

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Ferienausschusses
vom Dienstag, 22. August 2023

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
 Schriftführer/in: Herr Ipsen

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Hilger	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Riedl	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		
SR Schmidberger	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Zwingler	Mitglied	X		
SR Peis	Mitglied		X	vertreten durch SR Otter

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		als Zuhörerin
SR Otter	Zusätzliche Einladung	X		stellvertretend für SR Peis

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

Keiner der anwesenden Zuhörer nimmt sein Rederecht gemäß § 26 Absatz 2 der Geschäftsordnung wahr.

TOP 1.

Breitbandausbau: Bekanntgabe der Markerkundung und ggfs. Start des Auswahlverfahrens

öffentlich

Sachverhalt:

Die **Bundes-Gigabitrichtlinie** „Förderung zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ – Gigabit-Richtlinie des Bundes 2.0 (Gigabit-RL 2.0), wird vom Freistaat, wie die Vorgängerrichtlinie, **kofinanziert**. Die Richtlinie über die Kofinanzierung der Förderung des Gigabitausbaus durch den Bund im Freistaat Bayern 2.0 (Bayerische Kofinanzierungs-Gigabitrichtlinie 2.0 – KofGibitR 2.0) vom 20. Juli 2023, Az. 75-O 1903-12/85) ist Ende Juli in Kraft getreten.

Die Fördersätze des Bundes werden i. d. R. von 50 Prozent auf 90 Prozent (Ebersberg wahrscheinlich 80%) angehoben.

Die im Förderprogramm vorgeschriebenen Branchendialoge und die Markterkundung sind unter Begleitung durch das Ingenieurbüro Ledermann durchgeführt worden, die Ergebnisse werden in der Sitzung vom Ingenieurbüro Ledermann (Frau Dr. Lampmann, Frau Lutz) vorgetragen.

Die Frist zur Einreichung der Förderanträge für 2023 beim Bund läuft noch bis zum **15. Oktober 2023**, deshalb kann die nächste Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Digitales nicht abgewartet werden.

Das Ergebnis der Markterkundung liegt in der Anlage bei, es könnten danach 405 Adressen mit Förderung ausgebaut werden.

Die Kostenschätzung für diesen Ausbau liegt bei **6.967.424,63 Euro**.

Förderkonditionen (Wirtschaftlichkeitslückenmodell):

Gesamtkosten (Schätzung): 6.967.424,63 €

Bundesförderung 50%: 3.483.712,31 €

Kofinanzierung Land 30%: 2.090.227,39 €

Eigenanteil Gemeinde: 1.393.484,93 €

Als nächster Schritt soll der Förderantrag gestellt werden. Nach Zugang des Förderbescheids (voraussichtlich Dezember 2023/Januar 2024) kann das Auswahlverfahren vorbereitet und vom Stadtrat gestartet werden. Ein Kooperationsvertrag könnte bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

Die Schätzung der Ausbaurkosten basiert auf einem Neubau aller Leitungsstrecken. Da sowohl die Deutsche Telekom als auch bisping & bisping bereits über Infrastruktur im Ausbaugebiet verfügen oder diese derzeit im Bau ist, kann von einer geringeren tatsächlichen Ausbausumme ausgegangen werden.

Im Rahmen des Auswahlverfahrens bietet sich eine Deckelung des von der Stadt zu tragenden Höchstbetrages unter Berücksichtigung der Bildung von zwei Losen, von denen das eine interessante Stadtgebiete für die Deutsche Telekom und das andere interessante Stadtgebiete für bisping & bisping enthalten könnte, an.

Zunächst sind jedoch alle förderfähigen Adressen in den Antrag einzubringen, um die in Aussicht gestellte Fördersumme zu sichern.

Im Nachgang zu ihrer Präsentation beantwortet Frau Lutz Fragen.

Beschluss:

Die Stadt Ebersberg strebt die weitere Verbesserung der Breitbandversorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel eines flächendeckenden Glasfaserausbaus an. Hierfür soll das Bundesförderprogramm nach der Gigabit-Richtlinie 2.0 genutzt werden.

Der Ferienausschuss beschließt, einen Förderantrag im Wirtschaftlichkeitslückenmodell im Rahmen der Gigabit-Richtlinie 2.0 mit Unterstützung durch das Ingenieurbüro Ledermann GmbH gemäß oben aufgeführter Kostenschätzung zu stellen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Maillinger Martin und Theresa;

Bauantrag wegen Sanierung und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses zur Wohnraumerweiterung in 85560 Ebersberg, Sigersdorf 7, FINr. 3054, Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen, das bestehende Wohnhaus zu sanieren und zu erweitern.

An das bestehende Gebäude erfolgt ein Anbau mit 4,97 m x 10,9 m Richtung südliche Grundstücksgrenze. Insgesamt entstehen in dem Gebäude zwei Wohneinheiten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichs-Lückenfüllungssatzung Nr. 160 – Sigersdorf. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB und § 3 der o. g. Satzung. Das Vorhaben dient Wohnzwecken und ist somit nach o. g. Vorschriften zulässig. Das Vorhaben ist im Übrigen außenbereichsverträglich. Der Stellplatznachweis (3 notwendige Stellplätze) ist erbracht; die Erschließung wird noch über eine Dienstbarkeit zu Lasten der FINr. 3054/3 für den Wasserhausanschluss sichergestellt. Seitens der Verwaltung bestehen ansonsten keine Bedenken.

Beschluss:

Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Bauvorhaben wegen Sanierung und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses zur Wohnraumerweiterung in 85560 Ebersberg, Sigersdorf 7, FINr. 3054, Gemarkung Oberndorf und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Landkreis Ebersberg;

Antrag auf Nutzungsänderung für das Nebengebäude beim ehemaligen Sparkassengebäude zu einer Unterkunft für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge in 85560 Ebersberg, Kolpingstr. 12, FINr. 725/5, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Geplant ist das bestehende Gebäude südlich des Bürokomplexes der ehemaligen Kreissparkasse als Unterkunft für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge zu nutzen. Ursprünglich wurde das Gebäude als Hausmeisterhaus genehmigt.

Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes finden nicht statt.

Die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ist in dem Gebiet planungsrechtlich zulässig. Bereits der gesamte Bürokomplex des Sparkassengebäudes wird als Flüchtlingsunterkunft genutzt (vgl. § 246 Abs. 8 ff BauGB).

Zusätzliche Stellplätze zu den bereits vier vorhandenen löst diese Nutzungsänderung nicht aus.

Die Erfahrung mit solchen Einrichtungen zeigt, dass eine größere Anzahl von Fahrradabstellplätzen notwendig ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antragsteller aufgegeben werden, zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Nutzungsänderung für das Nebengebäude beim ehemaligen Sparkassengebäude zu einer Unterkunft für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge in 85560 Ebersberg, Kolpingstr. 12, FINr. 725/5, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Friedenseiche UG Haas, Markus;

Bauantrag wegen Errichtung einer Gaube und eines Zwerchgiebels auf einer bestehenden Doppelhaushälfte;

Sudetenstr. 11a, 85560 Ebersberg, FINr. 905/8, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen die Errichtung von einer Gaube und einem Zwerchgiebel an der bestehenden Doppelhaushälfte in der Sudetenstr. 11a.

Neben der bestehenden Gaube auf der Straßenseite soll eine weitere hinzukommen. Auf der Gartenseite (Westen) soll neben dem bestehenden Zwerchgiebel ein weiterer errichtet werden.

Die nebenliegende Doppelhaushälfte hat bereits ähnliche Dachaufbauten im Bestand. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Riedl weist darauf hin, dass das geplante Bauvorhaben bereits realisiert worden ist und es sich eigentlich um eine nachträgliche Genehmigung handelt.

Beschluss:

Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Errichtung einer Gaube und eines Zwerchgiebels auf der bestehenden Doppelhaushälfte in 85560 Ebersberg, Sudetenstr. 11a, FINr. 905/8, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Windenergie Föhrenpold GmbH & Co. KG;

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Windkraftanlage im Bereich nördlich Pollmoos

FINr. 1829, 1830, 1831, 1833, 1538/5, 1538/4, 1540, 1787 jeweils Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Die vorgenannte Antragstellerin bittet mit Schreiben vom 06.07.2023 (siehe Sitzungsunterlagen) die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung / Festsetzung eines Sondergebietes für ein Bürgerwindrad auf den Grundstücken FINr. 1829, 1830, 1831, 1833, 1538/5, 1538/4, 1540 und 1787 jeweils Gemarkung Oberndorf.

Geplant ist laut den der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen, die Errichtung einer Windkraftanlage mit einer Nabenhöhe von 166,6 m und einer Gesamthöhe (einschl. Rotor) von 246,6 m. Das Grundstück, auf den die Anlage errichtet werden soll befinden sich nordwestlich der Ortschaft Pollmoos sowie südlich der Ortschaften Englmeng und Ruhensdorf.

Der genaue Standort der Anlage liegt auf der FINr. 1830, Gemarkung Oberndorf; das Grundstück ist über die südlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Pollmoos und Englmeng erreichbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag zielt auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB mit der damit notwendigen Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) ab.

In diesem Verfahren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des geplanten Vorhabens innerhalb einer noch im Durchführungsvertrag festzulegenden Frist unter Tragung sämtlicher Planungs-, Erschließungs- und Baukosten.

Die Stadt hat nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Die formellen Voraussetzungen für die Einleitung des Verfahrens sind nach Prüfung durch die Verwaltung erfüllt. Der Vorhabenträger, die Föhrenpold GmbH & Co. KG als juristische Person, hat die Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke über Nutzungsverträge nachgewiesen. Die finanzielle Machbarkeit wurde durch ein Schreiben der finanzierenden Bank bestätigt.

Planungsrechtlich stellt sich die Angelegenheit wie folgt dar:

Die Stadt betreibt derzeit die Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windkraft“. Mit diesem Planungsvorhaben will die Stadt durch Ausweisung von Konzentrationszonen und der damit verbundenen Ausschlusswirkung gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Errichtung von an sich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierten Windkraftanlagen steuern. Ausgangspunkt für dieses Verfahren war das informelle Planungskonzept der Stadt Ebersberg (gesamträumliches Konzept Windkraft), das der Stadtrat am 13.12.2022 beschlossen hat.

Während der Aufstellung des „Gesamträumlichen Konzepts Windkraft“ kam es sowohl vom Freistaat Bayern als auch vom Bund zu Änderungen der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Maßgeblich dafür war die steigende Relevanz Erneuerbarer Energien u.a. durch den fortschreitenden Klimawandel und die Energiekrise.

So sehen die Ziele des Klima-Programms des Landes Bayerns, unter anderem die Klimaneutralität bis 2040 und eine CO₂-Einsparung bis 2030 um 65% im Vergleich zu 1990 (vorgestellt in der Regierungserklärung vom 21.07.2021 durch Dr. Markus Söder) vor.

Der

Bayerische Landtag erkannte, dass zur Erreichung dieser Ziele die erneuerbaren Energien

verstärkt ausgebaut werden müssen. Mit Wirkung ab 16.11.2022 erfolgte daher eine Änderung der BayBO (Art. 82 und Art. 82a). Die Änderung enthält bestimmte Voraussetzungen für Ausnahmen von der 10 H-Regelung. Erfasst sind dabei insbesondere Waldflächen aber auch Bereiche entlang wichtiger Verkehrsachsen oder im Umkreis von Gewerbegebieten. Für diese Ausnahmefälle gilt nunmehr ein Abstand von 1.000 m zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) – sofern in diesen Gebieten Wohngebäude nicht nur ausnahmsweise zulässig sind – und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Absatz 6 BauGB.

