

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 9. April 2024

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: TOP 1-10 Stöhr

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

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

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
öffentlich

Sachverhalt:

Es liegen keine Beschlüsse zur Bekanntgabe vor.

TOP 2.

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. Zur Ladung liegen die Planunterlagen noch nicht vor, diese werden nachgereicht. Für die weitere Planung ist eine Entscheidung erforderlich.

Diskussionsverlauf:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf die Sitzung im Mai verschoben, da noch wichtige Informationen auf Grund Urlaub und Ferien fehlen.

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen über die mögliche Planvorstellung (Variante) nach Beratung.

0 Ja : 0 Nein

Diese Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt eine Abstimmung fand nicht statt.

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses beschließen über die mögliche Planvorstellung (Variante) nach Beratung.

0 Ja : 0 Nein

Der Tagesordnungspunkt wurde von der Sitzung abgesetzt.

TOP 3.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Personalwohngebäudes für die Kreisklinik Ebersberg mit 24 Wohnungen und Schwesternwohnheim mit 40 Appartements auf dem Grundstück FINr. 824/7, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Str. 2 + 4

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragstellerin möchte im Rahmen eines Vorbescheides die Zulässigkeit des neu geplanten Personalwohngebäudes für die Kreisklinik Ebersberg klären.

Der Entwurf des letzten Antrages auf Vorbescheid (U-förmiges Gebäude), dem in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.02.2023 unter TOP 04 unter bestimmten Maßgaben zugestimmt wurde, ist inzwischen verworfen.

Die folgenden Maßgaben waren Bestandteil der Zustimmung vom 14.02.2023:

1. Die Verschiebung der Tiefgaragenabfahrt von Norden nach Westen, dass das Gebäude insgesamt auf der freiwerdenden Fläche nach Norden hin verschoben werden kann (Abstand vom südlichen Straßenbereich).
2. Deutliche Erhöhung der Anzahl der oberirdischen Fahrradabstellplätze (keine genaue Anzahl für oberirdische Stellplätze angegeben, 34 waren in der TG geplant).
3. Zwingende Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach.
4. Abgrenzung der Terrassen an der von-Scala-Straße durch eine Hecke, es darf allenfalls eine Stützmauer errichtet werden.

Der neue Entwurf sieht folgendes vor:

In dem Wohngebäude sind 24 Personalwohnungen und ein Schwesternwohnheim mit 40 Appartements geplant.

Das Wohngebäude soll als 5-geschossiger Baukörper mit einer Länge von 43,70 m und einer Tiefe von 18,50 m (im Mittelbereich: 20,80 m) errichtet werden. Es ergibt sich eine

Gesamtgrundfläche von ca. 992 m². Die Höhenentwicklung soll wie bereits in der letzten Planung 14,75 m bzw. 15,25 m bei einer Holzkonstruktion betragen.

Es werden 56 oberirdische (teilweise unter dem Gebäude angeordnete) Stellplätze errichtet. Zudem sollen 96 Fahrradabstellplätze entstehen, davon 44 als überdachte und geschützte Abstellplätze im Gebäude.

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides geklärt werden (die Fragen sind im Detail als Anlage beigefügt):

1. Zulässigkeit zum Maß der baulichen Nutzung
2. Zulässigkeit der geplanten Gebäudehöhe
3. Zulässigkeit der Abweichung von den Abstandsflächen
4. Anerkennung des Stellplatznachweises einschl. der beantragten Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg
5. Ablösemöglichkeit Kinderspielplatz
6. Sonderbaukriterium „Wohnheim“ – Einordnung wichtig wg. Brandschutz

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Für das Grundstück wurde zwar am 07.06.2011 der Bebauungsplan Nr. 183 – „von-Scala-Straße“ als Satzung beschlossen, jedoch seinerzeit nicht bekanntgemacht und in Kraft gesetzt. Im Bebauungsplan war für das Grundstück ein Sondergebiet „Ärztehaus“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemessen am Bebauungsplan Nr. 183 steht das geplante Gebäude hinsichtlich seiner Höhenentwicklung im Einklang. Dieser sah eine Wandhöhe von insgesamt 14,50 m vor, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 3,00 m, ausgenommen die Ostseite, auszubilden war. Das Gebäude hält die im Bebauungsplan vorgesehene Grundfläche (vorgesehener Bauraum 45 m x 29 m) ein. Das geplante Wohngebäude entspricht aber nicht der Sondergebietsfestsetzung „Ärztehaus“.

Derzeit beurteilt sich das Bauvorhaben jedoch nach § 34 BauGB (Innenbereich). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Frage 1 und 2:

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung maßgebend, wie Grundfläche, Höhe und Kubatur der geplanten Gebäude.

Das Grundstück an der von-Scala-Straße wird vorwiegend geprägt durch die großen Baukörper der Kreisklinik, die südlich, südöstlich und östlich des Baugrundstückes liegen. Nördlich schließt sich die Wohnbebauung des Kurt-Rohde-Platzes mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern an (vorhandene Wandhöhen von 9,95 m bis 23,10 m). Lediglich im Westen ist eine kleinteiligere Einfamilienhaus-Bebauung zu finden. Aufgrund der deutlichen Prägung durch die vorhandenen Klinikbauten auf drei Seiten, würde sich der neu geplante Baukörper mit einer geplanten Höhe von 14,75 m bzw. mit 15,25 m bei einer Holzkonstruktion im Rahmen des § 34 BauGB einfügen. Den Fragen 1. und 2. aus der Fragenliste zum Vorbescheid könnte somit zugestimmt werden.

Auch nach Art der Nutzung fügt sich das Gebäude ein, da im Norden und Westen Wohnnutzung bereits vorhanden ist und die geplante Wohnbebauung eine der Kreisklinik dienende Nutzung (Wohnungen für Pflegepersonal/Schwesternwohnheim) zum Inhalt hat.

Da auch die Erschließung gesichert ist, sind aus Sicht der Verwaltung die Einfüguungsmerkmale des § 34 BauGB erfüllt.

Frage 3:

Die Abstandsflächen können auf der Nord- und Westseite auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, auf der Süd- und Ostseite ist eine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich.

Die Abstandsflächen überlagern sich mit der Abstandsfläche des südlichen Bestandsgebäudes (von-Scala-Str. 1) bis zu 2,46 m auf einer Länge von 12,47 m. Die Abstandsfläche überschreitet nach Süden hin die Straßenmitte um bis zu 1,20 m auf einer Länge von 43,70 m.

Die Überlagerung der mit der Abstandsfläche des östlichen Bestandsgebäudes (Klinikgebäude) beträgt bis zu 4,04 m auf einer Länge von 20,00 m. Die Abstandsfläche überschreitet nach Osten hin die Straßenmitte um bis zu 3,01 m auf einer Länge von 20,00 m. Grundstückseigentümer der betroffenen Grundstücke ist allerdings auch hier die Kreisklinik Ebersberg. Eine schriftliche Zustimmung kann bei Erfordernis im Bauantragsverfahren nachgereicht werden.

Eine Abweichung wäre aus Sicht der Verwaltung hier denkbar.

