

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Stadtrates**  
**vom Donnerstag, 17. Dezember 2020**

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske

Schriftführer/in: Herr Ipsen

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Obergrusberger	Mitglied	X		
3. Bgm. Leng	Mitglied	X		
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Block	Mitglied	X		
SR Brilmayer	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Fritsch	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Hilger	Mitglied	X		
SR Matjanovski	Mitglied	X		
SR Mayer	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Peis	Mitglied	X		
SR Platzler	Mitglied	X		
SR Ried	Mitglied	X		
SR Riedl	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		
SR Schmidberger	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Zwingler	Mitglied	X		
SR Rauscher	Mitglied		X	

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

Bürgermeister Proske gratuliert den Stadträten Brilmayer, Schechner, Schedo und Spötzl nachträglich zum Geburtstag.

Frau Schüssler erhält gemäß §26 Absatz 2 der Geschäftsordnung für fünf Minuten das Rede-recht zu Beratungsgegenständen der Tagesordnung.

Stadtrat Gressierer trägt den im Anhang zu dieser Niederschrift eingefügten Antrag vor, Bürger-meister Proske erläutert seine ebenfalls im Anhang zu dieser Niederschrift befindliche Antwort. Bürgermeister Proske stellt die Behandlung des Antrages in dieser Sitzung gemäß § 25 Absatz 2 der Geschäftsordnung zur Abstimmung.

9 Ja : 15 Nein

Damit ist die Aufnahme in die Tagesordnung abgelehnt.

Zur Verkürzung der Tagesordnung schlägt Bürgermeister Proske die Verschiebung der Tages-ordnungspunkte 1 und 4 bis 6 vor. Für die Behandlung der Punkte 4 bis 6 schlägt er die geplante Sitzung am 28. Januar 2021 vor. Gegen die Verschiebung der Tagesordnungspunkte gibt es kei-nen Widerspruch.

Bürgermeister Proske bittet darum, die Redezeiten möglichst kurz zu halten, während der ganzen Sitzung die bereitliegenden FFP2-Masken zu tragen und die Sitzungszeit von 2 Stunden mög-lichst nicht zu überschreiten.

#### **TOP 1.**

##### **Bericht über den Stand der städtischen Klimaschutzprojekte und Übergabe des Energie-berichts**

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

**Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht behandelt sondern einvernehmlich ver-schoben.**

Herr Siebel stellt den Sachstand der in 2020 umgesetzten städtischen Klimaschutzpro-jekte und beantwortet Fragen (Präsentation und Bericht im Anhang). Herr Siebel übergibt dem Stadtrat die finale Version des ersten umfassenden Energieberichts für die Jahre 2010-2019 inkl. Zusammenfassung (siehe Anhang).

#### **TOP 2.**

##### **Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2021**

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Der Entwurf des Haushalts 2021(Stand 15.12.2020) weist folgende Eckwerte auf:

Verwaltungshaushalt in Einnahmen und Ausgaben: 33.638.200 € (2020: 32.999.400 €)

Vermögenshaushalt in Einnahmen und Ausgaben: 18.331.600 € (2020: 12.674.000 €)

Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen: 7.656.100 € (2020: 5.298.400 €)

Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen: 36.607.000 € (2020: 29.069.000 €)

Hebesätze gleichbleibend: Grundsteuer A bzw. B 400 % / Gewerbesteuer 360 %

Höchstbetrag der Kassenkredite gleichbleibend bei 2.000.000 €

Die Zuführung vom Verwaltungshaushalt in den Vermögenshaushalt beträgt 1.823.500 € (2020: 2.553.000 €). Die Mindestzuführung zur ordentlichen Tilgung der Kredite in Höhe von 1,682 Mio. € konnte somit noch erreicht werden. Dies war aber nur möglich, indem

bei Haushaltstellen mit möglicher verschiebbarer Masse eine Pauschalkürzung um 15% vorgenommen wurde. Die Verwaltung geht aufgrund langjähriger Erfahrungen davon aus, dass durch den Deckungskreis in diesen Haushaltstellen als auch eine sparsame Haushaltsführung insgesamt die Deckung gewährleistet ist. Außerdem wird bei der Gewerbesteuer davon ausgegangen, dass die derzeit prognostizierbaren Vorauszahlungen in Höhe von 7,8 Mio. € auch erwirtschaftet werden können und eventuelle Rückzahlungen aufgrund der Corona-Krise durch Nachforderungen aufgrund guter Bilanzzahlen anderer Unternehmen aufgefangen werden.

Das hohe Investitionsvolumen im Vermögenshaushalt hat seinen Grund in den projektierten und nun zur Ausführung anstehenden Baumaßnahmen und in der Verschiebung von Investitionen in 2020 aufgrund der eintretenden Corona-Krise.

Der Ausschuss Finanzen, Wirtschaft und Digitales hat den Entwurf des Haushalts 2021 in den Sitzungen am 01.12.2020 und 15.12.2020 eingehend beraten und empfiehlt dem Stadtrat diesen zur Beschlussfassung.

#### **Diskussionsverlauf:**

Für die CSU/FDP-Fraktion tragen Stadtrat Brilmayer, für Bündnis90/Die Grünen 3. Bürgermeisterin Leng, für die SPD-Fraktion Stadtrat Münch, für die Freien Wähler Stadtrat Zwingler und für ProEbersberg Stadtrat Peis vor.

Bürgermeister Proske führt zur geplanten hohen Neuverschuldung aus, dass die im Haushalt angesetzten Projekte eng vom Stadtrat begleitet werden sollen und kündigt dafür für die jeweiligen Sitzungen des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Digitales Kurzberichte über den Verlauf des Haushaltes und der Großprojekte an.

#### **Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die vorliegende Finanzplanung mit Investitionsprogramm für die Jahre 2020 bis 2024. (Art. 70 Abs. IV GO)**

**24 Ja : 0 Nein**

**Der Stadtrat beschließt die vorliegende Haushaltssatzung 2021 mit Haushaltsplan und Anlagen. (Art. 63 GO)**

**24 Ja : 0 Nein**

**Der Stadtrat ermächtigt den 1. Bürgermeister, Kreditverträge im Rahmen des für 2021 festgesetzten Gesamtbetrags für Kreditaufnahmen selbständig abzuschließen.**

**24 Ja : 0 Nein**

**Der Stadtrat ermächtigt den 1. Bürgermeister, Rücklagenentnahmen und Zuführungen im Rahmen des Haushaltsplans 2021 (Zuführungen auch darüber hinaus) vorzunehmen.**

**24 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 3.**

**Städtebauförderung;  
Jahresantrag 2021**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Jahresantrag für die Städtebauförderung wurde am 09.11.2020 bei der Regierung von Oberbayern vorbesprochen. Die Bedarfsmitteilung zum Städtebauförderungsprogramm ist ein Rahmenantrag, der ein in sich sinnvolles Maßnahmenbündel und ein in etwa absehbares Programm des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes abbildet. Er dient zur Beantragung eines Bewilligungsrahmens für die Innenstadtsanierung für die Zeit von einem Jahr und soweit absehbar für das Folgejahr.

Die voraussichtliche Gesamtsumme der förderfähigen Kosten beträgt 964.000,- €. Für die Jahre 2021 und 2022 sind 155.000,- € und 325.000,- € vorgesehen; insgesamt somit 480.000,- €. Der erforderliche Eigenanteil (Förderquote 60%) der Stadt wird über den Haushalt 2021 der Stadt Ebersberg in voraussichtlicher Höhe von 288.000,- € für beide Jahre bereitgestellt.

Folgende wesentliche Punkte wurden in die Programmanmeldung eingestellt (hinsichtlich der Nummerierung wird auf beil. Tabelle verwiesen):

### 1.3 Klimaanpassungsmaßnahmen

#### 1.3.1 Modul Mobilitätskonzept inkl. Neuzählung des städt. Verkehrs

*Im Rahmen der Städtebauförderung müssen künftig auch Klimaschutzmaßnahmen berücksichtigt werden; in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern wird hier das*

*Mobilitätskonzept als Maßnahme vorgeschlagen*

#### 1.3.2 Modul Innenentwicklungskonzept mit Nachverdichtungsstudie als Ergänzung zum ISEK

*Auch diese Maßnahme wird als Klimaschutzmaßnahme vorgeschlagen*

### 2. 2 Klimaanpassungsmaßnahme

Neugestaltung Stadtgarten

### 2.4 Barrierefreie Umgestaltung / Anpassung von zwei Altstadtbereichen (Klosterbauhof, Sieghartstraße)

Die vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind der beiliegenden Bedarfsmitteilung zu entnehmen.

Der Technische Ausschuss hat sich mit dem Jahresantrag in seiner Sitzung am 08.12.2020 befasst und diesen einstimmig empfohlen.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat stimmt dem Jahresantrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2021 zu.**

**Die angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben liegen für 2021 bei 155.000 €. Der erforderliche Eigenanteil soll im Haushalt der Stadt Ebersberg bereitgestellt werden.**

**24 Ja : 0 Nein**

**TOP 4.**

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee;**

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

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht behandelt sondern einvernehmlich verschoben.**

**Vorgeschichte:**

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg fasst am 21.07.2020 den Einleitungsbeschluss für die 13. Flächennutzungsplanänderung – nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.10.2020 bis 30.11.2020.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Kreisheimatpfleger, Fr. Niemeyer-Wasserer
- 1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ebersberg
- 1.4 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.5 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.6 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.7 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.8 Energienetze Bayern, Traunreut
- 1.9 Stadt Grafing
- 1.10 Markt Kirchseeon
- 1.11 Gemeinde Forstinning
- 1.12 Bund Naturschutz
- 1.13 Landesjagdverband Bayern
- 1.14 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 1.15 Stadt Ebersberg, Erschließung
- 1.16 Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit
- 1.17 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.18 Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte

**2. Keine Einwände und Bedenken haben abgegeben:**

- 2.1 Regierung von Oberbayern, Landesplanung und Raumordnung, Schr. vom 30.10.2020
- 2.2 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 02.11.2020
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 05.11.2020
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.10.2020
- 2.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 19.11.2020
- 2.6 Stadt Ebersberg, Klimaschutz, Schreiben vom 16.11.2020
- 2.7 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 03.11.2020
- 2.8 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 30.10.2020

**3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 02.12.2020
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.12.2020
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 02.12.2020
- 3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 18.11.2020
- 3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 27.11.2020
- 3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 23.11.2020
- 3.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 02.11.2020
- 3.8 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 26.11.2020

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Behandlung der Stellungnahmen:**

#### 3.1 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 02.12.2020

##### **Vortrag:**

Mit der Flächennutzungsplanänderung möchte die Stadt Ebersberg lt. Begründung den schon seit längeren bestehenden Bauwünschen von ortsansässigen Bürgern und Bürgerinnen nachkommen und durch die Darstellung von Wohnbauflächen nördlich der Straße „Am Priel“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen.

Die bisherige Darstellung „Mischgebiet“ soll daher in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Im westlichen Teil des Plangebiets ist zusätzlich eine Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Ebersberger Weiherkette“ vom 22.12.1997 geplant.