Zusätzlich wurden Landschaftsschutzgebiete im Zuge der Änderung des BNatSchG zum 01.02.2023 für die Errichtung von Windkraftanlagen geöffnet.

Die Flächen, die hier zugrunde liegen befinden sich allerdings innerhalb des 1.000 m-Bereich nach Art. 82 und 82a BayBO.

Die Realisierung einer Windkraftanlage an dieser Stelle ist somit nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Im gesamträumlichen Konzept „Windkraft“ mit Stand vom 13.12.2022 wurden diese Flächen zwar mit Restriktionen, jedoch als mögliche Potentialfläche für Windkraftnutzung vorgesehen.

In der Sache wurde parallel beim Landratsamt Ebersberg ein immissionsschutzrechtliches Vorbescheidsverfahren am 13.01.2023 eingeleitet. Mit Bescheid vom 01.08.2023 erging seitens des Landratsamtes die Entscheidung, dass die Windkraftanlage mit einer Gesamthöhe von 246,6 m an der beantragten Stelle im Hinblick auf die

- Belange der Wehrbereichsverwaltung bzw. der militärischen Belange
- luftverkehrsrechtlichen Belange mit militärischer Luftfahrt
- luftverkehrsrechtlichen Belange mit ziviler Luftfahrt
- Belange des Deutschen Wetterdienstes
- Richtfunkverteilanlagen und -strecken

grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Das Verfahren dient zum weiteren Voranschreiten der Energiewende für die Stadt Ebersberg und folgt den Festlegungen aus der Veranstaltung „Runder Tisch Energiewende“ vom 23.05.2019 in den verschiedenen Arbeitskreisen zum Thema Windenergie. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Aufstellungsbeschlüsse für die notwendigen Bauleitplanverfahren zu fassen.

Mit dem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan sollen folgende Planungsziele gesichert werden:

1. Festsetzung der betroffenen Flächen als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung zur Windenergienutzung – Errichtung einer Windkraftanlage mit einer Gesamthöhe (einschl. Rotor) von 246,60 m über Erdgleiche
2. Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Windkraftanlage sowie für die erforderlichen Nebenanlagen der Windkraftanlage
3. Festsetzung von Baugrenzen für die Windkraftanlage und deren Nebenanlagen.
4. Festsetzung der notwendigen Erschließungsflächen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft.

Die teilweise notwendigen Untersuchungen (wie z. B. artenschutzrechtliche Gutachten) wurden schon durch die Vorhabenträger in Auftrag gegeben, liegen wahrscheinlich Anf. 2024 vor und können im weiteren Planungsverfahren verarbeitet werden.

Diskussionsverlauf:

Aus dem Kreis der Stadträte wird die offene Herangehensweise der Bauherren im Umfeld des geplanten Standortes sehr gelobt.

Es wird die Hoffnung geäußert, dass sich nicht auswärtige Investoren hinter der GmbH&Co.KG verbergen und später Bürger die Möglichkeit der finanziellen Beteiligung erhalten sowie, dass es sich bei der geplanten Anlage um ein geräuscharmes Modell handelt.

Beschluss:

1. **Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Antrag der Föhrenpold GmbH & Co. KG wegen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung einer Windkraftanlage.**

lage (Bürgerwindrad) auf den FINr. 1829, 1830, 1831, 1833, 1538/5, 1538/4, 1540 und 1787 jeweils Gemarkung Oberndorf.

- 2. Der Ferienausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes – Sondergebiet Windenergie sowie den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Windkraftanlage auf den unter Ziff. 1 genannten Flurstücken der Gemarkung Oberndorf.**
- 3. Mit der unter Ziff. 2 genannten Bauleitplanung sollen die folgenden Planungsziele gesichert werden:**
 1. Festsetzung der betroffenen Flächen als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung zur Windenergienutzung – Errichtung einer Windkraftanlage mit einer Gesamthöhe (einschl. Rotor) von 246,60 m
 2. Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Windkraftanlage sowie für die erforderlichen Nebenanlagen der Windkraftanlage
 3. Festsetzung von Baugrenzen für die Windkraftanlage und deren Nebenanlagen.
 4. Festsetzung der notwendigen Erschließungsflächen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft.
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.**
- 5. Der ausgearbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Technischen Ausschuss / Stadtrat zur Billigung vorzulegen.**
- 6. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme sämtlicher Planungskosten für das Verfahren abzuschließen. Der erste Bürgermeister wird zum Vertragsabschluss bevollmächtigt.**

11 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bebauungsplan Nr. 178 - 1. Änderung;

Vorstellung und Zustimmung zum Entwurf des Änderungsbebauungsplanes

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung Nr. 178.1 vom 14.02.2023 (TA, TOP 6, öffentlich) Bezug genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nun in Abstimmung mit den Anforderungen des VGV-Verfahrens für das Ausweichgebäude für die KITA St. Sebastian erstellt. Auf die Planbeilage wird verwiesen, die Architekt Baumann ausführlich vorträgt.

Es wird ein möglichst großer Bauraum vorgeschlagen, damit bei der nachfolgenden Objektplanung weitgehende Flexibilität in der Grundrissanordnung möglich ist und Nebenanlagen, außenliegende Treppenhäuser u. ä. untergebracht werden können.

Für das Gebäude werden zwei Vollgeschosse (Wandhöhe 7,50 m) sowie eine Grundfläche von max. 900 m² festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit im 1. OG Wohnraum für Erziehungspersonal zu schaffen.

