigen Abwägung ergänzt. Weitere Änderungen werden nicht mehr vorgenommen.

3.4 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 13.08.2023

Vortrag:

„...der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben). Berücksichtigen Sie unseren Bauherrenratgeber auch in der Bauleitplanung und informieren Sie die Bauwilligen.

Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist (z.B. Pflicht zu erneuerbaren Energien wie Solardach), wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten.

Ausgerottete Arten sind unwiederbringlich verloren, meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik ...).“

Behandlungsvorschlag:

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird der Bauherrenratgeber des LBV aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend geändert.

C. Von Seiten der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden weder Einwände noch Anregungen vorgebracht.

Beschluss:

1.
Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.10.2023 zu Eigen.
2.
Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten.
3.
Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplan einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der in der heutigen Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen (in der Fassung vom 10.10.2023) als Satzung.
4.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan bekanntzumachen und in Kraft zu setzen.

Die erlassene Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB damit außer Kraft.

11 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Bebauungsplan Nr. 221 - Bürgermeister-Eichberger-Straße;

a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;

b) Erneute verkürzte Auslegung

öffentlich

Sachverhalt:

A. Vorgeschichte

Am 09.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 221 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.07.2023 bis 22.08.2023 durchgeführt.

B. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.2 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen keine Änderungen. Deshalb werden die Stellungnahmen 3.1 und 3.2 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldungen haben abgegeben.

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt
- 1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
- 1.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.6 Brandschutzdienststelle Landkreis Ebersberg
- 1.7 Kreisjugendring Ebersberg
- 1.8 Evang. Pfarramt Ebersberg
- 1.9 Erzbischöfliches Ordinariat Ebersberg
- 1.10 Deutsche Telekom
- 1.11 Stadt Grafing b. München
- 1.12 Gemeinde Forstinning
- 1.13 Gemeinde Anzing
- 1.14 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.15 Bund Naturschutz Ebersberg

2. Keine Einwände / Bedenken haben vorgetragen:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Abfallrecht, Stellungnahme vom 16.02.2023
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 27.07.2023
- 2.3 Energienetze Bayern, Traunreut, Schreiben vom 06.08.2023
- 2.4 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 20.07.2023
- 2.5 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 06.07.2023
- 2.6 Polizeiinspektion Ebersberg, 06.07.2023
- 2.7 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 06.07.2023

- 2.8 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 17.07.2023
- 2.9 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 07.07.2023
- 2.10 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 08.08.2023

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 05.07.2023
- 3.2 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 13.08.2023
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Schreiben vom 22.08.2023
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 25.07.2023

**C. Behandlung der Stellungnahmen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

3.1 Bayerwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 05.07.2023

Vortrag:

„...unsere Stellungnahme vom 14.02.2023 zu o.g. Verfahren bleibt unverändert bestehen.“

Behandlungsvorschlag:

Zu der grundsätzlich zustimmenden Stellungnahme aus dem Vorverfahren hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung vom 18.04.2023 abgewogen. Änderungen oder Ergänzungen waren seinerzeit nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind weiterhin nicht erforderlich.

3.2 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Ebersberg, Schreiben vom 13.08.2023

Vortrag:

„...der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben). Berücksichtigen Sie unseren Bauherrenratgeber auch in der Bauleitplanung und informieren Sie die Bauwilligen.“

Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist (z.B. Pflicht zu erneuerbaren Energien wie Solardach), wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten.

Ausgerottete Arten sind unwiederbringlich verloren, meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik ...).“

Behandlungsvorschlag:

Rücksprache Stadt

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stadt

3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.08.2023

Vortrag:

„Sachverhalt“

Zur vorliegenden B-Plan Aufstellung wurde bereits am 22.02.2023 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der UIB Stellung genommen

Die Stellungnahme wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg am 18.04.2023 zur Kenntnis genommen

Die Anregungen zu Klima- und Heizgeräten sowie Tiefgaragen wurden sinngemäß in die Hin- weise durch Text übernommen.

Hinsichtlich des Hinweises auf das Heranrücken der Baugrenzen an die südöstlich bestehende Firma Wochermaier u. Glas GmbH (Wildermuthstraße 6, Fl.Nr. 146/1 Gem. Ebersberg) wurde im Ausschuss beschlossen, die südlichen Bauräume zurückzunehmen, so dass kein Heranrücken stattfindet. Die Planzeichnung wurde entsprechend auf

den Fl.Nrn. 850/3, 850/4, 850/10, 850/11, 850/26 Gem. Ebersberg angepasst. Daher ist keine nähere schalltechnische Betrachtung der Immissionssituation veranlasst

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine weiteren Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Gewerbelärm

In der vorliegenden Planfassung wurden die Baugrenzen auf den Fl.Nrn. 850/3, 850/4, 850/10, 850/11, 850/26 Gem. Ebersberg nach Norden abgerückt, um ein Heranrücken an die südöstlich bestehende Firma Wohermaier u. Glas GmbH (Wildermuthstraße 6, Fl.Nr. 146/1 Gem. Ebersberg) zu vermeiden. Auf den Fl.Nrn. 850/3, 850/4 Gem. Ebersberg befinden sich Wohnhäuser im Bestand, die im Plangebiet als die nächstgelegenen Immissionsorte hinsichtlich des Betriebs gelten. Laut dem vorliegenden Kenntnisstand wird der südliche Teil des Wohnhauses auf Fl.Nr. 850/3 mit einer Dachhöhe von 2,3 m derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt. Durch die in der aktuellen Planfassung eingezeichneten Baugrenzen ist demnach immer noch ein Heranrücken der Wohnbebauung an den bestehenden Betrieb gegeben. Schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund von Lärm können daher ohne nähere Begutachtung nicht ausgeschlossen werden.

Der Stadt Ebersberg wird empfohlen, entweder die Baugrenzen weiter abzurücken, so dass diese nicht über die Wohnbebauung im Bestand hinausgehen (zumindest in südlicher und östlicher Richtung auf den Fl.Nrn. 850/3 und 850/4), oder ein schalltechnisches Gutachten zur Immissionssituation einzuholen

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Tiefgaragen

Die Vorschläge aus der letzten Stellungnahme wurden sinngemäß unter B.II „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text“, Ziffer 7.2 übernommen. Die „Hinweise durch Text“ in einer Satzung haben jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter und werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bei der Überprüfung der Einhaltung des B-Plans durch die Bauabteilung nicht beachtet.

