

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 14. Mai 2024

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: TOP 1, 4, 5 Stalla
TOP 2-3, 6-13 Stöhr

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

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

TOP 1.

Ortstermin: Bebauungsplan Nr. 230 - nördlich der Floßmann-, südöstlich der Baldestraße;

Treffpunkt Floßmannstraße 28, 85560 Ebersberg um 18:00 Uhr

öffentlich

Sachverhalt:

Für die Beurteilung des Bebauungsplan Nr. 230 – nördlich der Floßmann-, südlich der Baldestraße findet um 18.00 Uhr ein Ortstermin statt.

Diskussionsverlauf:

Um 18.00 Uhr treffen sich die Mitglieder des technischen Ausschusses, Bauherr, ein Vertreter des Immobilienentwicklers, Ersteller des Bebauungsplanes und Vermesser auf dem Grundstück. Die Eckpunkte der Gebäude wurden mittels Pflöcke und Flatterleinen aufgesteckt, Höhenpunkte sollten mittels mit Gas gefüllten Ballons markiert werden. Auf Grund des starken Windes konnten die Höhenpunkte nur mittels Drehleiter der Feuerwehr angezeigt werden. Herr Fischer erklärt den anwesenden Stadträten die Lage der

Gebäude und die dazugehörigen Höhen. Gemeinsam wurde von beiden Straßenseiten die Situation betrachtet und erläutert.

Vorschläge zur geringfügigen Änderung der Planung wurden diskutiert. Anwesend war auch der unmittelbare Nachbar östlich des Baugrundstücks. Dieser äußert seine Bedenken einer zu großen Verschattung seines Grundstückes. Herr Fischer erläutert hierauf, dass sämtliche Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Zur weiteren Behandlung des Bebauungsplanes wurde die Sitzung im Rathaus fortgeführt.

TOP 2.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

öffentlich

Sachverhalt:

Der Technische Ausschuss beschließt, den Auftrag für die TV-Befahrung 2024 an die Firma Zosseder in Eiselfing zum Bruttogesamtpreis von 94.229,91 zu vergeben.

Sanierung/Erweiterung GS Oberndorf

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Geräteraumtore und den Sporthallentüren BA II an die Kneitschel GmbH, Colmburg, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 56.652,63 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Prallwand BA II an die Hamberger Flooring GmbH & Co. KG, Stephanskirchen, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 76.000,19 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Maler- und WDVS-Arbeiten an die Hirsch GmbH, München, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 65.427,63 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Ausstattung BA II an die Büromöbel Vertriebs GmbH, Bad Emstal, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 108.805,27 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für den Blitzschutz BA I + II an die Ludwig Pfandl GmbH, Unterneukirchen, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 16.900,62 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die Brandmeldeanlage BA I + II an die Bosch Sicherheitssysteme GmbH, Grasbrunn, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 40.190,02 € zu vergeben.

Der Technische Ausschuss beschließt die Ausschreibung für die Elektro-Fertiginstallation und Beleuchtung BA II aufzuheben und neu auszuschreiben.

TOP 3.

Bebauungsplan Nr. 230-Gebiet nördlich der Floßmannstraße und südöstlich der Baldestraße;

FINr. 867/1, 867/8, 867/13 Gemarkung Ebersberg;

Beratung der Ergebnisse aus dem vorangegangenen Ortstermin;

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

siehe TA vom 09.04.2024

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des TA vom 09.04.2024, TOP 5, öffentlich sowie auf den vorangegangenen Ortstermin verwiesen.

Auf eine erneute Sachverhaltsdarstellung wird daher verzichtet.

Nach Auffassung der Verwaltung kann es für den Bereich der Floßmannstraße 28, FlNr. 867/1, Gemarkung Ebersberg bei dem Planungskonzept 21.02.2024 bleiben, da sich dieser städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügt und die Entwicklung im Bereich der Floßmann-/Haggenmillerstraße konsequent fortsetzt.

Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Bebauung durch die neu geplanten Wohnhäuser wird nicht gesehen, da zum einen die Abstandsflächen nach außen eingehalten sind. Damit sind die Anforderungen an den Nachbarschutz in ausreichender Weise berücksichtigt. Ein größerer Abstand würde die Anforderungen an die nachbarlichen Rechte überspannen und wäre im Hinblick auf die Belange des Grundstücks Floßmannstraße 28 unangemessen.

Zum anderen verursachen die neu geplanten Gebäude keine erdrückende Wirkung; eine ausreichende Belüftung und Besonnung sind künftig gegeben.

Die Variante entspricht im Übrigen der Beschlusslage des TA vom 06.12.2022.

Die Variante mit den beiden langgestreckten giebelständigen Baukörpern zur Floßmannstraße entstammt einem Vorschlag des östlichen Nachbarn (Floßmannstraße 26) und ist mit dem Eigentümer von Floßmannstraße 28 nicht abgestimmt.

Die vorgeschlagenen Gebäude haben eine Länge von ca. 32 m und eine Breite (einschl. des Vorbaus) von ca. 16 m.

Bei einem Vergleich der beiden vorliegenden Sonnenstudien ist festzustellen, dass die Planungsalternative für die Floßmannstraße 28 (langgestreckte Häuser) für die nördlichen liegenden Grundstücke am Scheiblerfeld ein deutlich höhere Verschattung zur Folge hat, als die Variante mit den drei Baukörpern. Auffällig ist, dass das Grundstück Floßmannstr. 26 dabei nahezu völlig ohne Verschattung auskommt. Insofern würden die langgestreckten Baukörper aus Sicht der Verwaltung weniger Rücksicht auf die Umgebungsbebauung nehmen. Im Ergebnis sind aus Sicht der Verwaltung die beiden Studien nur schwer vergleichbar und stellen deswegen keine geeignete Grundlage für eine Entscheidung dar.

Insgesamt muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine qualifizierte Verschattungsstudie nach den einschlägigen DIN-Bestimmungen erstellt werden.

Für den Bereich der Floßmannstraße 26 würde der Vorschlag „gestapelte Reihenhäuser“ das größte Baurecht für das Grundstück erbringen und würde so dem Nachverdichtungsgedanken entsprechen.

Diskussionsverlauf:

StR Riedl stellte fest, dass die beiden südlichen Häuser extrem nah an der Straße platziert sind, so dass eine erdrückende Wirkung entsteht. Er schlug vor, die Fassaden ab dem 1. OG einzurücken. Dadurch könnten Westterrassen geschaffen werden; insgesamt würde eine bessere Wohnqualität entstehen. Nach seiner Mitteilung würde der Investor dieser Lösung zustimmen. Er beantragte hierüber abzustimmen.

Er erinnerte an die Behandlung der Nachbarn und bat Herr Architekten Fischer die Pla-

nung nochmals zu erläutern.

Er regte an die Dachkonstruktion zu verändern um ein niedrigeres Dach zu erhalten.

Herr Fischer erläuterte ausführlich die Grundlagen der Planung sowie die Entstehungsgeschichte. Er wies daraufhin, dass die derzeitige Planung baurechtlich vollkommen in Ordnung ist. Die Planung wäre fast nach § 34 BauGB schon zulässig. Es würde sich um ein normal hohes 3-geschossiges Gebäude handeln.

StRin Platzer wies daraufhin, dass die Entwicklung schon vor einem Jahrzehnt begonnen habe und kein Unterschied zur Planung auf dem ehemaligen BRK-Gelände bestehe. Der Investor sollte sich allerdings mehr Mühe bei der Architektur geben.

StR Otter zweifelte die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes an und war als Architekt mit der Planung nicht glücklich. Die Wandhöhe mit dem steilen (38°) Dach würde trotzdem Schatten werfen. Der hohe Dachraum sollte verkürzt werden. Für Haus-Nr. 26 ist ein ordentliches Baurecht vorgesehen. Die Platzsituation an der Friedenseiche soll in der Planung berücksichtigt werden. Für ein Platzgestaltungskonzept sollen die Möglichkeiten von Städtebaufördermitteln bzw. städtebauliche Verträge geprüft werden. Er beantragte hierüber abzustimmen.

StR Schechner bedankte sich für die Organisation des Ortstermins. Er wäre für die Planung, wenn eine Verbreiterung des Gehwegs sowie das Einrücken der Fassaden ab dem 1. OG berücksichtigt wird.

StR Münch fragte nach den Kosten der Überplanung des Kreuzungsbereichs. Er hielt den Regelungsmaßstab zu groß. Für eine Entscheidung sei eine genauere Planung mit Kosten erforderlich. Er sprach sich dafür aus, den Umgriff nicht zu erweitern.

Antrag StR Otter: Aufnahme des Kreuzungsbereich in den Bebauungsplanumgriff

Abstimmungsergebnis: 2: 8
Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Sachvortrag und beschließt:

1. Fassen eines Aufstellungsbeschlusses für einen „regulären“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB auf Basis des Planungskonzeptes des Büros AKFU vom 25.03.2024 sowie den Planungskonzept des Büros aoarchitekten vom 21.02.2024 „Wohnanlage an der Friedenseiche Ebersberg“ sowie dem Planungskonzept des Architekten Mayer (gestapelte Reihenhäuser) vom 29.02.2024 mit folgenden Änderungen:
 - Einrücken der Fassade der südlichen beiden Punkthäuser an der Floßmannstraße ab dem 1. OG.
 - für Haus-Nr. 26 wird eine GRZ von 0,4 und eine zusätzliche Balkonzone festgesetzt.
 Planungsziel wäre die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke in Richtung eines Wohnstandortes in Anlehnung an die vorstehenden Planungsvorschläge.
2. Mit den Planbetroffenen ist zunächst eine städtebauliche Vereinbarung hinsichtlich der Tragung der Planungskosten gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Im Anschluss die Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages zwecks Sicherung der Bauleitplanungsziele (soziale Wohnraumnutzung) gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

BauGB.

3. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf Basis der in der heutigen Sitzung geänderten Planungskonzepte.

11 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Neubau Kinderbetreuung Ringstrasse Erläuterung Flächenmanagement

öffentlich

Sachverhalt:

Zur Entscheidungsfindung für das weitere Vorgehen bezüglich der knappen nutzbaren Flächen stellt das Büro Lex Kerfers, Herr Kerfers mit Unterstützung Rieger Lohmann Architekten, Frau Kragler die Flächenproblematik zu den Außenspielflächen, Stellplätzen, Wertstoffsammelstelle, Eingangssituation usw. vor. Die Überlegungen sind mit der UNB und Kindergartenaufsicht des Landratsamtes abgestimmt. Zudem liegen auch 2 Grundrissvarianten vor die vorgestellt werden. Hierfür ist ebenfalls eine Entscheidung notwendig.

Die Präsentation ist noch nicht im Detail fertig gestellt, Sie wird nachgereicht.

