

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Stadtrates
vom Dienstag, 19. November 2019

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer: Herr Ipsen

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Brilmayer	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Hilger	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Luther	Mitglied	X		
SR Matjanovski	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Obergrusberger	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		bis TOP 9
SR Schedo	Mitglied	X		
SR Schmidberger	Mitglied	X		
SR Schulte-Langforth	Mitglied	X		
SR Schurer	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Zwingler	Mitglied	X		
SR Rauscher	Mitglied		X	

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

Bürgermeister Brilmayer gratuliert den Stadträten Abinger, Brilmayer F., Lachner, Mühlfenzl, Obergrusberger, Ried, Schechner, Schedo, Schmidberger, Spötzl und Zwingler nachträglich zum Geburtstag.

Auf die Frage von Herrn Wolfram zu TOP 4 führt Bürgermeister Brilmayer aus, dass die Beratung im Technischen Ausschuss am 08.10.2019 im nichtöffentlichen Teil der Sitzung stattgefunden hat, weil es um eine Grundstücksangelegenheit ging.

TOP 1.

Sanierung des Hallenbades; Vorstellung und Genehmigung der Vorentwurfsplanung

öffentlich

Sachverhalt:

Am 18.07.2019 fand ein Termin des Arbeitskreises Sanierung Hallenbad der Mitglieder des TA+USK Ausschusses statt. Herr Gollwitzer hat hierzu die ersten Vorentwürfe der Sanierung des Hallenbades vorgestellt. Herr Puls berichtete kurz über das zukünftige Betreiberkonzept.

Herr Gollwitzer stellte den Vorentwurf dem Technischen Ausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2019 vor. Daraufhin haben sich die Fraktionen beraten und sich in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 08.10.2019 einstimmig für die Variante 2 als die zukunfts-trächtigere entschieden.

Für die Fraktionen sprechen sich die Stadträte Schedo, Münch, Schmidberger und Ried für die Variante 2 aus. Dabei wird hervorgehoben, dass es für den zukünftigen Betrieb eines Personal- und Betriebskonzeptes bedarf. Es sollte eine ganzjährige Nutzungsmög-lichkeit vorgesehen werden. Die energetische Verbesserung wird ausdrücklich begrüßt. Bürgermeister Brilmayer gibt bekannt, dass das jetzige Hallenbad noch bis zum 15.07.2020 geöffnet sein wird.

Beschluss:

**Der Stadtrat stimmt dem Vorentwurf Variante 2 mit Kursbecken zur weiteren Bear-
beitung zu.**

24 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Sanierung Oberndorf 4+6; Vorstellung des Ergebnisses der Arbeitsgruppe und Beschluss zum weiteren Vorgehen

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 24.09.2019 wurde die aktuelle Pla-nung und die Kosten vorgestellt. Da die Kosten erheblich über der Kostenschätzung la-gen, wurde am 24.10.2019 die Arbeitsgruppe zum weiteren Vorgehen einberufen. Paral-
lel fand ein Termin am 17.10.2019 in der Regierung von Oberbayern (Frau Funke) statt, um abzuklären, ob die höheren Kosten förderfähig sind.

Derzeit besteht die Förderung aus zwei Förderprogrammen, KIP und kommunales Wohnbauförderprogramm. Laut Frau Funke ist die KIP Förderung nicht veränderbar, die einzige Möglichkeit besteht, das Programm, wenn nicht benötigt, zurückzugeben. Die KIP-Förderung beinhaltet die Verlegung der öffentlichen Nutzung vom Obergeschoss in

das Erdgeschoss. Die Förderhöhe liegt bei 293.000,-- €. Die Maßnahme muss bis 31.12.2020 fertiggestellt und abgerechnet sein, ansonsten verfallen die Zuschüsse. Das kommunale Wohnbauförderprogramm ist eine Zuwendung mit zinsvergünstigtem Darlehen. Derzeit basiert die Förderung auf 5 Wohneinheiten, gefördert werden 30% der Kosten, die auf die Wohnnutzung entfällt (incl. Keller und Grundstückswert).