Daher wird der Stadt Ebersberg empfohlen, die Vorschläge zur Einhaltung des Standes der Technik für Tiefgaragen stattdessen in B.I „Festsetzungen durch Text“ aufzunehmen

Zugänglichkeit von technischen Regelungen (DIN-Vorschriften)

Nach aktueller Rechtsprechung gilt bei Festsetzungen, die auf technische Regelungen Bezug nehmen:

„Eine in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans in Bezug genommene, nicht öffentlich zugängliche technische Regelung, nach der sich richtet, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, genügt den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nur dann, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der jeweiligen Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Die sich aus dem Rechtsstaatsgebot ergebenden Anforderungen sind erfüllt, wenn das in Bezug genommene Regelwerk bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde oder alternativ in der ortsüblichen Bekanntmachung hinsichtlich Ort und Zeit der Einsichtnahmemöglichkeit hingewiesen wird.“

wiesen wird.“ (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22.06.2023, Az. 9 N 21.2234)

Der Stadt Ebersberg wird daher empfohlen, die Satzung um einen entsprechenden Hinweis auf die Einsehbarkeit der zitierten technischen Regelungen zu ergänzen.“

Behandlungsvorschlag:

Um sicherzustellen, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung an den benachbarten Betrieb dauerhaft ausgeschlossen werden kann, sind die südlichen und östlichen Baugrenzen im Bereich der betroffenen Grundstücke, FINrn 850/3 und 850/4 auf den bewohnten Bestand (ohne den eingeschossigen Anbau auf FINr. 850/3) zurückzunehmen. Dies führt in diesem Einzelfall dazu, dass kein zusätzliches Baurecht im Rahmen der Nachverdichtung entstehen kann, da die Baugrenzen den heutigen Bestand festschreiben.

Demgegenüber steht das Interesse des südlichen Nachbarn nach Fortführung des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs. Im Falle des Heranrückens der Wohnbebauung ist zu besorgen, dass dieser Betrieb in der bestehenden Form nicht mehr ausgeübt werden kann bzw. strenge Lärmschutzauflagen erhält. In diesem Fall würde die heranrückende Wohnbebauung als immissionsempfindliche Nutzung gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen muss. So liegt der Fall hier. Nach der Stellungnahme der UIB ist von Gewerbelärm auszugehen. Eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich wäre nur mit einer intensiven Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation möglich, was die Erstellung eines Lärmgutachtens zu Folge hätte. Dies wäre eine mögliche Handlungsalternative.

Andererseits wäre in diesem Fall eine Bestandsfestschreibung zu Lasten der nördlich des Betriebes angrenzenden Wohnbebauung in diesem Fall vertretbar, da es keinen unzulässigen Eingriff ins Eigentum darstellt bzw. kein Entzug von Baurecht, da eine bauliche Erweiterung nach § 34 BauGB (also ohne Bebauungsplan) sich nicht in die Umgebung eingefügt hätte und damit nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

Der bestehende südliche Anbau an das Wohnhaus ist lt. Baugenehmigung als Garage/Nebengebäude zugelassen. Eine Wohnnutzung ist hier nicht vorhanden.

Bei entsprechender Festsetzung wäre der Bebauungsplanentwurf nochmals gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu veröffentlichen. Aufgrund der Änderung nur für die beiden Grundstücke FINr. 850/3 und 850/4 wären die Grundzüge der Planung insgesamt nicht berührt. Demnach kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Teile der Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange beschränkt werden. Die Frist kann angemessen verkürzt werden (14 Tage). Die aufgeworfenen Fragestellungen wären in diesem zusätzlichen Verfahrensschritt zu klären.

Die Hinweise zu den Tiefgaragen sind unter die Festsetzungen zu verschieben.

In den Satzungstext ist ein Hinweis auf die Einsehbarkeit der genannten Normen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich der betroffenen Grundstücke nach Maßgabe der Abwägung zurückgenommen. Die Hinweise zu Tiefgaragen werden unter die Festsetzungen verschoben, ein Hinweis auf die Einsehbarkeit in der Satzung genannter Normen wird aufgenommen.

3.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 25.07.2023

Vortrag:

„...aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es unsererseits keine Einwände gegen obiges Verfahren, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. *Im Textteil fehlen Hinweise zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen. Oberstes Ziel sollte eine dichte Durchgrünung des Straßenzuges sein. Die Herstellung von Steinwüsten und die Verwendung von Schottermulch sollten untersagt werden.*
2. *Die Versiegelung sollte auf ein Minimum reduziert werden und beispielsweise prozentual angegeben werden. Beispiel: Maximal 20% der Freiflächen dürfen versiegelt werden (Terrasse, Wege, Nebengebäude, etc.)*
3. *Die Auswahl der Bäume ist sehr gering und schränkt die Vielfalt in diesem Straßenzug ein. Vor allem in Anbetracht der Tatsache, dass es immer mehr Pflanzenkrankheiten/Schädlinge gibt, die ganzen Gehölzgruppen massiv schaden, z.B. Ulmensterben, Eschentriebsterben, Borkenkäfer, etc. Ferner empfehle ich die alternative Verwendung von so genannten Klimabäumen für den innerörtlichen Bereich. Ich schlage deshalb eine Erweiterung der Pflanzliste unter B.II.3.1 um u.a. folgende Bäume vor:*
 - *Elsbeere*
 - *Baumhasel*
 - *Amberbaum*
 - *Hopfenbuche*
 - *Hahnekamm-Weißdorn*

Behandlungsvorschlag:

Die Hinweise zur Freiflächengestaltung und zur Baumauswahl werden in die Satzung übernommen.

Die Regelungen zur Versiegelung sind im Bebauungsplan (Textteil, Ziff B.I.2 abschließend geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 19 BauNVO festzusetzen. Eine pauschale Regelung wonach Freiflächen maximal zu 20% versiegelt werden sollen ist rechtlich nicht möglich. Um Schwierigkeiten im Bauvollzug zu begegnen, hat sich die Stadt für die bestehende Regelung entschieden, wonach eine GRZ für die Hauptanlage in Höhe von 0,3 (=30%) der Grundstücksfläche zulässig sein soll. Diese darf für Dachüberstände, Terrassen und Grundflächen von Wintergärten um 50% überschritten werden. Dies ergäbe bei voller Ausnutzung eine GRZ von 0,45. Die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z. B. Gartengerätehäuschen) dürfen die zulässige GFZ von 0,45 um 50% überschreiten. Diese Regelung begründet sich aus dem Planungsziel der Nachverdichtung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird nach Maßgabe der obigen Abwägung ergänzt.