Frage 4:

Auf dem Grundstück werden 56 oberirdische Stellplätze errichtet. Die Antragstellerin beantragt eine Abweichung vom Stellplatzschlüssel der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg wie folgt:

1. Für die 16 2-Zi.-Wohnungen und die 8 3-Zi.-Wohnungen soll der StPl.-Schlüssel von 1,5 StPl./Whg. auf 1,0 StPl./Whg. reduziert werden. D. h. anstelle der nachzuweisenden 36 StPl. sind für die Wohnungen nur 24 StPl. vorgesehen.
2. Für die 40 Appartements wird beantragt, diese als „Schwesternwohnheim“ zu werten und somit den StPl.-Schlüssel von 0,5 StPl./Zi. gem. Ziffer 1.5 der Anlage 1 der Garagen- und Stellplatzsatzung anwenden zu können. Für die 40 Appartements können somit 20 StPl. auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Folglich wären für das geplante Vorhaben bei Zustimmung zur Abweichung 44 StPl. anzurechnen. Die restlichen 12 StPl. sollen dem Schwesternwohnheim in der Pfarrer-Guggetzer-Str. 6 (FINr. 840, Gmkg. Ebersberg) zugewiesen werden, derzeit erfolgt dieser Nachweis auf FINr. 824/3, Gmkg. Ebersberg (PPl. westl. von-Scala-Str. 3).

Zusätzlich werden insgesamt auf dem Grundstück 96 Fahrradabstellplätze errichtet, davon 44 überdachte und geschützte Abstellplätze innerhalb des Gebäudes.

Aufgrund der zu erwartenden Belegung des Personalwohngebäudes bzw. Schwesternwohnheimes mit Mitarbeitern der Kreisklinik Ebersberg wäre diese Abweichung aus Sicht der Verwaltung denkbar. Das Wohngebäude ist in unmittelbarer Nähe zur Klinik, der Arbeitsplatz kann fußläufig erreicht werden.

Die Antragstellerin beantragt zusätzlich eine Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit der im Plan dargestellten oberirdische Anordnung der Stellplätze, einschließlich der dargestellten Durchgrünung der Parkplätze.

Frage 5:

Gem. Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Es soll geprüft werden, ob und zu welchen Kosten der erforderliche Spielplatz nach Art. 7 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO abgelöst werden kann. In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits ein öffentlicher

Spielplatz am Kurt-Rohde-Platz. In der Stadt Ebersberg herrscht bisher keine gängige Verwaltungspraxis zur Ablöse von Spielplätzen. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden.

Frage 6:

Die Antragstellerin beabsichtigt, das Gebäude als Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 einzustufen, nicht als Sonderbau. Es wird um Prüfung gebeten, ob das vorgesehene Gebäude als Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO („sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime“) eingeordnet werden muss.

Die Verwaltung hat hierzu bereits Ihre Ansicht an das Planungsbüro gesandt, die wie folgt lautet:

„Es dürfte sich zunächst um Gebäudeklasse 4 gem. Art. 2 Abs. 3 Nr. 4 BayBO handeln. Baurechtlich ist aber u. E. der Begriff „Wohnheim“ als Sonderbau nicht erfüllt. Rechtsgrundlage wäre hier Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO.

Es handelt sich hier weder um eine Einrichtung des Altenwohnens, noch um eine andere Einrichtung zur Unterbringung von Personen (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus BayBO, RdNr. 455 zu Art. 2 BayBO).

Bei dem geplanten Gebäude in der von-Scala-Straße werden einzelne Appartements geplant, die mit eigenem Bad und Kochnische ausgestattet sind. Solche Einrichtungen sind gem. Art. 46 BayBO als Wohnung einzustufen (vgl. Nolte in Busse/Kraus, BayBO RdNr. 10 zu Art. 46 BayBO; VGH Bad.-Württ., Beschl. vom 04.10.1991). Diese Räume erfüllen somit nicht die Anforderungen eines Wohnheims, das geprägt ist von einer gemeinschaftlichen, mit anderen Personen benutzten Anlage (z.B. Gemeinschaftsküchen, gemeinschaftliche Waschgelegenheiten), die in ihrer Funktionsweise die Führung eines selbständigen Haushalts nicht ermöglicht. Der ordnungsgemäße Betrieb eines Wohnheims wäre durch eine Heimleitung sicherzustellen (BayVGH, Beschl. vom 28.07.1992, 2 CS 92.1044).

Die geplanten Wohneinheiten lassen jedem Bewohner die eigene Haushaltsführung zu. Eine ausdrückliche Zweckbestimmung als Wohnheim ist vorliegend nicht zu erkennen. Wichtig ist allerdings nach der Rechtsprechung des BayVGH, Urt. 05.02.2015, 2 BV 14.1202, dass eine wirksame brandschutztechnische Abschottung der Wohneinheiten untereinander gegeben ist. In dem entschiedenen Fall mussten die Wohnungen gegeneinander mit einem Brandschutz von F 90 ausgestattet sein. Somit konnte hier der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden.

Insgesamt gehen wir somit von einem Geschosswohnungsbau in Gebäudeklasse 4 aus. Wir empfehlen aber, die Frage auch beim Landratsamt vorzutragen, um zeitliche Verzögerungen im Planungsprozess zu vermeiden.“

Diese Frage betrifft keine bauplanungsrechtlichen Vorgaben und erfordert kein gemeindliches Einvernehmen. Die Klärung dieser Frage obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Diskussionsverlauf:

StR Otter bat darum, die Nachbareinwände dem Landratsamt weiterzuleiten.

Er begrüßte die Berücksichtigung der bisherigen Anregungen. Die Frage des Sonderbaukriteriums könne hausintern im Landratsamt geklärt werden. Nach seiner Ansicht ist die Anlage jedenfalls kein Sonderbau, sondern ein Gebäude der Klasse 4. Er bedauerte das Fehlen einer Tiefgarage. Der Sichtschutz zu Nachbarschaft sei unbedingt notwendig, Thujen sind umstritten, eine Hainbuchenhecke wäre eine bessere Lösung.

Aus seiner Sicht würde der Landkreis hier zwischen den Sonderbaukriterium und den Stellplätzen Rosinenpickerei betreiben. Er regte noch ein allseitig zurückgesetztes Laterngeschoss für weiteren Wohnraum an.

StR Ried kritisierte, dass ein weiterer „Kasten“ in Ebersberg entsteht. Er befürchtete eine Entwicklung zur Seelenlosigkeit. Er bat ebenfalls die Anwohnerbedenken ans LRA weiterzuleiten. Die Gegend darf sich nicht in Betonsilos verwandeln.

StR Friedrichs stellte fest, dass ein Bau ohne Tiefgarage günstiger wird; günstiger Wohnraum habe hier Priorität. Er begrüßte ein Laternengeschoss.

StR Riedl forderte, dass der Stellplatzschlüssel bei 1,0 bleiben müsse.

StR Münch stellte fest, dass die Anregungen weitgehend berücksichtigt wurden, der Baukörper allerdings nicht schön wird. Die Stellplatzberechnung zwischen Sonderbau / Schwesternwohnheim erscheint widersprüchlich. Er riet von einer Dachlaterne ab, da dann eine Gebäudeklasse 5 und höhere Kosten entstehen würden. Die Bäume sollten nicht zu hoch werden, da es sonst Schwierigkeiten beim Anleitern durch die Feuerwehr gibt.

Erster Bürgermeister Proske wies daraufhin, dass nach der Errichtung des Neubaus der alte Personalwohnbau einschl. Tiefgarage saniert werden soll.

Herr Gangkofer von der Kreisklinik erläuterte, dass die Tiefgarage im Personalwohnbau 3 nie vollständig belegt sei und der vorliegend geplante Neubau Voraussetzung für eine Sanierung des Altbaus ist. Weiterhin wird von der Klinik aktuell ein weiteres Parkdeck geplant, dass die Stellplatzfrage dann erledigt.

StR Spötzl wies daraufhin, dass der Stellplatzschlüssel aktuell bei 0,7 liegen würde. Es handelt sich hier eindeutig um Wohnungen und um kein Wohnheim.

StR Mühlfenzl forderte sich bei der Spielplatzabläse nicht abspeisen zu lassen und bat den Bauherren auf die Ästhetik zu achten.