Diskussionsverlauf:

Architekt Lohmann und Architektin Anna Kragler stellen die Präsentation mit 2 Varianten L-Form und Riegel vor. Landschaftsarchitekt Kerfers erläutert die Freiflächen der beiden Varianten. Die Ausführung der Konstruktion der Gebäude erfolgt als Holzmodulbauweise. Dies wurde bereits bei der Ausschreibung der Architektenleistung festgelegt. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Seitens der Kindergartenaufsicht wurden beide Varianten positiv bewertet. Die Abstimmung mit der UNB für die Vergrößerung der Außenspielfläche erfolgte ebenfalls, auch hier wurde ein positives Signal gegeben.

BGM Proske erläutert zu Beginn der Diskussionsrunde seinen Standpunkt und weist auf die Haushaltslage hin. Aus seiner Sicht ist die Variante Riegel in der derzeitigen Haushaltslage die richtige Entscheidung.

In der anschließenden Diskussion wurden die beiden Lösungen von allen Fraktionen positiv bewertet, die L-Form als städtebaulich und optisch schönere Lösung gewertet. Wichtig ist den Stadträten bei der Ausführung des Gebäudes eine dichte Dachkonstruktion und eine langlebige Konstruktion und Materialität. StR Schechner weist darauf hin, dass er keiner Flachdachlösung jemals zustimmen wird. StR Riedl erkundigt sich nach der Förderfähigkeit der Flächen. Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass der Kontakt zu allen Förderbehörden (KommWFP, FAG, Bayfholz) bereits hergestellt ist und die Planungen abgestimmt sind.

In der anschließenden Abstimmung wurde zuerst über die Variante L-Form (Beschluss 1) und dann die Variante Riegel (Beschluss 2) behandelt.

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses stimmen für die Weiterbearbeitung der Variante "L-Form"

2 Ja : 8 Nein

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses stimmen für die Weiterbearbeitung der Variante "Riegel"

8 Ja : 2 Nein**TOP 5.****Sanierung Dach Turnhalle Flossmannstrasse
Vorstellung Schadensbild, Sanierungskonzept**

öffentlich

Sachverhalt:

Die gerichtlich bestellten Gutachter haben Mitte April Ihr Gutachten eingereicht. Das Beweissicherungsverfahren ist somit abgeschlossen. Die Beiden Gutachten liegen der Sitzungsvorlage bei.

Laut Gutachten ist ein Austausch von 99% der Fläche erforderlich.

In der Zwischenzeit haben Architekt und Tragwerksplaner ein Konzept entwickelt wie die Holzdecke ohne Demontage möglich ist. Eine Demontage der Brettsperreholzelemente würde eine Unbenutzbarkeit der Halle während der Sanierung bedeuten. Zudem wäre eine Demontage der Fassade notwendig. Witterungseinflüsse wären schwer in Griff zu bekommen. Bereits im Dezember 2023 musste kurzfristig wegen Wassereinbruch die Halle gesperrt werden.

Architekt Schmidmaier hat die Überplanung des Dachaufbaues vorgenommen. In der vorliegenden Präsentation wurden 2 Alternativen ausgearbeitet.

Laut Rechtsanwalt Sienz ist eine nahezu identische Ausführung des Bestandes zu empfehlen, da eine Abrechnung der geänderten Bauteile zu erheblichen Klärungspunkten und Unwägbarkeiten führen kann. Eine Kostenerstattung der kompletten Summe ist mit einer geänderten Ausführung unwahrscheinlich.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Dachausführung wie gehabt mit Flachdach und Begrünung auszuführen. Die Dämmung sollte jedoch vollflächig in Bitumen vergossen werden, die Ausführung der Entwässerung geändert werden (laut Gutachter mangelhafte Planung).

Vorteil der Flachdachausbildung ist die Verhinderung der Quartierserwärmung und die kostengünstigere Ausführung der Fotovoltaik.

Diskussionsverlauf:

Architekt Schmidmaier und Frau Kreppmaier vom Büro Kugler Kerschbaum erläutern die vorhandenen Schäden und Varianten zu den Sanierungsmöglichkeiten. In der anschließenden Diskussion weist StR Schechner noch einmal darauf hin, dass er grundsätzlich nicht für eine Flachdachkonstruktion stimmen wird. StR Riedl erläutert die Problematik der Regenrückhaltung, die bei einer Schrägdachkonstruktion nicht gegeben ist, jedoch in diesem Fall erforderlich ist, da eine ungedrosselte Einleitung in die Kanalisation nicht möglich ist. Unter den meisten Mitgliedern des technischen Ausschusses herrscht die Meinung, dass eine Satteldachlösung sicherer und geeigneter wäre, jedoch auf Grund der Streitsache und Ungewissheit der Kostensituation, die ursprüngliche Flachdachkonstruktion mit geänderter Planung der Entwässerungssituation wiederherzustellen. StR Otter weist darauf hin, dass eine Genehmigung erforderlich ist und ebenfalls die Statik geprüft werden muss. Herr Kerschbaum und die Verwaltung teilen mit, dass das bereits berücksichtigt ist und Kontakt mit dem ursprünglichen Gutachter aufgenommen worden ist. StR Friedrichs weist darauf hin, dass ein Flachdach mit Begrünung sich positiv für das Mikroklima in diesem Stadtviertel auswirkt und plädiert für die Ausführung des Flachdaches mit Begrünung unter der Berücksichtigung der Behebung der vorhandenen Planungsmängel. StR Fritsch schlägt vor vorerst die Sanierung der Brettstapeldecke auszuführen und parallel mit der Versicherung des Architekten zu klären ob eine Änderung der Konstruktion vergütet wird. Sollte das nicht möglich sein und das Flachdach zur Ausführung kommen wäre eine Dichtigkeitsprüfung von Dampfsperre und nach Fertigstellung der Abdichtungsarbeiten sinnvoll.

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses stimmen für Variante 1 Flachdachkonstruktion mit geänderten Attika und Entwässerungssituation.

8 Ja : 1 Nein

StR Schechner war zur Abstimmung nicht anwesend.

TOP 6.

Bauantrag wegen Aufstockung einer Doppelhaushälfte, energetische Sanierung und Erneuerung einer Garage mit Geräteraum, Erweiterung des Erdgeschosses in 85560 Ebersberg, Ringstr. 58, FINr. 750/10, Gemarkung Ebersberg; siehe TA vom 12.07.2022

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf den vorangegangenen TA-Beschluss vom 12.07.2022, TOP 3, öffentlich verwiesen.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 23.1 – Südwest Landhausbau ist mittlerweile rechts-wirksam.

Geplant ist folgendes:

Aufstockung des bestehenden Wohnhauses um 1 Vollgeschoss

Wandhöhe neu:

7,70 m

Firsthöhe neu:

9,46 m

Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 30 cm

wegen Aufbringen der Dämmung zur energetischen Sanierung

Neubau eines Gartengerätehäuschens südlich der bestehenden

Garage inkl. Kelleraußentreppe (5,37 m x 5,24m)

28,13 m²

Zusammen mit der bestehenden Garage ergibt sich eine

Grenzbebauung von 11,20 m

Erweiterung der Küche um ca. 2.20 m nach Norden

6,93 m²

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des geänderten, einfachen Bebauungsplanes Nr. 23.1 – Südwest Landhausbau. Die geplante Höhenentwicklung entspricht den Festsetzungen und ist daher genehmigungsfähig. Ebenso ist die Vorgabe für Solarflächen eingehalten. Der hierfür notwendigen Abweichung von den Abstandsflächen wird zugestimmt.

Die Erweiterung der Küche liegt innerhalb des Bauraumes und ist daher ebenfalls genehmigungsfähig.

Für die energetische Sanierung und die damit verbundene Überschreitung der Baugrenze nach Westen ist eine Befreiung beantragt. Vor dem Hintergrund der energetischen

Sanierung und der vorliegenden Nachbarzustimmung kann der Befreiung das Einvernehmen erteilt werden.

Für die neu entstehende Grenzbebauung kann das Einvernehmen ebenfalls erteilt werden, da der westliche Nachbar davon nicht unmittelbar betroffen ist. Die geplante Bebauung mit dem Gartengerätehaus hält die Abstandsfläche ein, da zwischen dem Nachbargrundstück Ringstr. 56 (FINr. 750/11) und dem Baugrundstück (Ringstr. 58, FINr. 750/10) ein weiteres Garagengrundstück (FINr. 750/21) liegt, das dem östlich angrenzenden Nachbarn (Ringstr. 60, FINr. 750/9) gehört. Insofern liegt für das westlich angrenzende Grundstück Ringstraße 56 keine Beeinträchtigung durch die neu geplanten Nebenanlagen vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag wegen Aufstocken einer Doppelhaushälfte, energetischer Sanierung und Erneuerung einer Garage mit Geräteraum und Erweiterung des Erdgeschosses in 85560 Ebersberg, Ringstr. 58, FINr. 750/10, Gemarkung Ebersberg und erteilt dem Vorhaben sowie den beantragten Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Integriertes Mobilitätskonzept für die Stadt Ebersberg;

a) Vorstellung und Empfehlung der Annahme des Konzeptes;

b) Behandlung der Empfehlungen des AK Verkehr

öffentlich

Sachverhalt:

Zu a)

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 14.12.2021 auf eine Empfehlung des AK Verkehr beschlossen, ein Integriertes Mobilitätskonzept für die Stadt Ebersberg aufzustellen.

Nach Durchführung einer beschränkten Ausschreibung wurde am 10.05.2022 der Auftrag an das Büro BVR aus Innsbruck vergeben.

Bis zum heutigen Tag wurden mehrere Sitzungen im AK Verkehr zu diesem Thema abgehalten in denen eine umfassende Leitidee des Integrierten Mobilitätskonzeptes für Ebersberg erarbeitet wurde.

Parallel dazu wurden umfassende Erhebungen des Verkehrsgeschehens in Ebersberg durchgeführt, um eine wissenschaftlich gesicherte Datenbasis zu gewinnen. Neben den Zählungen und Messungen wurde auch eine Haushaltsbefragung durchgeführt; hierzu wurden insgesamt rund 900 Ebersberger Haushalte angeschrieben und nach ihrem Verkehrsverhalten an einem bestimmten Stichtag befragt.

In zwei Bürgerversammlungen hatten die Anwesenden Gelegenheit sich mit dem Thema zu befassen, mit den Vertretern des Verkehrsplanungsbüros ins Gespräch zu kommen und auf den ausgehängten Plänen und Plakaten Ihre Anregungen zu vermerken.

Zusätzlich zu der vorgenannten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedenen Fokusgruppen speziell beteiligt. Diese waren die Gruppe der Senioren, der Jugendlichen (8er-Rat) sowie der Kinder (Grundschulalter).

Mit dem Integrierten Mobilitätskonzept wurde ein übergeordnetes Leitbild für die Stadt Ebersberg im Hinblick auf das künftige Verkehrssystem und dessen Entwicklung sowie

zahlreiche Maßnahmenvorschläge inklusive fachlicher Priorisierung erarbeitet. Beides wird nun zur Abstimmung vorgeschlagen:

*„In der Stadt Ebersberg soll das Verkehrssystem
negative Effekte vermeiden und auch künftig
zum Erhalt und zur Verbesserung von
Lebensqualität und Wirtschaftskraft beitragen
und dabei die notwendigen Mobilitätsansprüche
von Bevölkerung, Gästen und Wirtschaft
berücksichtigen.“*

Das Mobilitätskonzept liegt nun in drei Teilen, dem Teil 1 – Analyse und dem Teil 2 – Lösungen und Maßnahme und dem Teil 3 – Materialband vor. Auf die beiliegenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen. Herr Schlosser und Herr Steinlechner vom Büro BVR sind in der Sitzung anwesend und werden die Inhalte des Konzeptes erläutern und für Fragen und Anregungen zur Verfügung stehen.