C. Von Seiten der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden weder Einwände noch Anregungen vorgebracht.

D. Beschluss zur erneuten Veröffentlichung und Stellungnahme

Beschluss:

Diskussionsverlauf:

StR Riedl sprach sich für den Schutz des Gewerbebetriebs aus. StR Otter fragte nach ob es das einzige Grundstück sei, bei dem eine Nachverdichtung ausgeschlossen werden soll. Die Verwaltung teilte mit, dass zwei FlNr., die 850/3 und 850/4 betroffen ist.

StR Spötzl schlug vor die Grundstücke aus dem Planungsumgriff zu nehmen, sie könnten dann nach § 34 BauGB bebaut werden. Dies wurde seitens der Verwaltung nicht befürwortet, da dies einen unzulässigen Konflikttransfer auf die Genehmigungsebene bedeuten würde.

StR Riedl schlug vor, den Beteiligten anzubieten ein Schallschutzgutachten auf eigene Kosten zu erstellen.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 10.10.2023 zu eigen.

2.

Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen redaktionellen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten.

3.

Der Technische Ausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung entsprechend der obigen Beschlüsse zu erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erneut durchzuführen. Hierbei kann Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der erneuten Veröffentlichung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 4a Abs. 3 die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 9.

**Bebauungsplan Nr. 221 - Bürgermeister-Eichberger-Straße;
Verlängerung der Veränderungssperre vom 11.01.2022**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf den Beschluss vom 11.01.2022, TOP 9, öffentlich verwiesen.

Zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 221 wurde seinerzeit eine Veränderungssperre beschlossen. Diese gilt gem. § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB zunächst für zwei Jahre und würde demnach am 18.01.2024 auslaufen.

Unter Verweis auf den vorangegangenen Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 221 ist es erforderlich eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 221 durchzuführen. Das erneute Beteiligungsverfahren ist erforderlich, um die immissionsschutzrechtlichen Fragen im Hinblick auf die möglicherweise heranrückende Wohnbebauung an den südliche der FlNr. 850/3 und 850/4 Gemarkung Ebersberg liegenden Gewerbebetrieb zu klären. Aufgrund dieser Umstände sind die im Beschluss vom 11.01.2022 genannten Planungsziele weiterhin sicherungsbedürftig.

Die Verlängerung der Veränderungssperre kann auf eine kurze Zeit als ein weiteres Jahr beschränkt werden. Angesichts der zu klärenden Fragen wäre ein Zeitraum von 6 Monaten, also bis spätestens 18.07.2024 ausreichend.

Für den Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre sind die Voraussetzungen nach § 14 Abs. 1 BauGB gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gefasst. Er ist noch ordnungsgemäß bekannt zu machen. Eine konkrete Planungsabsicht der Stadt liegt vor. Diese ist erforderlich, da die Stadt mit der Bauleitplanung etwas positiv gestalten muss. Ein Erlass der Veränderungssperre allein aus dem Grund, ein an sich zulässiges Vorhaben zu verhindern, wäre eine verbotene Negativplanung und wäre weiterhin unter dem Lichte des Artikel 14 GG nicht haltbar. Zur hinreichenden Konkretisierung der städtischen Planungsabsichten wird auf den Beschluss für den Bebauungsplan Nr. 221 verwiesen.

Die Verwaltung schlägt aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts vor, folgende Satzung zu beschließen:

Satzung

über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 221 „Bürgermeister-Eichberger-Straße“ für das Gebiet nördlich und südlich der Bürgermeister-Eichberger-Straße, südlich und östlich der Floßmannstraße, westlich der Bürgermeister-Müller-Straße;

vom ...

Auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) erlässt die Stadt Ebersberg folgende Satzung:

§ 1 Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 221 „Bürgermeister-Eichberger-Straße“ für das Gebiet nördlich und südlich der Bürgermeister-Eichberger-Straße, südlich und östlich der Floßmannstraße, westlich der Bürgermeister-Müller-Straße“ wurde durch Satzung vom 11.01.2022 eine Veränderungssperre ge-

maß § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2022. Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um sechs Monate verlängert. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch am 18.07.2024.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das gesamte Bebauungsplangebiet.

§ 3 Inhalt

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

§ 4 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§16 Abs. 2 BauGB).

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 221 – Gebiet Bürgermeister-Eichberger-Straße die vorgelegte Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre.

11 Ja : 0 Nein

TOP 10.

16. Flächennutzungsplanänderung - sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB;
Feststellungsbeschluss
öffentlich

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 10.01.2023 die Aufstellung des Sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windkraft“ (16. Änderung FNP) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Weiterhin hat der Stadtrat in gleicher Sitzung beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In der Zeit vom 22.05.2023 bis 22.06.2023 erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen. In der Sitzung des Stadtrates am 25.07.2023 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und der Planentwurf gebilligt.

Weiterhin hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25.07.2023 beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 15.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023 erfolgte die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, gleichzeitig wurden die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen, über die nunmehr zu beschließen sind. Der Beschlussvorlage sind die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Stellungnahmen als Anlage beigefügt.

Mit den Beschlussempfehlungen werden Anpassungen an Begründung mit Umweltbericht ausgelöst. Für die ausgewiesenen Konzentrationszonen wird mit den Beschlussvorschlägen nur eine geringfügige Anpassung ausgelöst (durch die Berücksichtigung bislang nicht erfasster Wohnnutzung im Gut Thailing). Durch die Abwägungsvorschläge werden keine Änderungen ausgelöst die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt (vgl. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB).

Die ausgelösten Anpassungen durch die Beschlussvorschläge sind in den vorgelegten Planentwurf zur Billigung (Fassung vom 10.10.2023) eingearbeitet.

