

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 16. Januar 2024**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske  
 Schriftführer/in: TOP 1-8 Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Obergrusberger	Mitglied	<b>X</b>		(Vertreter für Josef Riedl)
SR Behounek	Mitglied	<b>X</b>		
SR Friedrichs	Mitglied	<b>X</b>		
SR Gressierer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Münch	Mitglied	<b>X</b>		
SR Otter	Mitglied	<b>X</b>		
SR Platzer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Ried	Mitglied	<b>X</b>		(Vertreter für Maximilian Fritsch)
SR Schechner jun.	Mitglied	<b>X</b>		
SR Spötzl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Fritsch	Mitglied		<b>X</b>	
SR Riedl	Mitglied		<b>X</b>	

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:**

**Sanierung Hallenbad Ebersberg**

Der Technische Ausschuss beschließt die Vergabe des Nachtrags der Fa. Probat, München, in Höhe von brutto 104.614,98 Euro.

**Sanierung/Erweiterung Grundschule Oberndorf**

Der Technische Ausschuss empfiehlt den Mitgliedern des Stadtrates den Auftrag des Wärmeliefer- und Abnahmevertrages für die Grundschule Oberndorf an die HML Wärmerversorgung Oberndorf GbR zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt die Vergabe des 1. Nachtrags der Fa. Rudolf Mayer, Griesstätt, in Höhe von brutto 186.855,40 Euro.

### **Feuerwehr Ebersberg**

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Arbeiten der Abgasanlage an die Plymovent Exhaust Extraction GmbH, Troisdorf, die bei der Ausschreibung alleiniger Bieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 61.650,14 € zu vergeben.

### **TOP 2.**

**Bauantrag zur Errichtung eines Zwerchgiebels und einer Dachgaube auf der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 933/3, Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Str. 22 öffentlich**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Zwerchgiebels auf der Nordseite und einer Satteldachgaube auf der Südseite der bestehenden Doppelhaushälfte.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 53 – „Nordwest II“, bei dem nur noch die zeichnerischen Festsetzungen gültig sind. Geplante Vorhaben beurteilen sich zudem nach § 34 BauGB.

Die geplanten Satteldächer der Dachaufbauten halten die vorgegebene zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung des Bebauungsplanes nicht ein. Durch die gewünschte Ausführung ergibt sich eine um 90° gedrehte Firstrichtung zu der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung des Hauptdaches.

Die nach BauNVO 1962 ermittelte Fläche zur Ermittlung des Vollgeschosses überschreitet die zulässige Fläche um 0,73 m<sup>2</sup>. Wird der Vollgeschossnachweis nach der heute gültigen BauNVO ermittelt, ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss.

Für diese Abweichungen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich und auch beantragt.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bereits abweichende Firstrichtungen von vergleichbaren Dachaufbauten (FINr. 906/56 und FINr. 906/49, Gmkg. Ebersberg). Nachbarliche Belange, wie Belichtung und Belüftung, werden nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung von 0,73 m<sup>2</sup> des Vollgeschossnachweises ist geringfügig. Durch die beantragten Dachaufbauten entsteht keine dreigeschossige Wirkung. Folglich können die beantragten Befreiungen erteilt werden.

Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Da es in der Umgebung bereits mehrere vergleichbare Dachaufbauten gibt, fügt sich das Vorhaben ein.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Otter erklärte seine Zustimmung zum Vorhaben. Er wies aber auf die Möglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB hin, wonach in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Befreiungen auch bei der Berührung der Grundzüge der Planung erteilt werden können. Von dieser Vorschrift soll in Genehmigungsverfahren öfter Gebrauch gemacht werden.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung eines Zwerchgiebels und einer Dachgaube auf der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 933/3, Gmkg. Ebersberg, Abt-Williram-Str. 22 in 85560 Ebersberg. Der Technische Ausschuss stimmt den erforderlichen Befreiungen zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 3.****Bauantrag zum Anbau und zur Teilaufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 531/3, Gmkg. Ebersberg, An der Weinleite 19**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant einen Anbau (westlich des Haupthauses) zur Wohnraumerweiterung im OG des bestehenden Zweifamilienhauses, sowie die Errichtung einer Außentreppe auf der Westseite des Bestandsgebäudes.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.12.2021 wurde bereits einem Anbau im OG nach Süden hin (8,20 m x 6,33 m; 51,9 m<sup>2</sup>) zugestimmt. Dieser Anbau soll nach Norden hin nochmal um (4,81 m x 3,93 m; 18,9 m<sup>2</sup>) erweitert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 18 – „Ebersberg Ost – An der Weinleite“, bei dem nur noch die zeichnerischen Festsetzungen gültig sind. Geplante Vorhaben beurteilen sich zudem nach § 34 BauGB.

Der einfache Baulinienplan Nr. 18 schreibt für das Grundstück eine nördliche Baulinie vor.

Das Bestandsgebäude, das nun erweitert werden soll, hält diese Baulinie bereits im Bestand nicht ein. Der Anbau nimmt die Flucht der nördlichen Bestandsaußenwand auf, die bereits um 0,50 m die Baulinie überschreitet.

Die geplante Außentreppe auf der Westseite liegt außerhalb des festgesetzten Bauräumes. Es handelt sich um einfache Geländestufen, die mittels Blockstufen in den natürlichen Hangverlauf eingebaut werden.

Für diese Abweichungen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bereits mehrere Überschreitungen der nördlichen Baulinie (FINr. 541/2, /-3, /-4, Gmkg. Ebersberg).

Die geplante Außentreppe dient lediglich zur Vereinfachung der Gartenpflege. Sie dient nicht der Wohnraumschließung und ist in ähnlicher Weise auch in den Nachbargärten ausgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt, die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Folglich können die beantragten Befreiungen erteilt werden.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich ein, da größenvergleichbare Baukörper in der Umgebung vorhanden sind.

Es handelt sich hier um eine Erweiterung des Bestandsgebäudes, weitere Stellplätze sind nicht nachzuweisen.