Aus rechtlicher Sicht wird vorgetragen, dass ein Widerspruch zu sonstigen Rechtsvorschriften im Sinn von § 6 Abs. 2 BauGB, der grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt, wenn Darstellungen eines Flächennutzungsplans mit den Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung, also insbesondere mit einem in der Verordnung enthaltenen Bauverbot, nicht zu vereinbaren sind. Eine solche Unvereinbarkeit kommt insbesondere bei Darstellungen von Bauflächen bzw. Baugebieten in Betracht. Im Übrigen fehlt einem derartigen Bauleitplan, dem dauerhaft rechtliche Hindernisse entgegenstehen, die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB, was ebenfalls zur Unwirksamkeit führt. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Ein Widerspruch zwischen Bauleitplan und Landschaftsschutzverordnung besteht dann nicht, wenn die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG vom Bauverbot für die geplante Bebauung rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung des naturschutzrechtlichen Bauverbots auch sonst nichts entgegensteht. Die Gemeinde hat die Voraussetzungen für die Befreiungslage schlüssig darzulegen.

##### **Behandlungsvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Hinweis auf den Behandlungsvorschlag zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Ziff.3.2, werden in der Begründung noch ausführliche Erläuterungen zur Befreiungslage ergänzt.

##### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht. In der Begründung werden noch Erläuterungen zur Befreiungslage nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG ergänzt.

#### 3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.12.2020

**Vortrag:**

Im derzeit rechtsverbindlichen FNP ist der Hauptteil des Geltungsbereiches als Mischgebiet ausgewiesen und soll künftig zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden. Er liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ebersberger Weiherkette“.

Im westlichen Planbereich befindet sich jedoch eine geplante Neuausweisung von Bauland, die **innerhalb** des LSG liegt und die Flächenwidmung „Landwirtschaft“ trägt. Diese landwirtschaftliche Fläche soll nun ebenfalls zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden und einem ortsansässigen Bürger zu Baurecht verhelfen. Diese Teilflächenausweisung und geplante Aufgabe des Landschaftsschutzes wird sowohl natur-schutzfachlich, als auch -rechtlich als sehr kritisch betrachtet.

Nach der geltenden Schutzgebietsverordnung (LSG VO) zum „Schutz der Weiherkette in der Stadt Ebersberg“ vom 22.12.1997 widerspricht die geplante FNP Änderung dem grundsätzlichen Schutzzweck der LSG VO, nämlich die Vielfalt und Eigenart der Landschaft zu erhalten (§ 2 b der LSG VO).

Gem. § 3 der LSG VO ist es verboten im Schutzgebiet Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, dem Schutzzweck zuwiderzulaufen.

Durch die geplante Überbauung im Zentralbereich des Schutzgebietes wird eine vorhandene, besonders schützenswerte landschaftliche Situation mit einer neuen Bebauung überprägt. Die derzeit vorhandene ruhige Ortsrandsituation mit einem kleinen landwirtschaftlichen Anwesen in einem großen Obstgarten und die hier besonders charakteristische Endmoränenlandschaft ist prioritär schutzwürdig. Sie stellt im Nahbereich der Stadt Ebersberg für die Allgemeinheit einen wertvollen Landschaftsraum für die Erholung dar (§ 2 c Schutzzweck der LSG VO). Der dem Verfahren beiliegende Umweltbericht geht auf diese Problematik nur unzureichend ein.

Damit liegt eine Normenkonkurrenz zwischen Schaffung von Baurecht einerseits und dem Erhalt geschützter Landschaft andererseits vor. Dieser gesetzliche Normwiderspruch (FNP/LSG) kann u.E. nur über eine Befreiung von den Verboten nach § 3 der LSG VO (gem. § 67 BNatSchG und Art. 56 BayNatSchG) gelöst werden. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass eine Befreiung gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 LSG VO überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls erfordern. Diese Gründe sind u.E. hier nicht gegeben, da die geplante Bebauung einem privaten Bauwunsch dient.

Gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 LSG VO kann eine Befreiung auch erteilt werden, wenn die Befolgung des Verbotes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bay. Naturschutzgesetzes, insbesondere mit den Zwecken des Landschaftsschutzgebietes „Ebersberger Weiherkette“ (§ 2 b und c) vereinbar ist.

Die Vereinbarkeit einer möglichen Bebauung mit dem Schutzzweck der LSG VO wurde im Vorfeld der FNP Änderung mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde intensiv besprochen und in mehreren Aktenvermerken zusammengefasst. In der bezüglichen 13. Änderung des FNP fand dieses Ergebnis keine Berücksichtigung.

Aufgrund der Widersprüche zur LSG VO, die nicht mit den im Vorfeld aufgezeigten Möglichkeiten bereinigt wurden, kann eine Befreiung nach der LSG VO derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Die aktuell vorliegende 13. Änderung des FNP der Stadt Ebersberg löst einen gesetzlichen Normwiderspruch aus und kann in dieser Form, weder naturschutzfachlich, noch – rechtlich mitgetragen werden.

**Behandlungsvorschlag/Beschlussempfehlung:**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im Vorfeld, wie in der Stellungnahme aufgeführt, einige Besprechungs- und Abstimmungstermine durchgeführt wurden. In den Vorbesprechungen konnte seitens des Landratsamtes keine abschließende Beurteilung des Bauvorhabens, weder aus baurechtlicher noch aus naturschutzfachlicher /-rechtlicher Sicht abgegeben werden. Ein Ergebnis dieser Gespräche war, dass eine Vorstudie durchge-

führt werden sollte, um eine Grundlage zur Bewertung der Situation zu erhalten. Dies wurde auch in einem Schreiben des Herrn Landrat an der Bauherrn vom 02.12.2019 so empfohlen. Nach Vorlage der Studie vom 29.01.2020 wurde allerdings von Seiten des Landratsamtes Ebersberg keine eindeutige Aussage getroffen, sondern es wurde auf die künftige Stellungnahme im Zuge eines Bauleitplanverfahrens verwiesen. Insofern ist festzustellen, dass im Vorfeld von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine konkreten Möglichkeiten aufgezeigt wurden, auf die in der Begründung hätte Bezug genommen werden können. Es wurde nur immer wieder angeführt, dass Bedenken bezüglich der Massivität der Bebauung bestünden. Es lagen nur die Aussagen der Studie vom 29.10.2020 vor, auf die in der Begründung und im Umweltbericht auch verwiesen wurde. Im Zuge der Besprechungen wurde eine Umgliederung des Landschaftsschutzgebietes besprochen. Die westliche Spitze des LSG soll aus dem Umgriff des MI herausgenommen werden und nach Norden (möglichst flächenneutral) verlegt werden, da dieser Bereich für eine Bebauung nicht sinnvoll nutzbar ist.

Nach der aktuellen Planung für das Bauvorhaben liegt aufgrund der notwendigen Umgliederung des LSG nur eine punktuelle bzw. lineare Betroffenheit des Schutzgebietes vor, die noch dazu durch eine Herausnahme von ursprünglich bebaubaren Flächen (Spitz an der Westseite) herausgenommen wird. Diese Situation führt nicht dazu, dass die Verordnung funktionslos werden würde. Mit der Planung wird, wie nachstehend erläutert wird, nach Auffassung der Stadt, eine Verbesserung des Landschaftsschutzgebietes an dieser Stelle erreicht.

Ob ein Bebauungsplan einer Landschaftsschutzverordnung widerspricht, hängt laut Rechtsprechung (vgl. BayVGH Urt. vom 14.01.2003 – 1 N 01.2072) davon ab, welche tatsächlichen Veränderungen auf seiner Grundlage im Schutzgebiet zu erwarten sind. Eine Landschaftsschutzverordnung will einen bestimmten tatsächlichen Zustand bewahren oder wiederherstellen (vgl. im Einzelnen Art. 10 Abs. 1 BayNatSchG). Mit diesem Schutzzweck, der in der Verordnung im Allgemeinen durch ein Veränderungsverbot gesichert wird, können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen des Gebiets kollidieren. Liegt ein solcher Widerspruch vor und kann dieser auch nicht durch naturschutzrechtliche Befreiungen für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben ausgeräumt werden, ist der Bebauungsplan ungültig.

Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist gem. § 2 der Verordnung:

*„1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Erhaltung der typischen Lebensraumelemente des Bachtals und seiner Nebentäler im voralpinen Moränenhügelland, insbesondere durch die Bewahrung der verschiedenen Wiesentypen, Hangquellaustritte, Verlandungszonen mit Röhricht- und Seggenbeständen, Wiesengräben und Hangwälder, zu sichern;*

*2. die typischen, eiszeitlich bedingten Reliefformen zu schützen;*

*3. die Eigenart und Schönheit des Naherholungsraums mit seinem hohen, aus der vorhandenen speziellen Flora und Fauna und den reizvollen Landschaftsformen sich ergebenden Naturerlebniswert zu bewahren“*

In dem Bereich, der von der Planung betroffen ist, sind diese zu schützenden Landschaftsbestandteile nicht vorhanden. Vielmehr ist dort intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland anzutreffen, wie aus der Planungsstudie vom 29.01.2020 hervorgeht. Die wertvollen Lebensbereiche werden durch die Planung nicht berührt. Insofern lässt sich nach Auffassung der Stadt ein Normwiderspruch an dieser Stelle nicht erkennen. Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die angestrebte Bauleitplanung das vorgenannte Schutzziel gestärkt und den mit der Verordnung angestrebten Zustand unterstützend begleitet bzw. sogar erst ermöglicht. Durch die Planung sollen, neben der Ermöglichung einer Bebauung die ökologisch hochwertigen Gehölze (Obstbäume) nach Norden und Westen hin erweitert werden.

Hinsichtlich der Aussage, dass eine besonders schützenswerte landschaftliche Situation mit einer neuen Bebauung überprägt werden sollte, ist anzumerken, dass die Flächen

derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der relativ kleinräumige Eingriff für die Wohnbebauung erfolgt ausschließlich auf der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche. Im Rahmen der Vorbesprechungen erfolgte auch eine Flächengegenüberstellung (siehe Anlage). Demnach würde eine Überbauung der Landschaftsschutzgebietsgrenze von ca. 97 m<sup>2</sup> durch Gebäude erfolgen. Nach dem Vermerk auf dem Berechnungsplan würde Hr. Finster eine Überbauung von 125 m<sup>2</sup> mittragen können.

Die östlich anschließenden Obstgärten stellen ökologisch hochwertige Flächen dar, die in der Planfolge weitestgehend erhalten werden sollen. Als Ausgleich für den geplanten Eingriff soll eine Obstwiese als hochwertiges landschaftliches Gestaltungselement nördlich und westlich der Eingriffsfläche erstellt werden. Diese Obstwiese würde zusammen mit der bestehenden Obstwiese eine großflächige, zusammenhängende Ortsrandeingrünung mit einer hohen ökologischen Bedeutung ergeben, zugleich eine erhebliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Bestand als Wirtschaftsgrün darstellen und auch den Schutzziele des LSG entsprechen.

Aus Sicht der Stadt Ebersberg ist auch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG begründet. Aufgrund des sehr hohen Nachfragedrucks nach Bauflächen, insbesondere für die Schaffung von Wohnraum, liegt ein überwiegend öffentliches Interesse vor, hier Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. Insofern dient die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs auch dem Allgemeinwohl. Die geplante Obstwiese als Ortsrandeingrünung verbleibt innerhalb des LSG und entspricht in der Anlage der neuen Biotopstruktur den Zielen. Das vorhandene Wirtschaftsgrün ist im Sinne der Eingriffsregelung insgesamt ausgleichbar, da keine besonders schützenswerten Biotopstrukturen betroffen sind.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht. In der Begründung werden noch Erläuterungen zur Befreiungslage nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG ergänzt.

