

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 9. April 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 Goldner	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		(Vertreter für Martin Schechner jun.)
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		(Vertreter für Hans Mühlfenzl)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	
SR Schechner jun.	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Behounek	Zusätzliche Einladung	X		
SR Luther	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		

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

TOP 1.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 293, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Straße 22

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 12.03.2019 wurde ein Vorbescheid zu diesem Bauvorhaben bereits behandelt, dem Vorbescheid wurde das gemeindliche Einvernehmen aufgrund des geplanten Fassadenversatzes und der geplanten Stellplatzanordnung verweigert. Daraufhin wurde die Entwurfsplanung abgeändert und zur heutigen Sitzung wiederholt vorgelegt.

Der Antrag auf Vorbescheid soll folgende Fragen klären:

1. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der Wandhöhe planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der Firsthöhe planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich Länge und Breite planungsrechtlich zulässig?
4. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der dargestellten Geschossigkeit/Anzahl der Geschosse planungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Lage der Baukörper hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig?
6. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der dargestellten Geschossfläche planungsrechtlich zulässig?
7. Ist das Maß der Baukörper hinsichtlich der dargestellten überbauten Grundfläche planungsrechtlich zulässig?
8. Sind die oberirdischen Stellplätze und Garagen an den eingezeichneten Stellen planungsrechtlich zulässig?

Folgendes ist laut Antragsunterlagen geplant:

Doppelhaus (12,30 m x 13,00 m)	159,90 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	III
Wandhöhe 1 (bis OG)	5,75 m
Firsthöhe	10,25 m
Einfamilienhaus (8 m Nordseite/5,67 Südseite x 13,50 m)	92,27 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	II
Wandhöhe Nordseite	3,60 m
Wandhöhe Südseite	5,67 m
Firsthöhe	6,54 m
Grundstücksgröße	975 m ²

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Wohngebiet (§ 3 BauNVO – WR). Ein geplantes Doppelhaus und ein Einfamilienhaus fügen sich somit von der Art und Nutzung her in die umliegende Bebauung ein.

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung kommt es ausschlaggebend auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an. Hierzu zählen die Grundfläche des Gebäudes und die Höhe bzw. die Kubatur des geplanten Gebäudes. Die Firsthöhen der höchsten Gebäude in der umliegenden Bebauung weisen um die 10 m auf. Im Vorbescheid (V-2018-1198 vom 07.12.2018) wurde beim Mehrfamilienhaus eine Firsthöhe von 10,93 m (6,43 m + Giebel 4,50 m) bzw. beim Einfamilienhaus eine Firsthöhe von 6,68 m (5,81 m + Giebel 0,87 m) als zulässig beschieden. Das neu geplante Doppelhaus hat eine Firsthöhe von 10,25 m, das Einfamilienhaus eine Firsthöhe von 6,54 m.

Die zulässigen Wandhöhen aus dem Vorbescheid (Mehrfamilienhaus 6,99 m bzw. Einfamilienhaus 5,67 m) werden durch die neue Planung mit einer Wandhöhe beim Doppelhaus von 5,75 m und beim Einfamilienhaus mit 5,67 m eingehalten.

Gem. Vorbescheid darf die überbaute Grundfläche des Mehrfamilienhauses 189,75 m², das Einfamilienhaus 69,25 m² aufweisen. Das geplante Doppelhaus weist eine Grundfläche von 159,90 m², liegt somit noch im unter dem Maß aus dem Vorbescheid. Das neu geplante Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 92,27 m² überschreitet das Maß aus dem Vorbescheid, liegt aber im Rahmen der Umgebungsbebauung. Damit fügen sich die beiden neu geplanten Gebäude auch nach dem Maß der Nutzung in die umliegende Bebauung ein.

Für das Doppelhaus und das Einfamilienhaus sind insgesamt sechs Stellplätze erforderlich, die in drei Garagen und drei offenen Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. In der letzten Sitzung wurde angemerkt, dass sich die Anordnung der Stellplätze über die gesamte Grundstücksbreite entlang der Straße nicht aus der Umgebung ableiten ließe.

Aufgrund der Änderung in Bezug auf den Fassadenversatz können die Vorgaben des § 2 Abs. 1 GaStellV nicht eingehalten werden. Demnach müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn keine Bedenken zur Verkehrssicherheit bestehen. Ein solcher Antrag nach Art. 63 BayBO auf Abweichung von § 2 Abs. 1 GaStellV liegt dem Vorbescheid bei.

Die vorgelegte Planung sieht lediglich eine Aufstellfläche von 2 m – 2,50 m vor, allerdings sollen die Garagentore elektrisch und mit Funkfernbedienung als Kompensationsmaßnahme zur verkürzten Aufstellfläche ausgeführt werden. Aus Sicht der Verwaltung kann hier der beantragten Abweichung (die vom LRA zu erteilen ist) zugestimmt werden, da die vorgenannte Kompensationsmaßnahme und die verkehrliche Situation in der Abt-Häfele-Straße keine Bedenken zur Verkehrssicherheit erkennen lassen. Zudem sind in der Abt-Häfele-Straße vergleichbare Fälle vorhanden (Hs.Nrn. 34, 24, 24a).