Insofern kann aus Sicht der Verwaltung in dieser Sitzung dem Stadtrat empfohlen werden, den Feststellungsbeschluss für die 16. Flächennutzungsplanänderung zu fassen.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB in der durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften geänderten Fassung vom 03.07.2023 (Inkrafttreten 07.07.2023) durchzuführen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gemäß den als Anlage zur Sitzungsvorlage beigefügten Abwägungstabellen abzuwägen. Durch die Abwägungsvorschläge werden keine Änderungen ausgelöst die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt (vgl. § 4a Abs. 3 S. 1).
3. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersberg – Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraft“, mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 10.10.2023 festzustellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt die festgestellte 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersberg – Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
5. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersberg – Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraft“ nach erfolgter Genehmigung bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

11 Ja : 0 Nein

TOP 11.

Städtebaulichen Entwicklung für den Bereich südlich der Wildermuthstraße, westlich der Ulrichstraße;

Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfs und Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die TA-Sitzung vom 18.04.2023, TOP 13, öffentlich Bezug genommen. Auf erneute Sachverhaltsdarstellung wird verzichtet.

Der TA beauftragte die Verwaltung, die seinerzeit vorgelegte Planungsstudie mit dem Büro Hummel & Kraus mit der Zielrichtung eines städtebaulichen Entwurfs abzustimmen und diesen wieder dem TA zu Beratung vorzulegen.

Die Studie von Hummel & Kraus mit Stand vom 05.10.2023 liegt nun vor (siehe Sitzungsunterlagen). Frau Lang-Apert vom Büro Hummel & Kraus ist in der Sitzung anwesend und erläutert die zugrundeliegenden städtebaulichen Überlegungen (vgl. Städtebaulichen Stellungnahme vom 02.08.2023 – Sitzungsunterlagen).

Auslöser der Untersuchung waren die Planungen für die Grundstücke FINr. 142 und 142/2. Auf FINr. 142 plant der Eigentümer zunächst die Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage mit betriebstechnischen Nebenanlagen (Garagen, Hackgutlager usw.). Zusätzlich sollen südlich der Wildermuthstraße, zwischen der bestehenden Bebauung an der Ulrichstraße und der bestehenden Bebauung an der Wildermuthstraße nach den Vorstellungen der Eigentümer zwei Mehrfamilienhäuser sowie drei Einfamilienhäuser mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen untergebracht werden. Die Höhenentwicklung soll bei den MFH mit einer Wandhöhe von 8,80 m (III+D) und für die Einfamilienhäuser mit einer Wandhöhe von 6,50 m (III) betragen.

Auf der Ostseite des Plangebietes soll von der Wildermuthstraße ein Weg/Straße bis zur Nordgrenze der FINr. 142 geplant werden.

Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich des Planungsgebietes der Grundstücke 142/2 und westlich der Bebauung von 142 als sog. Außenbereichsinsel (Außenbereich im Innenbereich) einzuordnen; es besteht auf diesen Grundstücken somit derzeit kein Baurecht. Diese Frage wurde zwischenzeitlich mit den Landratsamt Ebersberg abschließend geklärt.

Der Antragsteller wurde seitens des LRA zu diesem Sachverhalt mit Schreiben vom 04.05.2023 angehört und mit Schreiben vom 20.06.2023 nochmals befragt, ob das Verfahren bis zur Planreife eines Bebauungsplanes ruhen soll, ob der Antrag zurückgenommen wird oder ein förmlicher Ablehnungsbescheid gewünscht ist.

Ausgangsbasis für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan sieht entlang der Wildermuthstraße einen Lückenschluss mit allgemeinem Wohnen vor, südlich davon sind Grünflächen dargestellt. Vergleichbare Aussagen sind auch dem ISEK zu entnehmen. Der Erhalt von innerstädtischen Grünflächen war auch Diskussionsthema im Rahmen der letzten Klausurtagung zum Thema Stadtentwicklung und gewinnt in der aktuellen Phase unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Klimafolgen immer größere Bedeutung. Die Stadt hat sich schließlich per Beschluss zur Klimaregion erklärt. Solche Punkte beeinflussen die Bauleitplanung in der Zukunft.

Ausgehend von dieser Basis kann der Lückenschluss mit Bebauung entlang der Wildermuthstraße nachvollzogen und befürwortet werden. Die Argumente sind in der Städtebaulichen Studie von HK im Einzelnen aufgeführt.

Die Anordnung der Baukörper sollte jedoch abweichend von den Planungen der Eigentümer so erfolgen, dass eine Häusergruppe entsteht, die eine Nachbarschaft bildet. Genauso wichtig ist ein breites Wohnungsmix für eine lebendige Bewohnerstruktur (Stichwort „Mehrgenerationenwohnen“).

Besonderes Augenmerk ist auf die Erschließung und die Anordnung der notwendigen Stellplätze zu legen. Sie ist möglichst knapp zu halten, um die Versiegelung von Boden auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen. Seitens der städt. Studie werden hier Sammelstellplätze angeboten, die auf direktem Wege erreichbar sind und von denen man fußläufig zu den Gebäuden gelangen kann. Selbstverständlich wird die Anfahrbarkeit für Feuerwehr, Rettungsdienste, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Umzugswägen sichergestellt. Lange Erschließungswege für PKW, die tief in das Grundstück hinein reichen, sind auf alle Fälle zu vermeiden. Diese planerischen Lösungen haben zuletzt bei der Eberhardstraße 39 ebenfalls zu einer planungsrechtlichen Entscheidung der Stadt geführt.

Die Studie schlägt aufgrund der Zentralität der Grundstückslage vor, abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung, die notwendigen Stellplätze zu reduzieren und ein Mobilitätskonzept zu fordern.

Weiterhin soll bei der Unterbringung der Stellplätze sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus ökologischen Gründen auf die Errichtung von Tiefgaragen verzichtet werden. Tiefgaragen sind in der Erstellung sehr teuer (derzeit mindestens 35.000,- € eher mehr); in 20-30 Jahren fallen erhebliche Sanierungskosten an. Eine bauliche Veränderung von Tiefgaragen ist in Zukunft kaum mehr möglich; sie bedeuten eine erhebliche Flächenversiegelung. Der CO²-Ausstoß pro Stellplatz beträgt 12 to. Tiefgaragen ermöglichen keine Anpflanzung von Bäumen, die alt werden können, da bei Sanierungen in der Regel der Baumbestand gefällt werden muss. Die Klimarelevanz von alten Stadtbäumen ist offenkundig.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben der Frage der Innenverdichtung auch Maßnahmen zum Schutz vor Klimafolgen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken Rechnung zu tragen (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Insofern wird vorgeschlagen, um auch den eingangs erwähnten Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes gerecht zu werden, den Bereich weiter südlich der Wildermuthstraße in seinem heutigen Bestand als Grünzug / Frischluftschneise zu erhalten. Eine weitere Bebauung in zweiter oder dritter Reihe sollte daher ausgeschlossen werden.