### 3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 02.11.2020

#### **Vortrag:**

#### **Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:**

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

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

##### Gewerbelärm Gaststätte

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets befindet sich eine Gaststätte mit Hotel. Im Jahr 2015 wurden der Unteren Immissionsschutzbehörde Beschwerden über Lärmbelästigungen durch den Lärm der Küchenabluft dieser Gaststätte vorgetragen; betroffen war damals ein in ca. 25 m Entfernung vom Abluftkamin gelegener Immissionsort am Matthäsanger (lt. dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt dieser Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet).

Durch die Darstellung des Allgemeinen Wohngebiets wird der Schutzanspruch erhöht: Nach der für Gaststätten gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (im Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Das jetzt geplante Allgemeine Wohngebiet rückt deutlich näher an die Lärmquelle heran als die bisher im Allgemeinen Wohngebiet bestehenden Immissionsorte. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist es daher nicht ausgeschlossen, dass – je nach Lage der bebaubaren Flächen im neuen Allgemeinen Wohngebiet – Überschreitungen des Immissionsrichtwertes möglich sind.

Der Stadt Ebersberg wird empfohlen, den Sachverhalt zu prüfen und das Ergebnis in die Begründung aufzunehmen. Ggf. ist auf eine Begutachtung im Rahmen des nachgeschalteten Bebauungsplanverfahrens hinzuweisen.

#### Sport- und Freizeitlärm Klosterseebad

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 181 „Mühlweg“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Fa. C.Hentschel Consult vom 19.02.2014, Projekt-Nr. 374-2014 / V04), in deren Rahmen die Lärmemissionen des Klosterseebades untersucht wurden. Am damals maßgeblichen Immissionsort Mühlweg 1b, Fl.-Nr. 329/18, wurde ein Beurteilungspegel durch das Freibad von 50 dB(A) für die am stärksten betroffene Beurteilungszeit an Sonn- und Feiertagen von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr ermittelt.

Der Immissionsort Mühlweg 1b hat einen Abstand von ca. 180 m zum östlichen Ende der Liegewiese (Überdachung am Ufer); das Plangebiet weist dahingegen lediglich einen Abstand von ca. 60 m bis zu diesem Punkt des Klosterseebades auf. Es ist daher zu vermuten, dass die Lärmimmissionen im Plangebiet deutlich höher liegen.

Für die Bauleitplanung gelten zwar die Anforderungen der 18. BImSchV nicht unmittelbar, deren Wertung sind jedoch Rechnung zu tragen. Werden die Immissionsrichtwerte eingehalten, kann es Ergebnis gerechter Abwägung sein, dass dem Ruhebedürfnis der Anwohner ausreichend Rechnung getragen wird (vgl. BVerwG Urteil vom 26.05.2004, 4 BN 24.04). Evtl. kann auch die Freizeitlärmrichtlinie angewendet werden, wenn das Klosterseebad nicht dem Vereinssport Schulsport oder vergleichbar organisiertem Freizeitsport dient (vgl. BayVGH Urteil vom 03.12.2014, 1 N 12.1228).

Der Stadt Ebersberg wird daher empfohlen, die Lärmemissionen Klosterseebades in die Begründung aufzunehmen. Ggf. ist auf eine Begutachtung im Rahmen des nachgeschalteten Bebauungsplanverfahrens hinzuweisen.

#### **Behandlungsvorschlag/Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans, werden aber insofern berücksichtigt als in der Begründung auf die Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie die Erforderlichkeit von schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hingewiesen wird. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

### 3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 18.11.2020

#### **Vortrag:**

Nach einer Zusammenfassung der Planung teilt das WWA mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht der FNP-Änderung zugestimmt wird.

Es wird daneben auf folgendes hingewiesen:

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens können ohne Baugrundgutachten nicht getroffen werden. Aufgrund der Lage im Moränengebiet ist mit Hang- und Schichtenwasser in dem Gebiet zu rechnen.

Nach den einschlägigen Regelwerken und nach § 55 Abs. 2 WHG ist eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung anzustreben. Sollte dies nicht möglich sein, sei eine zentrale Versickerungseinrichtung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16b) und d) BauGB festzusetzen. Bei der Bebauungsplanaufstellung sollen Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden (z. B. Zisternen, sowie Dach- und Wandbegrünung). Zusätzlich sollen versickerungsfähige Beläge für Terrassen, Zufahrten und Stellplätze vorgesehen werden.

Im Bebauungsplan ist ausreichend Vorsorge gegen Starkregen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB zu treffen. Aufgrund der Hanglage, das Gelände fällt von Nordwest nach Südost ab) ist bei der Entwässerungsplanung für das Baugebiet auch das von außen, z. B. von Wiesen und Äckern zulaufende Wasser, ggf. auch mit Schlamm und Erosionen, zu berücksichtigen, einschließlich dem Lastfall Starkregen. Der Regenwasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet (§ 37 WHG) ist dabei möglichst getrennt vom Abwas-

ser/Regenwasserkanalnetz des Baugebietes abzuleiten, ohne dass Ober- oder Unterlieger beeinträchtigt werden.

**Behandlungsvorschlag/Beschlussempfehlung:**

Die angesprochenen Punkte werden zur Kenntnis genommen. Die Forderungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes abzuarbeiten. Die Planer werden beauftragt, geeignete planerische Lösungen zu entwickeln und diese durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 27.11.2020

**Vortrag:**

Im Norden des Plangebietes ist eine Ortsrandeingrünung geplant. Hierbei werden zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen die gesetzlichen Mindestabstände gefordert, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Falls der angedachte Bewuchs eine Höhe von mehr als 2 Metern erreicht, ist ein Abstand von mindestens 4 Metern einzuhalten.

Forstfachlich wird ergänzt, dass das Planungsgebiet im Süden durch die Straße „Am Priel“ begrenzt wird. Zur Bewirtschaftung der oberhalb des Langweiher liegenden Waldflächen ist die Zufahrtmöglichkeit über diese Straße für Forstmaschinen und Holzfuhrwerke unbedingt notwendig, da diese Waldflächen im Steilhang liegen und am Fuß unmittelbar an die Weiherkette anschließen. Eine Bewirtschaftung ist daher nur von Norden her möglich. Wir bitten deshalb darum, den Erhalt der Zufahrtmöglichkeit planerisch sicherzustellen.

**Behandlungsvorschlag**

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Für die vorliegende Planung besteht kein Änderungsbedarf.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

3.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 23.11.2020

Es wird vorgetragen, dass durch die Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden. Es wird um eine Beteiligung im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für die geplanten Neuausweisungen von Baugebieten gebeten.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen mit der Telekom Verbindung setzt

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Für die vorliegende Planung besteht kein Änderungsbedarf.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

3.7 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 02.11.2020

**Vortrag:**

Die Bayernwerk Netz GmbH weist auf eine flächennutzungsplanrelevante Trafostation hin und bittet um Aufnahme in die Planunterlagen.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

**Behandlungsvorschlag/Beschlussempfehlung:**

Die Trafostation wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3.8 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 26.11.2020

**Vortrag:**

Der Wohnbebauung im LSG wird nicht zugestimmt.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Da keine Begründung für die Ablehnung angegeben wird, wird auf den Behandlungsvorschlag zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen, die in ihrer Stellungnahme ebenfalls die Wohnbebauung ablehnt.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

Der Technische Ausschuss hat sich in seiner Sitzung am 08.12.2020 mit dem Sachverhalt befasst.

**TOP 5.**

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße;**

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

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

öffentlich

**Sachverhalt:**

**Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht behandelt sondern einvernehmlich verschoben.**

**Vorgeschichte:**

Der Stadtrat der Stadt Ebersberg fasst am 21.07.2020 den Einleitungsbeschluss für die 14. Flächennutzungsplanänderung – Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.10.2020 bis 30.11.2020.

**1. Keine Rückmeldung haben abgegeben:**

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Kreisheimatpfleger, Fr. Niemeyer-Wasserer
- 1.3 Staatliches Bauamt Rosenheim
- 1.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ebersberg
- 1.5 Bayerischer Bauernverband, München
- 1.6 Amt für ländliche Entwicklung, München
- 1.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.8 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.9 Polizeiinspektion Ebersberg
- 1.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- 1.11 Energienetze Bayern, Traunreut

- 1.12 Stadt Grafing
- 1.13 Markt Kirchseeon
- 1.14 Gemeinde Forstinning
- 1.15 Gemeinde Anzing
- 1.16 Bund Naturschutz
- 1.17 Landesjagdverband Bayern
- 1.18 Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft
- 1.19 Stadt Ebersberg, Kämmerei

## **2. Keine Einwände und Bedenken haben abgegeben:**

- 2.1 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 02.11.2020
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 05.11.2020
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.10.2020
- 2.4 Stadt Ebersberg, Klimaschutz, Schreiben vom 16.11.2020
- 2.5 Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 03.11.2020
- 2.6 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 30.10.2020
- 2.7 Energienetze Bayern, Schreiben vom 04.11.2020
- 2.8 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 02.11.2020
- 2.9 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhrung, Schreiben vom 19.11.2020
- 2.10 Bayernwerk AG, Schreiben vom 02.11.2020
- 2.11 Industrie- und Handelskammer, München, Schreiben vom 18.11.2020

## **3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:**

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Landesplanung und Raumordnung, Schr. vom 30.10.2020
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 30.11.2020
- 3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.11.2020
- 3.4 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 30.11.2020
- 3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 04.11.2020
- 3.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 26.11.2020
- 3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 3.8 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 26.11.2020
- 3.9 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 02.12.2020

**Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

## **Behandlung der Stellungnahmen:**

3.1 Regierung von Oberbayern, Landesplanung und Raumordnung, Schreiben vom 30.10.2020

### **Vortrag:**

Nach einer Beschreibung des Vorhabens stellt die Regierung von Oberbayern fest, dass der Bereich aufgrund seiner Lage im einem Hauptsiedlungsbereich für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Das Vorhaben entspricht den grundsätzlichen Erfordernissen der Raumordnung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, im Rahmen der

Bauleitplanung geeignete Festsetzungen zu treffen, die die Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration ausschließt.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration zu treffen. Eine Planänderung ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht erforderlich.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration zu treffen. Eine Planänderung ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht erforderlich.

3.2 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 30.11.2020

**Vortrag:**

Nach einer Beschreibung des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass im derzeit gültigen Flächennutzungsplan die Fläche als „Obstwiese im Außenbereich“ mit angrenzender Sukzessions- und Pflegefläche dargestellt ist und die Fläche derzeit zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Es wird empfohlen, in der Begründung den Satz 1 unter 4.2 abzuändern, da die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft im gültigen Flächennutzungsplan weiter südlich beginnt und vom Planungsgebiet kaum berührt wird. Im Übrigen werden aus baufachlicher keine Anregungen oder Einwände geäußert.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen in der Begründung und im Umweltbericht werden gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan korrigiert. Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan allerdings als Grünfläche/Obstwiese, nicht als Obstwiese im Außenbereich dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung und im Umweltbericht werden die Erläuterungen hinsichtlich der Darstellung des Flächennutzungsplans korrigiert und die Formulierung „Fläche für die Landwirtschaft“ durch „Grünfläche/Obstwiese“ ersetzt. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.11.2020

**Vortrag:**

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Es sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken können.