In der Arbeitsgruppe am 24.10.2019 wurde der Hinweis gegeben, dass die Krümelkiste gerne weiterhin in der Schule untergebracht sein wolle. Nach Rücksprache mit Frau Weißmann-Polte wurde dies bestätigt. Somit wird eine Fläche für eine weitere Wohneinheit frei (sh. beiliegende Präsentation). Frau Funke wurde diese Idee bereits mitgeteilt, eine Erhöhung der förderfähigen Kosten wurde in Aussicht gestellt.

In der Arbeitsgruppe wurde auch über einen kompletten Abbruch und Neubau diskutiert. Für die Variante des Neubaus wären aus Sicht der Verwaltung einige Punkte zu beachten:

- Schadenersatzansprüche aus noch bestehenden Mietverträgen
- Abstandsfläche zu Nachbargrenzen und Straße
- KIP Förderprogramm muss zurückgegeben werden
- Denkmalrechtliche Belange werden neu überprüft (Nähe zur Kirche), Ausgang nicht absehbar
- Immissionsschutzbelange werden neu beurteilt, evtl. ist ein Gutachten erforderlich
- Je nach Variante nur 4-6 Wohneinheiten
- Honorar für Architektenleistung und Ingenieurleistungen fallen erneut an (zusätzliche Kosten, die in der Kostenberechnung noch nicht enthalten sind)
- Ungünstige Voraussetzung für den Klimaschutz: zusätzlicher Energieverbrauch für Demontage, Entsorgung Bestand und Neubau (Rohbau). Bei Sanierung ist die Gebäudehülle bereits vorhanden, laut Aussage Architekt ein Wert von ca. 300.000.-€

Architekt Frey stellt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 12.11.2019 die Variante der Umplanung zu 6 Wohneinheiten und die 3 Varianten eines Neubaus vor.

Der Technische Ausschuss hat keine Empfehlung an den Stadtrat abgegeben, vielmehr haben die Fraktionen über die vorgestellten Varianten beraten.

Für die Fraktionen sprechen sich die Stadträte Schechner, Platzer, Goldner und Ried aus städtebaulicher Sicht und um vor weiteren ungeahnten Kosten geschützt zu sein für einen Neubau gemäß der Variante 1 aus. In dem Zuge dieses Neubaus wird sich auch die Verkehrssituation verbessern. Es wird angeregt, bei der Planung eine weitere Wohnung im Erdgeschoss vorzusehen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das vorhandene Gebäude Oberndorf 4/6 durch einen Neubau nach der vom Architekten Frey vorgestellten Variante 1 zu ersetzen.

24 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Maßnahmen Runder Tisch Energiewende und Klimaschutz

öffentlich

Sachverhalt:

Die Stadt Ebersberg hat im Jahr 2012 ihr Integriertes Klimaschutzkonzept verabschiedet und im Jahr 2015 vom Landkreis einen Energienutzungsplan erhalten. Ein großer Teil der im Klimaschutzkonzept aufgestellten Maßnahmen wurde mittlerweile bearbeitet. Weitere sind in Planung oder werden vorbereitet. Zusätzlich wurden wichtige Grundlagen und Strukturen geschaffen, auf denen eine erfolgreiche Klimaschutzarbeit aufbauen kann. Dennoch zeigt sich, dass bei den wichtigen Kernthemen der Reduktion von Treib-

hausgasen und der Umsetzung der lokalen Energiewende 2030 bislang messbare Erfolge noch zu selten auftreten. Daher hat die Stadt in Kooperation mit dem AK Energiewende 2030 und der Energieagentur Ebersberg-München einen Runden Tisch zu den Themen Energiewende und Klimaschutz initiiert. Das wichtigste Ziel: Eine kleine Zahl von konkreten, umsetzbaren Maßnahmen zu identifizieren, die ab dem Jahr 2020, ergänzend zu den ansonsten bereits geplanten Klimaschutzprojekten, umgesetzt werden sollen. Es standen solche Maßnahmen im Fokus, die messbare Einsparung bei Treibhausgasemissionen oder einen Zubau an Erneuerbaren Energien bewirken sollen.