Die Fläche wird gemäß Aufstellungsbeschluss als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kinderbetreuungseinrichtung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungsdetails wären eng mit der künftigen Objektplanung abzustimmen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 178.1 in der Fassung vom 22.08.2023 zu billigen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Riedl gefällt die Positionierung des Baukörpers nicht. Zudem regt er an, die nördliche Böschung in die Baugrenzen zu integrieren, um diese Böschung z.B. als Freifläche bzw. für Spielgeräte nutzen zu können. Architekt Baumann weist auf die Sichtachse zur Hupfauer Höhe hin und schlägt vor, die Baugrenzen zu belassen, den Aufbau von Spielgeräten oder Nutzung als Freifläche aber in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der eingezeichnete Baukörper ist nur ein Platzhalter, die genaue Lage und Form des Gebäudes werden noch geplant.

Beschluss:

Der Ferienausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 178.1 – Kindergarten an der Hupfauer Höhe und billigt diesen in der Fassung vom 22.08.2023 mit den heute benannten Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Bebauungsplan Nr. 211-westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße;

a) Einstellung des Verfahrens nach § 13b BauGB;

b) Änderung der Verfahrensart

öffentlich

Sachverhalt:

Für den östlichen Bereich der FINr. 993 und 995 jeweils Gemarkung Ebersberg soll nach dem Willen der Grundstückseigentümer ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Planungsziel ist die Zulassung von jeweils einem Einfamilienhaus auf den Grundstücken. Hierzu wurde mit TA-Beschluss vom 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden wurden zwischen 22.12.2021 und 28.01.2022 durchgeführt.

Seit geraumer Zeit werden die Bedingungen für den erforderlichen Erschließungsvertrag für das Baugebiet abgestimmt.

Das Bauleitplanverfahren wurde seinerzeit gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Diese Verfahrensart wurde nun durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) wegen Verstoßes gegen die europäische Richtlinie über strategische Umweltprüfungen (SUP-RL) für unanwendbar erklärt. Das bedeutet einerseits für laufende Verfahren, dass diese in ein Regel-Bebauungsplanverfahren zu überführen sind. Andererseits müsste für bestehende Bebauungspläne nach § 13 b BauGB geprüft werden, ob diese gem. § 214

Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtlichen Verfahrensfehler nach Ablauf der Rügefrist (1 Jahr seit Bekanntmachung) in § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich geworden sind.

Der Bebauungsplan Nr. 211 befindet sich noch im Verfahren und wäre somit in ein Regelverfahren überzuleiten. Dies würde zum einen aufgrund von § 8 Abs. 2 BauGB ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich machen und zum anderen müsste für das neu aufzusetzende Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht erstellt werden (vgl. § 2 Abs. 4 und 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB), sowie Ausgleichsflächen (Eingriffsregelung) für den Bebauungsplan nachgewiesen werden. Neben dem hohen zeitlichen Aufwand würden für die zusätzlichen Planungsschritte weitere nicht unerhebliche Kosten für die Beteiligten entstehen.

Alternativ wäre nach Ansicht der Verwaltung die Einstellung des Bebauungsplanes möglich bei gleichzeitigem Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Das Verfahren der Einbeziehungssatzung hätte den Vorteil, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig wäre sowie das Verfahren im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (ohne Umweltbericht) durchgeführt werden könnte. Allerdings müssen im Rahmen von Einbeziehungssatzungen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden und die Eingriffsregelung beachtet werden.

Folgende Voraussetzungen müssen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt sein:

1. Einzelne Außenbereichsflächen

Für eine Bebauung sollen die östlichen Teilflächen der FlNr. 993 und 995 mit einer Gesamtfläche von 2.800 m² überplant werden. Davon sollen 2.750 m² als WA festgesetzt werden. Die Gesamtfläche der beiden Grundstücke beträgt 8.175 m². Die zu überplanenden Flächen sind nach derzeitigem planungsrechtlichem Zustand dem Außenbereich zuzurechnen. Somit ist die Anforderung nach „einzelnen Flächen“ vorliegend erfüllt.

2. Prägung der Flächen durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs

Diese Voraussetzung knüpft an die allgemeinen Grundsätze, insbesondere daran, dass im Hinblick auf den § 34 BauGB zu fordernden Bebauungszusammenhang aus dem angrenzenden Bereich hinreichenden Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden können.

Die einzubeziehenden Flächen grenzen an der Ostseite unmittelbar an die bestehende Bebauung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern der Hohenlindener Straße 3a-3f sowie der Hohenlindener Straße 15 an. Dieser vorhandenen Bebauung lassen sich sowohl hinsichtlich der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung ausreichende Maßstäbe für die Zulässigkeit der Bebauung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnehmen. Dieser angrenzende Bereich ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entlang der Hohenlindener Straße der den unmittelbar westlich liegenden Planungsbereich hinsichtlich seiner Bebauung prägt. Es ist nach der Rechtsliteratur sowie nach der Rechtsprechung ausreichend, wenn nur von einer Seite her eine Prägung durch im Ortsteil vorhandene Bebauung besteht (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger RdNr. 117 zu § 34 BauGB; VGH München, Ur. 05.11.2019-15 N 16.1840). So liegt der Fall hier; aus der östlich angrenzenden Bebauung lassen sich die Zulässigkeitsmaßstäbe für die Bebauung im Einbeziehungsgebiet ohne weiteres entnehmen.

3. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar

sein.