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

Gewerbelärm:

In der Begründung wird dargestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nach dem augenblicklichen Kenntnisstand ausgeschlossen werden könnten. Dies würde auch durch eine zwischenzeitlich durchgeführte schalltechnische Untersuchung bestätigt (diese schalltechnische Untersuchung wurde der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorgelegt).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Gewerbegebiets zum westlich der Staatsstraße gelegenen Mischgebiet und angesichts der bestehenden Vorbelastung durch Gewerbelärm erscheint es unwahrscheinlich, dass an dieser Stelle ein in lärmtechnischer Hinsicht unbeschränktes Gewerbegebiet möglich ist. Der Stadt Ebersberg

wird empfohlen, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in die Begründung aufzunehmen.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm:

Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der stark befahrenen Staatsstraße 2080. Nach dem heute vorliegenden Kenntnisstand können am Plangebiet Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 nachts nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren für das unmittelbar nördlich angrenzende Gewerbegebiet (Nr. 198.1) wurde zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Der Stadt Ebersberg wird empfohlen, die vorliegende Verkehrslärmbelastung in der Begründung zu thematisieren und wie im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 198.1 „SO Schwabener Straße“ zu verfahren. Weiter wird empfohlen angesichts der Verkehrslärmbelastung Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zuzulassen.

**Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine Flächennutzungsplanänderung handelt. Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan der Ordnung der zukünftigen baulichen und sonstigen Nutzungen. Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürgern keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Insofern bleibt auch die Gliederung bzw. ggf. erforderliche Emissionsbeschränkung dem verbindlichen Bauleitplanverfahren in Form des Bebauungsplans vorbehalten. Eine konkretere Bezugnahme auf die schalltechnische Untersuchung ist deshalb nicht erforderlich. Die Anregungen hinsichtlich des Verkehrslärms werden berücksichtigt und in die Begründung entsprechende Erläuterungen aufgenommen, dass der Verkehrslärm im Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung Beachtung findet.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung und im Umweltbericht werden die Erläuterungen zum Immissionsschutz überprüft und hinsichtlich des Verkehrslärms ergänzt. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 30.11.2020

**Vortrag:**

Die dargestellte Erweiterung des Gewerbegebiets stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und in das charakteristische Landschaftsbild gem. § 14 BNatSchG dar. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung die folgenden erheblichen Einwände und Bedenken:

Regionalplanung

(RP 14 B I G 1.2.1, RP 14 B II Z 4.3, RP 14 B II Z 4.6)

Als Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 10.4 kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im überplanten Gebiet ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 14 B I 1.2). Aus naturschutzfachlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass die vorliegende Planung dem Grundsatz 1.2.1 - „Bewahrung der Eigenart des Landschaftsbildes und Bewahrung oder Verbesserung der Erholungseignung der Landschaft“ - zuwiderläuft. Auch das regionalplanerische Ziel der „Erhaltung landschaftsbildprägender Strukturen, insbesondere Hangkanten, Steilhänge, Waldränder“ (RP 14 B II Z 4.3) steht nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde im Konflikt zu den Planinhalten. Ebenso ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde eine erneute Erweiterung des Gewerbegebiets mit der Eigenschaft des überplanten Gebiets als Teil des Regionalen Grünzugs Nr. 14 - einem Instrument der Freiraumsicherung (vgl. RP 14 B II Z 4.6) – unvereinbar.

Landschaftsbild und Gebietscharakter

Das überplante Gebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10.4 „Südöstlicher Ebersberger Forst u. vorgelagerte Kulturlandschaftskulisse zw. Ebersberg u. Steinhö- ring“, und ist Bestandteil des Regionalen Grünzugs Nr. 14 „Ebersberger Forst / Messe- stadt Riem“.

Das Planungsgebiet liegt landschaftlich sehr reizvoll, und weist mehrere landschaftsbild- prägende Elemente auf. Vorrangig zu nennen ist hier eine mäandrierende, zunächst ge- wellt verlaufende und schließlich steil abfallende Moränenkante. Das überplante Gebiet eröffnet einen besonders schönen, nicht vorbelasteten Blick über Ebersberg hinweg in die Alpen. Die landschaftliche Situation im Planungsgebiet ist vergleichbar mit dem west- lich der Staatsstraße anschließenden Landschaftsschutzgebiet „Endmoränenzug zwi- schen der Stadt Ebersberg und dem Markt Kirchseeon“ und erfüllt die Kriterien des § 26 BNatSchG.

### Waldrandsituation

Im Planentwurf vom 07.07.2020 erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich bis in den Randbereich des östlich gelegenen Mischwalds, einen Teilbereich des Ebersberger Fors- tes. Dem dort besonders orts- und landschaftsbildprägenden Waldrand, welcher zusätz- lich zu seiner ökologischen Wertigkeit eine wichtige Schutzwirkung für den nachgelager- ten Fichtenbestand innehat und z.T. Habitatqualitäten für baumhöhlenbewohnende Vo- gelarten aufweist (Artenschutz § 44 BNatSchG), droht durch zukünftige Baumaßnahmen in diesem sensiblen Bereich eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die im Planentwurf dargestellte Grünfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs reicht bei Verwirklichung der Planung nicht aus, um die drohende erhebliche Beeinträch- tigung des Waldrandes zu vermeiden. Es wird darauf hingewiesen, dass im nachgeord- neten Bebauungsplanverfahren für die geplante Bebauung ein Mindestabstand von 5 Metern außerhalb des Kronentraufbereichs der Bäume einzuhalten ist, um eine Schädig- ung des besonders orts- und landschaftsbildprägenden Waldrands zu vermeiden.

### Gesetzlicher Arten- und Biotopschutz

(Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BayNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 2 S. 1 u. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 4

BNatSchG)

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei einem Teil des überplanten Gebiets um eine nach Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetz- lich geschützte Biotopfläche handelt („arten- und strukturreiches Dauergrünland“). Das Vorhaben ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde dazu geeignet, eine sol- che Biotopfläche zu zerstören bzw. erheblich zu beeinträchtigen und somit einen Ver- botstatbestand i. S. v. § 30 Abs. 2 S. 1 u. 2 zu erfüllen.

Eine umfassende Untersuchung der Vegetation zur Abklärung des möglichen Schutzsta- tus der Fläche ist im Winterzustand nicht möglich. Ob darüber hinaus artenschutzrechtli- che Verbotstatbestände i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 4, nämlich die Schädigung besonders geschützter Tier- u. Pflanzenarten (z. B. Feldgrille), von dem Vorhaben berührt sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt (Ende November) ebenfalls nicht zweifelsfrei ausgeschlos- sen werden.

Sollte nach Abwägung des Sachverhalts an der Änderung des Flächennutzungsplans festgehalten werden, muss daher im Frühjahr eine Kartierung vorgenommen werden um die Erfüllung der o. g. Verbotstatbestände ausschließen zu können.

### Fazit

Aufgrund der o. g. erheblichen Einwände und Bedenken bittet die untere Naturschutzbe- hörde darum, von jeglicher Erweiterung der Bebauung in südlicher Himmelsrichtung des bestehenden Gewerbegebiets abzusehen. Vielmehr wird empfohlen, den derzeit rechts-

gültigen Flächennutzungsplan umzusetzen und entsprechend die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung anzustreben.

### **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### zu Regionalplanung:

Hier ist grundsätzlich festzustellen, dass im Regionalplan das Plangebiet nicht als Teil des Regionalen Grünzugs Nr. 14 festgelegt ist. Es grenzt westlich an den Grünzug an. Ebenso wird auch nicht in Hangbereiche, Steilhänge oder Waldränder eingegriffen. Hinsichtlich der Regionalplanung ist auch auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu verweisen, wonach die vorliegende Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Eine Änderung der Planung ist insofern nicht veranlasst.

#### zu Landschaftsbild und Gebietscharakter:

Hier ist nochmals klarzustellen, dass das Plangebiet weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 10.4 noch innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 14 liegt, sondern im Westen an diese Flächen anschließt. Hinsichtlich der Blickachse in die Alpen ist anzumerken, dass die bereits in dem nördlich anschließenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Sichtachse weitergeführt wird und in der Planfolge im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wird.

Ein Eingriff in die Moränenkante ist nicht vorgesehen. Insofern ist festzustellen, dass zwar durch die vorliegende Planung ein möglicher Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet wird, dass aber wesentlichen Landschaftsbestandteile, wie z.B. die Waldkulisse oder die Moränenhangkante selbst erhalten werden.

#### zu Waldrandsituation:

Zur Berücksichtigung der sensiblen Waldrandsituation und zur Vermeidung von befürchteten Beeinträchtigungen wird die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellte Fläche weitgehend in die vorliegende Planung übernommen und der als Gewerbegebiet dargestellte Bereich entsprechend zurückgenommen.

#### zu gesetzlicher Arten- und Biotopschutz:

Hier ist klarzustellen, dass ein baulicher Eingriff nur in dem Bereich der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen erfolgen soll. Dies ist auch eindeutig der Darstellung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Die höherwertigen Flächen, die auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind, werden nicht durch Bauflächen – GE – überplant. Entsprechende Untersuchungen zum Artenschutz können im Vorfeld oder im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, die zu durchgreifenden Hindernissen für den nachfolgenden Bebauungsplan führen. Hinsichtlich der Eingriffsfläche durch das geplante GE sollte nochmals geprüft werden, inwieweit die GE-Fläche auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden kann. Die Begründung ist bei Bedarf entsprechend anzupassen.

#### zu Fazit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden, wie von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen, ist, wie bereits in der Begründung dargelegt, nicht möglich, da diese Flächen nicht verfügbar sind. Deshalb wird unter Hinweis auf die o.a. Erläuterungen der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird überprüft und, soweit möglich, die als Entwicklungsfläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellte Fläche zwischen der Fläche GE und dem östlich gelegenen Waldrand in die 14. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Die GE-Fläche

wird nochmals in Verbindung mit der Vorhabensplanung überprüft und soweit möglich reduziert. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

### 3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 04.11.2020

#### **Vortrag:**

Das WWA gibt Hinweise zur Festsetzung von flächenhafter Versickerung von Niederschlagswasser im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bereich unmittelbar östlich der Staatsstraße sei am besten hierfür geeignet. Bei der Bebauungsplanaufstellung seien auch Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorzusehen (z. B. Zisternen, Dach- und Wandbegrünung). Ebenfalls sei eine ausreichende Vorsorge gegen Starkregen zu treffen.

Insgesamt wird der Flächennutzungsplanänderung zugestimmt. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die angesprochenen Punkte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Punkte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eine Planänderung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

### 3.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 26.11.2020

#### **Vortrag:**

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden sollte sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen, einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden sollten.