Erster Bürgermeister Proske ließ nach eingehender Beratung über die Fragen zum Vorbescheid wie folgt getrennt abstimmen:

Zu Frage 4:

Die 56 Stellplätze sind vollständig dem neuen Wohngebäude zuzuordnen. Der Stellplatzschlüssel von 1,0 ist einzuhalten. Für die fehlenden 8 Stellplätze wird eine Befreiung von der Stellplatzsatzung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10: 1

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Personalwohngebäudes für die Kreisklinik Ebersberg mit 24 Wohnungen und Schwesternwohnheim mit 40 Apartments auf dem Grundstück FINr. 824/7, Gmkg. Ebersberg, von-Scala-Str. 2/4.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid und den für das geplante Bauvorhaben notwendigen Abweichungen, ausgenommen zur Frage 4, zu und erteilt dem Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 1 Nein

TOP 4.

Bauantrag zur Errichtung einer doppelseitigen, unbeleuchteten, freistehenden Werbeanlage mit 10-tägigem Wechsel des Plakatanschlages auf dem Grundstück FINr. 805/1, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 9 a

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf der westlichen Mauer eine Werbeanlage in Form einer Plakatschlagtafel mit einer Ansichtsfläche von 3,56 m x 2,52 m (8,97 m²) errichten. Es ist geplant, die Anschläge alle 10 Tage zu wechseln. Die Gesamtkonstruktion weist eine Höhe von 3,96 m und eine Breite von 3,76 m auf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 146 – „Nachfolgenutzung Autohaus“. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung B.2.10 zu Werbeanlagen, dass genehmigungspflichtige Werbeanlagen unzulässig sind. Für das geplante Vorhaben ist eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich und wurde dem Bauantrag beigelegt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 146 setzt zur Art und zum Maß der Nutzung für das antragsbezogene Grundstück nichts fest. Das Grundstück liegt dennoch innerhalb des Geltungsbereiches, somit sind die textlichen Festsetzungen auch für dieses Grundstück gültig. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 25.11.2016 (Az. B-2016-2603) eine ähnliche Werbeanlage (Höhe 2,75 m, Breite 3,75 m; siehe beigelegte Anlage) genehmigt. Das VG München entschied in diesem Fall entgegen der Ablehnung der Stadt Ebersberg und dem Landratsamt. Das VG München stellte die Lage des Vorhabengrundstückes in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) fest und ließ die Werbeanlage zu. Auflage dieses Bauvorhabens war lediglich, die Anlage soweit ins Grundstück zurückzusetzen, dass die Verkehrssicherheit beim Ausfahren der Fahrzeuge auf den angrenzenden Geh- und Radweg und insbesondere hochfrequentierten Schulweg gewährleistet ist.

Bei der geplanten Anlage kann eine solche Gefährdung nicht erkannt werden. Die Werbeanlage ist auf der bestehenden Mauer geplant, es entsteht keine weitere Sicht Einschränkung durch die Anlage (siehe beigelegte Fotomontage). Die Befreiung für die Errichtung der Werbeanlage kann deshalb erteilt werden.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der städtischen Werbeanlagensatzung.

Diskussionsverlauf:

StR Riedl erkannte keine wirtschaftliche Notwendigkeit für eine solche Werbeanlage. Er stellte nach eigener Besichtigung eine Sichtbeeinträchtigung fest. Man war bisher immer bestrebt, die Stadt von Werbeanlagen freizuhalten. Er könne sich allenfalls an der Wand vom Telekom-Gebäude eine Werbeanlage vorstellen.

Erster Bürgermeister Proske sprach sich ebenfalls gegen die Werbeanlage aus.

StR Riedl stimmte den Ausführungen voll zu. Es würde Zeit für einen sensibleren Umgang.

StR Otter wies auf die Rechtslage hin, nach der die bestehende Anlage so genehmigungsfähig war. Er regte ein Bebauungsplanänderungsverfahren an, um Werbeanlagen an dieser Stelle künftig wirksam auszuschließen, da die Entwicklung ansonsten so weitergehen würde.

StR Friedrichs stufte den Standort als problematisch ein, da dieser unmittelbar an dem abschüssigen benutzungspflichtigen Radweg und in unmittelbarer Nähe der Fußgängerampel befindet.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer doppelseitigen, unbeleuchteten, freistehenden Werbeanlage mit 10-tägigem Wechsel des Plakatschlages auf dem Grundstück FINr. 805/1, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 9 a in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben und der beantragten Befreiung zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

0 Ja : 11 Nein

TOP 5.

Bauantrag zum Anbau des Wohnhauses und zum Ausbau des Dachgeschosses für eine dritte Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 17/2, Gmkg. Oberndorf, Schulstr. 4

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Anbau an das bestehende Wohnhaus. Dabei wird die bestehende Außenmauer im EG und DG abgebrochen und um 1,37 m nach Südwesten hin versetzt auf der bereits bestehenden Kellermauer neu errichtet.

Gleichzeitig soll im Rahmen dieses Anbaus im DG der Einbau von zwei Dachgauben auf der Südwestseite, sowie drei Dachgauben auf der Nordostseite erfolgen.

Derzeit befinden sich im Wohnhaus zwei Wohneinheiten (Wohnhaus mit Einliegerwohnung im KG). Durch die Umbaumaßnahmen entstehen insgesamt drei Wohneinheiten. Des Weiteren ist die Errichtung eines Gartenhauses (3,00 m x 3,00 m x 2,50 m) an der südwestlichen Grundstücksgrenze geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des BPl. 55 – „Oberndorf-Ost“. Der Bebauungsplan legt Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen fest.

Gem. den textlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung A.1.b) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Der Anbau an das bestehende Wohnhaus liegt noch innerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude, durch den Umbau entstehen jedoch drei Wohneinheiten. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich und auch beantragt.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Dachgauben. Im Geltungsbereich sind bereits an mehreren Wohngebäuden Dachgauben in unterschiedlichen Formen zugelassen und errichtet worden (vgl. FINr. 17/4, 17/6, 17/7, 17/9, Gmkg. Oberndorf). Somit kann auch diesem Vorhaben die Zustimmung erteilt werden.

Für die drei Wohneinheiten werden die insgesamt erforderlichen fünf Stellplätze (3 x 1,5 StPl.) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das geplante Gartenhaus liegt außerhalb der festgesetzten Bauräume, auch hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Im Geltungsbereich wurden bereits mehrere Befreiungen zur baulichen Erweiterung auf drei Wohneinheiten erteilt (vgl. FINr. 17/6, 17/7, 17/9, Gmkg. Oberndorf). Des Weiteren sind bereits mehrere Gartenhäuser vorhanden. Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt. Die Befreiungen sind auch in diesem Fall städtebaulich vertretbar und können aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Anbau des Wohnhauses und zum Ausbau des Dachgeschosses für eine dritte Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 17/2, Gmkg. Oberndorf, Schulstr. 4 in 85560 Ebersberg.

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

10 Ja : 0 Nein

StR Mühlfenzl nahm an der Beratung und Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nicht teil.

TOP 6.

Bebauungsplan Nr. 230 - Gebiet nördlich der Floßmannstraße und südöstlich der Baldestraße FINr. 867/1, 867/8, 867/13, Gemarkung Ebersberg;

Aufstellungsbeschluss, Vorstellung des Planentwurfs und Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bebauung auf den Grundstücken Floßmannstraße 28 soll nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude neu geordnet werden. Ebenso soll eine Neuordnung der Bebauung auf den östlich angrenzenden Flächen der Floßmannstraße 24-26 erfolgen.

Hierzu wird auf den Beschluss des TA vom 06.12.2022, TOP 8, öffentlich verwiesen.