Ziel der heutigen Sitzung ist die Empfehlung an den Stadtrat, das Konzept in den drei Teilen anzunehmen und zu beschließen. In der darauffolgenden Zeit muss an der schrittweisen Umsetzung des Konzeptes gearbeitet werden.

Bei der Konzeptumsetzung ist allerdings stets die haushaltsrechtliche Lage der Stadt in Blick zu nehmen. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Maßnahmen nicht um Pflichtaufgaben handelt und größere bauliche Maßnahmen den entsprechenden zeitlichen Vorlauf haben und zuerst finanziell abgesichert sein müssen.

Zum weiteren Vorgehen wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dass sich nach den Beratungen im TA eine weitere Öffentlichkeitsphase anschließen soll. Dies könnte zum einen über eine Ausstellung der Ergebnisse im Rathaus, die individuell besucht werden kann und / oder über eine Online-Beteiligung (Veröffentlichung auf der Homepage mit der Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben) erfolgen.

Alle Interessierten können sich dann zu dem Konzept nochmals äußern. Die Reaktionen würden von der Verwaltung gesammelt und unter fachlicher Begleitung des Planungsbüros dem TA/StR vorgelegt.

Im Anschluss daran sollte der Stadtrat das Konzept endgültig beschließen.

In der Sitzung des AK Verkehrs vom 26.02.2024 wurde die Frage aufgeworfen, ob zur Konzeptumsetzung weiterhin die Begleitung durch den AK-Verkehr erforderlich ist. Aus Sicht der Verwaltung und der Moderation (Dr. Stegen) sind mit dem vorliegenden Konzept alle Aufgaben aus dem Auftrag des AK Verkehrs abgearbeitet.

Eine Entscheidung über die weitere Beteiligung des AK-Verkehr hat der Technische Ausschuss zu treffen.

Zu b):

In der letzten Sitzung des AK Verkehr am 26.02.2024 befasste man sich intensiv mit dem Bereich der Maßnahmen und Lösungen.

Der AK Verkehr entwickelte im Zuge der Beratungen drei einstimmige Beschlussempfehlungen an den Technischen Ausschuss. Über diese Punkte ist im TA zu beraten und abzustimmen:

1. Schulstraße und Elternbahnhof
2. Sektorales Fahrverbot
3. Innerörtliche Staatsstraßenverlegung mit dem staatl. Bauamt besprechen

Zu 1: Schulstraße:

Aus den Ergebnissen der Haushaltsbefragung lässt sich ableiten, dass der überwiegende Teil der Schulkinder umweltfreundlich zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Schule kommt. Zu Fuß ist für die Grund- und Mittelschule (GMS) aus den Stadtteilen überwiegend eine gute Erreichbarkeit entlang von zentralen Wegachsen möglich, die an den Querungsstellen durch Lichtsignalanlagen, Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) und/oder Verkehrshelfer gesichert sind. Handlungsbedarf besteht diesbezüglich vor allem für den Bereich Eggerfeld im Nordosten des Stadtgebietes, von wo eine sichere Querung der St2080 derzeit zum Teil nur mit größeren Umwegen möglich ist (siehe Maßnahmen 2.5 und 2.6 des Konzeptes).

Dagegen wird nur ein kleiner Teil der Schulkinder mit dem Auto gebracht, unter anderem weil keine oder nur ungenügende Alternativen zur Verfügung stehen, vermutlich oft aber auch aufgrund einer subjektiven Wahrnehmung von Sicherheitsdefiziten im Zuge des Schulweges. Der daraus resultierende Kfz-Verkehr führt daher regelmäßig zu unübersichtlichen Situationen im unmittelbaren Schulumfeld und damit letztlich zu einer zunehmend auch objektiven Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

Um diesen Kreislauf nachhaltig zu durchbrechen, ist die Vorlage eines Masterplans zur Reduzierung des Bring- und Holverkehrs im Schulumfeld erforderlich, der neben einer grundlegenden Bewusstseinsbildung die punktuelle Umsetzung von sozialen, gestalterischen bzw verkehrsorganisatorischen und rechtlichen Maßnahmen erfordert. Besonders effizient sind dabei rechtliche Maßnahmen, wobei sich deren Geltung auch direkt aus dem jeweiligen Umfeld ableiten lassen sollte. In Italien, den Niederlanden oder Österreich zählt dazu die Einrichtung von Schulstraßen (Maßnahme 3.10.1), um so die Zufahrt unmittelbar vor das Schultor effektiv zu unterbinden und damit eine Entflechtung von zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Schule kommenden Kindern und insbesondere kurz vor Schulbeginn sich verdichtenden Kfz-Fahrten zu bewirken. Im Detail beinhaltet das Maßnahmenpaket für die Umsetzung einer Schulstraße ein kurzzeitiges Fahrverbot für Kraftfahrzeuge, das Radfahren in Schrittgeschwindigkeit, das Gehen auf der Fahrbahn und eine mechanische Abspernung etwa durch ein Scherengitter (Absperrschranke).

In Deutschland ist die Umsetzung von Schulstraßen in der Straßenverkehrsordnung derzeit noch nicht vorgesehen. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, durch ein zeitlich auf Unterrichtsbeginn und Unterrichtsende beschränktes Einfahrtsverbot Konfliktsituationen im Schulumfeld zu entschärfen und in den übrigen Zeiträumen die Straßen für den gesamten Verkehr offen zu halten.

Konkret wird für den Bereich der GMS empfohlen, an den aus Abbildung 9-20 des Integrierten Mobilitätskonzeptes ersichtlichen Punkten die Einfahrt in die Floßmannstraße, die Baldestraße, die Candid-Huber-Straße und die Bürgermeister Müller Straße in einem Zeitraum von jeweils 30 Minuten vor Unterrichtsbeginn und nach Unterrichtsende zu verbieten. Auszunehmen ist der Radverkehr, zudem ist das Befahren der Straßenabschnitte

innerhalb dieses Bereiches ebenso wie das Ausfahren gestattet. Allenfalls kann auch für das Zufahren eine Ausnahmeregelung für Anrainer der genannten Straßenzüge erfolgen.



Abbildung 9-20: Schulstraße (Maßnahme 3.10.1)

Ergänzend zu den temporären Einfahrtsverboten soll für die nicht vermeidbaren Bring- und Holverkehre eine adäquate Lösung vorgesehen werden, ohne die Verkehrssicherheit im Umfeld der GMS zu beeinträchtigen oder das Verkehrssystem im Wohnquartier zu belasten. Empfohlen wird die Einrichtung eines sogenannten Elternbahnhofs (Maßnahme 3.10.2) am östlichen Ende der Baldestraße im Bereich der Wertstoffinsel (Abbildung 9-21).

Vorgesehen ist eine Kiss+Go-Zone, an der mehrere Kfz gleichzeitig anhalten und Kinder aussteigen oder abgeholt werden können. Die Zufahrt erfolgt von der Eberhardstraße in die Baldestraße und von dort – unmittelbar vor dem Beginn der Schulstraße – in Einbahnführung über den bestehenden Parkplatz zurück zur Eberhardstraße. Die Kinder können direkt auf den angrenzenden Gehweg aussteigen und die Schule von dort sicher erreichen. Erforderlichenfalls ist eine Ausweitung des Angebotes für Kiss+Go ohne maßgebliche Beschränkung der bestehenden Kfz-Stellplätze möglich.

Bei Umsetzung dieser Maßnahme bedarf es vor Erlass der verkehrsrechtlichen Anordnung jedenfalls der direkten Einbeziehung/Information (Anhörung gem. Art. 28 BayVwVfG) der betroffenen Bevölkerung, der Schule sowie der Polizei. Der Anordnung ist eine tragfähige Begründung gem. § 45 StVO beizugeben, die u. a. durch vertiefte Untersuchungen (Auswirkungen auf die umliegenden Straßen, Verkehrsverlagerungen, positive Effekte etc.) zu erstellen ist.

Zu 2: sektorales Fahrverbot:

Mit dieser Regelung soll ein Durchfahrtsverbot auf dem innerörtlichen Straßennetz (vorwiegend Eberhardstraße/Schwabener Straße) für Nutzfahrzeuge mit einer Gesamtmasse von mehr als 7,5 t erreicht werden (vgl. Maßnahme 3.21, S. 104 ff Maßnahmenkonzept).

Im Integrierten Mobilitätskonzept ist dargelegt, dass das übergeordnete Straßennetz im Zuge der B 15 und der A99 / A 94 sowie der B304 eine zumutbare und geeignete Alternative für den nicht auf die Stadt und die Gemeinden des Landkreises bezogenen Schwerverkehr darstellt und deswegen jegliche Verlagerung in andere schützwürdige Gebiete – wie etwa das Stadtgebiet von Ebersberg – unterbunden werden kann. Da die Stadt hier aus straßenrechtlichen Gründen keine Anordnungsbefugnis hat muss diese Maßnahme mit den zuständigen Behörden (Straßenbauamt Rosenheim, LRA Ebersberg) besprochen werden. Um an diese Behörden heranzutreten, benötigt die Verwaltung allerdings einen entsprechenden Beschluss als Ausdruck des städtischen Willensbildungsprozesses.

Im Zuge des Fahrverbots wurde in einer früheren Sitzung des AK Verkehr über die Erstellung eines Lärmaktionsplanes beraten und dem Stadtrat empfohlen. Dieser hat mit Beschluss vom 14.12.2021 den Beschluss angenommen. Für den Lärmaktionsplan müssen Kosten von ca. 20.000,- € veranschlagt werden. Diese sind aufgrund der angespannten Haushaltssituation im Haushaltsplan 2024 nicht vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Verwaltungskapazitäten wurde zunächst und vordringlich das Integrierte Mobilitätskonzept auf den Weg gebracht. Aufbauend auf das IMK könnte nun, sofern die Mittel hierfür bereitgestellt werden können, der Lärmaktionsplan beauftragt werden.

Zu 3: Innerörtliche Staatsstraßenverlegung mit dem staatlichen Bauamt besprechen:

Dies beinhaltet die Idee, die St. 2080 innerörtlich zu verlegen und zwar in beide Fahrtrichtungen auf den Straßenzügen Bahnhofplatz – Eichthalstraße – Heinrich-Vogl-Straße. Diese Lösung würde es ermöglichen, den Marienplatz vom Schwerverkehr freizuhalten und dadurch eine signifikante Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu erreichen, da der verbleibende PKW-Verkehr auf dem Marienplatz deutlich unter dem für „Shared-Space“ bzw. für eine Begegnungszone erforderlichen Grenzwert von rund 10.000 kfz/24 Std. liegen würde (vgl. Maßnahme Nr. ... S. ...ff)

Es wird an dieser Stelle nochmals deutlich herausgestellt, dass mit der Maßnahme „Staatsstraßenverlagerung“ kein Neubau einer Umgehungsstraße angesprochen wird.