Demgegenüber stehen Wünsche des Grundstückseigentümers von FINr. 142, der westlich der geplanten Hackschnitzelheizung ein weiteres Wohngebäude errichten möchte. Weiterhin wurde bereits Anfragen einer Grundstückseigentümerin aus den westlich angrenzenden Grundstücken entlang der Wildermuthstraße nach einer Bebauung in der zweiten Reihe herangetragen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs und des sich daraus entwickelnden Bebauungsplanes muss der TA innerhalb dieses Spannungsfeldes von einerseits berechtigten Nachverdichtungs- und Wohnbauwünschen und andererseits stadtklimatischer Belange, entscheiden, wie die weitere Entwicklung in diesem Stadtquartier vorgesehen ist. Dabei ist nicht nur antragsbezogen zu entscheiden, sondern vielmehr ist ein für diesen Bereich ein größerer Blickwinkel einzunehmen, da bereits durch die Hackschnitzelheizung eine Entwicklung in Gang gesetzt wird, die geeignet ist, dass die städtebaulichen Ziele in diesem Bereich schwerer umzusetzen sein werden.

Im Zuge der Bearbeitung der Studie wurde den hauptbetroffenen Eigentümern vor der Behandlung in der Sitzung am 01.08.2023 Gelegenheit zu Äußerung/Stellungnahme geboten.

Vorab wurde bereits mit E-Mail vom 27.07.2023 und in der o. g. Besprechung folgende vorgetragen:

Grundsätzlich stehen wir Ihrem städtebaulichen Entwurf offen gegenüber und freuen uns auf die Vorstellung, haben aber Bedenken, dass diese nicht mit unseren Vorstellungen korreliert.

Die von uns über drei Jahre erstellte Potentialstudie berücksichtigt die jeweiligen individuellen Wünsche der Eigentümer und die genauen Eigentumsanteile, sowie die in der Gemeinde geltenden Abstandsregeln.

Bei den Grundstückseigentümern handelt es sich um 3 Familien jeweils mit ihren Kindern als Bruchteilseigentümergeinschaft – insg. 12 Personen.

Meine Mutter hat ihren Kindern und Enkelkindern die Fläche, die seit über 300 Jahren zu unserer Hofstelle – einem denkmalgeschützten Anwesen - gehört gemeinsam übertragen.

Die Stadt hatte die Fläche zunächst als Baulücke und erst im Nachgang zur Beurkundung der Überlassung als Außenbereich im Innenbereich eingestuft.

Demnach wäre eine solche vierteilige Aufteilung zumindest aus steuerlichen Aspekten nicht notwendig gewesen.

Wir fühlen uns mit dem Entwurf der Potentialstudie wohl, da die Studie die Eigentums Anteile so berücksichtigt, dass keiner der Bruchteilseigentümer – darunter 6 minderjährige Kinder - benachteiligt wird.

Aus Sicht des Familiengerichts (die der Überlassung unter Auflagen zugestimmt hatten) und der Schenkenden müssen wir sicherstellen, dass die Kinder mit Ihrem Erbanteil nicht ungleich behandelt, oder benachteiligt werden.

Ich verstehe, Dass Sie in Ihrem Auftrag der Stadt Ebersberg für einen städtebaulichen Entwurf darauf nicht Rücksicht nehmen können, möchte es Ihnen aber dennoch im Vorfeld der Vorstellung mitteilen, des besseren gegenseitigen Verständnis wegen.

Generell war unser Ansinnen mit der Studie eine für die Lage und auch im Bezug zur Hofstelle Ulrichstraße 16 verträgliche Bebauung zu entwickeln, in der wir uns wiederfinden können und neben der wir weiterhin wohnen wollen.

Längs der Wildermuthstraße orientiert sich die Bebauung an dem dort vor wenigen Jahren entstanden neuen Bebauungsplan – Wildermuthstraße Nord. Peter Voith ist Architekt des dort daraufhin entstandenen höheren Gebäudes.

In zweiter Baureihe sollten die Gebäude kleiner und niedriger sein im Vergleich zur ersten Baureihe, die auch als Abgrenzung zur Straße gesehen werden kann.

Westlich zur Halle und damit in dritter Baureihe zur Wildermuthstraße möchte ich ein großes EFH oder MFH für meine Kinder mit südlich gelegenem Gartenanteils planen. Im Anteil meiner Familie müssen sich später die Abstandsflächen incl. Feuerwehrezufahrt zu den Bestandsgebäuden Ulrichstraße 12 und 14 wiederfinden, da diese Gebäude auf der Flurnummer 847 keine eigenen Abstandsflächen nach Westen und Süden aufweisen (landwirtschaftliche Betriebsentnahme 1962).

Somit habe ich und meine Familie an der geplanten baulichen Entwicklung auf FINr. 142/2 am wenigsten Anteil.

An unserer Hofstelle direkt an der Ulrichstraße gelegen sind wir dem Straßenlärm und nicht zuletzt auch dem Lärmaufkommen durch den angrenzenden städtischen Bauhof stark ausgesetzt. Anders als in den Einheimischen-Wohngebieten ist es bei uns in zentraler Lage tagsüber sehr laut.

Es wäre daher sehr schön, wenn das Wohnen auf FINr. 142 westlich zur geplanten Halle möglich wäre – zumindest in einer mittelfristigen Planung. Der Entwurf für den Bebauungsplan sollte das berücksichtigen, bzw. nicht so gestaltet sein, dass dies später nicht mehr möglich wäre. Trotz des geltenden Flächennutzungsplans ist es der aktuelle Wunsch des Stadtrats Flächen nachzuverdichten. Der Beschlusstext zur Errichtung der Halle auf FINr. 142 lautet:..." Die bauliche Entwicklung des Gesamtgebietes wird befürwortet"...

Die verbleibende rückwärtige Grünfläche auf FINr. 142 nach dem Bau der Halle und teilweisem Rückbau der alten Halle misst ca. 1200m².

