

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 15. Mai 2018

Sitzungsleiter: 3. Bürgermeister Riedl
 Schriftführer/in: Anwander, Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		(Vertreter für Martin Schechner jun.)
SR Will	Mitglied	X		(Vertreter für Toni Ried)
1. Bgm. Brilmayer	Mitglied		X	
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Gressierer	Zusätzliche Einladung	X		
SR Luther	Zusätzliche Einladung	X		

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 3. Bürgermeister Riedl die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

TOP 1.

Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Gebäuden für Beherbergung, Gastronomie, Gewerbe, Verwaltung und Wohnen in Langwied 21, 85560 Ebersberg, FlNr. 44/8 Gemarkung Oberndorf

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem vorgenannten Grundstück folgende bauliche Anlagen zu errichten:

1 Baukörper (43m x 16m); die Nutzung soll Beherbergung (Hotel-/Pensionsnutzung) im UG, 1. OG und DG sein. Im Erdgeschoss ist eine Restaurantnutzung vorgesehen.

1 Baukörper (20m x 16m); die Nutzung soll hier ebenfalls Beherbergung im OG und DG sein. Im UG sind Büros vorgesehen. Im Erdgeschoss sollen zwei Betriebswohnungen, wobei eine Wohnung als Betriebsleiterwohnung bezeichnet ist, eingebaut werden.

Auf die beiliegenden Pläne und das Schreiben des Antragstellers (siehe Anlage) wird insoweit verwiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskr. qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 142 – Handwerkerhof Langwied. Dieser setzt für das antragsgegenständliche Grundstück ein Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) fest. Beherbergungsbetriebe und ein Restaurant sind als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Das kleinere Gebäude mit den Appartements und der Betriebsleiterwohnung ist nach Auffassung der Verwaltung planungsrechtlich nicht zulässig. Zum einen sollen laut den vorliegenden Planunterlagen im Dachgeschoss insgesamt 6 Appartements eingebaut werden. Diese erlauben es, da sie mit einer vollwertigen Küche ausgestattet sind, dort auf Dauer zu wohnen.

Der städtebauliche Begriff des Wohnens ist gesetzlich nicht bestimmt. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat das Wohnen im planungsrechtlichen Sinn, als eine auf gewisse Dauer angelegte, eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens auf der Grundlage eines freiwilligen Aufenthalts bezeichnet (vgl. BVerwG, Beschl. vom 25.03.1996 – 4 B 302.95). Der Begriff des Wohnens bezieht sich auf die baulich-räumliche Ausgestaltung und Ausstattung des Gebäudes sowie auf seine objektive Zweckbestimmung. Die Nutzung des Vorhabens bestimmt sich nach der objektiven Eignung der baulichen Anlage unter Einschluss der ihr zugeordneten Funktion. Zum Wohnen gehören bestimmte Ausstattungsmerkmale des Gebäudes, vor allem ein entsprechender Grundriss sowie eine Küche oder eine Kochgelegenheit (vgl. BVerwG Urt. vom 29.04.1992 – 4 C 43.89 in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB RdNr. 37 zu § 3 BauNVO). Im Kern heißt "Wohnen", ein im Wesentlichen selbstbestimmtes, häusliches Leben zu führen. Zur eigenständigen Haushaltsführung gehört, dass den Menschen der Wohnraum rechtlich, mindestens aber tatsächlich hinreichend gesichert zugeordnet und dieser Lebensbereich gegen unmittelbare Verfügungsgewalt Dritter wirksam als Rückzugsraum für die Entfaltung des privaten Lebens abgeschirmt ist (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB RdNr. 38 zu § 3 BauNVO).

So liegt der Fall hier. Die Räume im Dachgeschoss des nordwestlichen Gebäudes sind über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Von dort gehen die einzelnen Wohnungseinheiten ab; jede Einheit ist für sich genommen abgeschlossen und einzeln nutzbar. Somit ist das Kriterium des Rückzugspaces erfüllt. Alle Appartements sind mit Küchen bzw. Küchenzeilen ausgestattet. Somit kann in jedem der sechs Appartements (Nr. 15 – 20) im Sinne der vorstehenden Definition ein im Wesentlichen selbstbestimmtes, häusliches Leben geführt und damit gewohnt werden. Bei den beiden Appartements im Obergeschoss (Nr. 9 und 14) verhält es sich gleichermaßen.

