

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 4. Juni 2019

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Stalla, Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Behounek	Mitglied	X		(Vertreter für Philipp Goldner)
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Goldner	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Gressierer	Zusätzliche Einladung	X		
---------------	--------------------------	----------	--	--

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

TOP 1.

Bauantrag wegen Umbau eines Einfamilienhauses - Herstellung eines Pultdaches mit Dachgeschossausbau, Erneuerung und Erweiterung eines Anbaus mit Wintergarten, Balkon und Terrasse sowie Herstellung einer neuen Garagen- und Erschließungsanlage, An der Weinleite 17, 85560 Ebersberg, FINr. 531/2 und 541/8, Gemarkung Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen für das Grundstück An der Weinleite 17, 85560 Ebersberg das bestehende Einfamilienhaus umzubauen.

Folgendes ist geplant:

1. Abbruch des bestehenden Satteldaches;
 Neuerrichtung eines energetisch ertüchtigten Pultdaches mit Neuerrichtung eines Dachgeschosses; Dachneigung 8°;

Die Wandhöhe des Vorhabens soll auf der Talseite (Südseite) 7,17m und auf der Bergseite (Nordseite) 7,46m betragen.
Die Gebäudeausmaße betragen 19,85m x 11,74m
Die gesamte überbaute Grundstücksflächen beträgt inkl. Terrassen 262,03 m²; die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 921 m². Es ergibt sich somit eine GRZ von 0,28.

2. Abbruch des nordwestlich gelegenen Anbaus;
Neuerrichtung eines neuen Technik- und Hauswirtschaftsraumes an gleicher Stelle im EG; darüber Errichtung eines geschlossenen Wintergartens mit Flachdach mit einer neuen Terrasse und Balkon im Anschluss
3. Abbruch der bestehenden Garage und Rampe zum Wohnhaus;
Neuerrichtung einer Garagenanlage mit 3 Stellplätzen, Fahrrad- und Müllraum mit neuer wegemäßiger Erschließung des Wohnhauses

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern liegt im Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO). Das Vorhaben hat ein Wohngebäude zum Inhalt. Somit fügt es sich nach der Art der Nutzung ein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt es ausschlaggebend auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebung an.

Ein vergleichbares Gebäude existiert bereits auf dem Grundstück FINr. 541/5, An der Weinleite 11 und wird von den Antragstellern als Bezugsfall angeführt.

Vergleichbare Gebäude in der Grundfläche als auch in der Höhenentwicklung sind in der Umgebung bereits vorhanden. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein.

Die Einfügekriterien sind auch bei der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche erfüllt.

Das Bauvorhaben hält an seiner nordöstlichen Grundstücksgrenze die Abstandsflächen nicht ein. Die Überschreitung beträgt ca. 30 cm. Die Unterschriften der Nachbarn liegen alle vor. Ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen liegt den Antragsunterlagen ebenfalls bei. Aufgrund der Zustimmung der Nachbarn sieht die Verwaltung keine nachbarschützenden Vorschriften als beeinträchtigt an. Die Entscheidung über die Abweichung trifft gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO die Bauaufsichtsbehörde.

Die notwendigen Stellplätze (Einfamilienhaus mind. 2) werden mit 3 Stellplätzen nachgewiesen.

Die Erschließung ist durch vorhandene Leitungen gesichert. Das neue Garagengebäude wird im Bereich der bestehenden Kanaltrasse errichtet; der Kanal liegt ca. 0,5 m im bestehenden Hang von der Garagenaußenwand entfernt. Hier sind im Bauverlauf auf Kos-