Mit Unterstützung des Arbeitskreises Energiewende 2030, dem Klimaschutzmanager und der Energieagentur Ebersberg-München wurden für den Runden Tisch 2019 dreizehn zusätzliche Energiewende-Projekte der Stadt Ebersberg definiert und aufbereitet.

In einem Workshop wurden diese Projekte in verschiedenen Arbeitsgruppen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Relevanz priorisiert, eine Zeitplanung erarbeitet, konkrete Handlungsschritte definiert und ein Verantwortlicher bestimmt. Im Nachgang des Runden Tisches wurden die Projektvorschläge unter Beteiligung des AK Energiewende 2030 und der Stadtverwaltung überarbeitet, Projekte mit der niedrigsten Priorität aussortiert und alle verbliebenen Projektvorschläge mit den zu erwartenden Kosten für das Haushaltsjahr 2020 versehen. Die finale Projektauswahl und deren aktuellen Status finden Sie im Ergebnisbericht anbei (siehe Anlage).

Der AK Energiewende 2030 hat die finale Projektauswahl in seiner Sitzung am 23.09.2019 beraten und empfiehlt dem Stadtrat einstimmig die Durchführung aller Maßnahmen.

Der Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.11.2019 einstimmig für die Durchführung der vom AK Energiewende 2030 empfohlenen zusätzlichen Klimaschutzmaßnahmen ausgesprochen. Unter den Mitgliedern des Ausschusses bestand Einvernehmen, dass im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlagen statt einer Ausweisung von Konzentrationsflächen eher auf die Förderung von Einzelprojekten abgezielt werden sollte.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Durchführung der zusätzlichen Klimaschutzmaßnahmen ab 2020. Abweichend zur Anlage soll im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlagen statt einer Ausweisung von Konzentrationsflächen eher auf die Förderung von Einzelprojekten abgezielt werden.

24 Ja : 0 Nein

TOP 4.

12. Änderung FNP;

Antrag der Firma EBERwerk GmbH & Co. KG wegen Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der FINr. 227, Gemarkung Oberndorf - Gebiet südöstlich der Bahnlinie Ebersberg-Wasserburg, nördlich Oberlaufing;

Einleitungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.10.2019 beantragt die Firma EBERwerk GmbH & Co. KG die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der FINr. 227, Gemarkung Oberndorf. Ziel des Bauleitplanverfahrens soll die bauplanungsrechtliche Zulassung einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage sein. Auf das Antragsschreiben sowie die Anlagen hierzu wird verwiesen.

Gemäß dem vorliegenden Antrag soll eine Fotovoltaik-Freiflächenanlage als selbständige Anlage auf dem Grundstück FINr. 227, Gemarkung Oberdorf errichtet werden. Das Grundstück liegt südöstlich der Bahnlinie Ebersberg – Wasserburg a. Inn und nördlich der Ortschaft Oberlaufing.

Das Baugrundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Freiflächen-PV-Anlagen sind keine privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Sie sind als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu bewerten und bedürfen generell einer gemeindlichen Bauleitplanung. Die Art der Nutzung würde z. B. als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Gebiet für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie, Fotovoltaik-Freiflächenanlage – gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit festgesetzt.

Für die baurechtliche Zulassung der oben beschriebenen Anlage sind somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Firma EBERwerk GmbH & Co. KG als Antragstellerin hat in ihrem Antragsschreiben erklärt, sämtliche Kosten der Baurechtsschaffung zu übernehmen. Mit der Firma EBERwerk GmbH & Co. KG wäre, sofern der Stadtrat einen entsprechenden Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss fasst, eine Planungskostenvereinbarung gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abzuschließen. Die Fragen der Erschließung sowie die Tragung der Kosten hierfür, werden dann in einem gesonderten Vertrag geregelt.