Wohnhäuser bzw. wohnähnliche Nutzungen sind im Gewerbegebiet generell unzulässig. Von einer solchen Festsetzung kann auch nicht befreit werden, da hier die Grundzüge der Planung berührt werden (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die Zulassung von Wohnungen würde auch nachbarliche Belange beeinträchtigen, da Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet einen sog. Gebietserhaltungsanspruch haben und davon ausgehen dürfen, dass sie keinerlei Einschränkungen durch heranrückende störungsempfindliche Wohnnutzung zu

erwarten haben. Nutzungen dieser Art wären allenfalls in einem Mischgebiet planungsrechtlich zulässig.

Das geplante Gebäude in dem auch die Betriebsleiterwohnung vorgesehen ist, liegt zum größten Teil auf der im Bebauungsplan als Parzelle 9 bezeichneten Fläche.

Im Gewerbegebiet sind zwar gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für den Betriebsleiter zulässig, allerdings schließt der Bebauungsplan für den Bereich der Parzelle 9 die Geltung dieser Ausnahmeregelung aus.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist begründet durch die städtische Kläranlage, die dem Baugebiet direkt gegenüberliegt. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes (vgl. Ziff. 8.2 der Begründung) beträgt der übliche Abstand für Wohngebäude 300 m und für gewerbliche Gebäude 200m. Dieser Abstand kann durch die Gebäude, die aufgrund des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet werden, nicht eingehalten werden. Um die Belange der gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht zu gefährden, wurden an dieser Stelle des Plangebietes Wohnnutzungen jeglicher Art generell ausgeschlossen. Auf diese Problematik hat das LRA Ebersberg bereits in seinem Schreiben vom 21.09.1999 im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Der Technische Ausschuss hat diese Regelung in seiner Sitzung vom 15.02.2000 (TOP 12, öffentlich) so beschlossen.

Von dieser Regelung kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB keine Befreiung erteilt werden, da die Abweichung mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar wäre. Als überwiegender öffentlicher Belang ist hier der ungestörte und gesicherte Betrieb der städtischen Kläranlage und damit der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung anzusprechen. Im Falle einer Befreiung und damit einer Zulassung von Wohnnutzung ist aufgrund der dynamischen Auslegung des Immissionsschutzrechts mit Beschwerden seitens der künftigen Bewohner zu rechnen, die dann einen Anpassungsbedarf u. U. mit erheblichen finanziellen Auswirkungen bei der störenden Anlage auslösen können (vgl. BVerwG, Urt. vom 29.11.2012 – 4 C 8.11).

Das vorliegende Bauvorhaben hält die überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein. Der Bebauungsplan Nr. 142 – Handwerkerhof Langwied sieht an der Stelle, an der der größte Teil des nordwestlichen Gebäudes errichtet werden soll, keinen Bauraum vor. Diese Fläche darf somit mit baulichen Anlagen nicht überbaut werden. Auch hier ist keine Befreiungslage erkennbar, da die Stadt die Baugrenzen im Rahmen des Verfahrens bewusst so festgesetzt hat.

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung des Plangebietes soll sowohl im Norden als auch im Osten durch Stellplätze überbaut werden. Dies ist nach dem bestehenden Bebauungsplan ebenfalls nicht zulässig.

Insgesamt kann allenfalls eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für einen Hotelbetrieb mit Restaurant erkannt werden. Aufgrund der Vielzahl von Abweichungen kann dem Vorhaben das Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt werden.

Wohnnutzungen oder dem Wohnen ähnliche Nutzungen sind hier nicht möglich. Sie können nach Ansicht der Verwaltung auch nicht durch Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden. Die öffentlichen Belange der gesicherten und ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung würden sich mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit gegenüber dem privaten Interesse des Bauwerbers nach optimaler wirtschaftlicher Ausnutzung seines Grundstücks in einem Abwägungsvorgang zugunsten des Wohles der Allgemeinheit durchsetzen. Anderenfalls bestünde die große Gefahr, dass hier ein Abwägungsfehler (sog. Abwägungsfehlschätzung) vorliegen würde, da die Bedeutung des betroffenen Belangs – hier die gesicherte Abwasserbeseitigung – verkannt wurde.

Diskussionsverlauf:

StRin Platzer erkundigte sich nach der bisherigen Genehmigung für dieses Grundstück. Sie fragte nach ob bei einer Hotelnutzung die Emissionen der Kläranlage anders zu bewerten sind. Die Verwaltung erläuterte, dass dies im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens aufgrund des § 15 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) geprüft würde. StR Goldner stellte fest, dass die Gebäudegestaltung weder in die Umgebung noch in ein Gewerbegebiet passt.