Im AK Verkehr wurde hierzu aufgrund eines Missverständnisses bei der Priorisierung keine einvernehmliche Empfehlung verfasst. Vielmehr handelt es sich bei diesem Vorschlag um die vornehmliche Empfehlung der Gutachter. Aufgrund dieser Situation ergeben sich zwei weitere Bearbeitungsvarianten:

- a) wie dargelegt Gespräche mit dem StBA und Umbau LRA-Kreuzung, B-Plan etc.**
- b) vertiefende Untersuchungen von Trassenkorridoren, Geologie, Lärm-, Arten- und Naturschutz etc.**
- c) a und b parallel**

Mit dem Vorschlag der Gutachter wird im Integrierten Mobilitätskonzept damit eine Neuordnung bzw. eine andere Verkehrsführung innerhalb Ebersbergs empfohlen. Die beabsichtigte Verkehrsführung in der Innenstadt soll sich nach der sog. Variante ISEK-2 richten. Grundlage ist die bereits im Verkehrskonzept von 2010 ausgearbeitete und im ISEK vom 2011 als Ausbaustufe 2 zur mittel- bis langfristigen Umsetzung empfohlene Verkehrsführung entsprechend nachfolgender Abbildung:

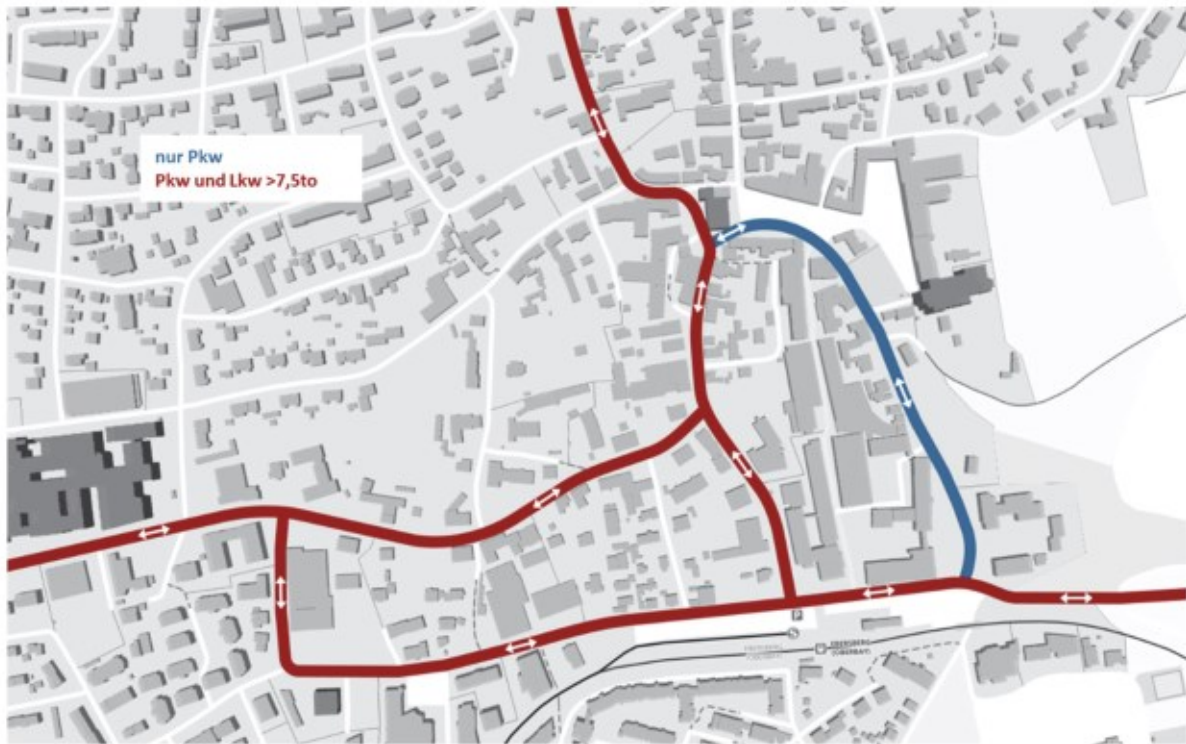


Abbildung 8-4: Variante ISEK-2 – Verkehrsführung

Diese Maßnahme erfordert allerdings zwingend den Umbau der Landratsamtskreuzung (Eichthal-/Dr.-Wintrich-Straße/Bahnhofplatz). Empfohlen wird hier die Errichtung einer vollständigen, verkehrsabhängigen Lichtsignalanlage sowie die Vergrößerung des innenliegenden Radius (vgl. Maßnahme 1.1, S. 53 ff und nachfolgende Abbildung 9-2):



Abbildung 9-2: Umbau Landratsamtskreuzung (Maßnahme 1.1)

Weiterhin muss die bestehende Engstelle an der Heinrich-Vogl-Straße berücksichtigt werden (vgl. Maßnahme 1.4, S. 55 ff). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bereich der Engstelle aufgrund des historisch gewachsenen Ortskerns und unter Berücksichtigung einer geringen Geschwindigkeit ($\leq 40\text{km/h}$) von eingeschränkten Bewegungsspielräumen und einem jedenfalls teilweisen Entfall von Sicherheitsräumen ausgegangen werden kann. Der erforderliche Raumbedarf kann daher mit 5,9 m beim Begegnungsfall LKW – LKW angesetzt werden. An der besagten Engstelle beträgt die Fahrbahnbreite inklusive Schutzstreifen derzeit knapp 6 m und erfüllt damit den unter Voraussetzung der örtlichen Gegebenheiten erforderlichen Raumbedarf bei reduzierter Geschwindigkeit.

In weiteren Schritten soll in diesem Bereich im Zuge der Bebauungsplanung im Bereich der Heinrich-Vogl-Str. 5 und 7 einerseits auf eine Verbreiterung der Fußgängerverkehrsanlagen (Gehwege) und andererseits auf eine geringfügige Aufweitung des Straßenquerschnitts hingewirkt werden. Dies ist ebenfalls bereits Bestandteil der Sanierungssatzung „Altstadt“; diese hat u. a. die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zu Inhalt. Die hat zur Folge, dass bei Neubebauungen in diesem Bereich zwingend ein Abrücken der Gebäude vom Fahrbahnrand erforderlich sein wird.

Die Maßnahme „Umfahrung“ wurde im Konzept ebenfalls behandelt (vgl. Ziff. 8.2.2 ff, S. 17 ff). Diese Lösung wurde in drei Untervarianten gegliedert – Umfahrung OST, Umfahrung MITTE (Tunnel) und Umfahrung WEST.

Bei der Umfahrungslösung würde ein Teil des KFZ-Verkehrs (Durchgangsverkehr) räumlich auf eine Umgehungsstraße verlagert. Ein wesentlicher Teil des Verkehrsaufkommens im Bereich der Stadt Ebersberg (Ziel- und Quellverkehr) verbleibt allerdings auf dem bestehenden Straßennetz. Die Analysedaten ergaben ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 42.000 Kfz-Fahrten/24 Std in Ebersberg. Mit einer Umfahrung würde einen

Anteil von ca. 18% (reiner Durchgangsverkehr, der kein Ziel oder keine Quelle in Ebersberg hat) des Verkehrsaufkommens verlagert werden können. Jeweils ca. 32 % des Verkehrsaufkommens betrifft den sog. Ziel- und Quellverkehr (insgesamt somit 66%), der durch eine Umgehungsstraße nicht verlagert werden würde und somit weiterhin im Stadtgebiet abgewickelt werden muss. Der Rest (16%) ist der Binnenverkehr.

Das Konzept kommt zum Ergebnis, dass eine Umfahrung OST vergleichbare Verlagerungseffekte wie die in der Vergangenheit betrachtete kurze Tunnelvariante zwischen Wasserburger Straße und Klostersee (Umfahrung MITTE) bringen würde.

Vertiefte Untersuchungen zu Trassenkorridoren, Geologie, Lärm-, Arten- und Naturschutz etc. sowie etwaige Verkehrszahlen waren nicht Gegenstand des Integrierten Mobilitätskonzeptes und müsste ggfs. in weiteren Planungsprozessen untersucht werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Ja – Beschaffung der Verkehrszeichen für die Schulstraßen
(Kosten für weitere Untersuchungen, Verkehrszeichen etc.)

Erstellung eines Lärmaktionsplanes ca. 20.000,- €

Planungs- und Baukosten für den Umbau der LRA-Kreuzung (Grobkostenschätzung inkl. Planung ca. 150.000,- € - erst bei erfolgreichen Gesprächen mit dem LRA, Straßenbauamt usw.; bis dahin fallen Planerstunden bei BVR für die fachliche Begleitung an)

Vertiefte Untersuchungen zu Trassenkorridoren der versch. Umfahrungsvarianten (aktuell keine Angaben möglich)

Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 2024 nicht veranschlagt. Die Mittelbereitstellung muss, sofern ein positiver Beschluss gefasst wird, im Rahmen der Haushaltsberatungen 2025ff beraten werden.

Diskussionsverlauf:

Der Erste Bürgermeister verweist auf die technisch mögliche Positivbeeinflussung bei Navigationsgeräten zu verschiedenen Baumaßnahmen. Dies sei mittlerweile technisch ohne weiteres möglich, die Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen sofort spürbar. Für diesen Bereich hat die Stadt derzeit nur sehr wenig Haushaltsmittel und kann hier nur Gespräche führen.

Im Bereich der Schule hat die Sperrung der Schlesischen Straße eine starke Verbesserung gebracht. Anwohner und die Schulkinder wünschen sich weniger Elterntaxis (siehe Kinderversammlung). Man sollte das mit wenigen finanziellen Mittel mutig ausprobieren. Hinsichtlich der Staatsstraßenverlagerung muss der politische Wille vorliegen. Aus dem Verkehrskonzept sind gute Erkenntnisse möglich. Hier sind zunächst Gespräche mit den zuständigen Behörden notwendig. Ein Einsatz von finanziellen Mitteln ist derzeit noch nicht erforderlich.

Kleine Maßnahmen könnten auch durch unsere motivierte Bauhofmannschaft in Eigenleistung erbracht werden. Die Umsetzung kann nur in kleinen Schritten erfolgen, da nicht alles eine Mehrheit finden wird.

Der AK Verkehr hat alle Arbeitsaufträge in diesem Bereich abgearbeitet und könnte daher ausgesetzt werden.

StR Riedl war der Ansicht, den AK Verkehr auf kleiner Flamme weiterzuführen und künftig Absprachen zum Thema Verkehr zu treffen. Er sollte mindestens einmal pro Jahr tagen.

Die Regelung der Schulstraße fand er als Verkehrsversuch in Ordnung. Er sah allerdings die Zufahrt zur Pfarrer-Bauer-Straße sehr problematisch.