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag zum Anbau und zur Teilaufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 531/3, Gmkg. Ebersberg, An der Weinleite 19 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt den erforderlichen Befreiungen zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

**11 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**Bebauungsplan Nr. 102.2-Sieghart-/Ignaz-Perner-Straße; Erweiterung des Pflegeheims "Reischlhof";**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB;**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

**A/ VORGESCHICHTE**

Der Technische Ausschuss (TA) der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 – Sieghart-/ Ignaz-Perner-Straße- beschlossen.

Der Beschluss wurde am 23.10.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Der Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes (Ignaz-Perner-Straße 15) auf dem Grundstück Ignaz-Perner-Straße 17, Flurstück 310/1.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) fand zwischen dem 31.10.2023 und dem 30.11.2023 statt.

**B/ STELLUNGNAHMEN**

**1/ KEINE RÜCKMELDUNG HABEN ABGEGEBEN**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, SG Wasserrecht
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Brandschutzdienststelle
- 1.4 Evang. Pfarramt Ebersberg

- 1.5 Kath. Pfarramt St. Sebastian Ebersberg
- 1.6 Deutsche Telekom
- 1.7 Stadt Grafing b. München
- 1.8 Markt Kirchseeon
- 1.9 Gemeinde Forstinning
- 1.10 Gemeinde Anzing
- 1.11 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.12 Bund Naturschutz, KG Ebersberg
- 1.13 Landesbund für Vogelschutz
- 1.14 Stadt Ebersberg, Abfall-Umwelt
- 1.15 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur

## **2/ KEINE EINWÄNDE / BEDENKEN HABEN VORGETRAGEN**

- 2/1 Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 21.11.2023
- 2/2 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 09.11.2023
- 2/3 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 31.10.2023
- 2/4 LRA Ebersberg Altlastenkataster, Schreiben vom 07.11.2023
- 2/5 Polizei Ebersberg, Schreiben vom 19.10.2023
- 2/6 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 20.10.2023
- 2/7 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 27.11.2023
- 2/8 Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 24.11.2023

## **3/ FOLGENDE STELLUNGNAHMEN WURDEN ABGEBEN**

- 3/1 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.10.2023
- 3/2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.11.2023
- 3/3 Energienetze Bayern, Schreiben vom 20.11.2023
- 3/4 LRA Ebersberg Bauleitplanung, Schreiben vom 23.11.2023
- 3/5 LRA Ebersberg Gesundheitsamt, Schreiben vom 27.11.2023
- 3/6 LRA Ebersberg Tiefbauamt, Schreiben vom 31.10.2023
- 3/7 LRA Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.11.2023
- 3/8 Stadtgärtnerei Ebersberg, Schreiben vom 26.10.2023
- 3/9 Wasserwirtschaft Rosenheim, Schreiben vom 28.11.2023

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **C/ BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

### **3/1 Bayernwerk Netz GmbH / Schreiben vom 19.10.2023**

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf folgende Punkte hin:

- 1 Die Kabeltrassen haben bei Ausgrabungen eine Schutzzone und sind von Bepflanzung frei zu halten.
- 2 Die auf dem Flurstück 310/1 vorhandene Trafostation wird weiterhin benötigt und vor Abbruch des Bestandsgebäudes ist das Kundencenter Ampfing zu informieren.

#### **Behandlungsvorschlag:**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **3/2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Schreiben vom 09.11.2023**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme mit, dass auf dem Grundstück keine Bodendenkmäler bekannt sind, aber mit der Auffindung jederzeit zu rechnen ist. Werden Bodendenkmäler gefunden, so müssen diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

#### **Behandlungsvorschlag:**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **3/3 Energienetze Bayern / Schreiben vom 20.11.2023**

Die Energienetze Bayern weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass vor Abbruch des Gebäudes der bestehende Erdgas-Netzanschluss auf dem Grundstück mit der Flurnummer 310/1 baulich abzutrennen ist.

#### **Behandlungsvorschlag:**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **3/4 LRA Ebersberg Bauleitplanung / Schreiben vom 23.11.2023**

Die Bauleitplanung des LRA Ebersberg hat wie folgt Stellung genommen:

Zu A2 Die Definition des Sondergebietes deckt nicht die geplante Nutzung im 3. und 4. Obergeschoss ab. Deshalb wird empfohlen, die Bezeichnung des Sondergebietes zu erweitern.

Zu A3 Es wird empfohlen, eine einheitliche Festsetzungsdichte zu treffen, besonders das Maß der baulichen Nutzung betreffend. Die Bauleitplanung regt dazu an, eine Aussage über die Höhe zu treffen, um das Ortsbild klar zu gliedern, da auch die Geschosse nicht zwingend festgesetzt sind und die Gestaltung somit sehr frei ist.

Außerdem wird es als sinnvoll erachtet, Aussagen über die anderen Dächer zu machen und deren Gestaltung festzulegen, z.B. Gründächer.

Zu A5 Die Planzeichen der PlanZV sind zu verwenden.

Zu A5 3 Keine öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt, deshalb des Symbol entweder aus der Legende entfernen oder die Grüntöne von öffentlicher Grünfläche und Straßenbegleitgrün stärker unterscheiden.

Zu A7.2 Text abgeschnitten

Zu B.5 Laut Bauleitplanung wäre es wünschenswert, die Aussagen zur Außenwand zu präzisieren, um mögliche Konflikte zu vermeiden.

Zu B8 Bepflanzungen – hier sollte festgeschrieben werden, dass der alte Bebauungsplan weiterhin Bestand hat

Die Bauleitplanung gibt noch 2 redaktionelle Hinweise:

- 1 Aus Sicht der Bauleitplanung wäre es einfacher bei der Bearbeitung der Baugenehmigung, wenn die textlichen Festsetzungen auch auf dem Plan erscheinen oder alle Festsetzungen im Text zusammengefasst werden.
- 2 Zu A3.1 Hier steht die römische Zahl V, aber im Text steht eine vier

**Behandlungsvorschlag:**

1. Zu A2: Die Nutzungsbezeichnung im SO ist nach Auffassung der Stadt eindeutig bezeichnet (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2, Abs. 5).
2. Zu A3: Aussagen zur Wandhöhe werden im Textteil B.4 getroffen. Die Regelung wird aus ausreichend betrachtet.  
Die Dachflächen der Rücksprünge sind als Dachterrassen auszubilden.
3. Zu A5: Die Planzeichen werden gemäß der PlanZV in ihrer aktuellen Fassung angepasst.
4. Zu A5 / 7.1 Lt. Plan ist im Bereich der Bäume südlich und nördliche der oberirdischen Stellplätze öffentliches Grün eingepplant. Um die beiden neuen Bäume gibt es Flächen zum Anpflanzen. Diese werden laut der aktuellen PlanZV als eine öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.
5. Zu 7.2: Der Text wird ergänzt.