Ebenso wird auf die südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen hingewiesen, von denen unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Forstfachlich wird ergänzt, dass die im Osten unmittelbar angrenzenden bestockten Bereiche aufgrund deren Flächengröße und -ausformung sowie Art der vorhandenen Vegetation eindeutig Wald im Sinne des BayWaldG, Art. 2 (1) sind. Nach ausführlichen Erläuterungen zum Schutzstatus des Waldes wird vorgetragen, dass es aus forstfachlicher Sicht daher unabdingbar ist, mögliche Beeinträchtigungen für diesen Wald auszuschließen. Dazu muss ein entsprechender Schutzabstand der Bebauung zum Wald von mindestens einer Baumlänge (25 Meter) eingehalten werden. Da es sich bei dem betroffenen Waldbestand um ein aus o. g. Gründen besonders schützenswertes Waldgebiet handelt und weil die Planung den dauerhaften Aufenthalt von Menschen auf dem Gelände vorsieht, kann dem Vorhaben aus forstfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn wirksame Abstandsregelungen zwischen Wald und Bebauung getroffen und dauerhaft eingehalten werden.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine konkreten Vorhabensplanungen dargestellt. Insofern sind die angesprochenen Maßnahmen zum Schutz des Waldes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

### 3.7 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 23.11.2020

#### **Vortrag:**

Es wird vorgetragen, dass durch die Planung die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt werden. Es wird um eine Beteiligung im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für die geplanten Neuausweisungen von Baugebieten gebeten. Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen mit der Telekom Verbindung setzt

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Punkte betreffen nicht den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Für die vorliegende Planung besteht kein Änderungsbedarf.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

### 3.7 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 26.11.2020

#### **Vortrag:**

Es wird vorgetragen, dass das einmalige Landschaftsbild erhalten bleiben müsse und nicht unwiederbringlich zerstört werden dürfe. Die Fläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Endmoränenzuges zwischen der Stadt Ebersberg und dem Markt Kirchseeon“ an und ist diesem in der Qualität zum Schutz der Natur gleichwertig. Die Moränenkante ist südexponiert und insbesondere für Wärme liebende Arten und Insekten von großer Bedeutung. Eine vielseitige Struktur des Dauergrünlandes garantiert eine große Artenvielfalt. Im Osten schützt der Bannwald die nicht so wetterfesten Fichtenbestände, da er der Wetterseite und Hauptwindrichtung Paroli bietet. Er besteht überwiegend aus Buchen und Eichen mittleren Alters, die mit Spechthöhlen als Brutplätze für Vögel und Quartiere für Fledermäuse und Bilche Biotopbaumqualitäten aufweisen. Eiche und Buche kommen besser mit der Klimaerwärmung zurecht und müssen sich weiterhin gut entwickeln und verbreiten können.

#### **Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist grundsätzlich festzustellen, dass hier nur eine kleinräumige Erweiterung der Gewerbegebietsflächen geplant ist. Es erfolgt weder eine Beeinträchtigung noch ein Eingriff in den östlich angrenzenden Wald. Ebenso ist kein Eingriff in die südlich angrenzenden Hangbereiche geplant, die im Flächennutzungsplan als Sukzessions- und Pflegeflächen dargestellt sind. Der Eingriff der Gewerbegebietsflächen betrifft im Wesentlichen nur die Flächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine gewisse Veränderung des gewohnten Orts- und Landschaftsbildes wird sich, auch in Verbindung mit den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen einstellen, dieses kann jedoch auch unter Berücksichtigung der Sichtschneise / Freihaltezone die bereits in der nördlich angrenzenden Bauleitplanung enthalten ist, als städtebaulich verträglich bewertet werden. Die konkrete Umsetzung, Bewertung und Festlegung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

### 3. 9 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 02.12.2020

#### **Kanalisation**

Wie bereits in der Stellungnahme zur 5. Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, liegt der Schmutzwasserkanal am nord-westliche Eck der Fl. Nr. 1048/1 an. Dieser muss für die auf diesem Grundstück geplante Maßnahme in das Grundstück auf Kosten des Bauwerbers verlängert werden. Für die Fl. Nr. 1048 muss dieser Kanal Richtung Süden bis in das Grundstück verlängert werden. Die hierfür notwendige Planung, ist von einem von der Stadt zugelassenen Ingenieurbüro zu erstellen, die u.a. überprüfen soll, ob der Freispiegelkanal bis zur Fl. Nr. 1048 möglich ist. Falls nicht muss der Anschluss an den Kanal mittels Druckleitung erfolgen. Die Planung ist der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Zur Umsetzung der kanaltechnischen Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Bauwerber abzuschließen.

Darüber hinaus sind für die Kanalverlegung auf der Fl. Nr. 1048/1 Dienstbarkeiten notwendig. Kostenträger der Erschließungsmaßnahmen ist der jeweilige Bauwerber.

Entsprechend der gültigen Entwässerungssatzung (EWS) ist für jedes Bauwerk ein eigener Kanalanschluss zu erstellen. Das anfallende Regenwasser (RW) aus befestigten Flächen muss auf dem Grundstück versickert werden, da es sich bei der öffentlichen Kanalisation um einen Schmutzwasserkanal (SW) handelt.

Auch das anfallende RW auf den Erschließungsstraßen muss versickert werden. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Für den Hausanschluss an den neu zu erstellenden SW-Kanal ist eine Entwässerungsplanung entsprechend den Vorgaben in der EWS, in 3-facher Ausfertigung, der Stadt zur Genehmigung vorzulegen.

Die Vorlage der Entwässerungsplanung (EWP) muss parallel zur Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

#### **Wasserversorgung**

Wie bereits bei der Kanalisation beschrieben liegt auch die öffentliche Wasserleitung im nord-westlichen Eck der Fl. Nr. 1048/1 an. Somit ergibt sich die gleiche Vorgehensweise wie bei der Kanalisation.

Die Leitungsführung der neuen WL, die Dimension und notwendigen Brandschutzeinrichtungen, wie Unterflur- oder Oberflurhydranten ergeben sich aus der vorzulegenden Ingenieurplanung. Diese ist mit der Stadt abzustimmen und wird dann genehmigt bzw. freigegeben.

Entsprechend der Wassersatzung (WAS) ist für jedes Bauwerk ein eigener Wasseranschluss herzustellen.

Für den Anschluss an das neu zu erstellende Wasserleitungsnetz ist eine Bewässerungsplanung entsprechend den Vorgaben in der WAS, in 3-facher Ausfertigung der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorlage der Bewässerungsplanung (BWP) muss parallel zur Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.

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

#### **Straßenbau**

Die verkehrliche Anbindung an die Fl. Nr. 1048 soll über die Schwabener Straße erfolgen. Hier sind nachfolgend beschriebene Punkte zu beachten und in einer Planung durch ein geeignetes Ingenieurbüro umzusetzen.

- Die Planung und Ausführung für die neue Zufahrt, muss auf die Bestandsstraße abgestimmt werden. Die Planungen sind mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim und der Stadt abzustimmen.

- Planung einer Linksabbiegespur – dazu ist vermutlich im Zufahrtsbereich aufgrund der vorhandenen Straßenbreite der Staatsstraße 2080, zusätzlicher Grund aus dem Flurstück 1048 notwendig.
- Anpassung der bestehenden Markierungen im neuen Zufahrtsbereich und darüber hinaus.
- Planung der notwendigen Erschließungsstraßen  
Das anfallende RW in den Erschließungsstraßen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.  
Die Kosten sowohl für die Planung als auch für den Bau der notwendigen Erschließungen trägt der jeweilige Bauwerber. Ein Erschließungsvertrag mit der Stadt ist abzuschließen.

Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung ist zu ermitteln und den Bauantragsunterlagen beizulegen.

### **Allgemein**

Aus Sicht der Tiefbauabteilung ist es daher notwendig die weiteren Planungsschritte immer zeitnah und eng miteinander abzustimmen.

### **Behandlungsvorschlag:**

Die vorgetragenen Punkte betreffen im Wesentlichen Fragen der Erschließung. Diese Punkte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) abzuarbeiten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist durch die Stellungnahme keine Planänderung notwendig.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Punkte sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Technische Ausschuss hat sich in seiner Sitzung am 08.12.2020 mit dem Sachverhalt befasst.

### **TOP 6.**

#### **15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Erweiterung der Kiesabbaufäche an der Schafweide;**

**a) Antrag der Firma Swietelsky wegen Erweiterung der Kiesabbaufächen auf die FINr. 1118, 1119, 1120, 1122,1184, jeweils Gemarkung Ebersberg;**

**b) wegen Änderung von Kiesabbaufäche in ein Sondergebiet (SO) im Bereich der Asphaltmischanlage, FINr. 3294, 3295, 3284 TFI., 3285 TFI., 3283 TFI., jeweils Gemarkung Oberndorf;**

#### **Einleitungsbeschluss**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

**Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht behandelt sondern einvernehmlich verschoben.**

In der Sache wird auf die TA-Sitzung vom 13.10.2020 verwiesen. Auf das Antrags Schreiben vom 07.09.2020 wird hingewiesen.

Am 06.11.2020 um 15.00 Uhr fand auf dem Betriebsgelände der Firma Swietelsky ein Ortstermin der TA-Mitglieder statt.  
Folgendes wurde festgehalten:

*Die Vertreter der Firma Swietelsky begrüßen die Anwesenden und bedanken sich für die zahlreiche Teilnahme.*

*Am Standort Ebersberg sind ca. 114 Mitarbeiter beschäftigt, von denen ungefähr die Hälfte in Ebersberg bzw. im Landkreis wohnt. Die Firma strebt eine dauerhafte Nutzung der Mischanlage an. Der Einsatz von Recyclingmaterial soll erhöht werden (liegt derzeit bei 20%; bis zu 80% wäre technisch möglich). Dies ist nur möglich, wenn eine neue Anlagengenehmigung erteilt wird. Derzeit ist die Anlage lt. Herrn Neudecker vom LRA Ebersberg als sog. mitgezogene Nutzung an die Genehmigung des Kiesabbaus genehmigt. Bei Neugenehmigung können höhere Recyclingquoten vorgeschrieben werden; dazu wird aber eine eigene baurechtliche Grundlage für die Anlage notwendig. Evtl. können auch höhere Quoten durch städtebaulichen Vertrag oder Bebauungsplan gefordert werden (Prüfung durch Verwaltung).*

*Aus Sicht der Firma Swietelsky wäre eine höhere Recyclingquote auch aus wirtschaftlichen Gründen anzustreben. Der Frischkies würde dann länger reichen. Bei der momentanen Verfahrensweise (20% Recyclingmaterial) würde die neue Grube ca. 10-15 Jahre reichen.*

*Die Firma Swietelsky erläutert, dass der Standort Reit derzeit noch nicht aufgegeben wird. Es sollen nur die Werkstätten verlagert werden. Eine langfristige Aufgabe der Nutzung sei allerdings denkbar.*

*Die Firma Swietelsky teilt mit, dass die Asphaltherstellung und der Verkauf ein regionales Geschäft sind. Der Verkaufsradius (ca. 80 km) ist beschränkt aufgrund der Wärmehaltung des Materials.*

*Im Anschluss wurden unter Führung von Herrn Kratzer die aktuellen Abbau- und Rekultivierungsflächen besichtigt. Dabei konnte festgestellt werden, dass auf den rekultivierten Flächen, wertvolle Lebensräume für die Natur entstanden sind.*

*Hinsichtlich der Asphaltmischanlage ist nun zu entscheiden, ob eine dauerhafte Genehmigung durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzung möglich ist. Dabei geprüft werden, möglichst hohe Recyclingquoten entweder über den Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag vorzuschreiben.*

*Sofern dies nicht möglich bzw. gewünscht ist, soll eine befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) getroffen werden. Dabei ist aber gleichzeitig die Nachfolgenutzung festzulegen. Die Frist kann auch großzügig gestaltet werden.*

*Die Sache soll in der Dezembersitzung des Technischen Ausschusses erneut zur Beratung vorgelegt werden.*

*Nach Abschluss des Rundgangs durch das Kieswerk und die Rekultivierungsflächen endete der Ortstermin gegen 17.00 Uhr.*

Zu a):

Hinsichtlich der beantragten Erweiterung der Kiesabbauflächen stellt sich die bauplanungsrechtliche Situation wie folgt dar:

Die angestrebten Flächen liegen zum ganz überwiegenden Teil innerhalb des Vorranggebietes Nr. 300 „Kiesabbau“ des Regionalplanes München. Vorranggebiete begründen noch keine rechtlichen Ansprüche für die jeweiligen Grundstückseigentümer. Sie binden die Planungsbehörden gem. § 7 Abs. 3 ROG, bei raumbedeutsamen Planungen, die

Funktionen oder Nutzungen der Vorranggebiete zu beachten und andere Nutzungen auszuschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen in diesem Gebiet nicht vereinbar sind (vgl. § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG) Die Flächen liegen allerdings außerhalb der Konzentrationszonenplanung der Stadt Ebersberg; damit ist auf diesen Flächen ein Kiesabbau gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB derzeit ausgeschlossen. Um einen Abbau rechtlich zu ermöglichen muss der Flächennutzungsplan, hier die Konzentrationszonenplanung, auf diese Flächen erweitert werden.