Sehr kritisch sah er den beabsichtigten Begegnungsverkehr in der Heinrich-Vogl-Straße. Er befürchtete eine Verkeilung des Verkehrs. Die Änderung des Landratsamtskreuzung ist nicht zustimmungsfähig. Die E-Einz-Kreuzung wurde nicht angesprochen. Er befürchtete, dass hier kein reibungsloser Verkehrsfluss gewährleistet sei und verlangte eine Protokollierung seiner Äußerung.

StR Otter verwies auf seinen eigenen Antrag von vor sechs Jahren. Im AK war ein gutes Arbeitsklima. Man einigte sich zunächst auf das Mobilitätskonzept, dann auf den Lärmaktionsplan und schließlich auf die Umgehungsstraßendiskussion.

Der Verkehrsraum in Ebersberg sei durch die Bebauung definiert. Der Mensch soll im Mittelpunkt des Systems stehen. Ziel sei es mehr Rad- und Fußgängerverkehr zu ermöglichen.

Er unterstützte die Maßnahmen an der Schule.

Ein Beschluss allein zur ISEK 2+ Variante wäre seiner Ansicht nach eine Bankrotterklärung. Dies hätte man schon in den letzten 20 Jahren umsetzen können. Ein Beschluss wäre zwar möglich, allerdings soll parallel dazu Trassen für eine Umgehungsstraße im AK Verkehr erarbeitet werden. Der Arbeitskreis wäre dazu in der Lage.

StR Münch fand die Maßnahmen und Empfehlungen zustimmungsfähig. Gerade im Bereich der Schule ging hier ein SPD-Antrag voraus.

Das sektorale Fahrverbot ist sinnvoll. Die Verlagerung der Staatsstraße stufte er als sehr schwierig ein. Derzeit bestünde eine „über-Eck-Situation“ im Bereich des Rathauses; er glaubt nicht an eine mögliche Veränderung.

Er stimmte StR Riedl zu, den AK Verkehr einmal jährlich tagen zu lassen. Die Dinge sollten in den zuständigen Gremien diskutiert werden.

Er erinnerte an die hohen Beraterkosten, demnach sollten die Sache auch aus finanziellen Gründen mehr im Ausschuss beraten werden. Die Stadt ist für die Planung einer Umgehungsstraße nicht zuständig und auch nicht in der Lage. Dies würde nur wieder Kosten für externe Fachleute verursachen.

StR Friedrichs hoffte auf einen Beschluss für ein gutes Konzept. Der AK hat die gestellten Aufgaben erfüllt. Das Konzept sei wichtig für spätere Fördermaßnahmen. Er verwies im Bezug auf die Umgehungsstraße auf die Stadt Grafing, wo der Verkehr am Marktplatz zwischenzeitlich nahezu so hoch ist wie vor dem Bau der Umgehung. Das Rathauseck ist heute ohne LSA schon sehr kritisch. Man sollte dem Konzept in Verbindung mit dem sektoralen Fahrverbot eine Chance geben.

Die Schulstraße/Kiss+Go-Zone wäre gut und sei an mehreren Stellen (Dr.-Wintrich-Str.) denkbar.

Der Arbeitskreis braucht einen klaren Arbeitsauftrag; hierzu bedarf es einer politischen Entscheidung.

StR Hilger war der Ansicht, dass der AK Verkehr gute Arbeit geleistet habe und zu verschiedenen Themen andere Sichtweisen brachte. Einhellige Meinung war keine Landschaftsdurchschneidung, jedoch ein Tunnel wäre denkbar.

Die drei vorgeschlagenen Maßnahmen wären ok, sofern vorher der Rektor der Schule eingebunden wurde. Die Staatsstraßenverlagerung wäre denkbar, da eine Umgehungsstraße in den nächsten 15 – 20 Jahren nicht gebaut werden würde.

StR Otter wies auf bisher gewährte Städtebaufördermittel hin. Der AK Verkehr habe seiner Ansicht nach, die Themen nicht aufgearbeitet. Die Frage einer Umfahrung kann der AK anreißen und dem TA zur Entscheidung vorlegen. Die Fragen sollen parallel untersucht werden. Eine Einstellung des AK Verkehr wäre keine nachhaltige Lösung der Verkehrsprobleme.

Stadtrat Riedl erkundigte sich, ob die Daten des Integrierten Mobilitätskonzeptes Eigentum der Stadt sind. Dies wurde seitens der Gutachter bestätigt.

Auf Forderung aus der Mitte des Ausschusses wird über Teil b) einzeln abgestimmt.

Beschluss:

Zu a)

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Integrierten Mobilitätskonzept für die Stadt Ebersberg mit Stand vom März 2024 und **empfiehlt dem Stadtrat** dieses Konzept in seinen drei Teilen (Teil 1 – Analyse und dem Teil 2 – Lösungen und Maßnahme und dem Teil 3 – Materialband) anzunehmen.

Zu b)

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von den Empfehlungen des AK Verkehr aus der Sitzung vom 26.02.2024 und beschließt die Umsetzung der Maßnahmen wie folgt:

Maßnahme	Ja	Nein
Schulstraßen	X einstimmig	
Sektorales Fahrverbot	X 9 Stimmen	X 1 Stimme
Staatsstraßenverlagerung besprechen	X 9 Stimmen	X 1 Stimme

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

**Windenergie im Landkreis Ebersberg;
Steuerungskonzept Windenergie des Regionalen Planungsverbandes München;
Stellungnahme der Stadt Ebersberg**
öffentlich

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.03.2024 übermittelte der Regionale Planungsverband München (RPV) den Entwurf des Steuerungskonzeptes Windenergie verbunden mit der Aufforderung bis zum 31.05.2024 Stellung zu nehmen.

Die Unterlagen sind unter der Internetadresse www.region-muenchen.com/windenergie öffentlich einsehbar.

Aufgrund des Windenergieflächenbedarfsgesetzes des Bundes (WindBG) ist vorgesehen, 1,1% der Landesfläche bis zum 31.12.2027 als Vorranggebiet für die Windenergienutzung / -anlagen festzulegen. In einem weiteren Schritt wird der Freistaat Bayern gem. § 3 WindBG verpflichtet, bis zum 31.12.2032 einen Flächenanteil von 1,8 % der Landesfläche für die Windenergieanlagen zur Verfügung zu stellen.

Der Freistaat Bayern hat diese Anforderungen im Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom... unter dem Ziel 6.2.2 umgesetzt und vorgegeben, in jedem Regionalplan im Rahmen von Regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen festzulegen. Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (RPV) hat daher am 19.09.2023 die Teilfortschreibung des Regionalplans zur Steuerung der Windenergienutzung beschlossen.

Im Regionalplan wird die Errichtung von WKA mit folgenden Regelungen gesteuert:

Vorranggebiet Windenergie: ergibt eine Privilegierung von Windkraftanlagen gem. § 35 Abs. 1 BauGB; Vorranggebiete bewirken einen Ausschlusswirkung für andere raumbedeutsame Vorhaben/Nutzungen, soweit sie mit der Windenergienutzung nicht vereinbar sind. Es gelten darüber hinaus vereinfachte Regelungen für die Genehmigung (§ 6 WindBG, z. B. im Bereich Artenschutz)

Vorbehaltsgebiet Windenergie: hier muss im Rahmen der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen der Windenergie ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Ausschlussgebiete für raumbedeutsame Windenergieanlagen

Verhältnis zur kommunalen Planungshoheit:

Zur Erreichung der Flächenbeitragswerte ist der RPV gemäß § 249 Abs. 5 BauGB an entgegenstehende Darstellungen in Flächennutzungsplänen nicht gebunden, soweit dies erforderlich ist um den Flächenbeitragswert iSd § 3 Abs. 1 WindBG zu erreichen. Kommunale Planungen (FNP-Darstellungen) sind allerdings vom RPV in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 245 Abs. 6 iVm § 7 Abs. 2 ROG, § 1 Abs. 7 BauGB).

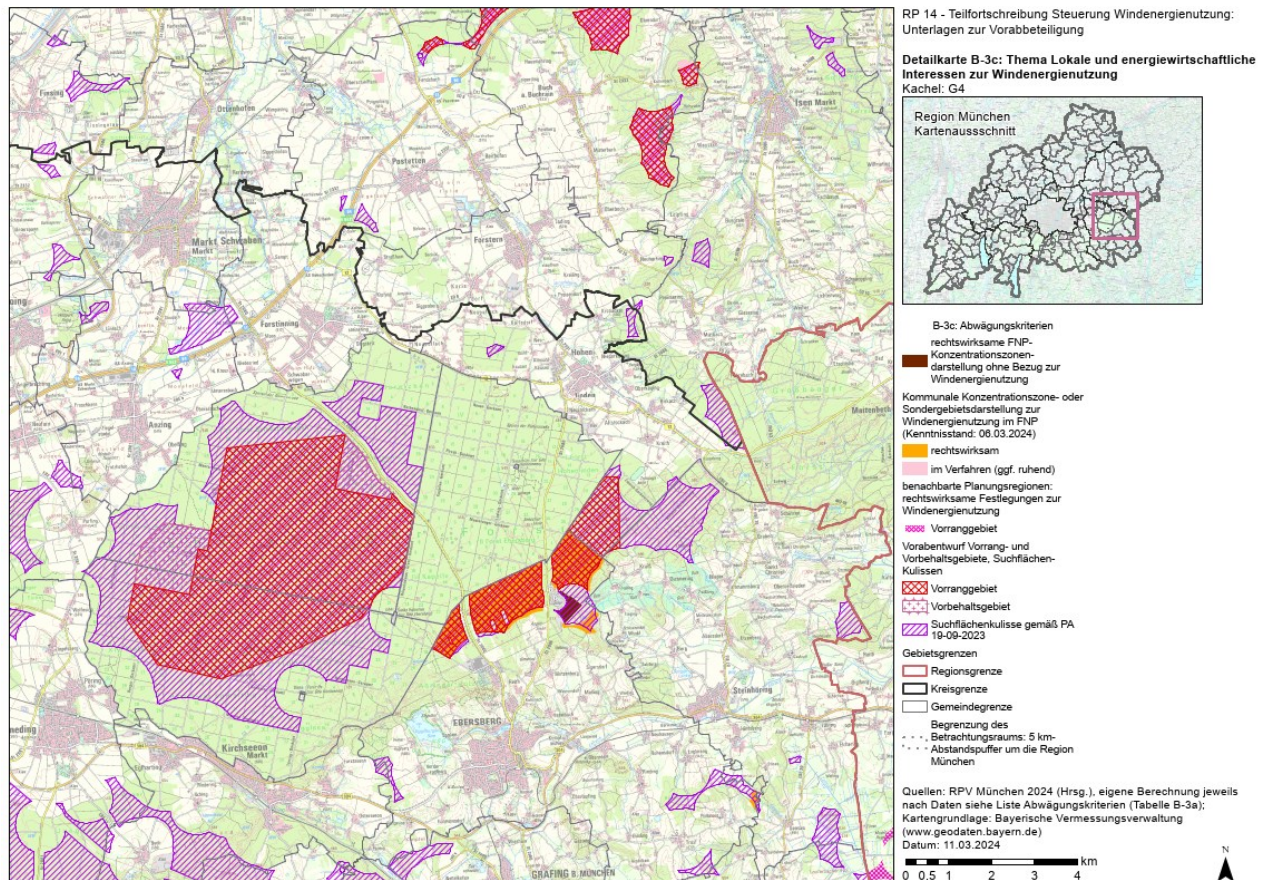
Nach den Ausführungen des RPV ist geplant, dass gemeindliche Konzepte (bestehende Sondergebiete und Konzentrationsflächen Windenergie) grundsätzlich wirksam bleiben. Allerdings entfällt die Ausschlusswirkung der Windenergienutzung außerhalb von Konzentrationsflächen gem. § 249 Abs. 1 BauGB sobald die Regionalplanfortschreibung in Kraft tritt bzw. das Erreichen des Flächenbeitragswerts gem. § 5 Abs. 1 oder Abs. 2 WindBG festgestellt wurde.