Die beanstandete Anordnung der Stellplätze über die gesamte Grundstücksbreite entlang der Straße wurde in der neuen Entwurfsplanung mit einer Positionierung eines Stellplatzes vor der Garage auf der Nordostseite des Grundstückes gelöst. Der Bereich vor dem Doppelhaus könne so großzügiger gestaltet werden und von Stellplätzen freigehalten werden. Hierzu liegt ein Antrag nach Abs. 63 BayBO auf Abweichung von § 2 Abs. 8 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg vor, der Vorplätze vor Garagen (Stauraum) nicht als Stellplätze im Sinne dieser Satzung gelten lässt. Die Verwaltung empfiehlt, diese Abweichung nicht zu erteilen, um keine Präzedenzfälle zu schaffen. Wir empfehlen dem Bauwerber die Errichtung eines Doppelstellplatzes (Duplexgarage) bzw. die ursprüngliche Anordnung der Stellplätze aus dem letzten Antrag auf Vorbescheid zu belassen, da zu befürchten ist, dass die Fahrzeuge in der Praxis in der schmalen Abt-Häfele-Straße abgestellt werden.

Diskussionsverlauf:

StR Otter kritisierte bei dem Bauvorhaben den Umgang mit den Straßenräumen; diese seien verbesserungswürdig. Er forderte eine Begrünung von Straßenräumen.

2. Bürgermeister Ried warnte vor einer schleichenden Abwertung des Straßenbildes in der Abt-Häfele-Straße

Die Verwaltung erläuterte die Überlegungen zur Stellplatzanordnung. Letztlich verbleibt als Empfehlung nur, die Stellplätze entlang der Straße anzulegen. Diese Variante wurde anhand einer Planbeilage, die am Sitzungstag vorgelegt wurde besprochen. Der Ausschuss stellte seine Zustimmung zu dieser Variante in Aussicht. Der Antrag sollte aber in der nächsten Sitzung mit der geänderten Stellplatzanordnung nochmals vorgelegt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss lehnt den Antrag nach Art. 63 BayBO auf Abweichung von § 2 Abs. 8 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg ab.

Der Technische Ausschuss verweigert dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 293, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. 22, 85560 Ebersberg, aufgrund der nicht ausreichend nachgewiesenen Stellplätze das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 828/5, Gmkg. Ebersberg, Schmedererstr. 10

öffentlich

Sachverhalt:

Aus den Grundstücken FINr. 828/3 und 828/5, Gmkg. Ebersberg, soll ein eigenes neues Grundstück zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus herausgeteilt werden. Zu diesem Bauvorhaben liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Klärung folgender Fragen vor:

1. Kann das geplante Einfamilienhaus wie dargestellt mit E + I errichtet werden?
2. Die geplante Bebauung weicht von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 – westl. Schmedererstraße ab.
 - Dachform: geplant Walmdach mit umlaufend gleicher Trauflinie
 - Baugrenzen: Der geplante Baukörper weicht aufgrund der Bestandssituation grundlegend von der ursprünglichen Bauleitplanung und den festgesetzten Baugrenzen ab.
 - Flächen für Garagen: Aufgrund der bestehenden Bebauung werden die vorgesehenen Flächen für Garagen nicht eingehalten.

Werden die nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des noch rechtsgültigen Bebauungsplanes erteilt?

Folgendes ist gem. Antragsunterlagen geplant:

EFH mit einer Grundfläche von	ca. 76 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	II
geplante Dachform	Walmdach
geplante Grundstücksgröße	ca. 274 m ²
geplante Grundflächenzahl	ca. 0,28
geplante Geschoßflächenzahl	ca. 0,48

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 – westl. Schmedererstraße. Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen und Flächen für Garagen fest, sowie zwei Geschosse (E + 1), eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 als Maß der baulichen Nutzung. Zur äußeren Gestaltung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° – 32° festgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Fragen des Bauwerbers:

Zu 1. Das geplante Einfamilienhaus ist in dieser Größe und Geschossigkeit (E + 1) grundsätzlich zulässig, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung hierzu eingehalten werden können. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung an der neuen nördlichen Grundstücksgrenze wird hierfür in Aussicht gestellt.

Zu 2. Das Bauvorhaben liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume. Diese Tatsache erfordert eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan sieht am geplanten Standort keinen Bauraum – weder für ein Wohnhaus, noch für eine Garage - vor, der Bereich sollte folglich ursprünglich bewusst von einer Bebauung freigehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt aber bereits in unmittelbarer Nähe ein Gebäude komplett außerhalb eines Bauraumes, weswegen auch im vorliegenden Fall eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden kann. Auch mehrere Garagen befinden sich bereits außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Eine Befreiung zur Dachform wurde im Geltungsbereich bisher noch nicht erteilt, wäre aber städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei einer Grundstücksteilung die Anbindung an die städtische Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung herzustellen ist. Hierzu ist mit dem Bauwerber eine Sondervereinbarung abzuschließen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid angefragten nötigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem neu herausgeteilten Grundstück der FINrn. 828/3 und 828/5, Gmkg. Ebersberg, Schmedererstr. 10, 85560 Ebersberg, zu.