StR Otter war der Ansicht, dass das Hotel nicht in das städtebauliche Gefüge passt. Es wäre hier kein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und kein Gehweg vorhanden. StR Gressierer sah die Hotelnutzung kritisch. Das öffentliche Interesse an der Kläranlage müsse hier stark gewichtet werden.

Beschluss:

Der Technischen Ausschuss stellt der Bauvoranfrage der Firma wegen Errichtung von zwei Gebäuden für Beherbergung, Gastronomie, Gewerbe, Verwaltung und Wohnen, Langwied 21, in Ebersberg, FlNr. 44/8, Gemarkung Oberndorf das Einvernehmen nicht in Aussicht.

Die Begründung ergibt sich aus dem Sachvortrag.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 747/22, Gmkg. Ebersberg, Alpenstr. 26**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant auf vorgenanntem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten.

Folgendes ist geplant:

Grundstücksgröße	1.077 m ²
Wohnhaus (16,86 m x 15,96 m bzw. 9,56 m)	197,6 m ²

Wandhöhe (Alpenstraße)	3,75 m
Wandhöhe (Garten-/Talseite)	7,14 m

Flachdach

Im Garten soll ein Pool mit 13,93 m x 3,72 m errichtet werden.

Die notwendigen 2 Stellplätze werden in einer Doppelgarage nachgewiesen.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen beantragt:

1. Befreiung von der Dachform

Es soll ein Flachdach statt einem Satteldach errichtet werden. Laut Begründung des Antragstellers soll unter Berücksichtigung von ökologischen und gestalterischen Aspekten ein Flachdach geplant werden, welches mit einer extensiven Dachbegrünung und einer PV-Anlage als Ausgleichsmaßnahme ausgeführt werden soll. Es wird auf die südlich angrenzende Flachdachsiedlung Bezug genommen. Östlich und südöstlich an das Baugrundstück angrenzend seien durch entsprechende Bebauungsplanänderungen (BPl. 19.2 und 19.3) Flachdächer allgemein zulässig. Die Gebäudehöhe würde mit einem Flachdach schließlich deutlich

unter der Gebäudehöhe eines Satteldaches liegen.

2. Geringfügige Überschreitung der Baugrenze an der südöstlichen Gebäudeecke
Im Bereich der Terrasse erfolgt eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze. Dies ist bedingt durch die parallel zur Straße ausgerichtete Gebäudegeometrie und der schräg verlaufenden Baugrenze.
3. Überschreitung der zulässigen talseitigen Wandhöhe
Die bergseitige Wandhöhe in Bezug zur Straßenhöhe wird in voll zulässigem Ausmaß genutzt (Festsetzung im BPl.: max. 3,75 m). Aufgrund der Topografie des Baugrundstückes und der benötigten Barrierefreiheit des EG, überschreitet die geplante talseitige Wandhöhe geringfügig die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von max. 6,50 m um 0,64 m. Insgesamt bleibt die Gebäudehöhe aber deutlich unter dem Wert der Höhe des auf dem Grundstück möglichen Satteldaches.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 19 – „Südwest“ und der 1. Änderung Nr. 19.1. Das Vorhaben hält die Festsetzungen der Bebauungspläne bis auf die beantragten Befreiungen ein.

Rechtsgrundlage für die beantragten Befreiungen ist § 31 Abs. 2 BauGB. Danach kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu 1.: Das Flachdach berührt die Grundzüge der Planung nicht, da in der unmittelbaren Umgebung aufgrund von geänderten Bebauungsplänen in jüngster Vergangenheit Flachdächer zugelassen wurden. Damit wurde die strikte Einhaltung einer Satteldachbebauung bereits aufgegeben. Sie ist auch städtebaulich vertretbar, da das geplante Vorhaben in einem Bereich liegt, in dem ohnehin bereits Flachdächer genehmigt bzw. vorhanden sind. Auch auf diesem Grundstück könnte im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsfehlerfrei ein Flachdachgebäude festgesetzt werden. Nachbarliche Interessen sind dadurch nicht betroffen – die Abstandsflächen sind in allen Bereichen eingehalten. Eine weitere Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen ist nicht gegeben.