6. Die Außenwände sind wie bei dem bereits bestehenden Pflegeheim vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss einheitlich als Lochfassade zu gestalten. Die Außenwand kann als hinterlüftete Fassade mit einer Plattenkleidung mit Fugenteilung ausgeführt werden.  
Die zurückspringenden Obergeschosse können gestalterisch abgesetzt werden.
7. Zu B8: In der Präambel wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 102.2 die Bebauungspläne Nr. 102 und 102.1 in seinem räumlichen Geltungsbereich ändert.  
Es wird noch folgender Satz angefügt: „Die übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 102 und 102.1 bleiben weiterhin gültig.“
8. Redaktionelle Hinweise:  
Das Layout wird so geändert, dass Planzeichnung und textliche Festsetzungen auf einem Dokument ersichtlich sind.  
Die Zahl der Vollgeschosse wird wie in der Planzeichnung vorgesehen mit „V“ festgesetzt.  
Eine Anpassung/Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan wird entsprechend der oben genannten Punkte 1 - 8 geändert. Der Planer wird beauftragt die Änderungen in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

**3/5 LRA Ebersberg Gesundheitsamt / Schreiben vom 27.11.2023**

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

Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass bei Planung und Einbau einer Nichttrinkwasseranlage (Regenwassernutzungsanlage), diese strikt als solche gekennzeichnet werden muss und nicht mit den Trinkwasserleitungen verbunden werden darf.

**Behandlungsvorschlag:**

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

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**3/6 LRA Ebersberg Tiefbauamt / Schreiben vom 31.10.2023**

Das Tiefbauamt weist in seiner Stellungnahme auf folgende Punkte hin:

**Kanalisation:**

In der Ignaz-Perner-Straße ist eine öffentliche Kanalisation vorhanden. Es handelt sich hier, auf Höhe des geplanten Bauvorhabens, um einen Mischwasserkanal DN 300 STZ. Das Flurstück 310/1, Hs. Nr. 17 ist somit kanaltechnisch erschlossen. Allerdings ist der

weiterführende Kanal B DN 400 in Richtung Sarreiterweg, ab dem Schacht 088KM075, auf den sowohl der vorher beschriebene Kanal STZ DN 300, sowie ein weiterer Kanal B DN 400 aus dem Eggerfeld trifft, zu gering dimensioniert.

Daher ist entsprechend der Entwässerungssatzung (EWS) das anfallende Regenwasser (RW) aus befestigten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, muss entsprechend der EWS, das anfallende RW in einer Rückhalteanlage bzw. in einer Zisterne zurückgehalten und kann nur gedrosselt in den MW - Kanal eingeleitet werden.

Die Einleitungsmenge wird dem Bauwerber im Zuge der Planungsprüfung mitgeteilt. Ob der vorhandene Kanalanschluss weiterhin nutzbar ist (Lage und Zustand) muss gegebenenfalls mittels Kamerabefahrung und Druckprüfung nachgewiesen werden.

Sollte ein neuer Anschluss notwendig werden ist dieser entsprechend mit der Tiefbauabteilung abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen. Bei zusätzlich notwendigen Anschlüssen sind die Kosten vom Bauwerber zu tragen.

Für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist eine Entwässerungsplanung entsprechend den Vorgaben in der EWS, 1-fach digital und in 2-facher Papierform, der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorlage der Entwässerungsplanung (EWP) muss parallel zur Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

Die Bauausführung darf nur mit der genehmigten EWP und in enger Abstimmung mit der Kanalabteilung erfolgen.

### **Wasserversorgung**

Die vorhandene öffentliche Wasserleitung DN 125 GGG ist für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert. Der vorhandene Hausanschluss DN 80 GGG ist vermutlich für das geplante BV zu groß dimensioniert. Abhängig vom Alter des Hausanschlusses und der benötigten Wassermengen für das Pflegeheim, könnte in den bestehenden Hausanschluss, eine geringer dimensionierte Wasserleitung eingezogen werden.

Das Grundstück 310/1 ist somit auch aus Sicht der Wasserversorgung erschlossen.

Für den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz ist eine Bewässerungsplanung entsprechend den Vorgaben in der WAS, 1-fach digital und in 2-facher Papierform, der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorlage der Bewässerungsplanung (BWP) muss parallel zur Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

Die Bauausführung darf nur mit der genehmigten BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen.

### **Straßenbau:**

Die vorhandene Ortsstraße ist ausreichend dimensioniert und die Fahrtechnische Erschließung ist daher grundsätzlich gegeben. Allerdings ist Parksituation, um den Bereich des bereits bestehenden Pflegeheimes, zum Teil verursacht von Besuchern aber auch von Anliegern, schon heute an der Grenze der Belastbarkeit.

Daher ist unbedingt darauf zu achten das entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung, aber auch darüber hinaus für Besucher u.a. auch Behindertenstellplätze, ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Entsprechende Planungen sind der Tiefbauabteilung, 1-fach digital und 2-fach in Papierform zur Genehmigung vorzulegen.

Es wird eine enge Abstimmung mit der Tiefbauabteilung im Planungs- und Bauprozess empfohlen.

### **Behandlungsvorschlag:**

Die vorgetragenen Punkte sind bis auf die Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser nicht Regelungsgegenstand in der Bauleitplanung und sind im Rahmen der Genehmigungs-/ Objektplanung zu berücksichtigen.

Ein Planungsziel im Aufstellungsbeschluss vom 12.09.2023 war die Festsetzung von Flächen für die Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Insofern sind im Bebauungsplan solche Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen. Der Planer wird beauftragt die Änderung im Entwurf einzuarbeiten.

#### **Beschlussvorschlag:**

In den Bebauungsplanentwurf sind Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufzunehmen. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern.