Die Beteiligten haben sich sowohl untereinander und mit der Stadt laufend intensiv abgestimmt. Als Ergebnis wird dem Technischen Ausschuss nun das beiliegende Bebauungskonzept vorgelegt, auf dessen Basis über den Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan beraten werden soll.

Floßmannstraße 28:

Folgendes ist geplant:

Floßmannstraße 28 – Grundstücksgröße 3.477,12 m²

Grundstücksgröße MFH – 2.809,29 m²

Grundstücksgröße EFH – 667,83 m²

3 Mehrfamilienwohnhäuser

Haus A	416,29 m ² GR
--------	--------------------------

Haus B	210,14 m ² GR
--------	--------------------------

Haus C	210,14 m ² GR
--------	--------------------------

Einfamilienhaus	187,00 m ² GR
-----------------	--------------------------

Die geplanten Wandhöhen sollten lt. Planung 8,70 m betragen. Es ist jeweils ein Satteldach mit 36° Neigung vorgesehen; die Gesamthöhe der baulichen Anlagen beträgt damit 14,20 m. Es entstehen drei Vollgeschosse, das Dachgeschoss ist baurechtlich kein Vollgeschoss.

Insgesamt sollen neben dem Einfamilienhaus in den Häusern A-C 29 Wohnungen mit folgender Aufteilung entstehen:

8 WE bis 60m²
 12 WE bis 80m²
 4 WE bis 110m²
5 WE über 110 m²
 29 WE

Für die Wohnungen werden insgesamt 44 Stellplätze notwendig, wovon 43 in der Tiefgarage und 5 oberirdisch nachgewiesen werden. Für das Einfamilienhaus werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich der Mehrfamilienhäuser eine GRZ von 0,34 und eine GFZ von 0,89 festgesetzt. Im Bebauungsplan wäre zusätzlich festzusetzen, dass Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des Art. 45 BayBO in anderen Geschossen als Vollgeschossen (z. B. Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Insgesamt liegt das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der gem. § 17 BauNVO normierten Orientierungswerte. Im Bereich der Haggenmiller-/Floßmannstraße (BP 202) liegt das Maß der baulichen Nutzung bei einer GFZ von 1,13.

Die städtebauliche Einbindung des Vorhabens ergibt sich aus den beiliegenden Präsentationen sowie dem in der Sitzung vorliegenden Modell. Nach außen können die Abstandsflächen eingehalten werden. Innerhalb des Baugrundstücks gibt es an mehreren Stellen Überlappungen der Abstandsflächen. Insbesondere im Bereich des Hauses C und A wurde seitens der Antragsteller der Nachweis geführt, dass trotzdem eine ausreichende Belichtung/Besonnung gegeben ist.

Die Gestaltung der Dächer ist in dem vorliegenden Fall zu entscheiden. Der Antragsteller wünscht eingeschnittene Dachterrassen mit einer Überdachung, die aus der Umgebung bislang nicht ableitbar sind und daher ein Alleinstellungsmerkmal bedeuten. Diese Ausgestaltung der Dächer ergibt für die geplanten Dachgeschosse einen großen Nutzungsvorteil. Allerdings zieht damit ein völlig neuer Typ von Dachgestaltung in das Gebiet ein und wird bei künftigen Nutzungsänderungen als Maßstab herangezogen werden.

Bisher war das Grundstück gewerblich genutzt. Nach dem Weggang der dort tätigen Firma standen die gewerblichen Gebäude leer und wurden abgebrochen. Eine weitere gewerbliche Nutzung in Mitten eines Wohngebietes rund um die Friedenseiche entsprach daher nicht mehr den planerischen Vorstellungen der Stadt. Vielmehr soll der Standort im Zuge der Nachverdichtung / Innenverdichtung zu einem Wohnstandort weiterentwickelt werden. Im Übrigen wird auf den Sachvortrag zur TA-Sitzung vom 06.12.2022, TOP 8, öffentlich verwiesen.

Im TA-Beschluss vom 06.12.2022 (TOP 8, öffentlich), der rechtlich noch keinen förmlichen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren zum Gegenstand hat, wurde als Planungsziel die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2 d) BauGB angestrebt.

Der Vorhabenträger bietet in seiner aktuellen Planung insgesamt vier Wohnungen an, die nach den Bestimmungen des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden sollen.

Haus C	EG	1WE	69,5 m ²	3-Zimmer-Wohnung
Haus C	EG	1WE	67,5 m ²	3-Zimmer-Wohnung
Haus A	EG	1 WE	44,5 m ²	2-Zimmer-Wohnung
Haus A	OG	1 WE	44,5 m ²	2-Zimmer-Wohnung

Nach den geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen betragen die angemessenen Wohnflächen gem. Ziff. 12.2

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m ²
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m ²
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m ²
4	Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m ²
5	Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m ²
6	Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m ²

Die beiden Zwei-Zimmer-Wohnungen wären somit für jeweils eine Person und die Drei-Zimmerwohnungen jeweils für zwei Personen als angemessener Wohnraum zu sehen. Eine geförderte Wohnung für Familien, zumindest mit einem Kind wäre daher noch sehr wichtig. Hier wäre mit dem Vorhabenträger nochmals zu sprechen.

Bei der Regelung des sektoralen Bebauungsplanes handelt es sich um eine Experimentierklausel im BauGB zu der nach Erkenntnissen der Verwaltung kaum Erfahrungen vorliegen. Im Landkreis sind uns auch auf Nachfrage beim LRA Ebersberg, keine derartigen Verfahren bekannt. Die Verwaltung hat daher auf allgemein zugängliche Informationen der Landeshauptstadt München zurückgegriffen. Die Bedingungen und Anforderungen für einen solchen Bebauungsplan werden nachfolgend ausführlich erörtert und sollen das weitere Vorgehen in der Sache vorbereiten.

Die Regelung des § 9 Abs. 2d BauGB lautet wie folgt:

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;*
- 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder*
- 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.*

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. das Maß der baulichen Nutzung;*
- 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*
- 3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*
- 4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Abstandsflächen;*
- 5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.*

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Der Anwendungsbereich wäre hier gegeben, wie bereits im Beschluss vom 06.12.2022 ausführlich dargestellt wurde.

Der Gesetzgeber hat für den sektoralen Bebauungsplan nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten zugelassen, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraumschaffung bezogen sind. Der Festsetzungskatalog ist nach seinem Wortlaut abschließend. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, in dem in Abgrenzung zu einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB geringere Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Somit können im sektoralen Bebauungsplan über die Möglichkeiten des § 9 Abs. 2 d) BauGB hinaus, keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. So sieht das im Übrigen auch der Mustereinführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 14./30.09.2021 (vgl. Ziff. 2.4 des Mustereinführungserlasses).

Damit sind dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung insoweit Grenzen gesetzt, als beispielsweise keine Festsetzungen zu sozialer und/oder klimaorientierter Infrastruktur (z. B. Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, Gemeinschaftsanlagen, PV-Anlagen-Pflicht) getroffen werden können. Auch die für einen sog. qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen örtlichen Verkehrsflächen können mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden (so z. B. der gewünschte Gehweg entlang der Baldestraße).

Vorteil des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung ist es, aufgrund des Charakters eines einfachen Bebauungsplanes in einem schlanken Verfahren einen maßgeblichen Beitrag zur Realisierung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum in Gebieten zu schaffen, in denen dies bislang nicht möglich war.

Im unbeplanten Innenbereich besteht für die jeweiligen Grundstückseigentümer bereits Baurecht, d. h. sie haben einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, solange sich das konkrete Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Verpflichtung von sozialem Wohnraum bestand bislang nicht. Hier setzt nun der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung mit Festsetzungen

nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB an, die den Vorhabenträger dazu verpflichten, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung im Fall der Errichtung von Gebäuden einzuhalten (und damit geförderten Wohnraum – bezogen auf einzelne oder alle Wohnungen eines Gebäudes) – zu realisieren.