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem neu herausgeteilten Grundstück der FINrn. 828/3 und 828/5, Gmkg. Ebersberg, Schmedererstr. 10, 85560 Ebersberg, das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Erweiterung der Wohnung 1 durch eine Stellplatzüberdachung im EG Ost, Erweiterung ist im 1.OG und Neuerrichtung des 2.OG in der Anzinger Str. 13, FINr. 1420/10, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung der Betriebsleiterwohnung (Wohnung 1) im 1. und 2. OG, sowie die Stellplatzüberdachung im EG. Im 1. OG wird die Wohnung durch die Errichtung eines Wintergartens (34,95 m²) und einer Terrasse (ca. 21 m²) erweitert werden. Durch eine Aufstockung (ca. 110 m²) ist die Erweiterung der Wohnung 1 im 2. OG geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 – Gewerbegebiet Ebersberg-Nord, welcher für das Grundstück ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festsetzt. Der Bebauungsplan lässt Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu.

Der Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 8 m fest. Die geplante Aufstockung im 2. OG mit einer Wandhöhe von 9,40 m überschreitet diese Festsetzung. Hier ist ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich und auch beantragt. Die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist und mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist. Die betroffenen Nachbarn haben ihre Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt. Zudem wurden in der unmit-

telbaren Umgebung bereits mehrere Befreiungen zur festgesetzten Wandhöhe erteilt und genehmigt (Wandhöhen von 9,00 bis 12,53 m vorhanden).

Die Stellplatzüberdachung mit einer Fläche von 63 m² im EG erfüllt nicht mehr die Tatbestandsmerkmale eines verkehrsfreien Bauvorhabens gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO, da eine Fläche von 50 m² überschritten wird und es sich nicht um einen überdachten Stellplatz im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO handelt. Demnach dürfte ein überdachter Stellplatz ohne Einhaltung von Abstandsflächen nur errichtet werden, wenn eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m nicht überschritten wird. Durch die Terrassennutzung der Stellplatzüberdachung im 1. OG entfällt zusätzlich die Privilegierung der sog. „Grenzgarage“. Für die geplante Überdachung sind also die vollen Abstandsflächen nachzuweisen, hierzu wurde bereits eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des angrenzenden Nachbarn beigefügt.

Diskussionsverlauf:

StR Goldner wies daraufhin, dass gegenüber dem Bauvorhaben der Skilift liege. Er befürchtete Beeinträchtigungen für die Verlagerung von Sportstätten, z. B. der Stockschützen, an diese Stelle, wenn man jetzt die gewünschte Wohnbebauung zulassen würde. Erster Bürgermeister Brilmayer erläuterte, dass die Ansiedlung der Stockschützen bereits heute aus Immissionsschutzgründen ausscheiden würde.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragten Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe von 8 m zur Aufstockung im 2. OG zu.

Der Technische Ausschuss erteilt dem Antrag zur Erweiterung der Wohnung 1 durch eine Stellplatzüberdachung im EG Ost, der Erweiterung im 1. OG und der Neuerrichtung des 2. OG auf der FINr. 1420/10, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Str. 13, 85560 Ebersberg, das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bebauungsplan Nr. 45.3 Dachsberg / Im Tal;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern gem. § 4 Abs. 1

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Vorgeschichte:

Am 15.05.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45.3 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 30.01.2019 bis 01.03.2019 durchgeführt.

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen 3.1 bis 3.7 von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bedingen entweder keine oder nur redaktionelle Änderungen. Deshalb werden jeweils die Stellungnahmen 3.1 bis 3.7 in einem zusammengefassten Beschluss abgehandelt.

1. Keine Rückmeldung haben abgegeben

- 1.1 Regierung von Oberbayern, München
- 1.2 Stadt Grafing
- 1.3 Markt Kirchseeon
- 1.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg
- 1.5 Landratsamt Ebersberg, Wasserrecht

2. Keine Einwände / Bedenken haben abgegeben:

- 2.1 Landratsamt Ebersberg, Bauverwaltung, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.4 Landratsamt Ebersberg, Landkreis, Kreisstraßen, Schreiben vom 13.03.2019
- 2.5 Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 04.03.2019
- 2.6 Industrie- und Handelskammer, München, Schreiben vom 01.03.2019
- 2.7 Regionaler Planungsverband, München, Schreiben vom 06.02.2019
- 2.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg, Schreiben vom 28.02.2019
- 2.9 Landratsamt Ebersberg, Altlasten, Schreiben vom 11.02.2019
- 2.10 Energienetze Bayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 28.02.2019
- 2.11 Stadt Ebersberg, Abfall, Umwelt, Schreiben vom 30.01.2019
- 2.12 Amt für ländliche Entwicklung, München, 01.02.2019
- 2.13 Eisenbahn-Bundesamt, München, Schreiben vom 20.02.2019
- 2.14 Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 14.02.2019
- 2.15 Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 12.02.2019
- 2.16 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 28.02.2019
- 2.17 Erzbischöfliches Ordinariat, München, Schreiben vom 13.02.2019
- 2.18 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München, Schreiben vom 28.02.2019

3. Folgende Stellungnahmen wurden abgegeben:

- 3.1 Landratsamt Ebersberg, Landkreis, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.03.2019
- 3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 31.01.2019
- 3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2019
- 3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 27.02.2019
- 3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.02.2019
- 3.6 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 12.02.2019
- 3.7 Landesbund für Vogelschutz, Markt Schwaben, Schreiben vom 01.03.2019

Behandlung der Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Ebersberg, Landkreis, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.03.2019

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Kommunale Abfallwirtschaft:

Es sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte berücksichtigt werden, dass die Haushalte zu ihrer Restmülltonne auch eine Komposttonne erhielten, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung bestehe.

Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfielen, seien nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt zu entsorgen bzw. zu verwerten:

1. Inertes Material:

Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.

2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.

3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum „An der Schafweide“

4. Der Gebäuderückbau muss unter Beachtung der gesetzlichen Pflicht der Abfalltrennung geordnet erfolgen. Auf die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum „Gebäuderückbau“ wird verwiesen (www.bayern.de/lfu). Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08-2017 ist zu beachten.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden berücksichtigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Behandlungsvorschlag:

Unter Hinweise D.1 wird noch ein Hinweis auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg (AWS) aufgenommen.

Zur Erläuterung werden die aufgeführten Punkte in der Begründung als redaktionelle Änderung unter Pkt. 8 aufgeführt.

3.2 Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, Schreiben vom 31.01.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Anlagenteile der Bayernwerk AG befänden oder neue zu erstellen seien. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sei es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitzuteilen. Nach § 123 BauGB seien Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden könnten

Um weitere Beteiligung am Verfahren werde gebeten.

Stellungnahme:

Die Hinweise bezüglich Versorgung und Kabelverlegung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan unter Hinweise D)11 enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Behandlungsvorschlag:

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

3.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 27.02.2019

Nach einer kurzen Beschreibung der Planung und des Vorhabens wird festgestellt, dass der Bebauungsplan bereits einige wasserwirtschaftliche Hinweise enthält. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde dem Satzungsentwurf zugestimmt. Es wird jedoch um Beachtung folgender Punkte gebeten:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen könnten grundsätzlichen überall auftreten und seien aufgrund der jüngsten Ereignisse und prognostizierter klimatischer Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Schädliche und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut könnten bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Das Pla-

nungsgebiet weise wegen seiner Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge auch i Landkreis Ebersberg werde auf die Notwendigkeit einer auseichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Der Stadt werde empfohlen, folgende zusätzliche Festsetzungen zum Objektschutz aufzunehmen:

1.

Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen

2.

Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. vor dem Zufluss von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zu schützen. Es wird empfohlen, die Öffnungen mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu legen.

3.

Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK liegen, so dass das Eindringen von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser ins Erdgeschoss ausgeschlossen werden kann.

Die Planer und Bauherrn sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort seien die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

Für das im Baugebiet selbst insbesondere bei Starkregen anfallende und abfließende Regenwasser müsse eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung der Unterlieger gewährleistet sein.

Stellungnahme:

Zu 1:

Die wasserdichte Ausführung ist bereits in der Festsetzung durch Text C)7.7 enthalten. Der Begriff auftriebssicher wird noch ergänzt.

Zu 2:

Die Empfehlung ist bereits grundsätzlich in der Festsetzung durch Text C)7.7 enthalten. Die Empfehlung wird dahingehend berücksichtigt, dass das in den Festsetzungen bereits enthaltene Maß von 15cm auf 25 cm erhöht wird.

Zu 3:

Die Empfehlung ist bereits unter Hinweise D)4 enthalten. Es ist noch anzumerken, dass die Festsetzungen zur Höhenlage gewährleisten, dass ein ausreichender Abstand der Oberkante Rohfußboden zur Geländeoberkante hergestellt werden kann. Falls aufgrund der Barrierefreiheit ein ebenerdiger Zugang geplant wird, was nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, können alternative Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, wie z.B. Dammbalken. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Festsetzung C)7.7:

In Satz 1 wird die Formulierung **sowie auftriebssicher** ergänzt. In Satz 2 wird der Wert 15cm durch den Wert 25 cm ersetzt.

3.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 27.02.2019

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, die durch die geplante Baumaßnahme verlegt werden müssten. Es werde beantragt, dem Träger des jeweiligen Vorhabens die Kosten aufzuerlegen oder die Planung so zu verändern, dass die betroffene TK-Linie verbleiben könne.

Im Falle einer Verlegung werde darum gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Fertigungssteuerung abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Ausgabe 2013 zu beachten.

Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt sowie die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werde.

Stellungnahme:

Die Anregungen sind bereits unter Hinweise D)10 im Bebauungsplan enthalten. Die Klärung der Kostenübernahme ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Behandlungsvorschlag:

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

3.5 Stadt Ebersberg, Tiefbauamt, Schreiben vom 04.02.2019

Kanalisation:

Die im westlichen Bereich der Flurstücke 1037/3, 18 und 5 geplante zusätzliche Bebauung sei grundsätzlich durch den öffentlichen Kanal in der Straße Im Tal erschlossen. Nachdem die bestehenden Hausanschlüsse für die zukünftigen Hinterliegergrundstücke z.T. quer über die geplanten Bauräume verlaufen würden, seien sowohl für die bestehenden als auch für die neuen Gebäude neue Kanalhausanschlüsse erforderlich.

Entsprechend der Entwässerungssatzung sei für jedes Gebäude ein Anschluss mit eigenem Anschlusschacht vorzusehen. Die Anschlussleitung sei durch Dienstbarkeiten bzw. Gemeinschaftseigentum abzusichern. Der Spartenkorridor dürfe nicht überbaut werden, um die Zugänglichkeit des Kanals zu gewährleisten.

Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen könne vermutlich nur noch begrenzt aufgrund der künftigen massiven Bebauung, nicht wie in der Entwässerungssatzung der Stadt gefordert, versickert werden. Das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen müsse daher in geeigneten Rückhalteanlagen gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dies gelte für die bestehenden und die neuen Bauräume.