ten des Grundstückseigentümers notwendige Sicherungsmaßnahmen bzw. Erneuerungsmaßnahmen der Leitung in Abstimmung mit dem städt. Tiefbauamt zu treffen. Ebenso ist der aktuelle Wasserhausanschluss neu zu verlegen. Dem Bauherrn wird daher aufgegeben, im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ein technisches Klärungsgespräch mit dem städt. Tiefbauamt zu führen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauvorhaben wegen Umbau eines Einfamilienhauses - Herstellung eines Pultdaches mit Dachgeschossausbau, Erneuerung und Erweiterung eines Anbaus mit Wintergarten, Balkon und Terrasse sowie Herstellung einer neuen Garagen- und Erschließungsanlage, An der Weinleite 17, 85560 Ebersberg, FINr. 531/2 und 541/8, Gemarkung Ebersberg und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Den Antragstellern wird aufgegeben, wegen den notwendigen Sicherungsmaßnahmen an der städt. Kanalleitung ein technisches Klärungsgespräch mit dem städt. Tiefbauamt zu führen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Antrag wegen Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke FINr. 993, 995, 996 und 998 Gemarkung Ebersberg; Gebiet westlich der Hohenlindner Straße und östlich der Schwabener Straße;

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

öffentlich

Sachverhalt:

Auf Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer (vgl. Schreiben vom 25.04.2019) soll für die Grundstück FINr. 993, 995, 996 und 998 Gemarkung Ebersberg der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planungsziel soll die baurechtliche Zulassung einer weiteren Bebauungsreihe mit Einfamilienhäusern zwischen der Hohenlindner Straße und der Schwabener Straße sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungswunsch in diesem Bereich wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 18.09.2018, TOP 1 behandelt.

Planungsrechtlich liegen die bezeichneten Flächen im Außenbereich. Der rechtskr. Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg sieht für diese Flächen landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Die Flächen sind somit für die angestrebte Nutzung nicht bebaubar.

Das erforderliche Baurecht kann hier nur über eine entsprechende Bauleitplanung herbeigeführt werden.

Für dieses Vorhaben würde sich ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) anbieten. Die Flächen schließen direkt an den Innenbereich an. Es soll Wohnnutzung ausgewiesen werden und die zulässige Grundfläche wird voraussichtlich weniger als 10.000 m² betragen. Hier kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Dies bedeutet zum einen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), zum anderen, dass für diese Planungsmaßnahme kein Umweltbericht und keine Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen sind.

Klärungsbedürftig für das Baugebiet ist die Erschließungsfrage. Derzeit sind die in Aussicht genommenen Baugrundstücke nicht erschlossen (keine öffentliche Straße, Kanal- und Wasserleitung). Diese Fragen sind im Verfahren durch die Bauwerber zu klären. Weiterhin ist mit der Stadt ein Erschließungsvertrag zur Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und zur Übernahme der Planungskosten mit der Stadt abzuschließen.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses stand man einer Bebauung auf der Ostseite der Fläche aufgeschlossen gegenüber. Die westlichen Bereiche sollten aber dauerhaft von Bebauung freigehalten werden, da dies ein typisches Bild der Orteinfahrt darstellen würde.

Diskussionsverlauf:

3. Bürgermeister Riedl fragte an, ob die geplante Bebauung bis zur Schwabener Straße ausgeweitet werden könnte. Die Verwaltung erläuterte, dass zum einen die Freihaltung der Fläche als typisches Bild der Orteinfahrt in den letzten Beratungen als erhaltenswert eingestuft wurde. Zum anderen würden bei Heranrücken der Bebauung an die Schwabener Straße Immissionsprobleme entstehen und darüber hinaus sei die Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss fasst einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nr. 993, 995, 996 und 998 Gemarkung Ebersberg – Gebiet westlich der Hohenlindner Straße und östlich der Schwabener Straße.

Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Zulassung von jeweils einem Einfamilienwohnhaus auf den vorgenannten Grundstücken sowie die notwendige Erschließung der Baugrundstücke.

Vor Einleitung des Verfahrens ist mit den Antragstellern eine Planungskostenvereinbarung abzuschließen.

Der Bebauungsplanentwurf ist dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Abstimmung vorzulegen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

7. Änderung des Flächennutzungsplans - Aßlkofen West;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

b) Empfehlung an den Stadtrat

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 15.12.2015 wurde der Einleitungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 durchgeführt.

Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgte am 12.02.2019 im Technischen Ausschuss, am 26.02.2019 im Stadtrat.

Anschließend wurde die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.04.2019 bis 13.05.2019 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.3 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen keine Änderungen. Deshalb werden jeweils die Stellungnahmen 3.1 bis 3.3 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht
- 1.2 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 1.3 Bayerischer Bauernverband
- 1.4 Amt für ländliche Entwicklung
- 1.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.6 Kreisjugendring
- 1.7 Stadt Grafing
- 1.8 Bund Naturschutz, Ebersberg
- 1.9 Landesbund für Vogelschutz, Zorneding
- 1.10 Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur
- 1.11 Wasser- und Bodenverband Hörmannsdorf

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 23.04.2019
- 2.2 Stadt Ebersberg, Abfall/Umwelt, Schreiben vom 10.05.2019
- 2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 13.05.2019
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Schreiben vom 09.05.2019
- 2.5 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 09.05.2019
- 2.6 Markt Kirchseeon, Schreiben vom 12.04.2019

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2019
- 3.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 09.05.2019
- 3.3 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 15.04.2019

Behandlung der Stellungnahmen:**3.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2019**

Unter Hinweis auf die Stellungnahme vom 26.11.2019 wird auf die Ergebnisse der letzten Stellungnahme verwiesen:

Das Vorhaben entspreche bei Beachtung nachfolgender Punkte im nachfolgenden Bauleitplanverfahren grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Der geplante Hundeübungsplatz müsse landesplanerisch nicht als neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3 bewertet werden, sofern gewährleistet sei, dass durch die Sicherung einer bereits bestehenden Freizeiteinrichtung lediglich eine geringfügige Inanspruchnahme von Flächen verbunden sei.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans könne dies nicht abschließend bewertet werden, so dass zum Umfang der baulichen Anlagen erst im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens Stellung genommen werde.

Laut dem Abwägungsprotokoll vom 12.02.2019 seien derzeit keine weiteren städtebauliche Entwicklung oder planerische Aktivitäten vorgesehen.

In den neu vorgelegten Planunterlagen vom 26.02.2019 hätten sich keine landesplanerisch relevanten Änderungen ergeben. Somit bestehe auch kein Anlass für eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht.

Das Vorhaben entspreche somit bei Beachtung der o.g. Punkte im nachfolgenden Bauleitplanverfahren weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich durch die Stellungnahme kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.2 Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 09.05.2019

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestünden zu dem Vorhaben grundsätzlich keine Einwände und Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den bereits existierenden Nutzungen um eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG handele. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung sei im Zuge des nachgeordneten Verfahrens abzuarbeiten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Eingriffsregelung betreffen nachfolgende Planungen. Für den vorliegenden Flächennutzungsplan besteht kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

3.3 Tiefbauamt Stadt Ebersberg, Schreiben vom 15.04.2019

In seiner Stellungnahme verweist das Tiefbauamt auf seine Stellungnahme vom 17.12.2018:

Bezüglich Wasserversorgung und Kanalisation wird von Seiten des Tiefbauamtes festgestellt, dass die baulichen Anlagen des Hundeübungsplatzes nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen seien. Es bestünden Anschlussmöglichkeiten. Im Falle eines Anschlusses seien die entsprechenden Planunterlagen 3-fach beim Tiefbauamt der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Die verkehrliche Erschließung sei gesichert. Ein Stellplatznachweis gemäß der städtischen Satzung sei beizubringen.

Allgemein werde darauf hingewiesen, dass notwendige Erschließungsmaßnahmen vom jeweiligen Antragsteller in Abstimmung mit der Stadt Ebersberg durchzuführen seien.

Stellungnahme:

Das Schreiben wurde bereits am 26.02.2019 in die Abwägung eingestellt und in ausreichendem Umfang behandelt. Eine weitere Behandlung ist nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Zusammengefasster Beschluss zu den Punkten 3.1 bis 3.3:

Der Technische Ausschuss macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 04.06.2019 zu Eigen und stimmt den Behandlungsvorschlägen 3.1 bis 3.3 zu.