Die Stadt kann unabhängig davon weitere Flächen für Windenergie ausweisen. Es soll kein genereller Ausschluss außerhalb von Vorranggebieten entstehen.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind zu den Entwürfen des Steuerungskonzeptes Windkraft folgende Anmerkungen veranlasst:

1. Städtische Konzentrationsflächenplanung:

In der nachfolgenden Karte ist die geplanten Vorranggebiete des RPV dargestellt (rot schraffiert). Ebenso sind die rechtswirksamen Konzentrationszonen der Stadt Ebersberg für die Windenergiegebiete ersichtlich (flächig orange).



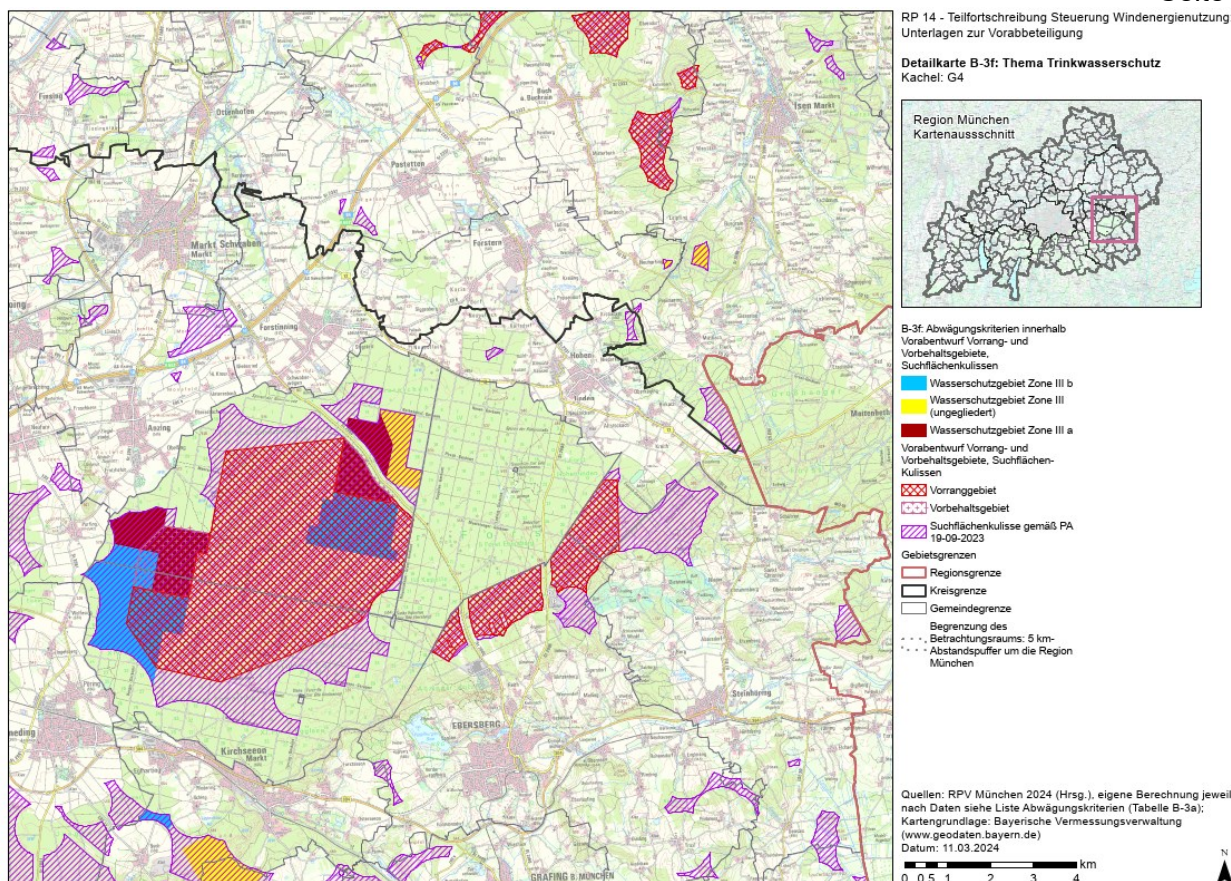
Für den Bereich der Stadt Ebersberg werden die Konzentrationszonen vom RPV-Entwurf nahezu vollständig übernommen. Insoweit besteht Einverständnis mit dem Planungsentwurf.

Die Stadt weist daraufhin, dass durch die eigene Konzentrationszonenplanung der erforderliche Flächenbeitragswert für die den Bereich der Stadt Ebersberg gem. § 5 WindBG (1,1% / 1,8%) mit insgesamt 8,6 % der Fläche deutlich übererfüllt wurde.

Im Bereich Pollmoos findet seitens des RPV keine Ausweisung eines Vorranggebietes statt. Hier erfolgt die Ausweisung durch die städtische Flächennutzungsplanung. Wie vorstehend ausgeführt ergibt sich hier kein Widerspruch zur Regionalplanung. Die Stadt fordert in diesem Zusammenhang, dass im regionalen Steuerungskonzept keine Ausschlussflächen festgesetzt werden, damit auch künftig Anlagen, insbesondere mit bürgerschaftlichem Engagement, realisiert werden können. Dies dient der Akzeptanzsteigerung solcher Projekte und leistet einen wichtigen Beitrag für die Energiewende vor Ort.

2. Wasserschutzgebiete:

In der nachfolgenden Karte ist das Vorranggebiet im Bereich des Ebersberger Forstes dargestellt. Mit flächig blauer Farbe sind die Wasserschutzgebiete angelegt; die westliche blaue Fläche betrifft das Schutzgebiet der Stadt Ebersberg.



Die Stadt fordert, das Vorranggebiet Windkraft soweit zurückzunehmen, damit das Wasserschutzgebiet der Stadt Ebersberg nicht mehr betroffen ist.

Die Wasserschutzgebiete dienen der langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung der Einwohner Ebersbergs und leisten daher einen herausragenden Beitrag zum Gesundheitsschutz und zum Schutz von Leib und Leben der Bewohner der Stadt Ebersberg. Die Stadt vertritt daher die Auffassung, dass der Schutz dieser höchstrangigen Rechtsgüter höher zu gewichten ist als die Interessen, im Ebersberger Forst ein möglichst großes Vorranggebiet für Windkraftanlagen zu schaffen, um möglicherweise andere Bereiche des Regionsgebietes von Windkraftanlagen freizuhalten.

Die Herausnahme des städtischen Wasserschutzgebietes ist auch vor dem Hintergrund der unter Ziff. 1 genannten Übererfüllung des städt. Flächenbeitragswertes gerechtfertigt. Eine so große Festlegung des Vorranggebietes ist nach Ansicht der Stadt Ebersberg zur Erreichung der Planungsziele in diesem sensiblen Bereich nicht erforderlich.

In der Zone I (Fassungsbereich; Betretungsverbot) und der Zone II (engere Schutzzone; Bodeneingriffsverbot) sind Windkraftanlagen unzulässig (absolute Ausschlussgebiete; vgl. Merkblatt 1.2/8, LfU Bayern). In der Zone III (weitere Schutzzone) müssen Waldstandorte wegen der Rodungsproblematik sorgfältig im Einzelfall geprüft werden.

Nach Ansicht der Stadt ist die Inanspruchnahme dieser Flächen zum einen wegen der Übererfüllung des Flächenbeitragswertes der Stadt und andererseits aus räumlicher Sicht nicht erforderlich. Es würde auch den Grundsätzen der gerechten Abwägung widersprechen, da nach dem Planungskonzept eine einseitige Konzentration der Vorranggebiete auf den Ebersberger Forst (sog. Großstrukturen) stattfindet und andere Bereiche des Landkreises/der Region nicht mit Vorranggebieten belegt werden.

Die Stadt ist daher der Ansicht, dass die Planung möglicherweise die Gefahr der Rechtswidrigkeit in sich trägt, da die einseitige Ausweisung eine unzulässige Negativplanung darstellen könnte. Sollte die Planung in einen Klageverfahren nicht standhalten und

dadurch die Fristen zur Ausweisung der Flächenbeitragswerte nicht eingehalten werden können, tritt die Rechtsfolge nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht ein.

Die Stadt weist auf den Bürgerentscheid auf Landkreisebene vom 16.05.2021 hin wo über die Planung und Errichtung von 5 WKA im LSG Ebersberger Forst entschieden wurde. Die Mehrheit der abstimmenden Bürger haben auf Landkreisebene den Bürgerentscheid angenommen. Für den Bereich der Stadt Ebersberg wurde der Entscheid mit 47,33 % zu 52,67% abgelehnt. Insofern ist auch aus dieser Sicht eine Beschränkung des Vorranggebietes im Wald auf das unumgänglich notwendige Maß anzustreben, sowie eine Beschränkung der WKA auf höchstens 5 Anlagen, wie im seinerzeitigen Entscheid vorgesehen, vorzusehen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Steuerungskonzeptes Windkraft des RPV München vom 11.03.2024.

1. Der Ausweisung der Vorranggebiete auf dem Gebiet der Stadt Ebersberg wird zugestimmt.
2. Das Vorranggebiet 06 (Ebersberger Forst) ist soweit zurückzunehmen, dass das Wasserschutzgebiet der Stadt Ebersberg nicht mehr betroffen ist.
Es dürfen höchstens 5 Windkraftanlagen errichtet werden.
3. Die Stadt fordert keine Ausschlussgebiete festzusetzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorstehenden Ziffern als Stellungnahme im Verfahren gegenüber dem RPV abzugeben.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.

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

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

BauGB;

Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:



A/ VORGESCHICHTE

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.

Der Billigungs- und Auslegebeschluss wurde am 16.01.2024 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB mit der Planfassung vom 16.01.2024 wurde in der Zeit vom 05.03.2024 bis einschließlich 09.04.2024 durchgeführt.