Mit Einreichung eines Bauantrages sollten auch unbedingt die Entwässerungsplanungen für die neuen und die bestehenden Bauvorhaben mit vorgelegt werden. Die notwendigen Dienstbarkeiten seien den Entwässerungsplänen beizulegen. Die Entwässerungsplanung sei 3 – fach beim Tiefbauamt der Stadt zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Wasserversorgung:

Für die zusätzlich geplanten Bauräume sei die vorhandene öffentliche Wasserleitung ausreichend dimensioniert. Im Bereich der Flurnummern 1038´7/3 und 18 befinde sich die öffentliche Wasserleitung unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Da es sich bei der Hauptwasserleitung um ein AZ-Leitung (Asbest-Zement-Leitung) handele, sei bei den Bauarbeiten, insbesondere auf der Fl.Nr. 1037/3 darauf zu achten, dass die Baugrube nicht unnötig vergrößert werde. Weiterhin sei zu prüfen, ob für die bestehende Hauptwasserleitung eine Dienstbarkeit für die privaten Grundstücke vorliege. Es seien für die bestehenden und für die neuen Gebäude neue Hausanschlussleitungen erforderlich. Auch hier sei für jedes Gebäude eine eigene Absperrarmatur vorzusehen. Die entsprechenden Anschlussleitungen seien durch Leitungsrechte bzw. Gemeinschaftseigentum mit entsprechenden Dienstbarkeiten abzusichern. Der Spartenkorridor dürfe nicht überbaut werden, um die Zugänglichkeit zur Wasserleitung zu gewährleisten.

Mit Einreichung eines Bauantrages sollten, identisch wie bei der Entwässerungsplanung, die Bewässerungsplanung 3 – fach beim Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

Straßenbau:

Die verkehrliche Erschließung für die bestehenden und geplanten Gebäude sollte über eine gemeinsame Zufahrt, die zugleich als Spartenkorridor diene, erfolgen.

Entsprechende Geh- und Fahr- und Leitungsrechte seien notwendig. Das anfallende Regenwasser aus den befestigten Flächen müsse entsprechend der EWS gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Notwendige Straßenbeleuchtungen für Zufahrten seine auf Kosten der jeweiligen Bauherrn herzustellen. Ein Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Satzung sei vorzulegen.

Allgemein:

Um unnötige Verzögerungen für geplante Bauvorhaben von vornherein auszuschließen, müssten alle für die Erschließung notwendigen Planunterlagen immer zeitnah bei der Stadt eingereicht werden.

Stellungnahme:

Die Ausführungen zur Kanalisation und Wasserversorgung betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, aber die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets und des Umfeldes. In der Begründung sind bereits grundsätzliche Hinweise, insbesondere auf die Satzungen der Stadt Ebersberg, in Hinweise D) 1 und D) 4 zur Ver- und Entsorgung enthalten. Zur Klarstellung sollte noch ergänzt werden, dass für eine Umlegung der Ver- oder Entsorgungsleitungen rechtzeitig die Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern erfolgen muss.

Aufgrund der Forderung, dass die Spartenkorridore nicht überbaut werden dürfen, sollten die im Bebauungsplan derzeit als Carport festgesetzten Flächen durch Flächen für Stellplätze ersetzt werden.

Hinsichtlich des Straßenbaus sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich. Bezüglich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass der Nachweis der Stellplätze gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg zu erfolgen hat.

Die erforderlichen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Behandlungsvorschlag:

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Festsetzung A)6.3 – Flächen für Carports – entfällt ersatzlos. In der Planzeichnung werden die Flächen für Carports durch die Flächen für Stellplätze ersetzt.

In Hinweis D)4 wird folgender Satz eingefügt:

Vor der Umlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig zu informieren; die Planung und der Bauablauf sind entsprechend abzustimmen.

3.6 Stadt Ebersberg, Klimamanager, Schreiben vom 12.02.2019

Es wird gebeten, folgende Hinweise zu ergänzen:

1.

Entsprechend Art 68 BayBO müssen von Baubeginn an technische Nachweise an der Baustelle vorliegen. Es werde dringend empfohlen, die Berechnungen während der Planungsphase zu erstellen und fortzuschreiben.

Von Baubeginn an müssen die technischen Nachweise an der Baustelle vorliegen. Hierzu gehört auch eine Energiebedarfsrechnung.

2.

Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen sind in Garagen als untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) zulässig.

Das private Laden von Elektroautos sei laut Elektromobilitätskonzept des Landkreises die wichtigste Form der künftigen Ladeinfrastruktur in Ebersberg.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Hinweise zur Elektromobilität unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Hinweis zu den Energiekonzepten wird nicht als erforderlich angesehen, da dieser Punkt verpflichtend durch den Art. 68 Abs. 6 BayBO geregelt ist.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:

Die Hinweise zur Elektromobilität werden gemäß der Empfehlung des Klimamanagers der Stadt Ebersberg ergänzt.

3.7 Landesbund für Vogelschutz, Poing, Schreiben vom 01.03.2019

Es werden keine Einwände vorgetragen. Im Sinne des freiwilligen Artenschutzes werde darum gebeten, die Anhänge an Bauinteressenten weiterzuleiten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme sowie das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Behandlungsvorschlag:

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Diskussionsverlauf:

StR Gressier wies daraufhin, dass die Verdichtung im Innenbereich zwar wichtig und sinnvoll sei, jedoch mit Fingerspitzengefühl erfolgen sollte. Die Wünsche der Eigentümer, z. B. nach Erhalt von Grünflächen, sollte soweit wie möglich berücksichtigt werden.