#### **3/7 LRA Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde / Schreiben vom 22.11.2023**

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass südwestlich des Planungsgebietes eine Druckerei besteht, deren mögliche Lärmimmissionen von der Stadt Ebersberg zu überprüfen sind.

Weiterhin merkt die Untere Immissionsschutzbehörde an, dass Auflagen für die Ausführung der Tiefgaragenzufahrt in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Es wird keine neue Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 310/1 geben, die vorhandene Tiefgaragenzufahrt wird mitgenutzt.

Der Betrieb der Druckerei auf den Grundstücken FINr. 316/2 und 310/7 ist eine gewerbliche Einrichtung die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) zulässig ist. In einem Mischgebiet sind auch Wohngebäude zulässig. Der Betrieb besteht schon seit den 50iger Jahren an dieser Stelle.

Im Bestand grenzt an das Gelände der Druckerei sowohl im Norden, Süden und Westen Wohnbebauung an. Erkenntnisse über Lärmauswirkungen des Betriebs, die das Wohnen stören würden, liegen der Verwaltung nicht vor. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Druckerei schädliche Umweltauswirkungen auslöst, die das Wohnen wesentlich stören.

Bereits heute grenzt das bestehende Pflegeheim „Reischlhof“ dessen Bestandserweiterung mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich ermöglicht werden soll, östlich an das Gelände der bestehenden Druckerei an. Seitens des Pflegeheims wurden bislang zu keiner Zeit Klagen über Lärmbeeinträchtigungen durch den Betrieb vorgetragen.

Nachfragen bei der Druckerei haben folgendes ergeben:

Die Betriebszeiten finden ausschließlich Mo-Fr. von 7.00 Uhr und 17.00 Uhr statt, ebenso die Anlieferung.

Der Betrieb beschäftigt 7 MA und betreibt 1 Offsetmaschine sowie zwei Digitaldruckmaschinen, Sammelhefter und Schneidemaschine.

Der Einsatz von lösemittelhaltigen Produkten ist so gering, dass lt. einer kürzlich stattgefundenen Begehung durch die Berufsgenossenschaft, keine eigene Abluftanlage notwendig ist. Eine Fensterlüftung ist ausreichend.

Der Firmeninhaber teilte mit, dass er zu keinem Zeitpunkt Beschwerden aus der Nachbarschaft erhalten habe.

Im Vergleich zur letzten Genehmigung einer Betriebserweiterung aus dem Jahre 1991 hat sich insbesondere die Anzahl der eingesetzten Maschinen (damals 3 Offsetmaschinen) und der Mitarbeiter reduziert. Aufgrund der verwendeten Produkte sind auch die seinerzeit beauftragten Abluftanlagen nicht mehr erforderlich. Insgesamt geht die Stadt daher davon aus, dass im Vergleich zur früheren Genehmigung, eine deutliche Reduzierung des Betriebsumfangs festzustellen ist und damit von gebietsverträglichen Immissionen auszugehen ist.

Die Stadt ist daher der Ansicht, dass die beiden Nutzungen verträglich nebeneinander bestehen können. Aufgrund der örtlichen Situation sind nach Ansicht der Stadt hier keine tiefergehenden Untersuchungen auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich.

Etwa auftretende Immissionskonflikte mit der heranrückenden Bebauung des Pflegeheims sind auf der Ebene der Objektplanung des Pflegeeinrichtung zu behandeln. Der Vorhabenträger muss in diesem Fall per Gutachten nachweisen, dass seine Anlage den geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen entspricht und das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) eingehalten ist.

Demgegenüber steht das Interesse des westlichen Nachbarn nach Fortführung des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs. Im Falle des Heranrückens der Pflegeheimbebauung ist zu besorgen, dass dieser Betrieb in der bestehenden Form nicht mehr ausgeübt werden kann bzw. strenge Lärmschutzaufgaben erhält. In diesem Fall würde die heranrückende Pflegeheimbebauung als immissionsempfindliche Nutzung gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, wenn ihr Hinzutreten die 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.

Eine Anpassung/Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Ausführungen ist eine Änderung der Festsetzungen nicht erforderlich.

In die Hinweise ist folgende Regelung aufzunehmen: „Auf im Zuge der Genehmigungsplanung hat der Vorhabenträger bei Bedarf durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Pflegeeinrichtungen nach der TA Lärm nachzuweisen.“

### **3/8 Stadtgärtnerei Ebersberg / Schreiben vom 26.10.2023**

Die Stadtgärtnerei Ebersberg regt an, die Pflanzliste des Bebauungsplanes um die sogenannten „Klimabaumarten“ zu erweitern. Die Stadtgärtnerei würde diese Pflanzliste mit erprobten Arten zur Verfügung stellen.

### **Behandlungsvorschlag:**

Die vorgeschlagene nachstehende Pflanzliste wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Anpassung/Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich.

Alnus X spaethii  
 Fraxinus ornus (kein Eschentriebsterben)  
 Gleditsia triacanthos (nur Dornenlose Sorten)  
 Ostryacarpinifolia  
 Quercus cerris

Robinia pseudoacacia  
 Sorbus aria 'Magnifica'  
 Sorbus intermedia 'Brouwers'  
 Sorbus X Thuringiaca 'Fastigiata'  
 Tilia tomentosa ('Brabant')  
 Tilia X euchlora

**Beschlussvorschlag:**

Den Festsetzungen wird die nachgenannte Pflanzliste angefügt. Der Planer wird beauftragt die Änderungen im Entwurf einzuarbeiten.