Diese Fläche mit einem Haus in nordwestlich Lage zu bebauen, wie in der Studie dargestellt, wäre ein moderater Ansatz und könnte einen Teil der Grünfläche erhalten.

In einer Besprechung vom 01.08.2023 wurden seitens dem Stadtplanungsbüro Hummel & Kraus Anregungen und Vorschläge zu verschiedenen Punkten der Planungsstudie vorgetragen:

- Nachvollziehbarer Lückenschluss (lt. Flächennutzungsplan) entlang der Wildermuthstraße
- Anordnung der Baukörper so, dass eine Häusergruppe entsteht, die eine Nachbarschaft bildet – kein isoliertes nebeneinander wohnen
- Vorgartenzonen ohne Stellplätze
- Geschosshöhen von max. drei Vollgeschossen; bei III+D Belichtung der Dachgeschosse durch Flächenfenster
- Reduzierung der Abstandsflächen unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse denkbar
- Baukultur – regional typische längliche Baukörper mit zeitgemäßen Gestaltungselementen
- Wohnungsmix – Mehrgenerationenwohnen im Geschosswohnungsbau von 1 – 5 Zimmerwohnungen für eine durchmischte Bewohnerstruktur
- Erschließung so knapp wie möglich halten, um die Versiegelung zu minimieren; Sammelstellplätze einrichten, von denen man fußläufig zu den Gebäuden gelangen kann; lange Erschließungswege für Pkw, tief in das Grundstück hinein sind auf alle Fälle zu vermeiden.
- Stellplätze; Tiefgaragen möglichst vermeiden bzw. minimieren; Hinweis aufs integrierte Mobilitätskonzept; evtl. Abweichungen von der Stellplatzzahl wg. Zentraler Lage und begleitendem Mobilitätskonzept
- Freihaltung von Freiflächen und Frischluftschneisen (vgl. ISEK der Stadt Ebersberg vom Apr. 2011, S. 30, Abb. 13); keine Bebauung in dritter Reihe westlich der geplanten Hackschnitzelheizung

Erhalt und Schaffung wertvollen Baumbestands zur Beschattung, Kühlung, CO²-Speicherung, insgesamt zur Klimafolgenanpassung

- Aufnahme der Häuser Ulrichstraße 12 und 14 in die Planungsüberlegungen (Ausbau, Aufstocken etc.)

Es wurde vereinbart, die Planungen unter Berücksichtigung der besprochenen Anregungen zu überarbeiten.

Zuletzt fand in der Sache am 15.09.2023 im Rathaus eine Besprechung zwischen den Beteiligten, der Stadtverwaltung sowie dem Büro Hummel & Kraus statt.

Dabei wurde die von Herrn Architekten Voith überarbeitete Studie mit Stand vom 22.08.2023 besprochen (siehe Sitzungsunterlagen).

Zunächst wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Beschluss, dass die bauliche Entwicklung befürwortet wird, nicht gleichbedeutend damit ist, dass der Bebauung gemäß Vorschlag des Antragstellers zugestimmt wird, da ansonsten die Beauftragung eines städtebaulichen Entwurfs nicht notwendig gewesen wäre.

Wichtig aus Sicht der Stadt bei der Entwicklung sind die Minimierung der Flächenversiegelung, die Vermeidung von Übererschließungen sowie der Schutz vor Flächenaufheizung (Bildung von Hitzeinseln, Erhaltung von Kaltluftschneisen) und die Regenwasserrückhaltung.

In der überarbeiteten Planungsstudie wurde vieles von den besprochenen Anregungen umgesetzt.

Aus Sicht der Stadtplanung wird jedoch weiterhin die Bebauung in der dritten Reihe als kritisch gesehen, da dies im weiteren Verlauf Richtung Westen, bei ungesteuertem Verlauf Baurechte nach § 34 BauGB auslösen könnte bzw. ebenfalls Forderungen seitens der Grundstückseigentümer nach Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich über Bebauungsplan auslösen würde. Der Verwaltung liegt bereits ein Schreiben vor, das in diese Richtung zielt.

Im Übrigen steht der Flächennutzungsplan sowie die Aussagen im ISEK einer baulichen Entwicklung in der dritten Reihe entgegen.

Zwischenzeitlich liegt nun eine weitere überarbeitete Planungsstudie seitens des Antragstellers vor (Stand 10.10.2023). Hierauf nimmt die Stellungnahme des Büros Hummel & Kraus Bezug.

Der größte Konfliktpunkt wird nachwievor mit der dritten Bebauungsreihe gesehen, in der nun seitens des Antragstellers ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten geplant ist.

Im Zuge der Besprechung wurde auch der Realisierungszeitraum diskutiert. Laut Mitteilung der Eigentümerfamilie soll eine abschnittsweise Realisierung möglich sein. Insbesondere würde dies die Einfamilienhäuser betreffen, die zum Großteil für die nächste Generation vorgesehen sind, während das Mehrfamilienhaus an der Wildermuthstraße baldmöglichst entstehen soll.

Die würde aufgrund des Alters der Nachkommen bedeuten, dass für einen längeren Zeitraum die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist.

Hier stellt sich nach Ansicht der Verwaltung die Frage nach der Erforderlichkeit der Bauleitplanung (vgl. 1 Abs. 3 BauGB). Erforderlich ist eine Planung nicht nur dann, wenn die dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Rahmen zu lenken, sondern auch, wenn die Stadt die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermögli-

chen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Der hierbei zu Grunde zu legende Zeithorizont muss aber im Blick auf die Realisierbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen realistisch sein. In eine ferne Zukunft gehende planerische Vorstellungen können demnach gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich sein. Der Zeitraum hängt von den planerischen Vorstellungen und den beabsichtigten Inhalten sowie den konkreten Verhältnissen ab.

Im Wesentlichen hängt es davon ab ob die Stadt eine zügige Realisierung der Bebauung auf diesen Grundstücken verfolgen möchte. Um den Zweifeln einer mangelnden Erforderlichkeit zu entgehen, wäre die Möglichkeit zu prüfen, mit den Eigentümern städtebauliche Verträge gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu schließen, in denen ein bestimmter Realisierungszeitraum vereinbart wird.

In der Sitzung ist zu entscheiden, mit welcher Planungsvariante das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll. Die Wünsche des Antragstellers in den verschiedenen Varianten wurden neben die Argumente der Stadtplanung gestellt, die die Sichtweise der Verwaltung wiedergeben.

