

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Ferienausschusses**  
**vom Dienstag, 21. August 2012**

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Abinger	Mitglied	<b>X</b>		
SR Heilbrunner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Mühlfenzl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schechner jun.	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schedo	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schurer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Will	Mitglied	<b>X</b>		

Berater:

Herr Bumann	Berater	<b>X</b>		
Frau Fischer	Berater	<b>X</b>		
Herr Ipsen	Berater	<b>X</b>		

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ferienausschusses fest. Bürgermeister Brilmayer weist darauf hin, dass in der Niederschrift des Technischen Ausschusses vom 10. Juli 2012 zu TOP 7 noch der Hinweis eingebracht werden muss, dass Stadtrat Schuder wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) nicht an der Beratung teilnahm.

**TOP 1.**

**Beratung und Beschlussfassung über die Gewährung eines Baukostenzuschusses an die Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 20. Juli hat die Wohnungsgenossenschaft einen Antrag auf einen Baukostenzuschuss in Höhe von insgesamt 70.000 € gestellt, mit dem Investitionen in Höhe von 3.367.800 € angestoßen werden könnten. Der Zuschuss wäre für die Bauvorhaben Kurt-Rohde-Platz 4-7 (2 Gebäude) mit insgesamt 23 Wohnungen.

Beim Landkreis ist ein Baukostenzuschuss in gleicher Höhe beantragt worden.

Durch die Gewährung der Baukostenzuschüsse ist bei der Regierung der Nachweis des Bedarfs an geförderten Wohnungen erbracht.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt, der Wohnungsgenossenschaft für die Erstellung der beiden Wohngebäude Kurt-Rohde-Platz 4+6 und 5+7 mit insgesamt 23 Wohneinheiten einen Baukostenzuschuss in Höhe von insgesamt 70.000 € zu gewähren. Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen unter dem Vorbehalt, dass der Landkreis einen Zuschuss in gleicher Höhe bezahlt, für das Haushaltsjahr 2013 bereit gestellt werden.

9 Ja : 0 Nein

**TOP 2.**

■■■■■■■■■■  
**Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks FINr. 885/4, Gmkg. Ebersberg, in der Schlesischen Str.  
mit einem zweiten Einfamilienhauses**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber richtet eine Bauvoranfrage an die Stadt mit dem Wunsch, ein weiteres Wohnhaus mit Erd- und Dachgeschoss auf dem Grundstück Schlesische Straße 1, FINr. 855/4 Gemarkung Ebersberg, errichten zu dürfen. Das über 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ist im Osten mit einem Gebäude bebaut. Der westliche Teil des Grundstücks dient derzeit als Garten. Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt für das Grundstück einen größeren Bauraum im westlichen Bereich fest. Das geplante Gebäude befindet sich überwiegend außerhalb des festgesetzten Bauraumes. Aufgrund der Größe des Grundstücks und des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung, fügt sich das Vorhaben im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung in die umgebende Bebauung ein.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt, dem Vorhaben das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

9 Ja : 0 Nein

**TOP 3.**

■■■■■■■■■■;  
**Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks FINr. 22, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstraße mit einem Wohn- und Geschäftshaus**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Bauwerber richtet eine Bauvoranfrage an die Stadt, mit dem Wunsch einen Ersatzbau anstatt des bestehenden Gebäudes zu errichten. Für das Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheid vor. Dieser sieht eine dreigeschossige Bebauung vor. Das geplante Vorhaben hält sich an den Vorbescheid, sieht jedoch einen quadratischen Baukörper anstatt einer rechteckigen Form vor. Diese Bauform kann zukünftig nach Süden fortgesetzt werden, ebenso wie die Tiefgarage, die das geplante Vorhaben bereits vorsieht.

**Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt, dem Vorhaben das Einvernehmen in Aussicht zu stellen.

9 Ja : 0 Nein

**TOP 4.**

■■■■■■■■■■  
**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit Garagen und Zufahrt auf der FINr. 500/4, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Straße 33**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und fügt sich nach Art und Maß in den Siedlungszusammenhang ein. Das Baugrundstück wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über das südlich angrenzende Grundstück und ist gesichert.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen zu erteilen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 5.**

██████████;

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2262, Gmkg. Oberndorf, Neuhausen 3**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Der FNP legt hierfür eine Fläche für die Landwirtschaft fest.

Die Errichtung des Austragshauses ist privilegiert nach §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Grundstück ist durch die Lage an einer Ortsstraße erschlossen.