Ziel der Festlegung der Kiesabbau-Konzentrationsflächen ist es, Kiesabbau nicht an jeder Stelle des Stadtgebietes zuzulassen, sondern diesen nach Maßgabe einer abgewogenen Planung zu steuern. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung mit diesem Ziel ergab sich aus zahlreichen, teilweise massiv in das Landschaftsbild eingreifenden Anträgen auf Zulassung von Kiesabbauvorhaben. Einer „Verkraterung“ der Landschaft wollte die Stadt entgegenwirken. Demgemäß hat sie nur an dafür geeigneten Standorten Kiesabbau zugelassen, namentlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsfläche 30 für Kiesabbau. Im vorliegenden Antrag wird die Konzentrationszone „An der Schafweide“ überschritten. Hier wäre eine grundsätzliche Entscheidung erforderlich, ob angesichts des Bedarfs an diesen Bodenschätzen eine Erweiterung dieser Flächen städtebaulich erforderlich ist.

Das beantragte Abbaugelände liegt auf einer Fläche auf der heute Wald gem. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG vorhanden ist. Die Beseitigung des Waldes zugunsten einer anderen Bodennutzungsart – hier Kiesabbau – bedarf grundsätzlich der Erlaubnis (Rodung – vgl. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Zuständig für die Erlaubniserteilung wäre die untere Forstbehörde, also das AELF Ebersberg. Im Falle der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Rodungserlaubnisse durch den Bebauungsplan ersetzt (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Dennoch sind im Verfahren die materiell-rechtlichen Vorschriften des Waldgesetzes über die Rodung von Wald zu beachten.

Diese Fragen würden im laufenden Verfahren geklärt.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayAbgrG ist für nach Art. 6 genehmigungsbedürftige Abgrabungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem fünften Teil Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes durchzuführen, wenn eine Abbaufäche von mehr als 10 ha beantragt wird. Gemäß Art. 8 Abs. 2 Nr. 2 BayAbgrG gilt Abs. 1 auch für Erweiterungen von Abgrabungen, die nach dem 13.03.1999 ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung genehmigt worden sind, wenn die Erweiterungsflächen zusammen mit der bei Abgrabungsbeginn noch nicht rekultivierten oder renaturierten Fläche 10 ha überschreiten.

Desweiteren ist nach Anhang 1 Nr. 2.1.2 UVPG bei Errichtung und Betrieb eines Steinbruchs mit einer Abbaufäche von 10 ha bis weniger als 25 ha eine allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen bzw. nach Anhang 1 Nr. 17.2.2 UVPG bei einer Rodung von Wald im Sinne des BayWaldG zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart von 5 ha bis weniger als 10 ha eine allg. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG notwendig.

Bei der UVPG sind alle derzeit im Betrieb und abzubauenen Flächen zu betrachten. Somit sind alle geplanten Abbaugelände bei der Prüfung zu berücksichtigen. Eine getrennte Betrachtung der beiden geplanten Abbaugelände ist nicht zielführend.

Wie bereits andere Kartierungen im Bereich des Ebersberger Forstes gezeigt haben, befinden sich im Wald viele besonders geschützte Arten. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Ergebnisse der saP sind auch für die Umweltverträglichkeitsprüfung relevant.

Die vorgenannten Teilverfahren würden, sofern der Technische Ausschuss eine Flächennutzungsplanänderung in Erwägung zieht und dem Stadtrat zur Beschlussfassung empfiehlt, innerhalb des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet.

Zu b):

Die bestehende Asphaltmischanlage war bisher als sog. mitgezogene Nutzung des privilegierten Kiesabbaus genehmigt. Die Genehmigung für die Anlage war befristet, bis zum bestandskräftigen Ablauf des Kiesabbaus bzw. seiner Rekultivierung, nach den Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes erteilt. Nun soll eine dauerhafte, vom Kiesabbau unabhängige Nutzung angestrebt werden.

Die Anlage muss auch künftig im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens beurteilt werden. Zur Realisierung dieser Anlage ist für den vorgesehenen Standort eine Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung/Bebauungsplanaufstellung) erforderlich, da das Vorhaben derzeit im Außenbereich liegt und als isolierte Nutzung dort als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulassungsfähig wäre.

Das notwendige Bauleitplanverfahren kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung betrieben werden. Das Planungsverfahren ist im Regelverfahren also mit Umweltprüfung durchzuführen.

In einem vergleichbaren Fall wurde von den zu beteiligenden Behörden mitgeteilt, dass eine Zustimmung zum Betrieb denkbar wäre, solange sich das Betriebskonzept an die jeweils bestehenden Rekultivierungsfristen der Abgrabungsgenehmigungen hält. Nachdem die vorliegende Anlage sich in unmittelbarer Nähe befindet, wird hier keine andere Argumentation zu erwarten sein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen ob hier eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (sog. Baurecht auf Zeit) – zeitlich begrenzte Zulässigkeit der Anlagen – möglich ist. Im Rahmen dieser Vorgaben soll gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Folgenutzung festgesetzt werden. Ausgehend von den Abgrabungsgenehmigungen wäre die Folgenutzung hier Wald (Mischwald).

Es wird seitens der Verwaltung empfohlen, für dieses Projekt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechendem Durchführungsvertrag aufzustellen.

Auch für dieses Verfahren ist eine Planungskostenübernahmevereinbarung erforderlich.

Aufgrund des nun vorliegenden Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung, die Einleitung der Flächennutzungsplanänderungsverfahren auf Basis der Planunterlagen in der Fassung vom 29.09.2020 dem Stadtrat vorzuschlagen.

Der Technische Ausschuss hat sich in seiner Sitzung am 08.12.2020 mit dem Sachverhalt befasst.

## **TOP 7.**

### **Neubau des Kindergartens St. Sebastian**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

#### **Neu: Vermerk von Herrn Stöhr in Anlage**

In der Sache wird auf die Sitzungen vom 08.10.2019 (TA), TOP 3, öffentlich, vom 14.01.2020 (TA), TOP Verschiedenes, nichtöffentlich, vom 26.05.2020 (USK) TOP 11, nichtöffentlich, sowie vom 08.09.2020 (FWD), nichtöffentlich, Bezug genommen.

Am 22.07.2020 fand zwischen dem Ordinariat und der Stadt eine weitere Besprechung statt. Anwesend waren für das Ordinariat: Frau Bilcai Ressort 5.1.3 Kita, Herr Miller HA Bauwesen, Frau Wind Justizariat, Herr Diwo Projektsteuerer

Seitens der Kirchenverwaltung waren anwesend: Herr Doerr, Herr Lachner

Die Stadt wurde vertreten von: 1. Bürgermeister Herr Proske, Herr Ipsen, Herr Stöhr, Herr Stalla.

Die Vertreter des Ordinariats teilten mit, dass der Vergabeausschuss die Leistungsphase 2 inklusive der Baukosten genehmigt hat. Der Beschluss beinhaltet auch die Errichtung einer Tiefgarage. Der Vergabeausschuss gab weiterhin ein klares Bekenntnis zum Standort und zum Familienzentrum ab; andere Baumaßnahmen wurden zugunsten dieses Projekts zurückgestellt.

Zur weiteren Darstellung wird auf die Gesprächsnotiz (siehe Anlage: 2014-0799) verwiesen.

Hierfür wäre nach der Empfehlung durch den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales (Finanzierungszusage) auch noch je eine Empfehlung des Umwelt-, Kultur- und Kulturausschusses (Bedarfsbestätigung) sowie des Technischen Ausschusses (technische Empfehlung) ein Beschluss des Stadtrates erforderlich.

Der Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 dem Stadtrat folgende Empfehlung abgegeben:

*Der Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Notwendigkeit der beim Um- oder Neubau der Kindertagesstätte St. Sebastian voraussichtlich entstehenden Kinderbetreuungsplätze (12 Krippen-, 75 Kindergarten- und 100 Hortplätze, heute 12, 75, 75) zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Ebersberg anzuerkennen.*

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales schloss in seiner Sitzung am 08.09.2020 die Beratung mit folgendem Statement ab:

*Im Kreise der Stadtratsmitglieder wird der Wunsch geäußert, das Projekt mit seiner Komplexität in Gänze zu betrachten, bevor Einzelempfehlungen ausgesprochen werden. Dafür könnte der im November 2020 angesetzte Workshop genutzt werden. Eine große Mehrheit des Ausschusses ist gegen Umplanungen, die die Weiterführung des Projektes gefährden würden. Einigkeit besteht darüber, dass neben den angekündigten FAG-Mitteln auch nach weiteren Fördermöglichkeiten geschaut werden soll.*

Wichtiges Thema des Projekts ist nach wie vor der Bau einer Tiefgarage, um einerseits die notwendigen Stellplätze aus der KITA-Nutzung und dem Familienzentrum unterzubringen und zum anderen, öffentliche Stellplätze oder Stellplätze für das Rathaus zu schaffen. Das Stadtbauamt hat mit Datum vom 12.03.2018 beim Planungsbüro „Und Mang Architektur“ eine Machbarkeitsstudie für eine Tiefgarage anfertigen lassen. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass je nach Variante, zwischen 28 und 74 Stellplätzen in einer Tiefgarage möglich sind (die Machbarkeitsstudie liegt den Sitzungsunterlagen bei).

Die nach der Planungsphase 2 eingeschätzten Kosten werden unten in zwei Beispielen dargestellt, zu veranschlagen in den Haushaltsjahren 2022, 2023 und 2024.

In den Sitzungsunterlagen liegt nochmals das Planungskonzept, wie es sich bis zum Stadium der Vorplanung (LP 2) entwickelt hat. Insgesamt wird auch Sicht der Verwaltung dieses Planungskonzept weiterhin befürwortet.