Abstimmungsergebnis: 10: 0

Beschluss:

Die Mitglieder des Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg nehmen Kenntnis von der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB und empfehlen dem Stadtrat den erläuterten Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 7. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Aßlkofen West“ mit Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 16.07.2019 festzustellen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfehlen dem Stadtrat die Verwaltung zu beauftragen, die Genehmigung für den Flächennutzungsplan einzuholen und nach erfolgter Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.**Sanierung und Erweiterung Schule und Kinderbetreuung Oberndorf****Stellungnahme der Fraktionen****Beschlussfassung zum Maßnahmenbeginn als Empfehlung für den Stadtrat**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung vom technischen Ausschuss vom 09.04.2019 wurde die überarbeitete Konzeptstudie vom Architekturbüro Leukert & Riedl vorgestellt. Für die Turnhalle sind 2 Varianten möglich.

In der Sitzung wurde entschieden, dass die Varianten in den Fraktionen diskutiert werden sollen und in einer der nächsten Sitzungen das Ergebnis vorgestellt wird. Ein Vertreter des Architekturbüros wird anwesend sein, um mögliche Fragen zu beantworten. Beiliegend, wie in der Sitzung besprochen ist die Kostenzusammenstellung für die beiden Varianten, mit und ohne Turnhallenbearbeitung.

In der Variante 2 wird die Turnhalle Erneuert und Vergrößert, so dass eine Kleinturnhalle, die gefördert werden kann entsteht. Hier werden auch Nebenräume und Lager für die Sportgeräte geschaffen. Ein Zuschuss wird nur bei Variante 2 gewährt.

Aus Sicht der Verwaltung wäre die Variante 2 mit Neubau der Turnhalle die zukunfts-trächtigste. Eine Sanierung der bestehenden Turnhalle würde zudem auch Höhere Ausgaben für die Stadt bedeuten.

Derzeit wird die schulaufsichtliche Genehmigung bei der Regierung von Oberbayern eingeholt. Parallel dazu wurden auch Gespräche mit der Zuschussbehörde geführt. Hier wurden mögliche Förderungen angesprochen:

Zuschüsse Kinderhaus: Förderantrag nach Art. 10 BayFAG und dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017 bis 2020 (4. SIP). Neben der FAG-Förderung gibt es hier einen Zuschlag von 35 % auf die zuweisungsfähigen Ausgaben. Der vollständige Förderantrag ist **bis Ende August 2019** einzureichen.

HPT Plätze: Jeder Platz, den ein Kind mit (drohender) Behinderung belegt und der entsprechende Bedarf bestimmt oder anerkannt ist wird 3-fach gewertet.

Zuschüsse Turnhalle: Förderantrag nach FAG, schulaufsichtliche Genehmigung ist Voraussetzung.

Zuschüsse Schülerbetreuung: Förderantrag nach FAG + FAG 15 schulaufsichtliche Genehmigung, bzw. Erlaubnis ist erforderlich.

Für die Einreichung der Förderanträge ist ein Beschluss vom Stadtrat für die Maßnahme erforderlich. Der technische Ausschuss als Fachgremium erteilt eine Empfehlung für die Stadtratssitzung am 16.07.2019.

Diskussionsverlauf:

StR Schechner als Vertreter der CSU favorisiert die Variante 2 mit der Erneuerung und Erweiterung der Turnhalle zu einer Kleinturnhalle. Bei Erweiterung des Kindergartenbereiches wäre die vorhandene Turnhalle zu klein.

Als Anregung für die Planung wurde seitens Herrn Schechner auf die derzeitige Parkplatzsituation und Spielplatzsituation verwiesen, eine Vergrößerung ist hier erforderlich. Zusätzlich regt er an für den Kinderbetreuungsbereich im Osten einen direkten Ausgang zu schaffen und für die Abendnutzung einen eigenen Zugang für die Turnhalle einzuplanen.

Für die Beheizung des Gebäudes regt er an, ein Nahwärmenetz aufzubauen.