Ein weiterer Vorteil des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung besteht darin, dass innerhalb seines Geltungsbereichs differenzierte Festsetzungen getroffen werden können (horizontal räumlich für Teile des Gebietes, aber auch vertikal unterschiedlich für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen).

Sind aus Sicht der Stadt weitere Festsetzungen als die nach § 9 Abs. 2 d BauGB erforderlich bzw. gewünscht, so kann das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplanes nicht angewandt werden. Die Stadt muss in diesem Fall einen „regulären“ Bebauungsplan aufstellen, bei dem jedoch eine Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnraum nur durch städtebauliche Verträge möglich ist.

Auch eine mögliche Entschädigungsthematik nach § 42 Abs. 2 BauGB sollte bei der Anwendung des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung kritisch geprüft und abgewogen werden. Da durch solche Bebauungspläne aufgrund der Vorgaben zum sozialen Wohnraum in bestehende Rechte des Grundstückseigentümers (= Baurecht nach § 34 BauGB) eingegriffen wird, können Entschädigungsansprüche aufgrund eines sog. Planungsschadens entstehen. Dies würde bedeuten, dass in solchen Fällen geförderter Wohnraum nur mit deutlichen Belastungen für den städt. Haushalt realisierbar wäre. Aufgrund der aktuellen Haushaltssituation wäre dies ein zu vermeidendes Szenario.

Der wesentliche Unterschied zwischen den beiden Varianten ist, dass bei einem sektoralen Bebauungsplan die soziale Wohnraumbindung per Bebauungsplan angeordnet wird und somit zur Genehmigungsvoraussetzung für die Errichtung der neuen Wohngebäude wird. Es wirkt sich unmittelbar auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren aus. Beim regulären Bebauungsplan mit Vertragslösung entsteht für das Vorhaben keine zusätzliche Genehmigungsvoraussetzung für die soziale Wohnraumnutzung. Die Verpflichtung ergibt sich jedoch aus dem flankierenden städtebaulichen Vertrag, dessen Regelungen unabhängig vom förmlichen Baugenehmigungsverfahren verfolgt werden müssen.

In Gesprächen mit dem bisherigen Eigentümer sowie mit dem vorgesehenen Investor wären diese auch bereit, den geförderten Wohnraum im Rahmen eines regulären Bebauungsplanes mit flankierendem städtebaulichem Vertrag sicherzustellen.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint diese Lösungsvariante die bessere, aufgrund der langjährigen Erfahrungen mit dem Planungsinstrument.

Grundstück Floßmannstraße 26:

Für den Bereich der Floßmannstraße 26 sieht die Planung einen langgestreckten Baukörper (36,50 m x 12,58 m) vor.

Nach den Ausführungen des Grundstückseigentümers sollen hier 4 gestapelte Reihenhäuser mit 8 Wohneinheiten zwischen 100 und 125 qm + Tiefgarage mit insg. 11 Stellplätzen entstehen. Die Wohnungen bieten mit jew. entweder Garten oder Dachterrasse hohe Attraktivität, kommen dabei mit geringer Wohnfläche aus und sind damit als verhältnismäßig wirtschaftlich einzustufen. Jede Wohnung ermöglicht ein 2. Kinderzimmer, wodurch das Projekt als Familiengerecht eingestuft werden kann, jedoch wären auch andere Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationen oder Wohngemeinschaften denkbar. Der Schlaftrakt in den Erdgeschosswohnungen ließe sich vom Wohnteil separieren, es könnte ein integriertes Appartement mit eigenem Bad und Kochnische

für ein studierendes Kind oder ein Großelternteil entstehen. Ebenso könnte die Wohnung im 1. + 2. OG geschossweise in zwei Bereiche für Wohngemeinschaften aufgeteilt werden und wäre somit trotz hoher Attraktivität bezahlbar.

Die geplanten Wandhöhen belaufen sich in diesem Fall durch die Flachdachkonstruktion auf 9,11 m und liegt somit deutlich unter der Höhenentwicklung auf dem westlichen Grundstück, Floßmannstraße 28.

Aufgrund der Längen- und Breitenausdehnung des Baukörpers erreicht er allerdings eine deutlich höhere GRZ von 0,48 im Vergleich zu 0,34 auf dem westlichen Grundstück.

Die GRZ von 0,48 liegt gemäß § 17 Satz 1 BauNVO allerdings über dem Orientierungswert für die Obergrenze eines allgemeinen Wohngebietes (0,4).

Orientierungswert bedeutet Ausrichtung anhand bestimmter Maßstäbe und Ziele; diese wären die planungsrechtlichen Überlegungen der Stadt nach § 1 und 1a BauGB, da der Orientierungswert ein städtebaulicher Begriff ist (ähnlich der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau).

Der Grundsatz der städtebaulichen Begrenzung besteht auch mit den Orientierungswerten weiterhin fort.

Es muss somit anhand der planungsrechtlichen Auswirkungen beurteilt werden, wie

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können,
- verkehrliche Entwicklung (mehr Verkehr durch dichtere Bauweise) entstehen,
- Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung bzw. -Rückhaltung gesichert werden können,
- welche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung entstehen können („schleichende Verdichtung im Rahmen des § 34 BauGB – geschaut wird nur auf das tatsächlich Vorhandene, egal wie es entstanden ist; bzw. „erdrückende Wirkung“)
- welche Auswirkungen auf künftige Planungen im Rahmen der Nachverdichtung (Gleichbehandlung; Präzedenzfälle, Selbstbindung der Verwaltung)

Im Zuge der vorangegangenen Gespräche wurde dem Vorhabenträger des Bereich Floßmannstraße 28 aufgegeben, sich an die Orientierungswerte zu halten. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass auch hier die gleichen Maßstäbe anzusetzen sind.

Bei Abweichung von den Orientierungswerten besteht seitens des Antragstellers bzw. bei der planenden Stadt ein Darlegungserfordernis, aus welchen städtebaulichen Gründen von den Orientierungswerten abgewichen werden soll. Dabei gilt, je weiter abgewichen werden soll, je gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe sein.

Bislang wurden hier noch keine tragfähigen Gründe angeführt, so dass empfohlen wird, den Baukörper auf eine GRZ von höchstens 0,4 zurückzuführen.

In diesem Planungsbereich wäre zu ebenfalls zu prüfen, ob über eine städtebauliche Vertragsregelung sozial gefördertes Wohnen in einem Teil der geplanten Bebauung möglich ist.

Im Verlauf der Abstimmungsgespräch ist der Grundstückseigentümer mehrfach an die Verwaltung mit verschiedenen Planungsvarianten, auch für die Floßmannstraße 28 sowie für sein Grundstück herantreten. Die Varianten haben wir in den Sitzungsunterlagen beigelegt. Die Planungsvarianten für die Floßmannstraße 28 sind mit dem dortigen Eigentümer nicht abgestimmt und entsprechen auch nicht der städt. Beschlusslage, die die Planung mit drei Mehrfamilienhäusern zum Inhalt hat.

Der Grundstückseigentümer Floßmannstraße 26 trägt darüber hinaus vor, durch die Bebauung auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück insbesondere wegen der dort geplanten Höhenentwicklung unzumutbar beeinträchtigt zu sein. Er trägt vor, dass

sein Grundstück durch die geplanten Baukörper auf der Floßmannstraße 28 total verschattet würde. Hierzu legt er verschiedene 3D-Simulationen vor.