Die Frage nach Wohnraum für Erziehungspersonal wurde in der Besprechung vom 22.07.2020 (vgl. Anlage PRJ-2014-0799) ausführlich erörtert. Seitens des EOM wird dies aus verschiedensten Gründen kritisch gesehen (miet- und dienstvertragliche Themen, höheres Bauvolumen, hinsichtlich personeller und wirtschaftlicher Ressourcen, höherer Bauunterhalt, verlorene Planungsleistungen). Um keine Präzedenzfälle im Bistum zu

schaffen, wird von der Errichtung von Wohnungen im Zuge des KITA-Neubaus Abstand genommen. Das EOM ist aber gerne bereit, eigene Grundstücke mit Erbbaurecht der Stadt für Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Nach Beratung sollte eine Empfehlung zur Übernahme der Baukosten entsprechend dem Flächenanteil (80% Kita, Hort und 20% Familienzentrum) abgegeben werden. Das bedeutet, dass 20% der Kosten vom EOM allein finanziert werden müssen. 80% der Kosten werden nach einem Aufteilungsschlüssel von 1/3 durch das EOM und 2/3 durch die Stadt finanziert.

Bei den Baukosten ist die Größe der Tiefgarage von entscheidender Bedeutung.

Der Verwaltung liegt vom Projektsteuerer eine Kostenschätzung für das Gesamtprojekt mit Stand vom 03.03.2020 vor. Demnach ist von folgenden Kostenansätzen mindestens auszugehen (die Kosten wurden mit dem Baupreisindex zwischenzeitlich hochgerechnet; die Kosten für die Tiefgaragenvarianten sind der Machbarkeitsstudie entnommen und ebenfalls mit dem BKI hochgerechnet):

a) Variante 1

bei Bau einer TG mit 54 PP – 26 zusätzliche:

Gesamtbaukosten brutto (KG 200-700)	15.600.000,- €
+ Tiefgarage mit 54 PP (26 zusätzliche)	2.110.000,- €
+ 10% Risikozuschlag	1.560.000,- €
Summe	19.270.000,- €

b) Variante 2

bei Bau einer TG mit 74PP – 46 zusätzliche:

Gesamtbaukosten brutto (KG 200-700)	15.600.000,- €
+ Tiefgarage mit 74 PP	3.016.000,- €
+ 10% Risikozuschlag	1.560.000,- €
Summe	20.176.000,- €

Der Risikozuschlag wurde vom Projektsteuerer wegen der identifizierten Projektrisiken der Grundstückssituation wie beengtes Baufeld, Topografie, Nähe zum Baudenkmal (Kloster) angesetzt.

Gemäß Nutzungsanteil sind 80% der Kosten der KITA zuzurechnen; 20% betreffen das Kreisbildungswerk und wären vom EOM allein zu finanzieren:

a) Variante 1		b) Variante 2	
19.270.000,- €		20.176.000,- €	
Davon 80% =	15.416.000,- €	davon 80% =	16.140.800,- €
+ Provisorium	1.040.000,- €		1.040.000,- €
(Pavillons)			
Summe	16.456.000,- €		17.180.800,- €

Nach der beabsichtigten Finanzierungsvereinbarung trägt die Stadt von diesen Summen (je nach Verwirklichung) 2/3 der Kosten, somit:

10.977.000,- €	11.454.000,- €
----------------	----------------

Abzüglich FAG-Fördermittel von voraussichtlich 35% ergeben einen Eigenanteil von

7.135.050,- €

7.445.100,- €

Dabei handelt es sich um eine grobe Kostenschätzung für einen ersten Überblick. Der Zeitraum der Finanzierung wird für die Jahre 2022 bis 2024 angenommen. Genauere Kostenberechnungen werden in der LP 3 angestellt und müssen dem Stadtrat erneut vorgelegt werden. Es wurde in diesem Zusammenhang noch nicht untersucht, ob eine Finanzierung der Tiefgarage über Städtebauförderungsmittel evtl. eine größere Kostenersparnis erbringen könnte.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 folgende Empfehlungsbeschlüsse jeweils einstimmig gefasst:

1. *Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Kindertagesstätte St. Sebastian mit einer Tiefgarage mit möglichst vielen Stellplätzen, ohne mechanische Parksysteme, unter Bauherrschaft des EOM herstellen zu lassen.*
2. *Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Planungskonzept in der Fassung vom 24.04.2020 zuzustimmen. Weitere Änderungen / Anpassungen sind in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) unter Einbeziehung der Nutzer zu besprechen.*
3. *Der Technische Ausschuss beauftragt die Verwaltung weitere planerische Schritte zur Ermöglichung eines Nahwärmeanschlusses zu unternehmen.*

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales empfiehlt dem Stadtrat, - den notwendigen Erneuerungsmaßnahmen (Um- oder Neubau) grundsätzlich zuzustimmen. Die Zustimmung gilt mit der Maßgabe, dass

- die Maßnahme hinsichtlich Art, Ausmaß und Ausführung nur mit Zustimmung der Stadt durchgeführt wird und
- die Kostenbeteiligung der Stadt in einem über den ehemals gesetzlich festgelegten Rahmen hinausgehenden Umfang bis zu 2/3 der tatsächlichen Kosten, vorbehaltlich der Finanzierung durch FAG-Fördermittel (voraussichtlich 35 %), mit einem Deckel in Höhe von 11,5 Mio. € (Variante 1) oder 12 Mio. € (Variante 2) festgelegt wird. Ebenfalls empfiehlt der Ausschuss dem Stadtrat, einer Einbeziehung des städt. Grundstückes Fl.Nr. 150 in die Planungen für die Kindertagesstätte bzw. zum Bau einer Tiefgarage grundsätzlich zuzustimmen.

Bürgermeister Proske verliest den in der Anlage zu dieser Vorlage befindlichen Vermerk vom Bauamt vom 16.12.2020 vor.

#### **Diskussionsverlauf:**

Aus dem Stadtrat heraus wird noch einmal die hohe verkehrliche Bedeutung einer möglichst viele Stellplätze umfassenden Tiefgarage betont. Trotzdem sollte der Fortgang des Projektes nun nicht gebremst werden, das Projekt befindet sich in der Investitionsliste des Ordinariats schon sehr weit oben. Es wird darum gebeten, den Technischen Ausschuss über den weiteren Verlauf der Verhandlungen speziell zur Tiefgarage auf dem Laufenden zu halten.

#### **Beschluss:**

**Der Stadtrat erkennt die Notwendigkeit der beim Um- oder Neubau der Kindertagesstätte St. Sebastian voraussichtlich entstehenden Kinderbetreuungsplätze (12 Krippen-, 75 Kindergarten- und 100 Hortplätze, heute 12, 75, 75) zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Ebersberg an.**

**Der Stadtrat lässt die Kindertagesstätte St. Sebastian mit einer Tiefgarage mit möglichst vielen Stellplätzen, ohne mechanische Parksysteme, herstellen.**

**Der Stadtrat stimmt dem Planungskonzept in der Fassung vom 24.04.2020 zu. Die Zustimmung gilt mit der Maßgabe, dass**

- **weitere Änderungen/Anpassungen in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) nur mit Zustimmung der Stadt und unter Einbeziehung der Nutzer durchgeführt werden und**
- **die Kostenbeteiligung der Stadt in einem über den ehemals gesetzlich festgelegten Rahmen hinausgehenden Umfang bis zu 2/3 der tatsächlichen Kosten, vorbehaltlich der Finanzierung durch FAG-Fördermittel (voraussichtlich 35 %), mit einem Deckel in Höhe von 12 Mio. € festgelegt wird. Ebenfalls stimmt der Stadtrat, einer Einbeziehung des städt. Grundstückes Fl.Nr. 150 in die Planungen für die Kindertagesstätte bzw. zum Bau einer Tiefgarage grundsätzlich zu.**

**Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, weitere planerische Schritte zur Ermöglichung eines Nahwärmeanschlusses zu unternehmen.**

**24 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 8.**

##### **Breitbandausbau; Start des Auswahlverfahrens**

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

In zwei Workshops zum Breitbandausbau in Ebersberg haben sich die Mitglieder des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Digitales darauf verständigt, die noch nicht mit Glasfaser erschlossenen Bereiche in der Peripherie der Stadt schnellstmöglich auszubauen. Der Ausbau soll im Deckungslückenmodell erfolgen.

Dafür soll die Förderung im Programm des Bundes (Fördersatz: 50 %) und die Co-Förderung über die Gigabit-Richtlinie des Freistaates Bayern (Aufstockung auf 80 %) beantragt werden.

Die Ausbaugebiete sind in der anliegenden Übersicht markiert.

Es wird Wert auf eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Starts des Auswahlverfahrens und des dann zu erfolgenden Ausbaus gelegt.

Sollte die Ausschreibung im Deckungslückenmodell nicht zu einem Ausbauerfolg führen, wäre die Möglichkeit des Eigenausbaus durch die Stadt im Betreibermodell zu prüfen.

Die Angelegenheit ist in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Digitales am 15.12.2020 beraten worden.

##### **Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, das Auswahlverfahren im Breitbandförderprogramm des Bundes mit Ergänzung durch die bayerische Gigabit-Richtlinie schnellstmöglich zu starten und den Ausbau entsprechend vornehmen zu lassen.**

**23 Ja : 0 Nein**

in Abwesenheit von SR Matjanovski

**TOP 9.****Beteiligung der EBERwerk GmbH&Co.KG an zwei Betreibergesellschaften**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das EBERwerk wurde 2017 von 19 Landkreiskommunen gegründet, um die Stromnetze im Landkreis zu kommunalisieren und die Energiewende im Landkreis umzusetzen. Insbesondere planten die Gemeinden, dass das EBERwerk in Zusammenarbeit mit den bestehenden Energiegenossenschaften und weiteren energiewirtschaftlichen Akteuren im Landkreis weitere Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Energiewende aufbauen soll. Das EBERwerk hat bis dato diesen Auftrag erfolgreich umgesetzt: im Jahr 2018 wurde die mehrheitliche Kommunalisierung der Stromnetze mit dem Erwerb eines 51% Anteils an der EBERnetz GmbH & Co. KG vollzogen. Im Jahr 2019 wurde eine regionale Strommarke EBERstrom und das Geschäftsfeld Photovoltaik aufgebaut. Am seit Jahrzehnten gewachsenen Bestand von aktuell etwa 80 Megawatt installierter Photovoltaik-Leistung im Landkreis konnte das EBERwerk seit Mitte 2019 bereits ca. 4 Megawatt beitragen.

Neben dem Ausbau von Photovoltaik im privaten und gewerblichen Bereich plant das EBERwerk auch deutlich größere Projekte. Beispielsweise wird das EBERwerk bei Markt Schwaben Anfang 2021 eine Photovoltaik-Freiflächen-Anlage mit 1,5 Megawatt Leistung in Betrieb nehmen. Weitere Freiflächen-Anlagen bei Oberlaufing und Nettelkofen befinden sich in der Planungsphase.

Solche großen Projekte bieten sich für die Bürgerbeteiligung an, um die Bürger/innen an den EBERwerk-Erzeugungsanlagen in Ihrer Nachbarschaft teilhaben zu lassen und um die Bürger/innen als Kunden für weitere Angebote des EBERwerks zu gewinnen.