StRin Platzer als Vertreterin der SPD favorisiert ebenfalls die Variante 2, wünscht sich auch einen direkten Zugang für die Vereinsnutzung der Halle.

StR Ried als Vertreter der Freien Wähler spricht sich für die Variante 2 aus und sieht hierin für die Zukunft die vernünftigste Lösung.

StRin Behounek Vertreterin der Grünen stimmt ebenfalls für die Variante 2.

StR Lachner weist noch darauf hin, dass die Variante 2 mit der Kleinturnhalle die kostengünstigere Lösung ist, da für eine Sanierung der bestehenden Halle keine Fördermittel zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Die Mitglieder des technischen Ausschusses empfehlen den Mitgliedern des Stadtrates die vom Architekturbüro vorgestellte Sanierung und Erweiterung der Schule und Kinderbetreuung in Oberndorf in der Variante 2 weiter zu bearbeiten und die Zuschussanträge einzureichen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 - Innenstadt;

Änderung im Bereich der Altstadtpassage (Neuwirtsgaragen) und im Bereich Bahnhofstraße 2 und 4;

Sachstandsbericht

öffentlich

Sachverhalt:

Für den Bereich zwischen Altstadtpassage und Bahnhofstraße (zwischen den Neuwirtsgaragen und den Anwesen Bahnhofstraße 2 und 4) sollen die bestehenden Garagen abgebrochen und stattdessen ein Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet werden.

Der Technische Ausschuss war mit der Sache zuletzt am 18.09.2018 (TOP 2, öffentlich) im Rahmen der Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid befasst. Damals wurde folgender Beschluss gefasst:

1. *Der Technische Ausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid wegen Abbruch der bestehenden Garagen und Errichtung eines Ersatzneubaus als Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück FINr. 61, Gemarkung Ebersberg, Marienplatz 12 hinsichtlich der Fragen 1 – 3 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*
2. *Der Technische Ausschuss beschließt, das Einvernehmen zur vorgestellten Stellplatzlösung (Stellplätze auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks FINr. 562/22, Gemarkung Ebersberg – Parkplatz an der Wasserburger Straße) unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass der notwendige Tauschvertrag abgeschlossen wird.*

Mit Schreiben vom 17.10.2018 teilte das LRA Ebersberg mit, dass der Vorbescheid in der vorgelegten Form nicht genehmigungsfähig sei.

Er widerspreche einerseits den Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes; insbesondere bestünde ein Widerspruch der Wandhöhe des Terrassengeschosses zur festgesetzten Wandhöhe für das MI 4. Diese Abweichung würde die Grundzüge der Planung verletzen.

Die Stellplatzplanung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch insoweit, als die Gemeinschaftstiefgarage überbaut werden soll.

Weiterhin sei die getroffene Stellplatzregelung rechtlich nicht zulässig. Die angegebene Entfernung von 450 m würde die Anforderungen gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO („in der Nähe“) nicht mehr erfüllen.

In einer Besprechung im Landratsamt am 30.11.2018 wurde der Sachverhalt, insbesondere die Stellplatzfrage, nochmals ausführlich erörtert. Die Beteiligten kamen überein, die Realisierung des Vorhabens sowohl in der Innenstadt als auch für den Parkplatz an der Wasserburger Straße im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

Am 17.01.2019 fand ein Scoping-Termin mit den beteiligten Behördenvertretern (Landratsamt, Bauabteilung, Naturschutzbehörde, unt. Verkehrsbehörde, Staatliches Bauamt), der Stadt sowie den Antragstellern statt.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass der Parkplatz derzeit im Außenbereich liegt und deshalb für die vorgesehene Nutzung eine Bauleitplanung erforderlich ist. Als mögliche Festsetzung käme ein Sondergebiet (SO) „Parkplätze“ gem. § 11 BauNVO in Frage.

Zwischenzeitlich wurden vom Planungsbüro Gruber-Buchecker eine Kostenschätzung für den Parkplatzbau sowie ein Bauentwurf erstellt.