Zu 2.: Die Baugrenzenüberschreitung berührt ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung. Mit der geringfügigen Überschreitung wird keine abweichende Gebäudestellung hervorgerufen. Es handelt sich lediglich um einen geringen Teil der Terrasse die zwar überdacht ist, insgesamt sind jedoch keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Zu 3.: Durch die geringfügige Überschreitung der talseitigen Wandhöhe werden die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht berührt. Die festgesetzte bergseitige (straßenseitige) Wandhöhe im Bebauungsplan von max. 3,75 m wird eingehalten. Da das EG barrierefrei sein soll, ergibt sich geländebedingt eine geringe Erhöhung der Wandhöhe auf der Talseite auf 7,14 m (Festsetzung im BPl.: max. 6,50 m). Da trotz der Erhöhung die Abstandsflächen eingehalten werden können, sind hier nachbarliche Interessen nicht betroffen. Es gibt keine weitere Beeinträchtigung öffentlicher Belange.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Die notwendigen Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienwohnhauses an der Alpenstr. 26 in Ebersberg, FINr. 747/22, Gemarkung Ebersberg.

Den beantragten Befreiungen wegen Zulassung eines Flachdaches statt einem Satteldach, der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze und der geringen Überschreitung der talseitigen Wandhöhe wird das Einvernehmen erteilt.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Antrag zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 - Dachsberg

Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für die Grundstücke FINr. 1037/5,-/18, /3, Gmkg.

Ebersberg, Im Tal 26 - 30

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 12.12.2017, TOP 1, öffentlich Bezug genommen.

Die Grundstückseigentümer stellen mit beiliegendem Schreiben Antrag, den Bebauungsplan Nr. 45 – Dachsberg so zu ändern, dass auf dem südwestlichen Grundstücksbereich ein Einfamilienhaus errichtet werden kann.

Die Verwaltung hat durch den Architekten Herrn Feirer-Kornprobst einen Planungsvorschlag erstellen lassen (siehe Anlage). Demnach wurde der seinerzeit von den Antragstellern eingereichte Vorschlag übernommen. Für das nordwestlich angrenzende Grundstück „Im Tal 28 und 30“ wurden ebenfalls Planungsvorschläge vorgelegt.

Bei Hausnummer 28 (FINr. 1037/18) wäre ein Gebäude mit 11 x 9 m möglich, sofern die Abstandsflächenregelung über den Bebauungsplan vorgenommen wird.

Bei Hausnummer 30 (FINr. 1037/5) ist das Grundstück für ein eigenständiges Gebäude zu klein, da die internen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Falls das alte und das neue Gebäude über einen eingeschossigen Querbau zusammengebaut werden, würden die internen Abstandsflächen entfallen. Es wäre ein neues Gebäude mit 8,75 x 10 m möglich.

Die neu geplanten Gebäude auf FINr. 1037/18 und /5 weisen 2 Vollgeschosse auf. Wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen sind flache Dachneigungen erforderlich und eine Wandhöhe von maximal 6,0 m. Ein Dachgeschossausbau ist dann allerdings nicht möglich.

Alternativ dazu wäre bei den vorgenannten Grundstücken auch ein großzügiges Doppelhaus, das giebelständig zur Straße angeordnet wäre, denkbar. Dies würde allerdings den Abbruch des heutigen Bestandes voraussetzen.

Die Verwaltung hat mit den betroffenen Eigentümern Kontakt aufgenommen und die Situation geschildert. Bis zum Zeitpunkt des Ladungsversands lagen noch keine Rückmeldungen vor.

Evtl. kann hierüber in der Sitzung näheres berichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann hier eine sinnvolle Nachverdichtung vorgenommen werden. Bei FINr. 1037/3 entstünde eine GRZ von 0,28, bei FINr. 1037/18 von 0,29 und bei 1037/5 von 0,30. Die entstehenden Dichten sind als verträglich anzusehen.

Das Änderungsverfahren kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Ausgleichsflächennachweis durchgeführt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, auf Basis der vorliegenden Nachverdichtungsvorschläge und vorbehaltlich einer Planungskostenübernahmevereinbarung den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung zu fassen. Nach Abschluss der notwendigen Verträge könnte die öffentliche Auslegung unmittelbar erfolgen.

Diskussionsverlauf:

3. Bürgermeister Riedl berichtete von dem Einwand des Eigentümers Im Tal 28. Dieser sei gegen die Planung, da er eine zu starke Verdichtung befürchtet. Er würde die lockere großzügige Bebauung in diesem Gebiet bevorzugen und hätte selbst kein Interesse zu bauen. Er wird sich auch nicht an den Planungskosten beteiligen.