B/ STELLUNGNAHMEN

1/ KEINE RÜCKMELDUNG HABEN ABGEGEBEN:

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde
- 1.2 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.3 Landratsamt Ebersberg, Altlasten

- 1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.5 Evang. Pfarramt Ebersberg
- 1.6 Kath. Pfarramt St. Sebastian Ebersberg
- 1.7 Erzbischöfliches Ordinariat München
- 1.8 Deutsche Telekom
- 1.9 Vodafone GmbH
- 1.10 Stadt Grafing b. München
- 1.11 Markt Kirchseeon
- 1.12 Gemeinde Forstinning
- 1.13 Gemeinde Hohenlinden
- 1.14 Gemeinde Anzing
- 1.15 Gemeinde Frauenneuharting
- 1.16 Bund Naturschutz Ebersberg
- 1.17 Landesbund für Vogelschutz
- 1.18 Stadt Ebersberg, Tiefbau
- 1.19 Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei
- 1.20 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur

2/ KEINE EINWÄNDE / BEDENKEN HABEN VORGETRAGEN

- 2/1 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 01.03.2024
- 2/2 Brandschutzdienststelle für den Landkreis Ebersberg, Schreiben vom 21.02.2024
- 2/3 Energienetze Bayern, Schreiben vom 10.04.2024
- 2/4 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 15.03.2024
- 2/5 Polizei Ebersberg, Schreiben vom 15.03.2024
- 2/6 Geschäftsstelle des regionalen Planungsverbandes München, Schreiben vom 08.04.2024
- 2/7 LRA Ebersberg Bauleitplanung, Schreiben vom 04.04.2024
- 2/8 LRA Ebersberg Gesundheitsamt, Schreiben vom 14.03.2024
- 2/9 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.02.2024
- 2/10 LRA Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 03.04.2024
- 2/11 Wasserwirtschaft Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2024

3/ FOLGENDE STELLUNGNAHMEN WURDEN ABGEBEN

- 3/1 Stadt Ebersberg, Abfall und Umwelt, Schreiben vom 02.04.2024

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
C/ BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHME

3/1 Stadt Ebersberg, Abfall und Umwelt / Schreiben vom 02.04.2024

Die Stadt Ebersberg, Abfall und Umwelt weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass für die Apartments der psychisch kranken Menschen und der Mitarbeiter Restmüll- und Komposttonnen vorzuhalten sind. Die Größe der Tonnen ist so zu bemessen, dass bei Restmülltonnen mindestens 10 Liter je Person sowie bei den Komposttonnen mindestens 6 Liter je Person zur Verfügung stehen. Erfahrungsgemäß ist bei Restmüll ein Volumen von mindestens ca. 20-25 Liter je Person und Woche zu empfehlen. Zugelassen sind schwarze Restmülltonnen mit einem Volumen von 40, 80, 120 und 240 Litern Volumen sowie grüne Komposttonnen mit 80, 120 oder 240 Litern Volumen.

Für die Bereitstellung der Tonnen zur Leerung ist ein geeigneter Platz vorzusehen, der an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzt und gleichzeitig nicht den Verkehr behindert. Es wird empfohlen, Räume für die Aufstellung der Tonnen und Platz für die Bereitstellung zur Leerung vorzusehen.

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.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 102.2 Sieghart-/Ignaz-Perner-Straße; Erweiterung Pflegeheim „Reischlhof“ .
2. Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 14.05.2024 zu Eigen.
3. Der Technische Ausschuss beschließt den Bebauungsplansentwurf einschließlich Begründung unter Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 14.05.2024 als Satzung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekanntzumachen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 10.

**Bebauungsplan Nr. 146 - Nachfolgenutzung Autohaus;
Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146
öffentlich**

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die TA-Sitzung vom 09.04.2024, TOP 4, öffentlich Bezug genommen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde die Verwaltung gebeten, eine Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten um Werbeanlagen an dieser Stelle sicher ausschließen zu können, da ein weiteres Fortschreiten dieser Entwicklung befürchtet wird.

Das Grundstück FINr. 805/1, Gemarkung Ebersberg liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 146 – Nachfolgenutzung Autohaus. Der Bebauungsplan trifft bis auf die Regelung in B. 2.10, wonach genehmigungspflichtige Werbeanlagen unzulässig sind, keine Festsetzungen für das Grundstück FINr. 805/1, Gemarkung Ebersberg.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 146 (vgl. S. 5 letzter Absatz) wurde das Grundstück FINr. 805/1 gemäß § 12 Abs.4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Damit sollte gewährleistet werden, dass die Festsetzung B.2.10 auch für dieses Grundstück gelten soll. Diese Festsetzung war städtebaulich geboten, da durch die Umwandlung der gewerblichen Nutzung auf dem Vorhabensgebiet von ursprünglich Autohaus in ein Wohngebiet eine andere städte-

bauliche Qualität des gesamten Bereichs entstanden ist, in dem Werbeanlage störend wirken. Zur Klarstellung, dass nur das Vorhabengrundstück (FINr. 804) als WA festgesetzt werden sollte, wurde für das Grundstück FINr. 805/1 hinsichtlich der Art der Nutzung keine Festsetzung getroffen.

Damit liegt für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes kein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB vor, da eine wesentliche Festsetzung, die Art der baulichen Nutzung, fehlt. Die Gebietsart ist daher gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Verfahren aus dem Jahre 2015, wo die bereits bestehende Werbeanlage streitgegenständlich war, ging das Bayerische Verwaltungsgericht beim Augenschein am 12.10.2016 von einem Mischgebiet bzw. einer Gemengelage aus. Dieser Feststellung wurde von keinem der anwesenden Beteiligten widersprochen. Auf den seinerseits bereits rechtswirksamen Bebauungsplan wurde weder im vorangegangenen Genehmigungsverfahren noch im Klageverfahren eingegangen.

Aktuell wurde nun mit Antrag vom ... erneut die Errichtung einer weiteren Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 805/1, Gemarkung Ebersberg beantragt. Die anwaltliche Vertretung der Antragstellerin behauptet in ihrem Schreiben vom 25.03.2024, dass der Bebauungsplan Nr. 146 das Vorhabengrundstück absolut begründungslos in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezieht. Weiter wird behauptet, dass es schlicht und ergreifend unklar sei, aus welchem Grund das Telekom-Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Es wird gar unterstellt, es handle sich hier um einen handwerklichen Fehler und man beruft sich auf eine Teilunwirksamkeit wegen Fehlens einer Festsetzung der Gebietsart.

Die Ausführungen des Rechtsanwalts sind nach Ansicht der Stadt allerdings nicht zutreffend. Der Grund für die Festsetzung ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan, wie vorstehend ausgeführt.

Durch die fehlende Festsetzung einer Gebietsart für das Telekom-Grundstück fehlt der Regelung der städtebauliche bzw. der bauplanungsrechtliche Bezug. Unstrittig ist, dass Werbeanlagen auch einer bauplanungsrechtlichen Regelung zugänglich sind (Decker in Busse/Kraus, BayBO, RdNr. 129 ff zu Art. 81 BayBO).

Vorliegend handelt es sich nach der Art der baulichen Nutzung um eine Hauptanlage, die im System der BauNVO einzuordnen ist. Eine Hauptanlage ist zugrunde zu legen, weil es sich um eine Fremdwerbung handelt und keine Werbeanlage an der Stätte der Leistung ist; dies wäre eine Nebenanlage.

Einordnung der Gebietsart des Antragsgrundstücks:

Das Grundstück liegt südlich der Dr.-Wintrich-Straße und östlich der Ringstraße. Unmittelbar östlich grenzt das Gelände der Polizeiinspektion Ebersberg an. Auf dem Gelände ist das Polizeigebäude (vorwiegend Büronutzung) sowie die Unterstellbereiche der Polizeifahrzeuge anzutreffen. Zwischen dem Telekomgrundstück und dem Polizeigrundstück ist ein Geländesprung von ca. 5 m festzustellen. Das Telekomgebäude liegt entsprechend höher und ist in die beiden nachstehend beschriebenen Wohngebiete mehr eingebunden, als in das östlich angrenzende Gebiet. Weiter östlich, an der Kolpingstraße, liegt das ehemalige Bürogebäude der Kreissparkasse, das heute als Bürogebäude für das Landratsamt sowie als Flüchtlingsunterkunft dient. Südöstlich liegt das Gebäude des staatlichen Vermessungsamtes mit den vorgelagerten Freiflächen. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Dr.-Wintrich-Straße grenzt eine durch Mehrfamilienhäuser geprägte Wohnsiedlung an. Dieser Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 174 – Gärtnerestraße West als WA gem. § 4 BauGB festgesetzt. Westlich des Telekomgebäudes, auf der gegenüberliegenden Seite der Ringstraße setzt der bereits mehrfach erwähnte Bebauungsplan Nr. 146 ebenfalls ein WA fest. Nordöstlich der FINr. 805/1, getrennt durch die Einmündung der Dr.-Wintrich-Straße/Gärtnerestraße liegt die Gärtnerei Weber. Der Bereich der beiden vorgenannten Straßen hat hier eine eindeutig trennende Wirkung, da dieser Bereich gegenüber dem südlichen Abschnitt der Ringstraße/Dr.-

Wintrich-Straße eine deutlich andere Entwicklung genommen hat und sich in ihrer Baustruktur deutlich unterscheiden.

Aufgrund dieser Umgebungsbebauung kommt die Stadt zum Ergebnis, dass es sich vorliegend nicht um ein Mischgebiet handelt, da die erforderliche ausgewogene Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht vorhanden ist. Vielmehr ist der Bereich aufgrund seiner Nutzungsstruktur durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen als auch durch die dort angesiedelten Behörden als Gebiet für den öffentlichen Gemeinbedarf einzuordnen. Die nordöstlich liegende Gärtnerei ist aufgrund der trennenden Wirkung der Gärtnerei-/Dr.-Wintrich-Straße nicht prägend.

Insofern ist die Argumentation des Antragstellers, wonach Anlagen der Fremdwerbung in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind, an dieser Stelle nicht zutreffend, da es schon an der hierfür erforderlichen Gebietsart fehlt.

Möglicher Änderungsbedarf des Bebauungsplanes:

Die Stadt hat Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Erforderlichkeitsgrundsatz gibt der Gemeinde einen weiten Spielraum; er ermächtigt sie zu einer ihren Vorstellungen entsprechenden Städtebaupolitik (vgl. BayVGH, U.v. 19.6.2009 – [1 N 07.1552](#) – [BayVBl 2010, 247](#); U.v. 3.3.2010 – [2 N 09.3058](#) – juris). Die Vorschrift verlangt nicht, dass für die Planung als Ganzes und für die einzelnen Festsetzungen ein unabweisbares Bedürfnis vorliegt; es genügt, wenn eine Regelung vernünftigerweise geboten ist. Dies könnte hier der Fall sein.

Aufgrund dieser Situation könnte aus Sicht der Stadt ein Änderungsbedarf an dem Bebauungsplan Nr. 146 bestehen, um den seinerzeitigen Planungswillen, der Freihaltung des westlich angrenzenden Wohngebietes insbesondere von Werbeanlagen sicherzustellen.

Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 146 – Nachfolgenutzung Autohaus geändert werden. Planungsziel ist die Festsetzung des Gebietes des Telekomgrundstücks als Gebiet für den Gemeinbedarf gem § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Diese Festsetzung ist möglich, da auch nach der Privatisierung der Deutsche Post, Flächen für die Grundversorgung von Universaldienstleistungen i.S.d. § 78 TKG nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 30.06.2004 4 CN 7/03) zulässig sind. Das Gebäude steht im Eigentum der Deutschen Telekom AG. Anhaltspunkte dafür, dass das Gebäude keine Anlage zur Versorgung mit Universaldienstleistungen nach TKG darstellt, sind nicht ersichtlich. Insofern wäre die Festsetzung der vorgenannten Gebietsart nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB möglich.

Gleichzeitig soll zumindest für den westlichen und südlichen Bereich des Telekom-Grundstücks die Errichtung von Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Zur Begründung wird auf die vorstehenden Ausführungen im Hinblick auf das Einwirken in die durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete hingewiesen. Mit der Festsetzung soll der jüngeren Entwicklung in diesem Stadtquartier Rechnung getragen werden. Die früher deutlich stärker vertretende gewerbliche Nutzung wurde zurückgedrängt und zugunsten, insbesondere durch die Absiedelung des Autohauses westlich der Ringstraße, immer mehr zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Das nördlich angrenzende Wohngebiet (BP 174) hat diese Entwicklung konsequent fortgesetzt. Diese planmäßige Entwicklung eines städtisch geprägten Wohnquartiers hatte auch zum Ziel, Werbeanlagen dort nicht mehr zuzulassen.

Anlagen der Fremdwerbung stellen einen selbständigen, nicht störenden Gewerbebetrieb dar (BVerwG vom 03.12.1992, 4 C 27.91). Diese Anlagen können auf einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig sein, soweit sie die Universaldienstleistungen ergänzen, sich der Gemeinbedarfsnutzung unterordnen und die Dienstleistungen des Gemeinbedarfs die prägende Nutzung der Einrichtung bleiben (BVerwG vom 30.06.2004, 4 C 3/03). Die beantragte Fremdwerbeanlage stellt jedoch schon keine Ergänzung der Telekommunikationsdienstleistungen dar, so dass sie der Festsetzung des zu ändernden Bebauungsplanes widersprechen würde.

Einen möglichen Befreiungstatbestand sieht die Stadt hier nicht, da die beantragte Werbeanlage vorwiegend darauf ausgerichtet ist, in das angrenzende Wohngebiet zu wirken. Sie soll am westlichen Rand, auf der Mauer des Telekomgebäudes errichtet werden. Die Ansichtsfläche richtet sich ausweislich der vorliegenden Antragsunterlagen ausschließlich in Richtung des westlich gelegenen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 146. Die Anlage liegt an der Ringstraße, die zwar als Sammelstraße für die von ihr erschlossenen Wohngebiete dient. Auch wirkt sie auf die Dr.-Wintrich-Straße in Fahrtrichtung Osten, die allerdings bis auf die Realschule und die KITA St. Benedikt ebenfalls nur zur Erschließung von Wohngebieten bestimmt ist. In der Umgebung sind bis auf die bereits vorhandene Werbeanlage auf dem Telekom-Grundstück keinerlei Anlagen der Fremdwerbung vorhanden.

Insofern wäre es ein legitimes Planungsziel, Anlagen der Fremdwerbung im westlichen und südlichen Bereich des Gemeinbedarfsgrundstücks FlNr. 805/1 auszuschließen. Dieses Planungsziel müsste durch eine Veränderungssperre gesichert werden, da anzunehmen ist, dass das LRA ansonsten die Genehmigung erteilen und das bislang verweigernde Einvernehmen ersetzen wird.

Es ist anzunehmen, dass die Antragsteller das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 im Wege einer gerichtlichen Auseinandersetzung wegen einer sog. Negativplanung für unwirksam erklären lassen wollen. Um eine Negativplanung handelt es sich, wenn sie sich darin erschöpft, das zur Genehmigung gestellte Vorhaben zu Fall zu bringen. Laut Planungsziel ist die Pflege, Bewahrung und Verbesserung des an dieser Stelle Ziel des Bebauungsplanes. Eine Negativplanung liegt nur dann vor, wenn scheinbar positive Festsetzungen zugunsten bestimmter Nutzungen nur bewirken sollen, dass andere Nutzung ausgeschlossen werden, während das Positive eigentlich gar nicht gewollt wird (vgl. BayVGh, B.v. 30.9.2013 – [9 NE 13.1734](#) – juris). Die Gemeinde verfolgt jedoch mit dem Bebauungsplan das positive Planungsziel, das Ortsbild zu bewahren. Der Planung liegen klare Vorstellungen zugrunde, wie das Stadtquartier von einem ursprünglich gewerblich geprägten Bereich sich hin zu einem städtischen Wohngebiet entwickeln soll. Dafür spricht auch die weiter südlich in der Ringstraße aktuell geplante Bauleitplanung. Dort soll ebenfalls das mittlerweile leerstehende Bürogebäude der Firma IAC abgebrochen werden und in einen Wohnstandort mit Eigentumswohnungen und preisgedämpftem Mietwohnungsbau fortentwickelt werden.

Die Stadt verfolgt mit der Bebauungsplanänderung das positive Planungsziel das Ortsbild zu verbessern und zu bewahren. Der Planung liegen insoweit klare Vorstellungen zugrunde, dass mit dem Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung, die dazu bestimmt sind, in die angrenzenden Wohngebiete hineinzuwirken, eine Verbesserung des Ortsbildes für diesen Bereich einhergeht und erreichbar ist.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Belange der Baukultur, und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Die Stadt kann mit Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung darauf Einfluss nehmen, in welche bestimmte Richtung sich ein Ortsbild entwickeln soll.

Die Verwaltung weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass diese Überlegungen mit einem hohen Prozessrisiko behaftet sind. Im Urteil des VG Bayreuth vom 19.11.2009 – B 2 K 09.542 wurde die Genehmigungsbehörde verurteilt, eine solche Werbeanlage auf einer durch Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche im Wege der Befreiung zuzulassen.

Sollte der Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden und deswegen Planungsschäden wegen entgangenen Einnahmen aus der geplanten Anlage geltend gemacht werden, würde die Stadt gemäß §§ 39 ff BauGB in Haftung genommen werden.

Rückstellungen für etwaige Haftungsansprüche sind im Haushaltsplan 2024 bislang nicht veranschlagt.

Insgesamt kann daher nicht prognostiziert werden, ob die in Aussicht genommene Planung im Falle eines Normenkontrollverfahrens vor Gericht halten wird. Seitens der Verwaltung wird daher keine Beschlussempfehlung abgegeben.

Sollte sich der TA für eine Beschlussempfehlung aussprechen, würde sie wie folgt lauten:

Der Technische Ausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 – Nachfolgenutzung Autohaus aufzustellen.

Planungsziel ist die Festsetzung der FINr. 805/1 Gemarkung Ebersberg (Telekom-Gebäude) als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Weiterhin sollen Anlagen der Fremdwerbung, die in die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete hineinwirken, zur Bewahrung und Verbesserung des neu entwickelten Ortsbildes, ausgeschlossen werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ordnungsgemäß bekannt zu machen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Ja – Planungskosten für die Bebauungsplanänderung (ca. 7.500,- €)

im Weiteren, je nach Verfahrensgang Anwalts- und Gerichtskosten sowie möglicher Ersatz für

Planungsschaden (derzeit nicht bezifferbar)

Diskussionsverlauf:

Nach eingehender Beratung der vorstehenden Thematik wurde auf eine Änderung des Bebauungsplanes verzichtet.

StR Otter regte an, die Stadt möge sich überlegen, die Satzung über die Werbeanlagen anzupassen.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 146 wird nicht geändert.

9 Ja : 1 Nein

TOP 11.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 - Nachfolgenutzung Autohaus;

Erlass einer Veränderungssperre

öffentlich

Sachverhalt:

Auf den vorangegangenen Beschluss zu TOP 10 dieser Sitzung wird Bezug genommen.

Zur Sicherung der in TOP 10 beschriebenen Planung:

Planungsziel ist die Festsetzung der FINr. 805/1 Gemarkung Ebersberg (Telekom-Gebäude) als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Weiterhin sollen Anlagen der Fremdwerbung, die in die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete hineinwirken, zur Bewahrung und Verbesserung des neu entwickelten Ortsbildes, ausgeschlossen werden,

wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Das Sicherheitsbedürfnis besteht darin, dass aufgrund des vorliegenden Antrags auf Baugenehmigung für die FINr. 805/1, Gemarkung Ebersberg die künftigen Planungsvorstellungen der Stadt nicht mehr umsetzbar wären.

Für den Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre sind die Voraussetzungen nach § 14 Abs. 1 BauGB gegeben. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gefasst. Er ist noch ordnungsgemäß bekannt zu machen. Eine konkrete Planungsabsicht der Stadt liegt vor. Diese ist erforderlich, da die Stadt mit der Bauleitplanung etwas positiv gestalten muss. Ein Erlass der Veränderungssperre allein aus dem Grund, ein an sich zulässiges Vorhaben zu verhindern, wäre eine verbotene Negativplanung und wäre weiterhin unter dem Lichte des Artikel 14 GG nicht haltbar. Zur hinreichenden Konkretisierung der städtischen Planungsabsichten wird auf den Beschluss für den Bebauungsplan Nr. 146.1 verwiesen.

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

Satzung

der Stadt Ebersberg über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 146.1 – Nachfolgenutzung Autohaus; 1. Änderung;

vom....

Auf Grund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, 796), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385,586) erlässt die Stadt Ebersberg folgende Satzung:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 146.1–, Nachfolgenutzung Autohaus; 1. Änderung, wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Grundstück FINr. 805/1, Gemarkung Ebersberg.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1.) Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen, oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird.

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

(2.) Im Übrigen gilt § 14 BauGB.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 146.1 – Nachfolgenutzung Autohaus; 1. Änderung, die vorgelegte Satzung über eine Veränderungssperre.

0 Ja : 0 Nein

Der Tagesordnungspunkt wurde aufgrund der Beschlussfassung zu TOP 10 nicht mehr behandelt, da für den Erlass einer Veränderungssperre ein Aufstellungsbeschluss erforderlich wäre.

TOP 12.

Verschiedenes

öffentlich

0 Ja : 0 Nein

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 13.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Münch bedankte sich für die Verlagerung der Automaten am Platz der Ehrenamtlichen

StR Otter fragte nach dem Sachstand der Bauleitplanung für die Wildermuthstraße. Die Verwaltung teilte mit, dass dies voraussichtlich im Juni 2024 vorgelegt werden soll.

0 Ja : 0 Nein

Beginn des Ortstermins: 19:00 Uhr
Ende des Ortstermins: 23:21 Uhr

Beginn der öffentlichen Sitzung: 18:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 18:45 Uhr

Stadt Ebersberg, den 05.06.2024

Proske
Sitzungsleiter

TOP 1, 4, 5 Stalla
TOP 2-3, 6-13 Stöhr
Schriftführer/in (TOP)