Aus baurechtlicher Sicht ist anzumerken, dass die geplanten Gebäude auf Floßmannstraße 28 die Abstandsflächen nach der städt. Satzung zum östlich angrenzenden Nachbarn einhalten. Damit sind die nachbarlichen Rechte, die auch die ausreichende Belichtung und Besonnung zu Inhalt haben, gewahrt. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen die Problematik der Verschattung des Grundstück im Rahmen des Verfahrens zu prüfen. Den vorgelegten Unterlagen des Vorhabenträgers von Floßmannstraße 28 ist zu entnehmen, dass die Verschattung der Floßmannstraße 26 nicht besonders belastend in Erscheinung tritt. Es ist allerdings bei beiden Studie nicht angegeben, auf welcher Grundlage sie erstellt wurden. Maßgeblich ist in solchen Fällen die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“. Erforderlichenfalls hat der Vorhabenträger eine nach diesen Vorschriften erstellte Studie vorzulegen.

Aus Sicht der Verwaltung wird daher empfohlen die bislang in der Sitzungsvorlage vorgestellten Planungskonzepte für die beiden Grundstücke weiterzuverfolgen. Auf die vorgelegten Alternativen wird nicht mehr eingegangen.

Floßmannstraße 24:

Hier sieht der städt. Planungsvorschlag ein kleineres ebenfalls freistehendes Gebäude mit einer Grundfläche von 137 m² und drei Vollgeschossen vor. Nähere Planungswünsche sind uns hier nicht bekannt, so dass vorgeschlagen wird, diese Planung im Zuge des Verfahrens zu prüfen. Ursprünglich war mal eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke Floßmannstraße 24 und 26 angedacht.

Würde man das Grundstück aus der Planung ausnehmen, würde sich im Rahmen des dann geltenden § 34 BauGB ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße ähnliches Baurecht ergeben, wie auf den beiden Nachbargrundstücken.

Seitens der Verwaltung wird aufgrund der vorstehend dargestellten Ausführungen folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

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. 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 vorliegenden Planungskonzepte.

Diskussionsverlauf:

Herr Architekt Fischer vom Büro AKFU erläuterte ausführlich die Planungskonzepte.

StR Münch konnte dem Planungskonzept grundsätzlich zustimmen. Die Überdachungen der Dachterrassen sind nicht notwendig. Eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Grundstücke wäre günstiger. Die durchlaufenden Balkone auf Nr. 26 müssten überarbeitet werden. Auf Hausnummer 28 sind die Dachgeschosse nur über die Drehleiter zu erreichen. Auf ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten ist zu achten. Er befürwortete ebenfalls ein Regelverfahren und regte eine weitere Wohnung für den sozialen Wohnungsbau an.

StR Ried kritisierte, dass die bestehenden Gebäude nicht berücksichtigt würden. Die bisherigen Bewohner müssten massive Nachteile durch Verschattung hinnehmen.

Herr Architekt Fischer erläuterte, dass die Bebauung des bisherigen Gewerbebetriebes niedriger war. Allerdings würde bereits durch § 34 BauGB schon heute eine relativ hohe Dichte zulässig sein.

Für StR Riedl stehen die Würfelhäuser sehr nah an der Straße, die Planungsvariante mit den Längsbauten wäre aus seiner Sicht besser, da sie weiter von der Straße weg stünden. Hinsichtlich der Dachgestaltung regte er einen Kniestock von 1,2 m mit flachem Satteldach an. Laut Herrn Fischer würde diese Lösung wegen den Abstandsflächen nicht möglich.

StR Otter wies auf BPl. 220 und die dort festgesetzten Bautypen hin. Der Wille besteht zu einer massiven Nachverdichtung vorwiegend zum Schutz der freien Landschaft. Die Friedenseiche ist ein markanter Punkt in der Siedlung. Der Platz zwischen der Eiche und dem Bauvorhaben sollte als Shared Space umgebaut werden; möglicherweise ließe sich das über einen städtebaulichen Vertrag regeln. Insgesamt sind hier die Gehwege sehr schmal und die Straßen breit; deswegen sollte der Bebauungsplanumgriff erweitert werden. StR Otter würde ebenfalls die Alternative besser gefallen. Die Balkone von Nr. 26 wären für ihn akzeptabel. Das geplante Flachdach könnte auch als flach geneigtes Satteldach ausgebildet werden. Bei einem Flachdach wäre ein allseitig zurückgesetztes Dachgeschoss sinnvoll.

Die Verwaltung wies daraufhin, dass die Planungsalternative nicht der aktuellen Beschlusslage des Technischen Ausschusses entspricht. Dem vorliegenden Planungskonzept (3 Mehrfamilienhäuser) wurde mit Beschluss vom 06.12.2022 grundsätzlich zugestimmt.

StR Schechner hatte Bedenken so nah an die Straße zu bauen. Er bat darum, die Sache in den Fraktionen zu beraten um darüber nochmals nachdenken zu können. Die Anordnung der Gebäude ist grundsätzlich in Ordnung. Er wünschte sich einen Ortstermin mit einer geeigneten Darstellung der Höhenentwicklung (ähnlich wie bei Hölzerbräu).

Erster Bürgermeister fasste die Diskussion mit dem Ergebnis zusammen, dass heute kein Beschluss gefasst wird und die Sache den Fraktionen zur Beratung übergeben wird. Er wird vor der TA-Sitzung am 14.05.2024 zu einem Ortstermin um 18.00 Uhr an der Floßmann- /Ecke Baldestraße einladen.

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. 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 vorliegenden Planungskonzepte.

0 Ja : 0 Nein

In der Sache wurde kein Beschluss gefasst. Die Angelegenheit wurde den Fraktionen zur Beratung übergeben. Vor der nächsten TA-Sitzung soll ein Ortstermin stattfinden.

TOP 7.

17. Änderung des Flächennutzungsplanes - Windenergieanlage "Föhrenpold" im Bereich nördlich der Ortschaft Pollmoos;

Einleitungsbeschluss, Vorstellung des Planentwurfs und Empfehlung für die Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird Bezug genommen auf den Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ferienausschuss der Stadt Ebersberg vom 22.08.2023 (TOP 5, öffentlich). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Angaben des Vorhabenträgers der Windenergie Föhrenpold GmbH & Co. KG liegen in Kürze die erforderlichen Gutachten (Artenschutz, Schallschutz, Schattenwurf, Boden) vor. Gleichzeitig wurde vom beauftragten Planungsbüro NRT der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erarbeitet.

Die Unterlagen sollen nun im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausgelegt und die Stellungnahmen eingeholt werden.

Für das Projekt ist nun folgender – ambitionierter – Zeitplan vorgesehen:

09.04.2024	TA-Sitzung	Empfehlungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung
23.04.2024	Sonder-StR-Sitzung	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
	vor der FWD-Sitzung	
09.07.2024	TA-Sitzung	Behandlung der Stellungnahmen und Empfehlung für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss
23.07.2024	StR-Sitzung	Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Ab Ende Juli
und 4

öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2

wird

Abs. 2 BauGB; Hinweis: die Auslegung

den

weitgehend in den Sommerferien stattfin-

Sept./Okt. 2024
lung

TA-Sitzung

Behandlung der Stellungnahmen; Empfeh-

für den Feststellungsbeschluss
Feststellungsbe-

Sonder-StR-Sitzung

schluss/Verfahrensabschluss

Parallel zu dem o. g. Verfahren soll der immissionsschutzrechtliche Genehmigungsantrag eingereicht und bearbeitet werden.

Die Vorhabenträger haben sich zum Ziel gesetzt, an der Stromausschreibung im November 2024 teilzunehmen.

Eine Planungskostenvereinbarung mit den Vorhabenträgern besteht vom 16./22.11.2023.

Verfahrensrechtlich reicht nach derzeitigem Rechtsstand die Änderung des Flächennutzungsplanes aus, so dass aktuell kein paralleles Bebauungsplanverfahren notwendig ist.