In diesem Bebauungsplanverfahren müssten nach Auffassung der Verwaltung auch auftretenden Erschließungsfragen, wie z. B. die Straßengrundfrage im Bereich der Ulrichstraße geklärt werden. Das städtische Straßengrundstück ist im Bereich der Haus-Nr. 16 nur ca. 3,4 m breit. Die westlich angrenzende FINr. 142/1 steht im Eigentum des Antragstellers.

Die Vorgehensweise wurde gewählt, da in den letzten Sitzungen im TA der Wunsch geäußert wurde, die Planungsprozesse in ihren einzelnen Entwicklungsphasen enger zu begleiten (vgl. Ignaz-Perner-Straße 12).

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen folgendes zu beschließen:

1. Für den Bereich südlich der Wildermuthstraße und westlich der Ulrichstraße (FINrn. 142, 142/2, 847, Gemarkung Ebersberg wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Basis für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Studie des Architekten Voith vom 10.10.2023.
Dabei sind folgende Maßgaben zu beachten:
 - Die „Innenentwicklung“ mit Wohnraum wird nach wie vor positiv gesehen.
 - Der Erhalt und Erweiterung des Bestandes an der Ulrichstraße für weiteren Wohnraum (Nutzung grauer Energie) ist im Sinne des Klimaschutzes.
 - Der Grünzug ist zu erhalten, eine 3. Bebauungsreihe ist unbedingt zu verhindern.
 - Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten (direkte Erschließung der Stellplätze, Vermeidung von Tiefgaragen, besser oberirdische Sammelstellplätze, etc.)
 - Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist anzustreben: Ein neuer Umgang mit dem Stellplatznachweis in Form eines Mobilitätskonzeptes bietet sich aufgrund der zentralen Lage hier an. Es besteht die Möglichkeit aufgrund der gut erreichbaren Nahversorgung zumindest teilweise auf Autofahrten zu verzichten (und damit ggf. auf das Zweit- und Drittauto) und mit dem Fahrrad (E-Bike) oder zu Fuß die Wege zurückzulegen.

- Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass Bäume groß und alt werden können, so gering wie möglich versiegelt und Retentionsflächen vorhanden sind.
- Es soll für die nächsten 20-30 Jahre Baurecht geschaffen werden. Eine zeit-
nahe Umsetzung ist seitens der Eigentümer*innen nur in Teilen gewünscht. Der Grundsatz der Erforderlichkeit ist sorgfältig zu prüfen.
- Desweiteren ist die Stellungnahme vom 02.08.2023 zu berücksichtigen.

Sollte der TA die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließen, so wäre mit der Eigentümerfamilie zunächst eine städtebauliche Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten zu schließen.

Diskussionsverlauf:

Herr Architekt Voith stellt als Planer des Antragstellers seine Überlegungen im Gremium vor. Hierzu wird auf die beiliegende Präsentation verwiesen.

Frau Lang-Apert vom Stadtplanungsbüro Hummel & Kraus, das im Auftrag der Stadt die ISEK-Evaluierung bearbeitet nimmt anhand beiliegende Präsentation Stellung zum Vorhaben.

StR Münch stellte fest, dass heute noch keine abschließende Meinungsbildung möglich sei. Bei dem Vorhaben sind zwei Punkte wichtig, zum einen die Anordnung der Stellplätze sowie die Bebauung in der dritten Reihe. Die SPD-Fraktion spricht sich gegen eine dritte Reihe aus. Eine Tiefgarage sei in Teilen kein Problem. Eine rein oberirdische Anordnung der Parkplätze wäre hier zu dominant. Die einzig nachhaltige Lösung wäre eine Stellplatzreduktion, dies sollte im Sinne des Mobilitätskonzeptes weiterverfolgt werden. Derzeit werden immer nur Parkplätze geplant und danach schaut man wieviel Wohnungen daraus entstehen können.

StR Friedrichs hielt eine TG unter dem Mehrfamilienhaus für denkbar. Der PKW-Verkehr sollte aus dem Gebiet herausgehalten werden. Wenn das Auto nicht direkt von der Haustür steht, würde man es vielleicht seltener verwenden. Für günstigen Wohnraum müsse man auf Tiefgaragen verzichten. Er fand die Argumentation der Stadt gegen die dritte Reihe für gut. Er bezweifelte, ob eine Hackschnitzelanlage im innerstädtischen Bereich sinnvoll ist. Seiner Ansicht nach wären solche Anlagen im Außenbereich besser platziert.

StR Schechner begrüßte die Gedanken zu erneuerbaren Energien. Die Hackschnitzel aus eigenen und ortsnahen Wäldern sollten auch vor Ort verwendet werden statt sie beispielsweise bis Kufstein zu fahren. Seiner Ansicht nach bedeutet ein Stellplatz nicht automatisch ein Auto. Er könne auch für andere Mobilitätsformen verwendet werden. Der Platzbedarf für Stellplätze würde auch in Zukunft bleiben. Eine Tiefgarage wäre wirtschaftlich; zu einem Keller bestünde kaum ein Unterschied. Stellplätze in Zentrumsnähe sind auch in Zukunft sinnvoll. Bei weniger Stellplätzen befürchtet er eine Verlagerung auf die Straßen. Die Fraktion ist bei der dritten Baureihe gespalten. StR Schechner bat um Prüfung, ob eine Verschiebung des Gebäudes nach Norden bzw. Nordosten möglich wäre.

StRin Platzer wies daraufhin, dass der Grünzug schon in früheren Flächennutzungsplanänderungen immer eine wichtige Bedeutung hatte.

StR Otter stellte fest, dass die von Frau Lang-Apert angesprochenen Planungsziele vom TA schon immer gelebt werden. Nach seiner Auffassung sei dies kein Außenbereich im

Innenbereich. Man habe bereits nördlich der Wildermuthstraße eine gezielte Nachverdichtung eingeleitet. Gerade der Bereich zwischen Marienplatz und Krankenhaus sei für die Nachverdichtung primär wichtig statt der Wohnraumschaffung in der Fläche. Er fand beide Entwürfe zu wenig dicht. Eine Tiefgarage ist möglich, da ohnehin ein Bodenaustausch notwendig wird. Er sieht auch südlich der Wildermuthstraße Nachverdichtungspotential.