Die einzubeziehenden Flächen grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung des Innenbereichs an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die einzubeziehenden Flächen nicht als Bauland, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist nicht zwingend erforderlich, dass die einzelnen Außenbereichsflächen im FNP als Bauflächen dargestellt worden sind (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, RdNr. 118b zu § 34 BauGB). Ein Verstoß gegen das in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB normierte Entwicklungsgebot wird nicht gesehen. Aus diesem gesetzlich vorgegebenen Ableitungszusammenhang folgt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsgrundlage noch nicht der Bestimmtheitsgrad zukommt, der für Festsetzungen eines Bebauungsplanes typisch ist. Der Flächennutzungsplan weist eben spezifisch ein grobmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringen Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. so wie hier, auf der Ebene der Einbeziehungssatzung ausgefüllt werden können. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit seinen Darstellungen nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genügt ist, hängt davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt. Daraus folgt für die vorliegende Einbeziehungssatzung, dass die eher marginalen Abweichungen im Randbereich der beabsichtigten Einbeziehungssatzung im Rahmen des „Unschärfebereichs“ der Flächennutzungsplanung liegen. Die Konzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersberg als Ganzes wird von der geplanten Einbeziehungssatzung offenkundig nicht berührt.

Die Einbeziehungssatzung ist dennoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zum einen befindet sich das Plangebiet in einem Hauptsiedlungsbereich; nach RP 14 B II G 2.1 sind dies Bereiche, die für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (vgl. Stellungnahme der Regierung von Obb. vom 27.01.2021). Die Ausweisung dient darüber hinaus dazu, für die örtliche Wohnbevölkerung Wohnraum zu schaffen, um den vorherrschenden dringenden Wohnbedarf zu decken. Die Stadt plant zwar derzeit die Ausweisung von Wohnbauflächen, wie z.B. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24.1 (an der Wintrichstraße) oder Im Augrund, diese Vorhaben (Geschosswohnungsbau) sind allerdings der Sparte Mietwohnung oder Wohnungseigentum zuzuordnen. Im Bereich Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung gibt es im Stadtgebiet noch vereinzelt leerstehende Baugrundstücke, wie z.B. an der Abt-Häfele-Straße oder An der Weinleite; diese Flächen sind aber für das geplante Vorhaben nicht verfügbar. Um den Anforderungen auch in diesem Wohnungssegment gerecht zu werden, erfolgt die Ausweisung an dieser Stelle. Damit wird im überwiegenden öffentlichen Interesse ein legitimes Planungsziel gem. § 1 Abs. Abs. 6 Nr. 2 BauGB verfolgt.

Die Flächen erscheinen aufgrund ihrer direkten Anbindung an die südlich und östlich angrenzende Bebauung geeignet für eine standortverträgliche Wohnbauentwicklung. Die für die östlich angrenzenden Bebauung geschaffene Erschließungsstraße legt bereits eine Weiterentwicklung der Bebauung nach Westen nahe. Der TA hat sich bereits seit 2018 mit einer baulichen Entwicklung des Bereichs westlich der Hohenlindener Straße befasst, da unterschiedliche Eigentümer an die Stadt mit dem Wunsch nach baulicher Entwicklung herangetreten sind. Insofern ist die vorliegende Planung das Ergebnis eines länger währenden Abstimmungsprozesses und bildet den städt. Entwicklungswillen ab.

Es handelt sich hier um einen kleinräumigen Eingriff in den Außenbereich mit dem eine klare Abgrenzung und eine dauerhafte Sicherung des Ortsrandes erreicht werden kann. Mit den beabsichtigten Regelungen zur Grünordnung können die Belange des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden. Im ersten Verfahrensschritt des Bebauungsplanes Nr. 211 erhob die untere Naturschutzbehörde keine Einwendungen gegen die Planung. Die Stadt ist deshalb der Ansicht, dass der Erlass der Einbeziehungssatzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Ein weiterer Belang ist, dass auch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 bereits Gegenstand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war, insofern kann es beim Erlass einer Einbeziehungssatzung keine gegenteilige Sichtweise geben. Im ersten Verfahrensschritt des Bebauungsplanes Nr. 211 wurden weder von der Öffentlichkeit noch von den Behörden Einwendungen erhoben, die erhebliche Umweltauswirkungen der Planung befürchten lassen. Insofern geht die Stadt von einer Vereinbarkeit der Planung mit den bestehenden Umweltbelangen aus.

Die Voraussetzungen für einen Satzungserlass wären damit erfüllt. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 211 einzustellen und stattdessen eine Einbeziehungssatzung für den Bereich zu erlassen.

Für den Satzungsbereich sind allerdings die notwendigen Ausgleichmaßnahmen nachzuweisen. Diese werden vom Planer entwickelt und sind dann mit der UNB abzustimmen. Im Anschluss daran erfolgt die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen,

1. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 211 förmlich einzustellen; Begründung ist der Wegfall bzw. die Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB (siehe vorstehend);
2. Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den östlichen Teilbereich der Grundstücke FINr. 993 und 995, jeweils Gemarkung Ebersberg; Planungsziel ist die Zulassung von zwei Einfamilienhäusern nebst der erforderlichen Erschließung sowie der notwendigen Sicherung der Ausgleichsflächen.

Beschluss:

Der Ferienausschuss beschließt,

- 1. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 211 förmlich einzustellen; Begründung ist der Wegfall bzw. die Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB (siehe vorstehend);**
- 2. Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den östlichen Teilbereich der Grundstücke FINr. 993 und 995, jeweils Gemarkung Ebersberg; Planungsziel ist die Zulassung von zwei Einfamilienhäusern nebst der erforderlichen Erschließung sowie der notwendigen Sicherung der Ausgleichsflächen.**

11 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Digitalisierung der Grund- und Mittelschule; Start der Ausschreibung und Verpflichtungsermächtigung

öffentlich

Sachverhalt:

Mit Erstellung des Haushaltes 2023 hat der Stadtrat schon finanzielle Mittel für den Start der Ausschreibung zur Verfügung gestellt. Inzwischen ist diese vorbereitet und mit der Schulleitung abgestimmt.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 856.000 EUR brutto zzgl. Consulting, insgesamt rund 900.000 €. Die Rücksprache mit der Kämmerei hat ergeben, dass in der Finanzplanung für das Jahr 2024 der Betrag in Höhe von 790.000 EUR für die Digitalisierung der Schule vorgesehen ist.