Alnus X spaethii  
 Fraxinus ornus (kein Eschentriebsterben)  
 Gleditsia triacanthos (nur Dornenlose Sorten)  
 Ostryacarpinifolia  
 Quercus cerris  
 Robinia pseudoacacia  
 Sorbus aria 'Magnifica'  
 Sorbus intermedia 'Brouwers'  
 Sorbus X Thuringiaca 'Fastigiata'  
 Tilia tomentosa ('Brabant')  
 Tilia X euchlora

**3/9 Wasserwirtschaft Rosenheim / Schreiben vom 28.11.2023**

Die Wasserwirtschaft Rosenheim bittet um Beachtung und Aufnahme folgender Punkte in die Satzung des Bebauungsplanes:

- 1 Eventuell herrschen schlechte Versickerungseigenschaften des Untergrundes vor. Die Sickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertest zu überprüfen. Können keine geeigneten Versickerungsmöglichkeiten nachgewiesen werden, sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet werden kann.
- 2 Als Objektschutzmaßnahmen gegen Hang- und Schichtwasser gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen empfehlen wir die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Objektschutz gemäß §9, Abs. 1, Nr. 16c) BauGB wie folgt:  
 -Keller und Tiefgarage sind wasserdicht auszuführen  
 -Alle Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- 3 Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise entnehmen Sie bitte der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:  
<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>
- 4 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung –

Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.  
[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

**Behandlungsvorschlag:**

Die vorgetragenen Punkte sind wie folgt im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen:

Ziff. 1 wird in die Hinweise übernommen  
Ziff. 2 wird in die Festsetzungen übernommen  
Ziff. 3-4 werden in die Hinweise übernommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplanentwurf ist anhand des o. g. Behandlungsvorschlags anzupassen.  
Der Planer wird beauftragt die Änderungen im Entwurf aufzunehmen.

**Gesamtbeschlussempfehlung:**

1. Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 14.08.2023 zu Eigen.
2. Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten.
3. Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 16.01.2024.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**Beschluss:****Gesamtbeschlussempfehlung:**

- 1 Der Technische Ausschuss nimmt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Kenntnis. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 14.08.2023 zu Eigen.
- 2 Der Technische Ausschuss beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplan mit Begründung einzuarbeiten.
- 3 Der Technische Ausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 16.01.2024.

- 4 Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

11 Ja : 0 Nein

**TOP 5.**

**18. Änderung des Flächennutzungsplanes-Erweiterung des Gewerbegebietes Langwied; Neuausweisung der FINr. 551 und 552/3 Gemarkung Ebersberg als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

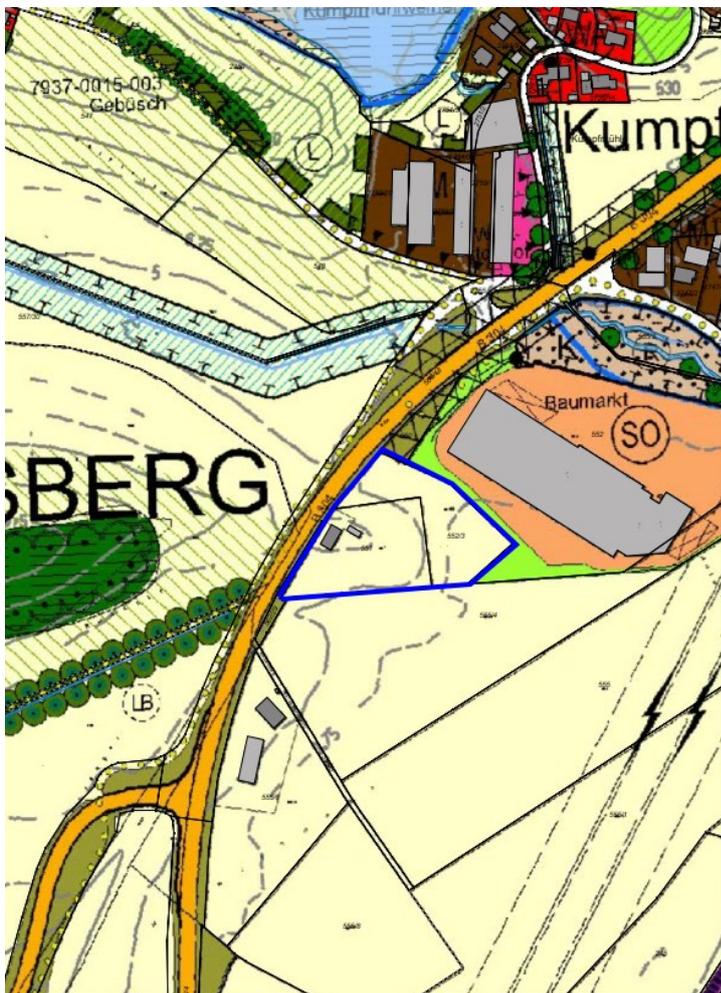
öffentlich

**Sachverhalt:**

Die Stadt hat vor einiger Zeit die im Betreff genannten Grundstücke erworben. Derzeit wird das dort vorhandene Gebäude als Unterkunft für Flüchtlinge bzw. anerkannte Flüchtlinge genutzt.

Langfristig soll die Fläche von insgesamt ca. 1 ha. Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Digitales vom 17.10.2023 zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden.

Für die ersten Schritte zur Umsetzung dieses Beschlusses ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig. Derzeit stellt der rechtswirksame FNP für diesen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche dar (vgl. nachfolgende Abbildung).



Planungsziel ist die Darstellung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Der Stadt liegen bereits Nachfragen von Interessenten für die Gewerbeflächen vor.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Einleitungsbeschluss für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Stadtrat zum Beschluss vorzuschlagen. Innerhalb des Verfahrens wären dann u. a. die Fragen der konkreten Erschließung zu klären.

Ein verbindliches Bebauungsplanverfahren sollte frühestens nach dem ersten Beteiligungsschritt im Flächennutzungsplanverfahren eingeleitet werden.

#### **Diskussionsverlauf:**

StR Gressierer erkundigte sich ob es seitens des Staatlichen Bauamtes einen neuen Sachstand hinsichtlich der Erschließung gibt.

Die Verwaltung teilte mit, dass hier kein neuer Sachstand vorliegt und sich das Staatliche Bauamt in der Regel nur innerhalb eines förmlichen Bauleitplanverfahrens abschließend äußert.

In den Vorgesprächen wurde eine Erschließung nicht abgelehnt jedoch an bestimmte planerische Forderungen geknüpft.

StRin Behounek forderte, das bestehende Wohngebäude solange nicht abzureißen bis eine adäquate Ersatzunterkunft für die Bewohner gefunden wurde. Erster Bürgermeister Proske sicherte dies zu.