Im Zuge der Beratungen zum „Runden Tisch Energiewende und Klimaschutz 2019“ wurde dieses Projekt mehrfach diskutiert. Letztendlich sprach man sich für das Voranbringen des Einzelprojektes aus. Daneben soll im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung die Mittelbereitstellung für eine Konzentrationsflächenplanung im Jahre 2020 beraten werden. Aus dem Kreis der Stadträte wird gebeten, im anstehenden Verfahren die Blendwirkung nach Oberlaufing, die Nutzung der Fläche unter der Anlage sowie eine Eingrünung in nördlicher Richtung zu untersuchen. Mehrheitlich wird die Meinung vertreten, dass die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Abwägung der Interessen davon überzeugt werden sollte, dass die Erzeugung regenerativer Energie an dieser Stelle den Eingriff in die Natur rechtfertigen würde.

Beschluss:

- 1. Der Stadtrat fasst den Einleitungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ebersberg. Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Zulassung einer Freiflächenfotovoltaikanlage auf dem Grundstück FINr. 227, Gemarkung Oberdorf. Die Fläche soll als Sondergebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fläche für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energie (Sonnenenergie) dienen, dargestellt werden.**
- 2. Der Stadtrat fasst den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 213 „Freiflächenfotovoltaikanlage Oberlaufing“ für das Grundstück FINr. 227, Gemarkung Oberdorf. Planungsziel ist die Festsetzung einer Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Fläche für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energie (Sonnenenergie) dienen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §11 BauNVO).**
- 3. Der ausgearbeitete Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurf ist vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse öffentlich bekannt zu machen.**

TOP 5. Jahresantrag Städtebauförderung 2020

öffentlich

Sachverhalt:

Am 14.11.2019 wurde der Jahresantrag für die Städtebauförderung im Rathaus besprochen. 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 konkret für die Zeit von einem Jahr und soweit absehbar für die Folgejahre bis 2023.

Die voraussichtliche Gesamtsumme der förderfähigen Kosten für den gesamten Zeitraum bis 2023 beträgt 2.975.000 €. Für 2020 sind neben der bereits bewilligten Maßnahme „Hölzerbräu“ (190.000 €) weitere Maßnahmen in Höhe von 265.000 € vorgesehen, insgesamt also 455.000 €. Die Förderung durch die Städtebauförderung beträgt in der Regel 60% der förderungsfähigen Kosten.

Folgende Punkte sollen im Jahr 2020 angegangen werden:

Städtebauliche Beratungen (Gutachten, Stellungnahmen etc. von Herrn Molenaar und Herrn Dr. Stegen zu verschiedenen Themen)	20.000 €
Feinstudie/Potentialanalyse für die Grundstücke FINr. 60 und 61 (Altstadtpassage)	10.000 €
Verkehrskonzept / Neuzählung gesamtstädt. Verkehr, Moderationsprozesse	70.000 €
Konzept zur Innenentwicklung	40.000 €
Konkurrierendes Verfahren Neuordnung Hölzerbräu <i>diese Maßnahme wurde bereits bewilligt</i>	190.000 €
Neugestaltung Marienplatz (Planungskosten für LP 3)	100.000 €
Verbesserung des Ortsbildes durch Herausarbeiten stadträumlicher Qualitäten; gestalterischer Mehraufwand für öffentliche halböffentliche und private Räume (Passage und Gehwegbereich Heinrich-Vogl-Str.; Neuwirtsgaragen im Bereich Altstadtpassage)	10.000 €
Barrierefreie Umgestaltung/Anpassung von zwei Altstadtbereichen (Klosterbauhof, Eberhardstraße)	50.000,- €
Projektfonds	5.000,- €

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2020 zu. Die angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben liegen für 2020 bis 2023 bei 3.015.000 €; die daraus resultierende Städtebauförderung bei 1.809.000 €. Die jeweiligen Beträge sind im Haushalt 2020 mit Finanzplanung bis 2023 zu veranschlagen.

24 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Aktualisierung der Satzung über die Benutzung des Marienplatzes, öffentlicher Grünanlagen sowie der Buswartehäuschen der Stadt Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ferienausschusses am 13.08.2019 ist aufgefallen, dass der Geltungsbereich der Satzung aktualisiert werden muss. Zu der Zeit der letzten Änderungssatzung von 2001 hat es die Fußgängerzone und das e-EinZ noch nicht gegeben. Der Geltungsbereich umfasst bislang den Marienplatz, öffentliche Grünanlagen sowie die Buswartehäuschen und sollte um den Bereich der Altstadtpassage und des Theaterhofs gemäß anliegendem Lageplan erweitert werden.