Parallel dazu hat das Architekturbüro Feirer-Kornprobst den ersten Entwurf für die Bebauungsplanänderung sowohl für den Parkplatz als auch für den Bereich der Altstadt-passage vorgelegt. Den Beteiligten wurden die Bebauungsplanentwürfe bereits zur Abstimmung zugesandt.

Der Bebauungsplanentwurf nimmt die neu geplanten Gebäude auf. Die Gebietsart soll als sog. urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Die Wegeverbindung zwischen Altstadt-passage und Bahnhofstraße Richtung Kirche wird in ihrem Verlauf etwas verändert und schmaler angelegt. Die Benützung ist dann nur mehr für Fußgänger möglich. Bei Realisierung der Wegeverbindung ist ein Grunderwerb aus den privaten Grundstücksflächen der Planbetroffenen erforderlich. Andere Modelle der

Wegeerstellung und Grundstücksüberlassung wären im weiteren Verfahren zu diskutieren.

Die Gemeinschaftstiefgarage, die ursprünglich in der südwestlichen Grundstücksecke der FINr. 61 angelegt war, entfällt, da sie aufgrund des baulichen Bestandes des Einkaufszentrums an dieser Stelle ohnehin nicht mehr realisiert werden kann.

Für die Grundstücke Bahnhofstr. 2 und 4 wurden geringfügige Erweiterungen der Bebauungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

Für den Bereich der Parkplätze an der Wasserburger Straße sollen die 23 Parkplätze, die als Ersatz für die Neuwirtgaragen vorgesehen sind, als Sondergebiet „SO Stellplätze – Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt werden.

Eine rechtliche Überprüfung der Verwaltung hat ergeben, dass eine SO-Festsetzung für einen Parkplatz gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4 NB 19/90; eine dieser Auffassung widersprechende Rechtsprechung liegt nach umfassender Recherche nicht vor).

Die verbleibenden 16 Stellplätze werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die genauen Nutzungsregelungen müssen noch in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Mit Anruf vom 21.05.2019 teilte der Vertreter der Grundstückseigentümerin mit, dass nach interner Beratung das Vorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nun nicht mehr über eine Bebauungsplanänderung realisiert werden soll. Vielmehr wolle man prüfen, das Vorhaben so zu reduzieren, dass eine Realisierung über eine Befreiung möglich wird. Aufgrund der komplexen Fragestellungen (GRZ nicht grundstücksbezogen festgesetzt; vollkommene Grundstücksversiegelung) und gegenseitigen Abhängigkeiten wird nach Mitteilung der Eigentümerin ein Bebauungsplanverfahren nicht angestrebt. Hierzu soll demnächst ein weiterer Besprechungstermin im Rathaus vereinbart werden.

Diskussionsverlauf:

Die Verwaltung wies eingangs auf das E-Mail der Grundstückseigentümerin hin, die an alle Mitglieder des Stadtrates, den Ersten Bürgermeister und die Verwaltung gegangen ist. Erster Bürgermeister Brilmayer bedauerte die Entwicklung. Nach seiner Ansicht wäre das Bebauungsplanverfahren gut geeignet, komplizierte Fragestellungen zu klären.

StR Lachner rief in Erinnerung, dass die Stadt schon bei unkomplizierten Fällen Bebauungspläne gemacht habe.

StRin Platzer war der Ansicht, dass man bei solchen Verfahren nicht mit Befreiungen arbeiten sollte.

TOP 6.

Entwicklung der Kreisklinik Ebersberg;

Erläuterung des Nutzungskonzepts für das Pfarrer-Guggetzer-Haus

öffentlich

Sachverhalt:

Der Geschäftsführer der Kreisklinik, Herr Stefan Huber, ist in der heutigen Sitzung anwesend und gibt einen Sachstandsbericht über das aktuelle Nutzungskonzept des Pfarrer-Guggetzer-Hauses

an der Ecke Pleininger Straße / Pfarrer-Guggetzer-Str.