Nach Ansicht von StR Goldner ist die beabsichtigte Nachverdichtung nicht maßvoll sondern das Maximum. Er steht der Planung weiterhin skeptisch gegenüber. Die Alternative mit Abriss und Neubau wäre nach seiner Meinung besser.

StRin Platzer stellte fest, dass es sich um eine Angebotsplanung handeln würde und deswegen nicht sofort gebaut werden müsse.

StR Otter war mit der Vorgehensweise einverstanden. Er wies auf die Planungshoheit der Stadt hin. Um die Größenverhältnisse besser darstellen zu können, empfahl er die Vorlage eines Massenmodells. Das beabsichtigte Bauleitplanverfahren ist hier gut geeignet zur Klärung der offenen Fragen.

StR Lachner konnte vor dem Hintergrund einer maßvollen Nachverdichtung der vorliegenden Planung zustimmen. Er wies daraufhin, dass mit der Nachverdichtung immer eine Mehrung der Baumassen verbunden ist (siehe BRK usw.).

3. Bürgermeister Riedl hatte Verständnis für die Argumente des Grundstückseigentümers; er wies in diesem Zusammenhang daraufhin, dass sich durch die Nachverdichtung, die sich die Stadt auch vorgenommen hat, gerade in diesem Fall deutliche Veränderungen im Straßenbild ergeben werden. Weiterhin müssten zur Realisierung der Gebäude bestehende Bäume entfernt werden.

StR Goldner wollte wissen, ob eine Nachverdichtung auf für ein einzelnes Grundstück möglich sei. Die Verwaltung erläuterte, dass der Auftrag aus der Sitzung im Dezember 2017 war, die Baulandpotentiale dieser drei Grundstücke zu untersuchen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 – Dachsberg. Planungsziel ist eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstück Im Tal 26 – 30.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und das Verfahren nach Abschluss der notwendigen Vereinbarungen durchzuführen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.**Antrag zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 - Gmaind (Nr. 131.4) wegen Zulassung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1064/25.**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Grundstückseigentümer der FINr. 1064/25, die Eheleute Luckner, möchten auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten. Das Gebäude soll eine Grundfläche von max. 150 m² haben. Wandhöhe, Dachneigung etc. würden sich an den bestehenden Bebauungsplan anpassen. Auf beiliegendes Schreiben vom 14.04.2018 wird Bezug genommen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 131 – Gmaind. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle zum großen Teil eine private Grünfläche vor. Bauräume sind nicht vorgesehen. Im heutigen Zustand ist das Grundstück somit nicht bebaubar.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle eine Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von ca. 17 m vor. Somit würde noch eine ausreichend große Fläche zur Bebauung übrig bleiben. Dies erfordert allerdings die Änderung des Bebauungsplanes dergestalt, dass die Grünfläche auf das Maß des Flächennutzungsplanes zurückgenommen wird und ein eigener Bauraum vorgesehen wird. Städtebaulich wäre der zusätzliche Bauraum vertretbar, da sich östlich des Grundstücks bereits eine Bebauung in 2. Reihe befindet. Das neu geplante Gebäude würde auch nicht weiter als die vorhandene Bebauung in die freie Landschaft ausgreifen, so dass hier die Grenze zum Außenbereich nicht verschoben werden würde. Die angestrebte Bebauung wäre als Abrundung des südlichen Bereichs sowie zur Nachverdichtung des Ortsteils Gmaind städtebaulich vertretbar.

Zur Frage der Erforderlichkeit kann der benötigte Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in dem Ortsteil angeführt werden.

Die Frage der Erschließung (insbesondere der Zufahrt) des neu geplanten Baugrundstücks soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geklärt werden.

Mit den Antragstellern ist noch eine Planungskostenübernahmevereinbarung abzuschließen.

Vorbehaltlich dieser Vereinbarung wird vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131 – Gmaind zu fassen. Planungsziel wäre die Zulassung eines weiteren Einfamilienhauses auf FINr. 1064/25 im Rahmen der Nachverdichtung. Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf wird dem Technischen Ausschuss nochmals zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Das Verfahren könnte nach § 13 b BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Ausgleichsflächennachweis durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fasst vorbehaltlich des Abschlusses einer Planungskostenübernahmevereinbarung den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-Gmaind. Planungsziel ist die Zulassung eines weiteren Einfamilienhauses auf FINr. 1064/25 im Rahmen der Nachverdichtung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss nach Abschluss der notwendigen Vereinbarungen öffentlich bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.**Neubau eines Radweges zwischen Ebersberg und Hohenlinden entlang der St2086;
Antrag an das Staatliche Bauamt Rosenheim zur Erstellung der Grunderwerbspläne**

öffentlich

Sachverhalt:

Der geplante Verlauf des Radweges kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.