StR Otter forderte ein Massenmodell für das Baugebiet. Die Dichte sei sehr hoch. Er stellte fest, dass das Gebiet heute sehr gut begrünt sei und mit der Bebauung eine deutliche Veränderung des Straßenraums einhergehen wird. Die Stellplätze vor der Garage seien abzulehnen.

3. Bürgermeister Riedl hielt ein Modell für drei Gebäude nicht für erforderlich. Er regte an, den Planfertiger für die nächste Sitzung einzuladen, um insbesondere die Stellplatzfrage nochmals zu diskutieren.

Erster Bürgermeister Brilmayer schlug vor, den Punkt in der nächsten Sitzung nochmals zu behandeln. Die aktuellen Planunterlagen sollen mit der nächsten Ladung versandt werden.

Beschluss:

Für die Bebauung soll ein Massenmodell erstellt werden.

2 Ja : 8 Nein

Damit ist der Antrag nach Erstellung eines Massenmodells abgelehnt. Weitere Beschlüsse wurden in dieser Sitzung nicht gefasst.

**TOP 5.
Schule Oberndorf;
Vorstellung der überarbeiteten Konzeptstudie
StR 06.03.18 TOP 03**

öffentlich

Sachverhalt:

Nach Beauftragung des Architekturbüros Leukert & Riedl wurde in mehreren Gesprächen mit Bauamt, Nutzer, Brandschutzsachverständigen und Ingenieuren die Studie von Herrn Voith weiterentwickelt.

Frau Steffel und Herr Riedl vom Architekturbüro Leukert & Riedl stellten die Weiterentwicklung und Überarbeitung vor.

Für die Turnhalle liegen 2 Varianten vor:

- Variante 1: Erweiterung der bestehenden Turnhalle um ca. 1/3 der momentan vorhandenen Fläche (eine Förderung unwahrscheinlich). Nebenräume für geschlechtergetrennte Umkleiden und Sanitärbereiche in unmittelbarer Nähe zur Turnhalle können bei dieser Lösung nicht geschaffen werden.
- Variante 2: Abbruch der bestehenden Turnhalle und Neubau einer Kleinturnhalle (18m x 12m) an gleicher Stelle. (laut FAZR eine Förderung mit 1.104.000,00 € möglich)

Im Bereich des Kinderhauses wurde der Wunsch des Trägers geäußert, eine HPT zu integrieren.

Derzeit werden die möglichen Förderungen geklärt.

Diskussionsverlauf:

Seitens der Mitglieder des Technischen Ausschusses wurde die Präsentation sehr positiv bewertet. StR Gerd Otter sieht die Variante 2 als zukunftsorientiert und energetisch beste Lösung. Für die weiteren Entscheidungen ist jedoch eine Aufgliederung der Kosten der beiden Varianten mit möglichen, bzw. konkreten Förderungen zu erstellen. StRin Elisabeth Platzer weist auf das erhöhte Förderprogramm für Kinderkrippen, welches Frau Pfleger bei der Vorstellung der Konzeptstudie von Herrn Voith angesprochen hat, hin. Die Aufstellung der Kosten wird derzeit vom Architekturbüro Leukert & Riedl erstellt. Es werden die Kosten der Erweiterung Turnhalle um 1/3 Fläche, die Kosten des Neubaus einer Kleinturnhalle mit 18m x 12m und die Kosten für eine Erweiterung und Sanierung der Schule ohne Turnhalle gegenübergestellt.

Ein Beschluss wird nicht gefasst, die vorliegende Planung soll in den Fraktionen diskutiert und in einer der nächsten Ausschusssitzungen vorgetragen werden.

**TOP 6.
Umgestaltung Marienplatz;
Vorstellung und Genehmigung der Vorentwurfsplanung**

öffentlich

Sachverhalt:

Für die Umgestaltung des Marienplatzes wurde ein Realisierungswettbewerb mit einem Ideenteil für den Schlossplatz und Flächen im Stadtzentrum durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand am 25.09.2014 statt. Das Architekturbüro Molenaar – Architekten und Stadtplaner aus Gräfelfing wurde als erster Preisträger anschließend mit dem Auftrag betraut.

Bis zum heutigen Tag fanden zahlreiche Besprechungen und Sitzungen sowohl in den städtischen Gremien, mit den Teilnehmern des Stadtdialogs, mit Betroffenen und dem Straßenbauamt zu den Planungsentwürfen für die Umgestaltung des Marienplatzes statt.

Im Verlauf dieser Beratungen kristallisierte sich die Frage nach dem Ersatz der durch die Planung wegfallenden Stellplätze als sehr wichtig heraus. Zur Klärung möglicher Alternativen wurde durch die Verwaltung eine Parkplatzstudie beim Büro Molenaar in Auftrag gegeben, in der verschiedene Standorte in der Nähe des Marienplatzes untersucht wurden. Diese Studie wurde am 15.01.2019 in einer öffentlichen TA Sitzung vorgestellt.