**Diskussionsverlauf:**

**Der Ferienausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen zu erteilen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 6.**

**Grundstücksgem. Otter / Beffa / KW GmbH&Co;**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung des besteh. Lagerraumes in Praxisräume (Orthopädie) und Geschäftsräume (Erweiterung besth. Orthopädie-Laden) auf FINr. 50/1, Gmkg. Ebersberg, Im Klosterbauhof 7**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Innenstadt (Nr. 88) setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet fest. Die Einrichtung von Praxis- und Geschäftsräumen ist zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für die neue Nutzung sind nachgewiesen.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt dem Antrag das Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 7.**

**KW GmbH&Co. Grundstücksverwaltung;**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung der bestehenden Verkaufsräume in eine Werkstatt für psychisch behinderte Menschen und einen Verkaufsraum auf dem FINr. 50/6, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofsplatz 2**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Innenstadt (Nr. 88) setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet fest. Die Nutzungsänderung von Verkaufsräumen in eine Werkstatt für Behinderte ist zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für die neue Nutzung sind nachgewiesen.

**Diskussionsverlauf:**

Auf Bitte auf dem Ferienausschuss wird der Stellplatznachweis beigelegt.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt sein Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 8.**

██████████;

**Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 30, Gmkg. Oberndorf, Weidinger Str. 2u.4**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung (Nr. 140) nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Gebäudelänge 15,50 m anstatt 15,00 m
- Gebäudebreite 10 m anstatt 9 m
- Die Traufhöhe beträgt in der Mitte des Baukörpers 6,80 m, laut Bebauungsplan darf sie an der höchsten Stelle des Gebäudes aber gerade mal 6,80 m betragen. Die Traufhöhe an der höchsten Stelle beträgt herausgemessen ca. 8 m.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt sein Einverständnis zu den Befreiungen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 9.**

██████████;

**Bauantrag zur Errichtung eines Gewerbebaus auf Teilflächen der Grundstücke 2747/1 u.-/5, Gmkg. Oberndorf, Langwied 3 u.5**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langwied“. Es bedarf Befreiungen von den festgesetzten Abstandsflächen, des Bauraumes, der Firstrichtung und der Grünordnung. Das Vorhaben hält sich an die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung und fügt sich städtebaulich in den Gebäudebestand ein.

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag stimmt der Ferienausschuss zu.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 10.**

██████████

**Bauantrag zur Errichtung eines Garagen- und Lagergebäudes auf dem Grundstück FINr. 3041, Gmkg. Oberndorf, Sigersdorf 4**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Bezüglich der Nutzung des Lagerraumes bekamen wir auf unsere telefonische Nachfrage folgende Auskunft:

Herr Huber betreibt ein Ingenieurbüro für EMV-Anlagen (Elektromagnetische Verträglichkeitsmessungen). Hierfür werden Platinen bestückt und auch Antennen gefertigt, die mitunter recht groß sein können. Für diese Bauteile wird ein Lagerraum benötigt, der im beantragten Gebäude eingerichtet werden soll.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Baufensters der Außenbereichslückenfüllungssatzung für Sigersdorf (Nr. 160), die neben Wohngebäuden auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässt.

Das Vorhaben ist zulässig.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt dem Bauantrag das Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 11.**

██████████;

**Antrag auf isoliert Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück FINr. 638, Gmkg. Ebersberg, Rauwangerstr. 15**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Gartengerätehäuschen erfordert eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 62, weil es außerhalb der Baugrenzen errichtet werden soll.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt, somit kann die Befreiung erteilt werden.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt dem Antrag sein Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 12.**

██████████;

**Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 174 -Gärtnerestraße West-**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Das Gartengerätehäuschen erfordert eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 174, weil es außerhalb der Baugrenzen errichtet werden soll.

Die Grundzüge des Beb. werden nicht berührt, somit kann die Befreiung erteilt werden. Allerdings sollte das Gartengerätehäuschen einen Mindestabstand von 1 m zu dem im Bebauungsplan festgesetzten Baum einhalten.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt dem Antrag sein Einvernehmen.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 13.**

██████████;

**Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FINr. 626/2, Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Straße 20**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 71.1 sieht für dieses Grundstück an der Nordgrenze eine 7 m lange und 3 m breite Fläche für eine Garage vor.

Beantragt ist eine 8 m lange Garage, die aber die festgesetzte Garagenfläche um 4 m nach Osten überschreitet.

Es ist deshalb eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich, wegen Überschreitung der Garagenfläche um 4 m nach Osten.

Der angrenzende Grundstücksnachbar hat diesem Vorhaben nicht zugestimmt.

**Beurteilung:**

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt und auch aus städtebaulicher Sicht sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die nach der BayBO max. zulässige Grenzbebauung von 9 m wird mit 8 m unterschritten, so dass auch den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen wird.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss erteilt dem Antrag sein Einverständnis.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 14.****Stadtsaal;****Tektur der vorhandenen Planung**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die im Technischen Ausschuss vom 8. Mai einvernehmlich behandelten Tekturen konnten im Landratsamt seitens der unteren Denkmalbehörde keine Genehmigung erwarten lassen. Erschwerend hinzu kam, dass bei der Eigentümergemeinschaft auch keine Zustimmung erzielt werden konnte, da die geplante Umgestaltung in die Gebäudehülle eingriff. Die untere Denkmalbehörde stellte ihrerseits jedoch eine Zustimmung für Umplanungen im Innern bei den Gewölben in Aussicht.