Das Bauvorhaben wurde am 14.04.2015 im Technischen Ausschuss (TOP 5) behandelt. Der Technische Ausschuss hat dabei folgenden Beschluss gefasst:

„Unter der Voraussetzung der Errichtung einer Baustraße durch den Bauwerber und der Zusage der Kreisklinik, dass das Interimsgebäude nach Inbetriebnahme des Umbaus

wieder entfernt wird, erteilt der Technische Ausschuss mit 10:0 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen.“

Das Gebäude wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 02.07.2015, Az. B-2015-720 baurechtlich genehmigt.

Auf den mündlichen Vortrag von Herrn Huber wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Der Geschäftsführer der Kreisklinik, Herr Stefan Huber erläuterte den Ausschussmitgliedern die Notwendigkeit des Gebäudes für den Klinikbetrieb, die bis zum Jahre 2017 noch nicht absehbar war. Mit der Nutzung des Pfarrer-Guggetzer-Hauses für den Klinikbetrieb können im bestehenden Wohnheim die Räume wieder für dringend benötigte Unterkünfte für das Pflegepersonal genutzt werden. Dies ist erforderlich, da neue Pflegekräfte für die Klinik nur zu gewinnen seien, wenn ihnen neben der Arbeitsstelle auch kostengünstiger Wohnraum angeboten werden kann.

Es sollen im obersten Geschoss 14 Zimmer für den ärztlichen Bereitschaftsdienst untergebracht werden. In den Geschossen drei und zwei werden Büros für die jeweiligen Oberärzte sowie Büros für die Hygieneabteilung der Klinik eingerichtet. Weiterhin werden in dem Gebäude der Patientenführer, der Betriebsarzt, neun Isolierzimmer und ein HNO-Untersuchungsraum untergebracht. Im ersten Stock werden Patientenzimmer eingerichtet. Im Erdgeschoss werden zwei Arztpraxen und die ambulante Palliativversorgung der Caritas sowie der Hospizverein Platz finden.

Ein Abbau und Verkauf des Gebäudes wäre zwar möglich, würde aber nur in etwa die Hälfte dessen erbringen, was das Projekt in seiner Herstellung gekostet hat.

Herr Huber sagte zu, die Freianlagen des Pfarrer-Guggetzer-Hauses durch Pflanzmaßnahmen zu verschönern.

2. Bürgermeister Ried stellte fest, dass die Entwicklung voraussehbar war und hatte für die Situation der Klinik Verständnis.

Für 3. Bürgermeister Riedl war klar, dass das Gebäude bleiben würde. Er verlangte, dass man es auch so kommunizieren sollte.

StR Mühlfenzl stellte fest, dass das Gebäude benötigt wird und dass Ebersberg froh sein könne über eine Klinik mit diesem Standard.

Nach Ansicht von StR Lachner ist das Gebäude optisch gut integriert. Ein Abbruch wäre ein Schildbürgerstreich. Man soll das Thema nicht wieder in fünf Jahren erneut diskutieren.

TOP 7.

Verschiedenes:

Antrag der SPD-Fraktion vom 17.03.19 - zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Eberhardstraße, Höhe Klostersee.

Antwortschreiben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 10.05.19

öffentlich

Sachverhalt:

StRin Platzer drückte ihr Unverständnis über die Vorgehensweise des Staatlichen Bauamtes aus und bat, dies mitzuteilen.

StR Mühlfenzl verlangte Einsicht in die Planungsunterlagen für die Umbaumaßnahmen im Bereich der Kreuzung Hohenlindener Straße / Schwabener Straße.

TOP 8.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:45 Uhr

Stadt Ebersberg, den 13.06.2019

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stalla (TOP 4)

gez.
Stöhr
Schriftführer (TOP 1-3, 5-8)

Zusammenfassung nicht öffentlicher Teil
Grundstücksangelegenheiten

Vergabe der Wettbewerbsbetreuung der städtebaulichen Entwicklung auf dem Hölzerbräu- und
Feuerwehrgelände und Vergabe der schalltechnischen Untersuchung.