Durch die Neuregelungen des Wind-an-Land-Gesetzes vom 13.07.2021 haben sich im Planungssystem grundlegende Änderungen ergeben. Im Zuge dieser Regelungen hat auch die bayerische 10-H-Regelung (Art. 82 BayBO) eine grundlegende Fortentwicklung erfahren.

Die Regelung gilt zwar nach § 249 Abs. 9 Satz 4 BauGB fort, findet aber nach Art. 82 Abs. 5 BayBO keine Anwendung mehr

- in ausgewiesenen Windenergiegebieten (Vorranggebieten, Flächennutzungsplangebieten)

- im Abstand von 2 km zu Gewerbegebieten (wenn der erzeugte Strom dafür bestimmt ist)

- im Abstand von 0,5 km entlang von Haupteisenbahnstrecken

- in Waldflächen,

jeweils vorausgesetzt (Art. 82a BayBO), es wird ein Abstand von 1 km zu Wohnorten eingehalten.

Seit 01.06.2023 (Art. 82b BayBO) gelten die Mindestabstände der Art. 82 – 82a BauGB aber nicht mehr in Windenergiegebieten nach § 2 Nr. 1 WindBG.

Die geplante Anlage Föhrenpold hält die Abstandsregelung gem. Art. 82a Satz 1 BayBO (1.000 m zu Wohngebäuden innerhalb von Bebauungsplänen oder Innenbereichen) nicht überall ein. Der Abstand zur Ortschaft Pollmoos beträgt ca. 500 m, nach Traxl ca. 909 m und nach Englmeng ca. 867 m.

Nach Art. 82 b BayBO finden die Abstandsvorschriften des Art. 82 und 82a BayBO allerdings keine Anwendung auf Flächen, die in Windenergiegebieten gem. § 2 Nr. 1 WindBG (Windenergieflächenbedarfsgesetz) liegen. Dies trifft für das Projekt „Föhrenpold“ zu.

Nach § 2 Nr. 1 WindBG sind Windenergiegebiete solche, die u. a. als Sondergebiete in Flächennutzungsplänen ausgewiesen sind.

Die Flächen für die Anlage „Föhrenpold“ sollen in dem gegenständlichen Flächennutzungsplanverfahren als Sondergebiet „Windenergie“ ausgewiesen werden. Die wurde in

den Planungszielen zum Aufstellungsbeschluss vom 22.08.2023 so formuliert. Damit wird für die Anlage „Föhrenpold“ ein Windenergiegebiet geschaffen. Kraft dieser Regelung gelten für dieses Gebiet dann gem. § 249 Abs. 9 Satz 5 BauGB i. V. m. Art. 82 b BayBO keine Mindestabstandsmaße mehr für privilegierte Windkraftanlagen in Außenbereich mehr.

Die Sache wurde in der letzten AK Energiewende 2030 Sitzung vom 25.03.2024 besprochen. In dieser Sitzung hat der Geschäftsführer der Windenergie Föhrenpold GmbH & Co. KG das Projekt kurz erläutert. Der AK empfiehlt in seiner EntschlieÙung das Projekt weiter zu verfolgen und die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.

Diskussionsverlauf:

Herr Landschaftsarchitekt Ehnes vom Büro NRT trug die Planungsgrundlagen vor und stand für Fragen zur Verfügung.

StR Otter dankte für den Vortrag und die intensive Befassung mit den durchaus mehrstimmigen Thema Windkraft. Er ist auf die Reaktionen im Verfahren gespannt.

StR Ried ist nach wie vor gegen die Windradplanung und wies auf Fälle in Frankreich hin, wo Windräder wieder verboten würden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von den Planungen zur 17. Flächennutzungsplanänderung für das Sondergebiet „Windenergienutzung – Errichtung einer Windkraftanlage im Bereich nordwestlich der Ortschaft Pollmoos (FINr. 1829, 1830, 1831, 1833, 1538/5, 1538/4, 1540, 1787 jeweils Gemarkung Oberndorf).

Der Technischen Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Planungen mit Stand vom 09.04.2024 zuzustimmen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) einzuleiten.

10 Ja : 1 Nein

TOP 8.

Antrag auf Verlegung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 154 zwischen Rinding und Neuhausen, FINr. 1432, Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Aus dem Antragschreiben:

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehende und öffentliche gewidmete Gemeindestraße Nr. 154 – FINr. 1432, Gmkg. Oberndorf zu verlegen.

Zur Begründung wird angegeben, dass die Verlegung für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb notwendig ist. Aufgrund einer Änderung in der Rinderhaltung hin zu einer sog. Auslaufhaltung muss die Straße verlegt werden, da diese die Freiflächen für die Tiere ansonsten durchschneiden würde und ein stets freier Auslauf nicht möglich wäre.

Die neue Trasse soll über das Grundstück FINr. 1429, Gmkg. Oberndorf geführt werden, die im Besitz des Antragstellers steht. Sie schließt an die Gemeindestraße Nr. 153 östlich von Rinding an.

Die Lage der neuen Wegeverbindung ist aus dem beigefügten Lageplan des Antragschreibens ersichtlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vom Antragsteller beschriebene Weg auf den FINrn. 1432 und 2287, Gmkg. Oberndorf

zweigt in Rinding von der Ortsstraße Nr. 1067 ab und mündet bei Neuhausen in die GV-Straße Nr. 210 ein. Er ist im Bestandsverzeichnis als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 154 - Rindinger Weg – eingetragen. Die Stadt ist Eigentümerin der Wegegrundstücke.

Der im Antrag als „alte aufgelassene, zum Teil noch vorhandene Gemeindewegführung FINr. 1407“ beschriebene Weg ist im Bestandsverzeichnis als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 153 – Rudersdorfer Feldweg – eingetragen. Anfangspunkt ist die Abzweigung von der Ortsstraße Nr. 1068 in Rinding, Endpunkt die Nordostecke von FINr. 1415.

Öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 154 – Rindinger Weg:

Der Verlauf des gewidmeten Weges entspricht nicht mehr dem Verlauf in der Natur.

1) Etwa 90 m nach dem Abzweig von der Ortsstraße verlässt der Weg die gewidmete Trasse und verläuft auf einem asphaltierten Privatweg nach Norden.

Der Privatweg liegt auf der FINr. 1139, Gmkg. Oberndorf, im Eigentum des Antragstellers.

2) Das anschließende Wegestück wurde anlässlich der Errichtung eines Rinderstalles auf dem Grundstück des Antragstellers FINr. 1429, Gmkg. Oberndorf, im Einvernehmen mit der Stadt auf einer Strecke von ca. 150 m auf dem Grundstück nach Osten verlegt. Der Antragsteller stimmte der Widmung des neuen Wegeteils auf seinem Grundstück FINr. 1429 mit Verpflichtungserklärung vom 4.7.2005 unwiderruflich zu.

Aus einem Aktenvermerk vom 29.6.2005 geht hervor, dass ein Tausch der Wegeflächen nicht stattfinden soll.

Die Widmung des neuen Wegeteils sowie auch die Entwidmung des durch den Rinderstall überbauten Wegeteils wurde bisher noch nicht vollzogen.

Öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 153 – Rudersdorfer Feldweg:

Das Wegegrundstück ist eine Teilfläche von FINr. 1407, Gmkg. Oberndorf, und ist im Eigentum der Stadt.

Straßenrechtliche Beurteilung:

Straßenbaulastträger für nicht ausgebaut öffentliche Feld- und Waldwege sind die Eigentümer der Grundstücke, die über diesen Weg bewirtschaftet werden, i.d.R. sind das die Anlieger.