StR Otter hielt einen Grundsatzbeschluss für eine Überplanung für sinnvoll, wollte jedoch keine Festlegung auf ein Gewerbegebiet. Das Grundstück liegt im Bereich der östlichen Ortszufahrt und im Bereich des Naturdenkmals der Jesuitengasse. Es bestünde die Möglichkeit hier den städt. Bauhof auszulagern und damit auch die Mietflächen des Bauhofs deutlich zu reduzieren. Am aktuellen Bauhofstandort könnten dann gute Wohnflächen geschaffen werden.

Erster Bürgermeister Proske fand das Grundstück für den städt. Bauhof sehr groß.

StR Otter schlug eine Mischform aus Bauhof und Gewerbe vor.

StR Münch konnte die Ausführungen von StR Otter nachvollziehen, wobei er die Bauhofauslagerung als fraglich sah. Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücksfläche, es sind Interessenten da, die Wirtschaftsbefragung ergab einen Mangel an Gewerbeflächen. Es spricht alles dafür, die GE-Entwicklung weiter zu verfolgen.

StR Otter wies daraufhin, dass eine GE-Darstellung eine Vorfestlegung wäre – eine ganzheitliche Betrachtung wäre seiner Ansicht nach sinnvoller.

StR Friedrichs ging von einem flächensparenden Gewerbegebiet aus.

StR Münch wies daraufhin, dass bei Wohngebieten im FNP der Baugebietstyp offengelassen werden kann; beim Gewerbegebiet sei das schwer vorstellbar.

StR Gressierer stellte fest, dass das Erwerbsziel des Grundstücks die Schaffung eines Gewerbegebietes war, um die Einnahmen der Stadt zu verbessern. Eine Bauhofverlagerung hielt er nur dann für sinnvoll, wenn der Bauhof sich von den aktuellen Flächen trennen kann. Es wurde viel investiert in den jetzigen Bauhof. Er schlug vor, eine kurze strukturelle Planung vorzuschalten und hierzu in den Fraktionen zu beraten.

Die Verwaltung erläuterte auf Nachfrage aus dem Gremium, dass für eine Aufstellung eines Flächennutzungsplanverfahrens aufgrund der Anstoßwirkung der Bauleitplanung allgemeine Ziele und Zwecke der Planung dem Beschluss zugrunde liegen sollten. Ande-

renfalls müsste man die Planungsziele auf einer informellen Ebene (Rahmen- / Strukturplanung) zunächst erarbeiten um im Anschluss die förmliche Bauleitplanung einzuleiten.

2. Bürgermeister Obergrusberger war der Ansicht, dass der Bauhof aktuell gut in Schuss sei und eine Verlagerung jetzt nicht mehr passen würde.

StR Otter beharrte auf einem Grundsatzbeschluss zur Überplanung ohne einen Einleitungsbeschluss. Er wisse nichts über die städt. Mietflächen und die hierfür aufgewendeten Kosten.

StR Spötzl sah kein Problem in einer Strukturplanung. Die Bauhofverlagerung sah er in den nächsten Jahren nicht als realistisch an. Vielmehr sollte mit einem neuen Gewerbegebiet Gewerbesteuer erzielt werden.

StRin Platzer fand die Bauhofverlagerung unrealistisch. Die Fläche sei für ein GE eher klein und es steht fest, dass die Stadt Gewerbeflächen braucht. Eine Strukturplanung ist nicht erforderlich.

StR Gressierer dämpfte die Erwartungen nach Gewerbesteuer, da die Firmen am Anfang hohe Abschreibungen geltend machen können. Das Thema Bauhofverlagerung möchte er gerne beenden. Die möglichen Interessenten wären für die weitere Entscheidung wichtig.

StR Ried war der Ansicht, dass das Bauhofthema nur Erwartungen und Hoffnungen erwecke. Der Bauhof hat derzeit eine gute Situation. Er sei zwar kein Gewerbegebietsfreund, wünsche sich hier aber etwas mit Anspruch. Er bat auf das Naturdenkmal sowie auf die optische Gestaltung Wert zu legen.

StR Münch empfahl mit der Planung zu beginnen. Die Sache ist leicht steuerbar, da die Kommune Eigentümerin ist.

### **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat für den Bereich der Grundstücke FINr. 551 und 552/3 Gemarkung Ebersberg, die Einleitung der 18. Flächennutzungsplanänderung mit dem Planungsziel dort ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auszuweisen.

**9 Ja : 2 Nein**

### **TOP 6.**

**Behandlung der Empfehlungen aus der Bürgerversammlung 2023;**

**a) Zustimmung zu einem Einzelverkauf des Hotel- und Gaststättenbetriebs auf dem Hölzerbräugrundstück**

**b) Vorratsbeschluss für ein Tempo-30 Streckenverbot im Bereich der Dr.-Wintrich-Straße zwischen Eichthalstraße und Bahnhofstraße**

**c) Umwandlung von einem KFZ-Stellplatz in einen Stellplatz für Lastenräder am Marienplatz im Jahre 2024 und einen weiteren im Jahre 2025**

öffentlich

### **Sachverhalt:**

In der Bürgerversammlung am 10.11.2023 wurden verschiedene Anregungen vortragen. Die Bürgerversammlung hat hierüber beschlossen. Die Beschlüsse stellen bloße Vorschläge und Anregungen dar; sie sind also nicht rechtsverbindlich. Der Gemeinderat kann sie ablehnen oder annehmen, er muss sich mit ihnen lediglich *ernsthaft befassen* und fristgemäß iSd Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO, d. h grundsätzlich *innerhalb von drei Monaten Stellung beziehen*. Die Vorschrift bedeutet dabei indes keine von den allgemeinen

Zuständigkeitsregeln der Art. 29, 37 GO abweichende Sondervorschrift. Die in der Bürgerversammlung 2023 vorgetragenen Punkte fallen nach der Geschäftsordnung der Stadt Ebersberg in den Zuständigkeitsbereich des Technischen Ausschuss und sind daher von diesem zu behandeln.