Um dies zu ermöglichen, ist die Gründung von Betreibergesellschaften für diese Projekte erforderlich, an denen sich neben dem EBERwerk Bürgerenergiegenossenschaften beteiligen können (mittelbare Bürgerbeteiligung). In diese Gesellschaften kann das EBERwerk dann bestehende (bspw. PV-Haus) oder neue Anlagen (bspw. PV-Oberlaufing) einbringen.

Die Gründung von Betreibergesellschaften, die konkret auf die Realisierung und den Betrieb des jeweiligen Projekts bezogen sind, bietet weitere Vorteile:

- Einbindung von wichtigen Projektpartnern (neben Bürgerenergiegenossenschaften bspw. Projektentwickler oder Vermarktungspartner).
- Beschränkung der Risiken auf die jeweilige Betreibergesellschaft (z.B. Gesellschaft mit beschränkter Haftung).
- Zuschnitt der Finanzierung auf das jeweilige Projekt (z.B. Kredite mit der konkreten Anlage als Kreditsicherheit).
- Steigerung der Akzeptanz des Projekts (Bürgerbeteiligung).

Die Gründung und Beteiligung an Betreibergesellschaften fällt laut Satzung in den Zuständigkeitsbereich der Gesellschafterversammlung des EBERwerks. Dieses Gremium setzt sich aus den Vertretern der Kommunen zusammen, in der Regel die ersten Bürgermeister.

Per Konsortialvertrag zwischen den Kommunen ist geregelt, dass die Entscheidungen der Gesellschafterversammlung kein laufendes Geschäft im Sinne des Art. 37 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sind. In der Praxis bedeutet dies, dass ein Beschluss der Gesellschafterversammlung erst dann vollumfänglich wirksam wird, wenn der Beschluss in den kommunalen Gremien der Gesellschafter (Stadt- bzw. Gemeinderat) mehrheitlich bestätigt wird.

In dieser Beschlussvorlage soll der Vertreter der Kommune eine Freigabe erhalten, in der Gesellschafterversammlung über die Beteiligung des EBERwerks an 2 Betreibergesellschaften wirksam abstimmen zu dürfen. Die beiden Betreibergesellschaften werden wie folgt beschrieben:

*„Bürgerkraftwerk EBERstrom GmbH & Co. KG“ (Arbeitstitel)*

Die PV-Anlage in Haus (Markt Schwaben) befindet sich aktuell im Eigentum des EBERwerks. Eine finanzielle Beteiligung der Bürgerenergie im Landkreis Ebersberg eG (BEG) ist vorgesehen. Hierzu soll die Betreibergesellschaft „Bürgerkraftwerk EBERstrom GmbH & Co. KG“ (Arbeitstitel) gegründet werden, die gemeinsam vom EBERwerk und der BEG getragen wird. Die angestrebte Rechtsform einer GmbH & Co. KG ermöglicht eine flexible Finanzierungs- und Beteiligungsstruktur. Darüber lassen sich die Risiken auf das Projekt begrenzen.

*„Regionalstromspeicher Ebersberger Landkreis GmbH & Co. KG“ (Arbeitstitel)*

Zu einer funktionierenden lokalen Energiewende gehören Energiespeicher, welche die Fluktuation der erneuerbaren Energiequellen ausgleichen und Ökostrom dann zur Verfügung stellen können, wenn er von den Verbrauchern benötigt wird. Der Standort der Photovoltaik-Anlage PV Haus bietet sehr gute Voraussetzungen für die Errichtung einer Batteriespeicheranlage (Platzangebot und Netzanschluss). Aus diesem Grund plant das EBERwerk einen Batteriespeicher zu errichten, um den Photovoltaik-Standort damit deutlich aufzuwerten.

Der vom EBERwerk beauftragte Generalunternehmer zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächen-Anlage Haus in Markt Schwaben, die Vispiron mit Sitz in München, bietet an, am Standort gemeinsam in den vom EBERwerk geplanten Li-Ionen-Batteriespeicher zu investieren. Vorteilhaft ist, dass der Netzanschluss der Photovoltaik-Anlage auch für den Speicher genutzt werden kann.

Aus folgenden Gründen soll eine „Regionalstromspeicher Ebersberger Landkreis GmbH & Co. KG“ (Arbeitstitel) zum Halten und Betreiben dieses Batteriespeichers gegründet werden:

- Erst die Gründung einer Betreibergesellschaft ermöglicht die Einbindung des Partners Vispiron
- Senkung des von der EBERwerk GmbH & Co. KG einzubringenden Eigenkapitalanteils durch Einbindung des Partners
- Aufbau von Know-How im Batteriespeicher-Segment mit erfahrener Partner ohne große Investition
- Auslagerung von Projektrisiken und Fremdfinanzierung aus der EBERwerk GmbH & Co. KG in eigene Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Der Batteriespeicher soll in einer gemeinsamen Betreibergesellschaft des EBERwerks und der Vispiron errichtet und betrieben werden. Bei überschaubaren Risiken für das EBERwerk kann so das erste Batteriespeicherprojekt im Landkreis realisiert werden. Die Firma Vispiron bietet an, mit ca. 67% den Großteil des einzulegenden Eigenkapitals zu stellen und der „Regionalstromspeicher Ebersberger Landkreis GmbH & Co. KG“ (Arbeitstitel) zudem im Gegenzug für die Nutzungsrechte am Speicher für die Dauer von 10 Jahren eine feste jährliche Vergütung zu bezahlen.

Nach Vorliegen entsprechender Betriebserfahrung kann eine Bürgerbeteiligung auch in diesem Projekt in Betracht gezogen werden.

*Umwelt-Auswirkungen des Beschlusses*

Es ergeben sich für die Kommunen keine zusätzlichen positiven Umwelt-Auswirkungen, da die betroffenen Umwelt-Projekte bereits umgesetzt (PV-Haus) bzw. geplant sind (Batteriespeicher). Sie können zwar ohne den vorliegenden Beschluss (Auslagerung der Projekte in Tochtergesellschaften) betrieben/umgesetzt werden, allerdings mit entsprechenden Auswirkungen für das EBERwerk hinsichtlich Finanzierung über Fremdkapital und Projektrisiken.

## **Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses**

### *„Bürgerkraftwerk EBERstrom GmbH & Co. KG“ (Arbeitstitel)*

Das EBERwerk hat ca. 1 Mio. € in die PV-Anlage Haus investiert. Das Projekt kann langfristig mit ca. 70-80 % Fremdkapital finanziert werden. Der verbleibende Eigenkapitalanteil des EBERwerks liegt bei ca. 200-300 T€.

Durch den vorliegenden Beschluss (Auslagerung des Projektes in eine Tochtergesellschaft mit beschränkter Haftung) lässt sich die Haftung auf das vom EBERwerk eingelegte Eigenkapital begrenzen. Zudem würde sich dieses Eigenkapital auf Bürgerenergiegenossenschaften (bspw. 98 T€) und das EBERwerk (bspw. 102 T€) aufteilen. Der Beschluss würde also dazu führen, dass die Chancen und Risiken der bestehenden PV-Anlage Haus künftig anteilig beim EBERwerk verortet sind und ein Teil bei den Bürgerenergiegenossenschaften liegt.

### *„Regionalstromspeicher Ebersberger Landkreis GmbH & Co. KG“ (Arbeitstitel)*

Der vom EBERwerk geplante Batteriespeicher hat ein Investitionsvolumen von ca. 1 Mio. €. Das Projekt kann langfristig mit ca. 65 % Fremdkapital finanziert werden. Der verbleibende Eigenkapitalanteil des EBERwerks liegt bei ca. 350 T€.

Durch den vorliegenden Beschluss (Auslagerung des Projektes in eine Tochtergesellschaft mit beschränkter Haftung) lässt sich die Haftung auf das vom EBERwerk eingelegte Eigenkapital begrenzen. Zudem würde sich das Eigenkapital auf den Partner Vispiron (bspw. 230 T€) und das EBERwerk (bspw. 120 T€) aufteilen. Der Beschluss würde also dazu führen, dass die Chancen und Risiken des Projektes künftig anteilig beim EBERwerk verortet sind und ein Teil bei Vispiron liegt.

### **Diskussionsverlauf:**

Vor einer Beschlussfassung über die Beteiligung an Betreibergesellschaften wird gewünscht, sämtliche Gesellschaftsbeteiligungen dargestellt zu bekommen und Informationen über die strategische Entscheidung, Bürgergenossenschaften an Erlösen aus bereits hergestellten Anlagen teilhaben zulassen. Dies könnte in der am 28.01.2021 geplanten Sitzung des Stadtrates stattfinden.

## **TOP 10.**

### **Beratung und Beschlussfassung über die Verordnung zur Regelung der verkaufsoffenen Sonntage im Jahr 2021**

öffentlich

### **Sachverhalt:**

Gemeinsam mit dem Bund der Selbstständigen (BdS), der Vertreterin des Einkaufszentrums e-EinZ und dem Marktorganisor der Stadt sind die Markttermine und die von den Gewerbebetrieben gewünschten verkaufsoffenen Sonntage besprochen worden.

Der Ulrichsmarkt soll im Jahr 2021 am 02.05., der Martinimarkt am 26.09. (auch Tag der Ehrenamtlichen) stattfinden.

Der Christkindmarkt soll im Jahr 2021 am Wochenende mit dem 1. Advent, also am 27.11. und am 28.11., durchgeführt werden.

Für die Sonntage 02.05., 26.09. und 28.11.2021 wird je ein verkaufsoffener Sonntag beantragt, so dass Verkaufsstellen in der Zeit von 13 bis 18 Uhr geöffnet sein dürfen.

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitales hat sich in seiner Sitzung am 01.12.2020 einstimmig für die verkaufsoffenen Sonntage im Jahr 2021 ausgesprochen.

### **Beschluss:**

**Der Stadtrat lässt an den Sonntagen 02.05., 26.09. und 28.11.2021 je einen verkaufsoffenen Sonntag zu. Die entsprechende Verordnung wäre dann auszufertigen und bekannt zu machen.**

**24 Ja : 0 Nein**

**TOP 11.**

**Verschiedenes**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Proske verliert die eingegangenen Spenden im Zeitraum vom 02.12.2020 bis zum 17.12.2020.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die Annahme der Spenden im Zeitraum vom 02.12.2020 bis zum 17.12.2020.**

**24 Ja : 0 Nein**

**TOP 12.**

**Wünsche und Anfragen**

öffentlich

**Sachverhalt:**

- a) Stadtrat Schedo bittet um Korrektur der Angaben zum Rechnungsprüfungsausschuss auf der städtischen Homepage.
- b) Auf die Frage von Stadträtin Matjanovski nach der Notbetreuung von Kindern stellt Bürgermeister Proske die Situation in der Schülerbetreuung dar. 3. Bürgermeisterin Leng ergänzt mit einer Information aus dem Kindergarten Arche.
- c) Bürgermeister Proske bedankt sich beim Stadtrat für die gute Zusammenarbeit in seinen ersten acht Monaten im Amt und wünscht allen schöne Weihnachten und einen guten Rutsch.
- d) Stadtrat Riedl dankt als Ältester des Stadtrates ebenfalls für die gute Zusammenarbeit im Gremium, gerade auch angesichts der besonderen Umstände.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:35 Uhr

Stadt Ebersberg, den 21.12.2020

Herr Proske  
Sitzungsleiter

Herr Ipsen  
Protokollführer

**Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung**

keine