Die Werkgemeinschaft Rosenheim überarbeitete die Erschließungstreppen nochmals mit der Folge, dass nun bei Entfernung von zwei weiteren Gewölben wesentlich breitere und komfortablere Treppen, bis ca. 1,70 m Breite, entstehen können. Als weiterer positiver Nebeneffekt können die beiden Treppen zur Galerie großzügiger gestaltet werden, da zudem die Saalerschließung vom Foyer OG zentral erfolgt.

Bei der Vorstellung bei der Eigentümergemeinschaft, im Arbeitskreis Stadtsaal und im Bauamt des Landratsamtes (mit unterer Denkmalbehörde) fand diese Lösung breite Zustimmung. Zudem wurde auf die Fensterreihe an der Westseite des Bühnenanbaus auf Anraten der unteren Denkmalbehörde verzichtet.

**Beschluss:**

**Der Ferienausschuss stimmt der neuen Tekturplanung zu.**

**9 Ja : 0 Nein**

**TOP 15.****Umbau des Gehweges im Bereich der östlichen Sieghartsstraße**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Die geplante Maßnahme zum Umbau des o. b. Gehweges wurde aufgrund eines Anschreibens der Geschäftsleitung des Seniorenheims Reischlhof durch die Stadt überprüft. Der Gehweg im beschriebenen Bereich ist mit Ebersberger Gehwegplatten (aus Granit) und Granitkleinsteinpflaster belegt. Immer wieder gibt es Bewohner des Altenheimes, die auf den Rollstuhl bzw. einen Rollator angewiesen sind und den Gehweg aufgrund vorhandener Unebenheiten kaum nutzen können. Oft weichen diese auch auf die Straße aus und bringen sich dadurch in Gefahr. Da es sich bei dem geplanten Umbaubereich um einen Gehweg handelt, der vor ca. 23 Jahren mit staatlichen Mitteln aus der Städtebauförderung errichtet wurde, musste mit der zuständigen Behörde dieses Vorhaben abgeklärt werden.

Die Aussage der Behörde dazu war, dass die Maßnahme durchgeführt, jedoch nicht gefördert werden kann.

Des Weiteren wurde mit einer Rechtsanwaltskanzlei abgeklärt, ob die Baumaßnahme auf die Anlieger umzulegen sei. Ergebnis war, dass eine Umlegung nicht möglich ist.

Geplant ist, den vorhandenen Belag in einem ersten Bauabschnitt, der sich von der Augustinerstraße bis an das östliche Hauseck der Hs. Nr. 14 in der Sieghartstraße erstreckt, zu entfernen und durch einen flächenebenen Belag mit Granitplatten zu ersetzen. Der weitere Ausbau in Richtung Marienplatz sollte aus Sicht der Verwaltung erst nach der Fertigstellung des Bauvorhabens der Diakonie an der Ecke Sieghart- und Augustinerstraße erfolgen. Der Gehweg im Bereich des Bauvorhabens der Diakonie muss durch den Bauträger entsprechend den Vorgaben der Stadt erstellt werden. Der Ausbau ab der Augustinerstraße in Richtung Marienplatz sollte möglichst mit den vormals entnommenen Ebersberger Gehwegplatten aus Granit erneuert werden, um ebenfalls eine ebene Gehwegfläche zu erhalten.

Die geplante Maßnahme ist im Haushalt 2012 mit 50.000 € eingestellt und genehmigt.

#### **Diskussionsverlauf:**

Die Anregung aus der Mitte des Ausschusses, den Gehweg bis einschließlich zum Hotel Mirabella zu erneuern, wird von der Verwaltung geprüft.

#### **Beschluss:**

Der Ferienausschuss beschließt, die Maßnahme noch 2012 durchzuführen.

**9 Ja : 0 Nein**

#### **TOP 16.**

##### **Verschiedenes**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Brilmayer gibt den Stadträten zwei Schreiben von Anliegern aus dem Umkreis der Kreisklinik bekannt, in denen die dortige Verkehrslage beklagt und Vorschläge gemacht werden.

#### **TOP 17.**

##### **Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

a) Auf die Nachfrage von Stadträtin Schurer berichtet Bürgermeister Brilmayer, dass Frau Napieralla die neue Leiterin der Stadtbücherei ist. Zwei der anderen hauptamtlichen Mitarbeiterinnen haben aber die gleiche Büchereischulung erfahren.

b) Auf die Frage von Stadträtin Schurer nach dem Pachtverhältnis mit dem Betreiber der Gaststätte Aden erklärt Bürgermeister Brilmayer, dass der Vertrag noch gilt und verweist auf TOP 25 dieser Sitzung.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 19:55 Uhr

Stadt Ebersberg, den 23.08.2012

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Herr Ipsen  
Schriftführer