Carports seien im Winter unpraktisch. Er begrüßte die private Initiative einer Hackschnitzelanlage; dies sollte unterstützt werden. In Ebersberg werde man auch künftig aufs Auto angewiesen sein. Insgesamt wünschte er sich auf dem Grundstück mehr bauliche Dichte.

Frau Lang-Apert unterstützte die Argumente nach höherer Dichte in Form von mehr Geschosswohnungsbauten und weniger Einfamilienhäusern. Allerdings müssen dann vorhandenen Grünflächen noch stärker geschützt werden.

Für StR Friedrichs bedeutet Verdichtung nicht automatisch mehr Versiegelung. Er begrüßte die Idee aus dem ISEK die Grünflächen teilweise öffentlich zugänglich zu machen. Das Parken auf den Straßen kann problemlos über ein Parkraummanagement geregelt werden. Er bat die Ergebnisse des Integrierten Mobilitätskonzeptes mit einzubeziehen.

Zweiter Bürgermeister Obergrusberger stellte fest, dass der Bauwerber die Nachverdichtung im Bestand gut umgesetzt habe.

Nach Abschluss der Beratung schlug Erster Bürgermeister Proske vor, die Sache in den Fraktionen zu beraten. Die Verwaltung wird den Prüfauftrag hinsichtlich der Verschiebung des Mehrfamilienhauses in der dritten Reihe mitnehmen und vor einer abschließenden Beratung beantworten. Die Sache wird in einer der nächsten TA-Sitzungen wieder vorgelegt.

Ein Beschluss in der Sache wurde nicht gefasst.

Beschluss:

Siehe Oben / nach Beratung

0 Ja : 0 Nein

TOP 12.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Mögliche Agri-PV-Anlage in Osterseeon

Der Erste Bürgermeister berichtet dem Ausschuss von dem heutigen Vor-Ort-Termin mit Vertretern der Bayerischen Staatsgütern im Bereich Pötting.

Die Bayerischen Staatsgüter haben im Bereich nordwestlich von Pötting eine Fläche von ca. 18 ha zur Anpachtung für die Errichtung einer Agri-PV-Anlage mit ca. 10 ha angeboten. Das Angebotsverfahren läuft lt. Ausschreibung noch bis 25.10.2023. Der Kreis der möglichen Bieter beschränkt sich laut Ausschreibungstext auf Bürgerenergie-Gesellschaften, Bürgerenergie-Genossenschaften oder Gemeinde- (Stadt-)werke, die Vertragslaufzeit soll 20 Jahre betragen. Die Flächen befinden sich zum Teil auf dem Gebiet des Marktes Kirchseeon und zum Teil auf dem Gebiet der Stadt Ebersberg.

Bei dem heutigen Termin wurde seitens des Vertreters des Freistaats erläutert, dass es einen Ministerratsbeschluss vom 17.05.2022 umzusetzen gilt, wonach der Freistaat insgesamt 60 ha Fläche für solche Anlagen zur Verfügung stellen muss. Die baurechtliche und technischen Klärung, ob eine Anlage errichtet werden kann, obliegt dem Investor. Herr 1. Bürgermeister Paepfow teilte mit, dass der Markt Kirchseeon grundsätzlich Interesse an einer solchen Anlage habe, eine abschließende Entscheidung jedoch noch nicht getroffen sei.

Die Stadt Ebersberg verwies auf ihr vom Stadtrat beschlossenes Standortkonzept „Freiflächen-PV-Anlagen“ hin. Danach ist diese Fläche aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug Nr. 14 eine Restriktionsfläche (vgl. Ziff. 5.1.7 des Standortkonzeptes). Diese Flächen würden nur dann einer näheren Prüfung unterzogen, wenn keinerlei andere Flächen zur Verfügung stünden. Die Restriktionsflächen können somit in der Regel nicht herangezogen werden. Vielmehr bedarf es hierzu einer Einzelfallentscheidung im Stadtrat (Flächennutzungsplanänderung!)

Aus technischer Sicht (Stand 04.03.2021) wäre ein Anschluss an die in der Nähe verlaufende Mittelspannungsleitung denkbar. Die Frage wäre in einem gesonderten Bauleitplanverfahren durch den Investor neu zu prüfen.

In diesem Zusammenhang sollte überlegt werden, ob die Stadt sich selbst engagieren und eigene Mittel in das Projekt einsetzen möchte. Laut Mitteilung des Vertreters der Staatsgüter wäre dies bis zu einem Anteil von 24,9 % (Sperrminorität) möglich. Ob ein Engagement der Stadt haushaltsrechtlich darstellbar ist, wäre in Zusammenarbeit mit der Kämmerei zu prüfen. Der Vorteil des eigenen Eintritts wäre, dass die Anlage Strom für die Region erzeugen würde. Im Falle einer Anpachtung eines Stadtwerks außerhalb des Landkreises wären die Flächen für regionale Stromerzeugung verloren. Seitens der Verwaltung werden diesbezüglich Abstimmungsgespräche zwischen dem Eberwerk und dem Markt Kirchseeon angeregt.

Aufgrund der kurzen Angebotszeit bat der 1. Bürgermeister des Marktes Kirchseeon, die Angebotsfrist möglichst bis Jahresende zu verlängern. Die Staatsgüter sagten eine Verlängerung der Angebotsfrist zu.

Turnhalle Floßmannstraße Sachstandsbericht zur Sanierung Dach:

Substrat, Kiesfangleisten und Drain Schicht ist beräumt. In Teilbereichen wurde die Abdichtungsbahn aufgeschnitten. Hier wurde festgestellt, dass eine Durchfeuchtung und Durchwurzelung der Dämmung vorhanden ist. Bei einer Stelle wurde eine Öffnung bis zur Brettstapeldecke erstellt, hier ist keine Durchfeuchtung feststellbar. Zum Wochenende wird die Abdichtungsbahn und Dämmung demontiert, so dass die Brettstapeldecke sichtbar wird. Termine zur Begutachtung wurden mitgeteilt, voraussichtlich am 26.10.2023. Sollte hier festgestellt werden, dass die Schädigung des Holzes gering ist kann die Turnhalle wieder in Betrieb gehen.

0 Ja : 0 Nein

TOP 13.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:38 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.10.2023

Proske
Sitzungsleiter

Stöhr (TOP 1 - 13)