Herr Regierungsbaumeister Molenaar ist in der heutigen Sitzung anwesend um die Ergebnisse der Vorentwurfsplanung und des vorangegangenen Dialogprozesses für den Marienplatz im Technischen Ausschuss vorzustellen. Im Falle der Zustimmung des Ausschusses zur vorgelegten Planung wäre die Leistungsphase des Vorentwurfes damit abgeschlossen.

Das Büro Molenaar könnte dann, nach Freigabe der nächsten Leistungsstufe durch die Stadt, die Arbeiten für die konkrete Entwurfsplanung beginnen.

Die Planungsarbeiten sollten auch aus Sicht der Städtebauförderung weitergeführt werden. Die Regierung von Oberbayern hat im Rahmen der Besprechung des Jahresantrags 2019 die Konkretisierung der Planung eingefordert.

Haushaltsmittel stehen für die Planungen in Höhe von 100.000,- € bereit. Nach den Regelungen der Städtebauförderung ist mit Fördermitteln in Höhe von 60% zu rechnen. An Planungskosten für diese Stufe werden ca. 99.755,09 € entstehen. Der städt. Eigenanteil wird sich vorbehaltlich der Gewährung der Fördermittel auf ca. 39.902,- € belaufen.

Diskussionsverlauf:

Die Architekten Frau Claudia Weber-Molenaar und Herr Molenaar stellte die Planung nochmal ausführlich im Ausschuss vor.

Die Ergebnisse der Vorplanung wurden durch die Ausschussmitglieder begrüßt und sehr positiv aufgenommen.

Zweiter Bürgermeister Ried bat darum, ein Modell für die neue Beleuchtung vorzulegen. Er wies daraufhin, dass Bäume für die Aufenthaltsqualität eines Platzes sehr wichtig seien. Der geplante Brunnen vor dem Schloss wurde begrüßt. Insgesamt sei die Planung eine gute Grundlage für die weitere Arbeit.

StRin Platzer befand die vorliegende Lösung für gut. Auf dieser Basis sollte die Planung fortgeführt werden. Der amtierende Stadtrat sollte in dieser Sache den Weg vorgeben. Sie wünschte sich ein zügiges Weiterarbeiten sowohl an der Platzgestaltung als auch an der Beleuchtung. Es wäre aus ihrer Sicht ein Armutszeugnis, wenn man die Planungen trotz der bestehenden Verkehrssituation nicht weiterführen würde.

StR Goldner begrüßte die Freistellung der Mariensäule. Die Planung sei insgesamt ein guter Kompromiss. Er regte an, den Gehweg entlang der Bahnhofstraße zum Marienplatz hin zu öffnen und breiter zu gestalten.

StR Gressierer lobte die Vorstellung als gute und zustimmungsfähige Planungsgrundlage. Die Planung sei ein „Ebersberger Entwurf“ geworden, der das Lebensgefühl in der Stadt abbildet. Er forderte weiterhin eine enge Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung. Nun sei der Stadtrat aufgerufen, die Belebung der Innenstadt weiter zu fördern. Auf Nachfrage von StR Abinger nach der künftigen Verkehrsführung auf dem Marienplatz, erklärte die Planerin, dass der Entwurf für alle Varianten offen sei.

Erster Bürgermeister Brilmayer fasste die Diskussion zusammen und stellte fest, dass der Platz sowohl die aktuelle Verkehrssituation berücksichtigt aber auch eine Verkehrsberuhigung ermöglicht. Für die öffentlichen Stellplätze würden sich beim Hölzerbräugelände neue Möglichkeiten ergeben. Die bestehenden Bäume im Bereich der Mariensäule sind nicht mehr lange zu halten. Die neue Variante 3 ist daher sinnvoll. Bei der Verbesserung der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass keine vergeblichen Aufwendungen entstehen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis von dem Vorentwurf zur Umgestaltung des Marienplatzes und stimmt diesem in seiner Variante 3 zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) freizugeben, sobald über die Städtebaufördermittel entschieden ist.

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.**Stadtentwicklung;****Förderinitiative Innen statt Außen;****Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde von der Städtebauförderung über eine neue Förderinitiative zur Flächenschonung und Innenentwicklung „Förderinitiative Innen statt Außen“ in Kenntnis gesetzt.

Das Förderprogramm soll innerörtliche Maßnahmen unterstützen, die einen Beitrag zum Flächensparen leisten, insbesondere Maßnahmen zur

- Revitalisierung innerörtlicher Bausubstanz
- Revitalisierung innerörtlicher Brachflächen

Die Förderung erfolgt im Regelfall innerhalb von städtebaulichen Erneuerungsgebieten (Sanierungsgebiet) als bestehende räumliche Förderkulisse (städtebauliche Gesamtmaßnahme). Es können aber auch im Einzelfall, außerhalb einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme Mittel gewährt werden.

Bei diesem Programm ist eine Erhöhung des Regelfördersatzes im Bereich der Städtebauförderung von 60% um 20 Prozentpunkte möglich.

Diese Förderinitiative wäre für die Stadt Ebersberg geeignet. Der Altstadtbereich ist als Sanierungsgebiet festgesetzt (vgl. die entsprechende Sanierungssatzung). Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt im Rahmen eines sog. Selbstbindungsbeschlusses zur Innenentwicklung bekennt.

Die Stadt Ebersberg verfolgt bereits seit langem wesentliche Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Im Rahmen der städtischen Bauleitplanung ist die Nachverdichtung von Wohngebieten ein herausragendes Ziel und wird als Daueraufgabe sowohl in Verwaltung als auch in der Politik gesehen.