Die Ausschreibung könnte so gesplittet werden, dass im nächsten Jahr zunächst 20 Klassenräume ausgestattet werden (rund 370.000 EUR), 19 dann im Jahr 2025 (rund 340.000) und 11 im Jahr 2026 (rund 190.000 EUR).

Die Einrichtungs- und Installationsarbeiten in den ersten 20 Klassenräumen könnten dann in Abstimmung mit der Schulleitung in den Faschings- oder Osterferien 2024 stattfinden.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Friedrich würde die Beschlussfassung gern vertagen, um zunächst noch einmal den Schulleiter Herrn Bär die Gelegenheit zu geben, die aktuelle Version seines Digitalisierungskonzeptes vorzutragen. Seiner Meinung nach werden die Anforderungen an eine digitale Schule schon mit der vorhandenen Technik erfüllt. Die akute Haushaltslage überwiege seiner Meinung nach bei der Abwägung mit dem pädagogischen Nutzen der geplanten Anschaffungen.

Bürgermeister Proske weist auf den bisherigen Beratungs- und Beschlussstand hin inklusive des Ortstermins des Fachausschusses (USK) im Januar 2023 in der Schule, wo ein Muster-Klassenraum vorgestellt worden ist. Mit der Aufteilung der Anschaffung auf drei Jahre wurde auch der Haushaltslage Rechnung getragen.

Stadtrat Friedrichs beantragt die Verschiebung des Tagesordnungspunktes in die nächste Sitzung des Umwelt-, Sozial- und Kulturausschusses bzw. danach in die nächste Sitzung des Stadtrates.

Abstimmung: 3 Ja : 7 Nein

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Es besteht Einvernehmen, Herrn Bär zu bitten, in der nächsten Sitzung des Umwelt-, Sozial- und Kulturausschusses die aktuelle Version des Digitalisierungskonzeptes inkl. pädagogischem Konzept vorzustellen.

Stadtrat Münch bittet darum, die auszutauschenden Bildschirme nicht zu entsorgen, sondern zu verschenken etc..

Beschluss:

Der Ferienausschuss stimmt der Ausschreibung unter den o.g. Maßgaben zu und beschließt die Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2024 in Höhe von 370.000 EUR (Ausstattung plus Consulting) und die Jahre 2025 in Höhe von 340.000 EUR (Ausstattung plus Consulting) und 2026 in Höhe von 190.000 EUR (Ausstattung plus Consulting).

Schulleiter Herr Bär soll gebeten werden, in der nächsten Sitzung des Umwelt-, Sozial- und Kulturausschusses die aktuelle Version des Digitalisierungskonzeptes inkl. pädagogischem Konzept und einer Folgekostenschätzung vorzustellen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 9. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

a) Bürgermeister Proske berichtet zum Thema „Fehlender Baum in der Altstadtpassage“ aus dem TOP Verschiedenes aus der Stadtratssitzung vom 25.07.2023, dass durch den Erschließungsvertrag von 2002 zwischen Landkreis Ebersberg und Stadt Ebersberg die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Straße inklusive des Straßenbegleitgrüns auf die Stadt Ebersberg übertragen worden ist.

Die abgestorbene Akazie im oberen Bereich wurde im Frühjahr 2021 durch die Stadtgärtnerei ersetzt, wuchs allerdings nicht an. Bei einem weiteren Nachpflanzungsversuch wurde massive Staunässe festgestellt. Der hier vorgesehene Baum wurde daraufhin an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt. Der Kreisfachberater für Gartenbau hat in einer Stellungnahme an die Stadt bestätigt, dass dies kein geeigneter Standort für einen Straßenbaum, egal welcher Art ist. In Absprache mit dem Landratsamt sollen deshalb nun durch die Stadt die vorhandenen Baumschutzvorrichtungen entfernt und die Stelle gepflastert werden.

Im Kreis der Stadträte wird diese Einschätzung nicht mitgetragen. Vielmehr sollte dort ein robuster Baum (als Beispiel wird die Erle genannt) mit ggfs. einer entsprechend größeren Grube gepflanzt werden.

b) Bürgermeister Proske berichtet über einen Termin zum Thema „Sonnensegel am Spielplatz Klostersee“ vom 02.08.2023. Teilnehmer waren Herr Riedl, StR-Mitglied, Herr Schraml, selbst. Gutachter und Spielplatzprüfer, Herr Götz, Fa. MCG Sonnensegel, Herr Frenzel, Stadt Ebersberg, Leiter der Stadtgärtnerei, Herr Stöhr, Stadt Ebersberg, Leiter des Bauamtes.

In dem Termin erläuterte Bauamtsleiter Stöhr die gemeinsame Gesprächsbasis bzw. die rechtliche Grundlage; und zwar, dass hier ein öffentlicher Kinderspielplatz vorliegt, bei dem aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und des Haftungsrechts die vorgeschriebenen EU-Normen (EN 1176) sowie die DIN 18034 für die Aufstellung von Spielgeräten und sonstigen Ausstattungsgegenständen zu beachten sind. Dies ist die Grundlage für alle Planungen und Maßnahmen. Lösungen, welche den technischen Anforderungen sowie den Sicherheitsvorschriften für öffentliche Spielplätze nicht entsprechen, werden von der Stadtverwaltung keinesfalls umgesetzt. Dies würde im Falle eines Personenschadens zur persönlichen Haftung (zivil- und strafrechtlich) der beteiligten Personen, bis hin zum ersten Bürgermeister, führen.