**Zu a:**

Inhalt der Empfehlung ist, dass die Stadt beschließen möge, einem Einzelverkauf von Hotel und Gastronomiebetrieb auf dem Hölzerbräu-Grundstück (Sieghartstraße 1) an einen Privatmann angesichts des vorläufigen Insolvenzverfahrens der Firma Euroboden zuzustimmen, damit beide Einrichtungen wieder in Betrieb gehen können. Diese Empfehlung wurde von der Bürgerversammlung mehrheitlich angenommen. (Schreiben siehe Sitzungsunterlagen)

Stellungnahme der Verwaltung:

Seit Anbeginn der Planungen zum Hölzerbräu-Areal war es Vorgabe der Stadt, den dortigen Gastronomie- und Hotelbetrieb zu erhalten bzw. zu stärken. Dieses Planungsziel fand seinen Niederschlag sowohl in der Auslobung des Wettbewerbs, zog sich durch sämtliche Besprechungen mit dem Grundstückseigentümer/Investor und ging als Planungsziel in den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 227 – Hölzerbräu und Feuerwehrareal ein. Die Stadt hat somit den Erhalt und die Fortentwicklung die beiden Betriebe stets als wichtiges Planungsziel verfolgt.

Sofern ein privater Investor mit dem Interesse am Erwerb des Gastronomie- und Hotelbetriebes an die Stadt herantritt (was bislang noch nicht geschehen ist) und ein Konzept vorgelegt wird, welches mit den Planungsvorgaben der Stadt (städtebaulicher Wettbewerb und Bebauungsplanziele) in Einklang gebracht werden kann, begegnet eine Zustimmung zu dem Projekt keinen grundsätzlichen Bedenken. Eine Zustimmung zu einem Einzelverkauf schon heute abzugeben, würde u. U. eine Vorwegbindung der Stadt bedeuten, aufgrund derer sie in an einer unvoreingenommenen, gegenüber den Anregungen in einem Bauleitplanverfahren offenen Abwägung gehindert bzw. eingeschränkt wäre.

Kommunalrechtlich ist es darüber hinaus nicht möglich, dass die Stadt eine Zustimmung zum Verkauf eines Grundstücks gibt, das nicht im Eigentum der Stadt steht. Die Stadt kann allenfalls im Rahmen der Prüfung des sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechts überlegen, ob sie das Vorkaufsrecht in einem Erwerbsfall ausüben möchte oder nicht. Bei einer Nichtausübung des Vorkaufsrechts wird der Weg für einen Investor zu Erwerb des Gastronomie- und Hotelbetriebs frei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt für den Erhalt und den Weiterbetrieb des Gastronomie- und Hotelstandorts an der Sieghartstraße 1 alles ihr Mögliche getan hat. Eine Beschlussfassung, einem Einzelverkauf zuzustimmen ist daher nicht erforderlich und wird aus Sicht der Verwaltung, wie vorstehend dargestellt auch nicht befürwortet.

**Zu b:**

Die Bürgerversammlung fasste eine Empfehlung, die Stadt möge angesichts einer möglichen Gesetzesänderung des StVG und der StVO hinsichtlich Geschwindigkeitsbeschränkungen einen Vorratsbeschluss fassen, wonach auf der Dr.-Wintrich-Straße im Bereich zwischen Eichthalstraße und Bahnhofstraße ein Tempo-30-Streckenverbot angeordnet werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Ebersberg ist Mitgliedskommune der Initiative „Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten“. Die Initiative ist mit über beigetretenen 1000 Städten, Gemeinden und auch acht Landkreisen ein voller kommunalpolitischer Erfolg. Sie sprechen sich geschlossen für mehr Entscheidungsfreiheit bei straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen (z. B. Geschwindigkeitsbeschränkungen innerorts) und möchten hier mit Augenmaß mehr kommunale Selbstverantwortung übernehmen.

Die angesprochene Gesetzesänderung erhielt im Bundesrat nicht die erforderliche Zustimmung. Die Sache wurde dem Vermittlungsausschuss zur weiteren Behandlung vorgelegt. Ziel der geplanten Änderungen im StVG war es, bei behördlichen Anordnungen neben der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch Ziele des Klima- und Umweltschutzes, der Gesundheit und der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen zu können. Dies wäre eine wichtige Grundlage gewesen, um künftig auf Basis der neuen Ziele zusätzliche verkehrliche Maßnahmen in den Kommunen ergreifen zu können.

Nachdem derzeit nicht gesagt werden zum welchem Zeitpunkt und vor allem in welcher Fassung die Änderung des StVG in Kraft tritt, sollte auf eine solch unklare Rechtslage hin kein Vorratsbeschluss gefasst werden.

Hinzu kommt, dass vor Fassung eines solchen Beschlusses die rechtlichen Voraussetzungen für ein Tempo-30-Streckenverbot zu prüfen sind. Hierzu gehört auch gem. § 45 Abs. 1 StVO die Anhörung der Polizei. Weiterhin muss diese Maßnahmen im Einklang mit den Überlegungen aus dem Integrierten Verkehrskonzept stehen.

Die Verwaltung empfiehlt daher von einem solchen Vorratsbeschluss abzusehen.

#### **Zu c:**

Die Bürgerversammlung fasste die Empfehlung, am Marienplatz im Jahre 2024 einen KFZ-Stellplatz aufzulösen und diesen als Stellplatz für Lastenräder umzuwandeln und im Jahre 2025 einen weiteren.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umwandlung eines KFZ-Stellplatzes in einen Stellplatz für Lastenräder ist nach der StVO durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung möglich. Hierfür wäre der Parkplatz mit dem Zeichen 314 StVO und dem Zusatzzeichen „Lastenräder“ (Sinnbild) zu beschildern.



Vor Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung ist gem. VwV Nr. I zu § 45 Abs. 1 StVO die zuständige Polizeidienststelle zu hören. Die zuständige Polizeiinspektion Ebersberg hat nach Anhörung keine Einwände vortragen.

Aus den Verkehrserhebungen im Bereich „ruhender Verkehr“ zum integrierten Mobilitätskonzept ist bekannt, dass die Stellplätze im Stadtzentrum, rund um den Marienplatz nahezu voll ausgelastet sind (81%). Wenn nun zunächst ein Stellplatz und dann im nächsten Jahr ein weiterer Stellplatz für KFZ entfallen soll bedarf dies einer Abwägung zwischen den Interessen des Rad- hier insbesondere des Lastenrad- und des KFZ-Verkehrs.