Zwischen der Stadt Ebersberg und der Gemeinde Hohenlinden soll begleitend zur St. 2086 ein Radweg geplant werden. Planung und der spätere Bau soll durch das Staatliche Bauamt Rosenheim durchgeführt werden. Die Stadt Ebersberg ist auf ihrem Gebiet für die Grundstücksverhandlungen und den Grunderwerb zuständig.

Hierzu hat bereits am 21.11.2017 eine Besprechung mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Rathaus unter Beteiligung des Herrn Landrat Niedergesäß und Herrn 1. Bürgermeister Brilmayer stattgefunden. Im weiteren Verfahren wird am 16.05.2018 ein Ortstermin durchgeführt zudem alle betroffenen Grundstückseigentümer von der Stadt eingeladen wurden.

Der nächste Schritt wäre die Erstellung der notwendigen Grunderwerbspläne um mit den Eigentümern konkret über die dauerhaft und vorübergehend benötigten Flächen verhandeln und um die konkrete Entschädigung festlegen zu können. Hierfür ist nach Mitteilung des Staatlichen Bauamtes ein Antrag der Stadt erforderlich, dem ein Beschluss zugrunde liegen muss. Weiterhin benötigt das Staatliche Bauamt eine Erklärung, dass die Eigentümer dem Projekt aufgeschlossen gegenüber stehen.

Die Verwaltung schlägt vor, vorbehaltlich des Ergebnisses des morgigen Ortstermins einen Antrag auf Erstellung der Grunderwerbspläne für den Neubau des Radweges zwischen Ebersberg und Hohenlinden zu stellen.

Diskussionsverlauf:

StR Otter begrüßt das Radwegprojekt.

StR Goldner wies in diesem Zusammenhang auf eine Gefahrenstelle im Bereich der Einmündung des Radweges in die Straße am Reither Berg. Er bat um Prüfung und um Verbesserung der Situation.

StR Schedo unterstützte die Bitte.

3. Bürgermeister Riedl teilte mit, dass die Radfahrer weiterhin mit voller Geschwindigkeit die Schwabener Str. herunter fahren. Auch hier besteht die Gefahrenstelle weiterhin.

StRin Luther bestätigte die Gefahrenstelle; es müsse dringend ein Hinweis erfolgen.

StR Lachner regte an, den Vorbehalt in der Beschlussempfehlung zu streichen, da dieser nicht notwendig sei.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, für den Neubau des Radweges zwischen der Stadt Ebersberg und der Gemeinde Hohenlinden beim Staatlichen Bauamt Rosenheim einen Antrag auf Erstellung der notwendigen Grunderwerbspläne zu stellen.

10 Ja : 0 Nein

**TOP 6.
Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung weist auf die Sperrung der Seeschneider Kreuzung ab dem 22.05.2018 hin. In diesem Bereich wird ein neuer Kreisverkehr geplant.

**TOP 7.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

StR Schedo bittet die Verwaltung für den Schwimmbetrieb der Rheumaliga Ebersberg eine Treppe zum erleichterten Einstieg in den Becken zu besorgen. Die Maßnahme soll sofort erfolgen und nicht erst nach Abschluss der Umbauarbeiten. Die Verwaltung soll vorher Kosten ermitteln.

StR Goldner fragte nach ob negative Stellungnahmen zur derzeitigen Verkehrsführung in der Bahnhofstraße (Einbahnregelung) vorliegen.
Die Verwaltung teilt mit, dass bislang keine Beschwerden vorliegen würden.

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

Stadt Ebersberg, den 23.05.2018

Riedl
Sitzungsleiter

Anwander (TOP 2)

Stöhr (TOP 1,3-7)
Schriftführer/in

Zusammenfassung des nichtöffentlichen Sitzungsteils:

Wasserleitungsbau Bahnhofstraße BA II,
Vergabe des Auftrags

Des Weiteren wurde über notarielle Urkunden und einem Städtebaulichen Vertrag beraten.