Unter Berücksichtigung dieser Grundlagen würde die Aufstellung eines Sonnensegels über die gesamte Fläche der beiden Spielgeräte (ca. 80 m²) unter Einhaltung der notwendigen Abstands- und Fallschutzvorschriften einen erheblichen baulichen Aufwand sowie Kosten in Höhe von ca. 30.000,- -35.000,- € verursachen. Das Sonnensegel müsste nach Angaben des Gutachters so hoch über den Spielgeräten angeordnet werden, dass ein Beklettern des Sonnenschutzes von den Spielgeräten aus nicht möglich ist. Zum Schutz vor Vandalismus und bei Sturm/Unwetter muss das Segel mit einem Windwächter und einer Einrollautomatik ausgestattet werden. Tägliches Öffnen und Schließen sind auch aus personellen Gründen nicht darstellbar. Lieferzeiten für solche Anlagen betragen nach Angaben von Herrn Götz mindestens 6-8 Wochen, ohne Aufbau.

Man kam überein, dass diese Lösung sowohl technisch als auch finanziell zu aufwändig sei (Haushaltsmittel sind für 2023 ohnehin nicht vorhanden).

Alternativ wurde eine Überdachung eines kleineren Bereichs zwischen den beiden Spielgeräten in Erwägung gezogen. Auch hier würden ähnliche Lieferzeiten gelten und Kosten zwischen 15- 20.000 € entstehen.

Herr Schraml empfahl, für diesen hohen Mitteleinsatz lieber ein neues Spielgeräte zu beschaffen, das bereits einen Sonnenschutz integriert hat. Dies wurde übereinstimmend als sinnvoll erachtet, da das Kleinkinderspielgerät ausgetauscht werden soll, die Mittel hierfür allerdings heuer nicht gewährt wurden. Die Maßnahme wird somit für nächstes Jahr vorgesehen. Die Gärtnerei wird in Zusammenarbeit mit Herrn Schraml ein geeignetes Spielgerät aussuchen und vorschlagen.

Zusammenfassend wurde unter allen Beteiligten festgestellt, dass aufgrund des o. g. Ergebnisses heuer keine weiteren Maßnahmen mehr stattfinden werden.

Bürgermeister Proske kündigt die Einrichtung eines Spendenkontos für einen neuen Sprungturm und einem Spielgerät mit integriertem Sonnenschutz für den Klostersee an.

c) Bürgermeister Proske berichtet über den aktuellen Stand der Bewerbungsphase für den städtischen Klimaschutz- und Energiemanager. Die Bewerbungsgespräche sind für Ende September/Anfang Oktober geplant, eine Entscheidung könnte im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales am 17. Oktober gefällt werden.

d) Bürgermeister Proske berichtet über den derzeitigen Stand der Organisationsuntersuchung der Stadtverwaltung. Durch verschiedene personelle Veränderungen werden die benötigten Zahlen aus der Kämmerei erst zum Jahresende vorliegen. Somit wird die Organisationsuntersuchung erst im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden können.

e) Zu der Anfrage zum Sonnenschutz an der Villa Emilia kann momentan keine Auskunft gegeben werden, der Sachbearbeiter ist im Urlaub.

f) Die Anfrage zu mehr Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet beantwortet Bürgermeister Proske damit, dass es weder eine Planung dazu noch entsprechende Haushaltsmittel dafür gibt. Trinkwasserbrunnen sind momentan am Marienplatz, am Waldsportpark und am Klostersee vorhanden.

g) Bürgermeister Proske gibt bekannt, dass die Stadt immer noch auf die Baugenehmigung für den Mobilfunkmast bei Traxl wartet.

h) Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion, Herr StR Münch vom 13.08.2023:

Die SPD-Stadtratsfraktion bittet wegen der Insolvenz der Fa. Euroboden um einen Bericht über die weitere Entwicklung auf dem Hölzerbräugelände im Ferienausschuss am 22.08.2023. Vor allem sollte dabei der aktuelle Sachstand zur Abwicklung der Fa. Euroboden (Wurde bereits ein Insolvenzverwalter bestellt? Wurde mit diesem ggf. schon Kontakt aufgenommen? Welche Informationen über das Insolvenzverfahren sind der Stadtverwaltung bekannt?) und der nächsten Schritte der Insolvenzverwaltung bzgl. des Hölzerbräugeländes (Ist der Verkauf als ein Grundstück oder parzellierte geplant? Soll das Grundstück oder Teile verkauft oder versteigert werden? Welche Vorkaufsrechte hätte die Stadt jeweils? Haben sich ggf. bei der Stadt bereits Kaufinteressenten gemeldet? Wie schnell ist mit Verkäufen zu rechnen und welche Zeitschiene ist für eine Bebauung realistisch? usw.).

Basierend auf den oben genannten Antworten können Stadtrat und Stadtverwaltung gemeinsam eigene Strategien zur weiteren Verwertung des Hölzerbräugeländes entwickeln, um die Zeit bis zum Eintritt ggf. absehbarer Entwicklungen sinnvoll zu nutzen und sachlich gut vorbereitete Entscheidungen treffen zu können.

Die Insolvenz der Fa. Euroboden wird die Bebauung des Hölzerbräugeländes vermutlich zeitlich verzögern, bietet jedoch auch neue Chancen für die Entwicklung des städtebaulich sehr zentralen Areals im Herzen von Ebersberg.

Antwort der Verwaltung:

Nach Auskunft aus dem Insolvenzregister wurde für das Insolvenzverfahren der Firma Euroboden GmbH eine Rechtsanwaltskanzlei zum Insolvenzverwalter bestellt.