Durch die beantragten Änderungen würde

- a) ein Teil des öffentlichen Feldweges Nr. 154 wegfallen, wodurch die Verbindung nach Neuhausen unterbrochen wird und
- b) ein neuer Feldweg entstehen, der dann eine Verbindung zwischen den öffentlichen Feldwegen Nr. 154 und 153 herstellt.

Somit ändert sich auch der Kreis der Beteiligten (Straßenbaulastträger) für beide Wege.

Zur Straßenbaulast gehört auch die Herstellung eines neuen Weges (Komm. Zeitler zu Art. 9 BayStrWG, Rn. 21).

Bauherr für die Herstellung des neuen Weges sind demnach – nach außen - die Straßen-

baulastträger, auch wenn der Antragsteller – im Innenverhältnis - den Neubau vornimmt und alle Kosten dafür übernimmt.

Eine Zustimmung aller beteiligten Straßenbaulastträger wurde deshalb vor der Einleitung der förmlichen Verfahren vorgelegt.

Eine Entwidmung des Teilstückes aus dem öffentlichen Feldweg Nr. 154 ist erst dann möglich, wenn der Ersatzweg gewidmet ist. Der Ersatzweg kann erst gewidmet werden, wenn er hergestellt und benutzbar ist.

Die Absicht der Entwidmung ist drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG).

Eigentumsrechtliche Auswirkungen:

Die Straßenbaulast ist grundsätzlich unabhängig vom Eigentum am Straßengrundstück oder von sonstigen privaten Rechten (Komm. Zeitler zu Art. 9 BayStrWG, Rn. 14). Trotzdem ist es richtig und sinnvoll, wenn die Stadt Eigentümerin der öffentlichen Feld- und Waldwege ist und andererseits entwidmete Wege abgibt. Es sollte deshalb ein Tausch der Wegeflächen vorgenommen werden, auch wenn aus dem Aktenvermerk vom 29.06.2005 etwas anderes hervorgeht. Die Absicht der Entwidmung (Einziehung) könnte bereits vor Abwicklung des Tauschvertrages bekanntgemacht werden.

Das Vorhaben des Antragstellers würde die Situation sowohl straßenrechtlich als auch eigentumsrechtlich bereinigen.

Baurechtliche Beurteilung:

Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO bestimmt, dass Anlagen des öffentlichen Verkehrs, dies ist bei einem Neubau eines öffentlichen Feld- und Waldweges der Fall, sowie ihre Nebenanlagen und Nebenbetriebe nicht dem Bauordnungsrecht unterliegen und somit für solche Anlagen kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Der Bundesgesetzgeber hingegen hat Straßen und öffentliche Verkehrsanlagen generell dem Bauplanungsrecht unterworfen.

Diese Wege können Gegenstand im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan sein und erfüllen regelmäßig den Vorhabensbegriff nach § 29 BauGB.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Verlegung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 154 zwischen Rinding und Neuhausen, FINr. T1462, Gmkg. Oberndorf.

Der Technische Ausschuss stimmt der Verlegung des Weges zu und beauftragt die Verwaltung, die entsprechenden Widmungsverfahren einzuleiten sowie den erforderlichen Tauschvertrag vorzubereiten.

10 Ja : 0 Nein

2. Bürgermeister Obergrusberger war bei der Beratung und Abstimmung über diesen TOP nicht anwesend.

TOP 9.

Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

1. Bekanntgabe der Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Südwest-Landhausbau ist zum 18.03.2024 in Kraft getreten.

2. Geplanter Fußgängerüberweg in der Heinrich-Vogl-Straße:

Die Stadt plant aktuell die Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Heinrich-Vogl-Straße, angelehnt an den Behelfsüberweg während der Abrissarbeiten in der Heinrich-Vogl-Straße 3 und 5. Ein Entwurf der Planung wird den zuständigen Behörden, sowie den betroffenen Einzelhändlern zur Anhörung vorgelegt. Nach Abschluss der Anhörung und Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten, wird die Anordnung des Fußgängerüberweges dem Technischen Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

3. Standortkonzept für PV-Freiflächenanlagen:

Bei der Stadt treffen mehr und mehr Anfragen nach den Namen und Adressen von Grundstückseigentümern ein, deren Grundstücke im Bereich der Eignungsflächen für die PV-Freiflächenanlagen liegen. Angefragt wird von verschiedenen Firmen und Investoren, die sich die Flächen sichern wollen.

Die Stadt ist nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung (vgl. BayVGH vom 09.03.2023 – Az. 13a B 22.1688) verpflichtet die Daten herauszugeben, da solche Unternehmen ein berechtigtes Interesse nachweisen können. Dies ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn

- 1) Es muss nachvollziehbar und glaubwürdig vortragen, es sei als Unternehmen mit der Planung und Errichtung von Solarkraftwerken befasst,
 - 2) die Grundstücke seien aus seiner unternehmerischen und fachlichen Sicht als Standort für Solarkraftwerke geeignet
 - 3) es benötige Name und Anschrift des Grundstückseigentümers, um in einem frühen Planungsstadium in Verhandlung über eine Überlassung des Grundstücks für die Errichtung eines Solarkraftwerks zu treten
 - 4) Es muss die fachliche Eignung der Grundstücke für Solarkraftwerke erläutern, zB durch Vorlage einer „Potenzialflächenanalyse“ – diese Voraussetzung ist bereits durch die städt. Planung erfüllt.
- Ebenso sind im Regelfall die übrigen Voraussetzungen erfüllt, so dass die Auskünfte zu erteilen sind.

4. Sitzung des AK Energiewende 2030 vom 25.03.2024:

Am 25.03.2024 tagte der AK Energiewende 2030 im Rathaus. In der Sitzung wurden folgende Empfehlungen für die jeweiligen zuständigen Ausschüsse zur weiteren Behandlung gefasst:

„Die Stadt möge prüfen, ob auf einer der städtischen Flächen im Bereich der nördlichen Windenergiegebiete (nördlichen des Gewerbegebietes Nord und südlich des Ebersberger Forstes) eine Windkraftanlage gebaut werden kann.“

Die Arbeit des AK Wärmeplanung ist wieder aufzunehmen; die Planungen für ein Wärmenetz im Gewerbegebiet-Nord sollen auf Basis der bisherigen Erkenntnisse weitergeführt werden. Festlegung eines Demonstrationsgebietes (z. B. Schwenweg), in dem ein Wärmenetzprojekt etabliert werden kann. Die Maßnahmen

sollen mit eigenem Personal und unter Berücksichtigung der aktuellen Haushalts-/Finanzlage bearbeitet werden.“

Der zuständige Ausschuss für diese Frage der Grundstücksbereitstellung für WKA ist gem. § 10 Nr. 1 lit. i) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Ebersberg 2020-2026 der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales (FWD). Die Sache soll dem FWD in einer seiner nächsten Sitzungen vorgelegt werden.

Für die Behandlung der Wärmenetze war bislang der TA tätig; eine abschließende Regelung in der GeschO lässt sich hierzu nicht entnehmen.
Die Sache wird dem TA in einer seiner nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorgelegt.

Ansonsten wurde von Herrn Zäuner, Geschäftsführer der Windenergie „Föhrenpold“ GmbH & Co. KG über den aktuellen Planungsstand berichtet.
Der städt. Klimaschutz- und Energiemanager berichtete über die Vorbereitungen der Zertifizierung des Energiemanagementsystems nach ISO 50001.

TOP 10.
Wünsche und Anfragen
öffentlich

Sachverhalt:
Wünsche und Anfragen wurden nicht gestellt.

0 Ja : 0 Nein
Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:37 Uhr

Stadt Ebersberg, den 16.04.2024

Proske
Sitzungsleiter

TOP 1-10 Stöhr
Schriftführer/in (TOP)