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 15.10.2019 einstimmig für die Erweiterung der Satzung ausgesprochen.

Auf Anregung von Stadtrat Mühlfenzl stellt Bürgermeister Brilmayer in Aussicht, die Handhabung der Regeln des §3 dieser Satzung in anderen Kommunen abzufragen und ggfs. diese in einer späteren Beratung anzupassen.

Beschluss:

Der Stadtrat erweitert die Satzung über die Benutzung des Marienplatzes, öffentlicher Grünanlagen sowie der Buswartehäuschen in der Fassung vom 21.11.2001 sowohl in der Überschrift als auch im Geltungsbereich im §2 um die Altstadtpassage und den Theaterhof.

24 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Beratung und Beschlussfassung über den Kriterienkatalog Bauland

öffentlich

Sachverhalt:

In der letzten Sitzung des Arbeitskreises am 23.04. ist vereinbart worden, dass mit einem Fachanwalt geklärt werden soll, welche Kriterien aus dem Einheimischenmodell auf die Grundstücksvergabe auf dem freien Markt angewendet werden können.

Der Fachanwalt Dr. Figiel hat den vom Stadtrat beschlossenen Kriterienkatalog daraufhin durchgesehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durchaus für den freien Verkauf ein Kriterienkatalog ohne eine Einkommens- und Vermögensgrenze angewendet werden kann. Dazu müsste der vom Stadtrat beschlossene Kriterienkatalog allerdings ein wenig modifiziert werden.

Diese modifizierte Version ist wiederum im Arbeitskreis Bauland diskutiert und es sind ein paar Änderungen eingearbeitet worden. Diese Änderungen wurden Dr. Figiel zur rechtlichen Bewertung übersendet und sind im vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass es zukünftig drei Kriterienkataloge geben sollte, die sich nur in geringem Umfang voneinander unterscheiden.

Der vorliegende Entwurf für die Vergabe im Einheimischenmodell kann in etwa gleicher Form sowohl für Eigentumswohnungen und dann ohne Vermögens- und Einkommensgrenze als auch für die Vergabe von Grundstücken auf dem freien Markt angewendet werden.

Der Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.11.2019 einstimmig für den jetzt vorliegenden Entwurf eines Kriterienkataloges ausgesprochen.

Unter den Mitgliedern des Stadtrates werden die nun vorliegenden Kriterien begrüßt ebenso wie die Anwendung dieser in modifizierter Form für den Geschosswohnungsbau und den freien Verkauf. Die Durchführung des Vergabeverfahrens sowie die Verwendung der zu erstellenden Häuser (geförderter Wohnraum, freier Verkauf)müssten noch vereinbart werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die anliegende Version eines Kriterienkataloges für die Vergabe von Bauland im Einheimischenmodell und beauftragt den Bürgermeister, je eine weitere Version für die Vergabe von Eigentumswohnungen im Einheimi-

schenmodell und die Vergabe von Grundstücken und Eigentumswohnungen auf dem freien Markt zu entwickeln.

24 Ja : 0 Nein

**TOP 8.
Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:

Es gibt keine Mitteilungen.

**TOP 9.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

- a) Stadträtin Schmidberger weist auf die diesjährige Verleihung des Energiepreises vom Landratsamt hin. Die Ebersberger Brotbeutelaktion und der Energiespaziergang landeten unter den ersten zehn Plätzen.
- b) Stadträtin Schmidberger schlägt angesichts des alle 6 Jahre vor der Kommunalwahl stattfindenden Ausfluges des Stadtrates vor, mit dem neuen Stadtrat einen Kennenlerntag einzurichten.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:35 Uhr

Stadt Ebersberg, den 25.11.2019

Herr Brilmayer
Sitzungsleiter

Herr Ipsen
Schriftführer

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung

Breitbandversorgung
Grundstücksangelegenheit
Vergabe Heizkessel für altes Kino