Vor dem Hintergrund einer Verkehrsberuhigung und den erarbeiteten Leitziele aus dem Entwurf des Integrierten Mobilitätskonzeptes erscheint die Ausweisung der Lastenradstellplätze zumindest vorstellbar.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, zunächst einen Stellplatz, probeweise auf ein Jahr auszuweisen und die Wirkung bzw. die Annahme zu beobachten. Sollte sich der erwartete Erfolg einstellen, wäre in einem Jahr die Sache erneut durch den TA zu beraten und zu entscheiden, ob ein weiterer (zweiter) Stellplatz für Lastenräder ausgewiesen werden soll.

Die einjährige Erprobungsphase wurde schon bei mehreren verkehrsrechtlichen Fragestellungen im Stadtgebiet eingesetzt und gilt daher als geeignetes Mittel.

#### **Diskussionsverlauf:**

##### **Zu b:**

StR Münch erkundigte sich ob die Sache seitens der Verwaltung automatisch wieder aufgegriffen wird. Dies wurde verneint.

StR Friedrichs bezweifelte die Notwendigkeit, da in diesem Bereich ohnehin nicht zu schnell gefahren werden kann.

##### **Zu c:**

StR Otter wollte den Marienplatz nicht mit weiteren Schildern zieren. Eigene Lastenradstellplätze seien nicht erforderlich, man will ja möglichst nahe an die Geschäfte ranfahren. Ein Lastenrad kann auch auf einem KFZ-Stellplatz stehen. Eine Ladestation wäre aus seiner Sicht sinnvoller; dies sollte bei Neuplanungen berücksichtigt werden.

StR Gressierer schlug vor, alternative Plätze für Lastenräder zu untersuchen. Er wies auf die Fläche am nördlichen Eingang zum Stadtgarten hin. Sie sollten nicht zwischen Autos abgestellt werden. Weitere Möglichkeiten bestünden beim Rathaus. Der Parkplatzbedarf der Gewerbetreibenden ist zu berücksichtigen. Nachdem nun schon das Parklet entstehen soll, wären für Lastenräder bisher ungenutzte Bereiche am Marienplatz besser geeignet.

StR Spötzl sah keine Notwendigkeit für eigene Lastenradstellplätze. Man bräuchte dann auch Plätze für Motorräder.

StR Ried sprach sich auch für alternative Flächen für Lastenräder aus.

Für StR Friedrichs wäre ein eigener Parkplatz ein positives Signal. Allerdings ist die Dichte der Lastenräder noch nicht hoch genug für eine effiziente Flächennutzung. Wichtig wären vor allem Möglichkeiten das Lastenrad anzuschließen. Beim Biomarkt gäbe es z. B. keine Anschlussmöglichkeit. Man könnte Lastenräder oder alle Fahrräder von den Parkgebühren befreien.

Die Abstellmöglichkeiten an der Valtortagasse sind Lastenradtauglich. Er fand in diesem Zusammenhang die Definition „Lastenrad“ schwierig. Es sollten zusätzliche Plätze im

östlichen Bereich des Marienplatzes geschaffen werden. Eine Ladestation wäre für die durch Ebersberg verlaufenden Fernradwege sinnvoll.

StR Münch möchte eine Sichtbarkeit und eine breite Publizierung der Radabstellflächen. Eine Anschließbarkeit ist aus versicherungstechnischen Gründen wichtig.

StR Otter könnte sich eine Parkgebührenbefreiung für Fahrräder vorstellen; diese könnten schließlich überall stehen. Ziel der Parkgebühren war ein häufiger Wechsel auf den Stellplätzen.

StR Ried wollte ein im Bereich des Marienplatzes ein Hinweisschild „Lastenräder frei“ anbringen lassen.

StR Behounek fand die Ausweisung von Lastenradstellplätzen wichtig für die Verkehrswende.

Erster Bürgermeister Proske fasste die Diskussion zusammen. Der Auftrag an die Verwaltung ist, Alternativen im Bereich des Marienplatzes, vor allem im östlichen Bereich, für das Abstellen von Lastenrädern zu finden. Die Abstellmöglichkeiten in der Valtortagasse sollen beworben werden.

#### **Beschluss:**

##### **Zu a:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Empfehlung aus der Bürgerversammlung. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Begründung ergibt sich aus dem Sachvortrag.

##### **Zu b:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Empfehlung aus der Bürgerversammlung. Vor einem Vorratsbeschluss zum Erlass eines Tempo-30-Streckenverbotes auf der Dr.-Wintrich-Straße im Bereich zwischen Eichthalstraße und Bahnhofstraße wird abgesehen.

##### **Zu c:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Empfehlung aus der Bürgerversammlung.

Die Verwaltung wird beauftragt, Alternativen im Bereich des Marienplatzes, vor allem im östlichen Bereich, für das Abstellen von Lastenrädern zu finden. Die Abstellmöglichkeiten in der Valtortagasse sollen beworben werden.

**11 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 7.**

##### **Verschiedenes**

öffentlich

**0 Ja : 0 Nein**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

#### **TOP 8.**

##### **Wünsche und Anfragen**

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Genehmigung Rathaus Ebersberg:

StR Schechner lässt für StR Riedl zum Stand der Genehmigung nachfragen und Bittet um Vorstellung der Maßnahmen die ausgeführt werden sollen.

StRin Behounek erkundigte sich ob die Parkplätze im Bereich der Haggenmillerstraße, gegenüber der Wertstoffsammelstelle, privat oder öffentlich sind.

Antwort der Verwaltung:

Die Stellplätze liegen auf Privatgrund und sind den Wohngebäuden im Rahmen des Stellplatznachweises als oberirdische Stellplätze zugeordnet. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 202 – Haggenmillerstraße wurde vereinbart, dass diese Flächen dem Baugebiet zugeordnet werden. Als Gegenleistung hat der Bauträger den Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf seine Kosten hergestellt.

**0 Ja : 0 Nein**

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:42 Uhr

Stadt Ebersberg, den 22.01.2024

Proske  
Sitzungsleiter

TOP 1-8 Stöhr  
Schriftführer/in (TOP )