Anzumerken ist hier, dass Eigentümer der Flächen in Ebersberg die Euroboden Sieghartstraße GmbH ist über deren Vermögen noch kein Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Gesellschafter der Euroboden Sieghartstraße GmbH ist allerdings die Euroboden GmbH. Die Stadt hat bereits mit Schreiben vom 16.08.2023 mit der Kanzlei Kontakt aufgenommen. Eine Antwort hinsichtlich des Weiteren Vorgehens liegt noch nicht vor. Insofern können wir zu den Fragen, ob ein Verkauf im Gesamten oder ein Teilverkauf der Flächen stattfinden wird noch keine Stellung nehmen. Es wird zu gegebener Zeit berichtet. Seitens der Stadt besteht wie beim ersten Verkaufsfall (vgl. StR-Sitzung vom 27.11.2018) aufgrund § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit der Sanierungssatzung „Altstadt“ ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts bedarf eines Beschlusses des Stadtrates der Stadt Ebersberg und tritt immer dann ein, wenn ein Kaufvertrag über das Grundstück beurkundet wurde.

Das Vorkaufsrecht darf nur innerhalb einer bestimmten Frist ausgeübt werden. Nach § 28 Abs. 2 BauGB beträgt diese Frist 2 Monate nach Eingang des vollständigen Kaufvertrages.

Das Vorkaufsrecht wird gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch Verwaltungsakt ausgeübt. Hierdurch wird ein neuer Kaufvertrag begründet. Der Verwaltungsakt muss begründet werden. In der Begründung sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen, die die Stadt zu ihrer Entscheidung bewogen haben. Nachdem es sich bei der Vorkaufsrechtsausübung um eine Ermessensentscheidung handelt, sollen auch die Gesichtspunkte angegeben werden, von denen die Stadt bei der Ausübung des Ermessens ausgegangen ist. Die Begründungspflicht aus dem Verwaltungsverfahrensgesetz wird ergänzt durch die Verpflichtung nach § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB, bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Demnach darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (vgl. § 24 Abs. 3 BauGB). Dabei ist zunächst zu prüfen, ob Ausschlussgründe nach § 26 BauGB vorliegen.

Die Ziffern 1 – 3 des § 26 treffen vorliegend nicht zu, so dass hieraus keine Ausschlussgründe des Vorkaufsrechts vorliegen. Ob ein Ausschluss des Vorkaufsrechts aufgrund maßnahmengerechter Nutzung (§ 26 Nr. 4 BauGB) vorliegt, kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, da uns die Planungsvorstellungen des möglichen Drittkäufers noch nicht bekannt sind. Somit ist zunächst davon auszugehen, dass keine Ausschlussgründe vorliegen.

Das Wohl der Allgemeinheit darf hier allerdings nicht automatisch mit dem Begriff des öffentlichen Interesses gleichgestellt werden. Erst ein qualifiziertes, sachlich objektiv öffentliches Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall gegeneinanderstehenden öffentlichen und privaten Interessen kann mit dem Wohl der Allgemeinheit identifiziert werden.

Ausschlaggebend für das Wohl der Allgemeinheit sind im vorliegenden Fall, nachdem es sich um ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet handelt, die Sanierungsziele, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich sind.

Diese Fragestellungen wäre in einem Vorkaufsrechtsfall zu prüfen.

Bislang sind an die Stadt keine Kaufinteressenten herangetreten. Bekannt ist nur, dass der Hotelbetreiber Interesse hat, die Flächen für das Hotel zu erwerben.

Ob und in welchem Zeitraum mit Verkäufen zu rechnen ist, kann derzeit nicht beantwortet werden. Dies hängt entscheidend vom Vorgehen des Insolvenzverwalters ab.

Ebenso schwierig ist eine Zeitschiene für eine Bebauung einzuschätzen. Zunächst muss das Bebauungsplanverfahren durchlaufen werden. Erfahrungsgemäß dauern solche komplexen Planverfahren mindestens 1 Jahr, eher länger. Danach müssen die Arbeiten für die Kanalsicherung / Kanalumlegung auf dem Gelände geplant und ausgeführt wer-

den. Erst danach kann sich der Hochbau anschließen. Aufgrund der aufwändigen Vorarbeiten geht die Verwaltung davon aus, dass Hochbaumaßnahmen frühestens in 3 Jahren realistisch sein werden.

Zweifellos bestehen aufgrund der aktuellen Entwicklungen neue Möglichkeiten und Chancen insbesondere auch für die Stadt Ebersberg. Diese Gesichtspunkte sollten zur Vorbereitung von möglichen Entscheidungen im Stadtrat ausführlich erörtert werden. Die Verwaltung benötigt für die weiteren Schritte hierfür einen klaren politischen Auftrag. Bürgermeister Proske berichtet über die heute eingegangene E-Mail, dass die Euroboden Sieghartstraße GmbH gerade über ihr Fortbestehen mit der Bank verhandelt. Erst danach könne über ein weiteres Verfahren Auskunft gegeben werden.

TOP 10.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

- a) Stadträtin Schmidberger regt an, dass sich die Stadt mit dem hohen Wärmeverbrauch des Kindergartens Arche widmet. Die evangelische Kirchengemeinde hat für die Klimaneutralität ihrer Liegenschaften eine Arbeitsgruppe gebildet.
- b) Stadträtin Schmidberger wünscht sich eine optische Verbesserung der Baulücke in der Eberhardstraße. Bürgermeister Proske stellt bei entsprechenden Ideen gern den Kontakt zum Eigentümer her.
- c) Auf die Bitte von Stadtrat Otter, schon in der Sitzung des Technischen Ausschusses im September über einen Zwischenstand zum geplanten Bebauungsplan Ulrichstraße/Wildermuthstraße zu beraten, antwortet Bürgermeister Proske, dass die Vorstellung der Planung für die Sitzung im Oktober vorgesehen ist. Aufgrund der Urlaubszeit geht es nicht früher.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:50 Uhr

Stadt Ebersberg, den 24.08.2023

Herr Proske
Sitzungsleiter

Herr Ipsen
Schriftführer