In einigen Projekten in der jüngeren Vergangenheit kommt diese Siedlungspolitik deutlich zu Ausdruck. Folgende Maßnahmen sind hier besonders anzusprechen:

- Bebauungsplan Haggenmillerstraße – hier wurde im Rahmen der Flächenkonversion (ehemaliges BRK-Gelände) eine neue Wohnanlage mit 35 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geschaffen.
- Bebauungsplan östlich der Bahnhofstraße – Schaffung von 4 Wohn- und Dienstleistungsgebäuden in unmittelbarer Nähe der Altstadt in verdichteter Bauweise
- Bebauungsplan für die Mitarbeiterwohnungen der Kreisklinik Ebersberg – Baurechtschaffung von ca. 100 Wohnungen für das Klinikpersonal auf einer bisher als Parkplatz und Bürocontainer genutzten Fläche
- Nachverdichtungsstudie für ein größeres Wohngebiet südlich der Münchner Straße, nördlich der Dr.-Wintrich-Straße und östlich der Realschule Ebersberg

- Nachverdichtungsplanung mit einem weiteren Wohnturm an der Dr.-Wintrich-Straße 43 – 51

Im ISEK wurden bereits Regelungen und Entwicklungsziele, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Flächensparen stehen, festgelegt:

Die Funktion Ebersbergs als Wohnstandort soll für alle Altersgruppen weiter vorangetrieben werden, indem insbesondere die innerstädtischen ungenutzten, untergenutzten und für eine Nutzungsänderung geeigneten Potentialflächen und Immobilien generationsübergreifend entwickelt werden.

Der Zentrale Versorgungsbereich soll in seiner Funktionalität gestärkt werden. Ebersberg soll sich in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk, Kultur und Gesundheit thematisch als Wirtschaftsstandort profilieren.

Der Zentrale Versorgungsbereich soll in seiner Funktionalität gestärkt werden. Ebersberg soll sich in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk, Kultur und Gesundheit thematisch als Wirtschaftsstandort profilieren.

Die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs dient dazu, dass die Innenstadt in ihrer Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort gestärkt werden soll. Mit der Errichtung des neuen Einkaufszentrums in integrierter Lage in der Altstadtpassage wurde ein sinnvoller Schritt in diese Richtung gemacht. Schwerpunktbereich zukünftiger gewerblicher Entwicklungen ist dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Mit der Innenstadt konkurrierende Neuansiedelungen außerhalb dieses Bereichs müssen vermieden werden, um einerseits keine Schwächung der Zentrenfunktion hervorzurufen und andererseits eine größtmögliche Flächenschonung zu erreichen.

Zur Stärkung des Wohnstandortes sollen insbesondere die innerstädtischen Potentialflächen genutzt und nachverdichtet werden. Dies wird ohnehin laufend vorangetrieben; das aktuelle Projekt „Hölzerbräu“ fügt sich nahtlos in die ständige Planungspraxis der Stadt ein.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurden bereits Beschlüsse zum Flächensparen integriert. Im Leitbild „Siedlung und Wohnen“ wurde die Nachverdichtung im Stadtbereich als Ziel definiert (vgl. Ziff. 6.1.2.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan).

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Ziele des vorliegenden Förderprogramms bereits der aktuellen Beschlusslage sowie der Handlungsweise der Stadt entsprechen. Diese Ziele sind jedoch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Um eine Aufnahme in der Förderprogramm „Innen statt Außen“ anzustreben, schlägt die Verwaltung folgenden Beschlussfassung vor:

Beschluss:

1. Die Stadt Ebersberg verpflichtet sich,
 - a) vorrangig Innenentwicklung zu betreiben.
 - b) zur vorrangigen Nutzung von Konversionsflächen, Brachen und Gebäudeleerständen.

Sollte auf Gebietsausweisungen nicht verzichtet werden können, sind flächensparende Siedlungskonzepte zu planen und zu realisieren. Diese sind mit einer für die vorhandene Bebauung verträglichen erhöhten Dichte sowie mit möglichst verschiedenen flächensparenden Typologien zu entwickeln.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.**Antrag des CSU-Ortsverbands Ebersberg zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Grundstücks Wasserburger Straße 4, Straßenmeisterei, Antrag vom 01.03.19**

 öffentlich
Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.03.2018 reichte der CSU-Ortsverband Ebersberg einen Antrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Grundstücks „Wasserburger Straße 4, Straßenmeisterei“ ein.

Das Antragsschreiben liegt den Sitzungsunterlagen bei; hierauf wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

StR Gressierer erläuterte den Antrag.

Der Tagesordnungspunkt wurde eingehend und sehr kontrovers beraten.

StR Münch bemerkte, dass der Antrag zu unbestimmt gefasst sei. Derzeit seien keinerlei Bestrebungen der Straßenmeisterei erkennbar, abzuwandern. Im Kreishaushalt wären Mittel für die Sanierung von Gebäuden veranschlagt. Er befürchtete den Verlust von Arbeitsplätzen, wenn die Straßenmeisterei abwandern würde.

Erster Bürgermeister Brilmayer stellte fest, dass die Handlungsfähigkeit für die Stadt besser wäre, wenn der Stadtrat die Sache durch einen Beschluss unterstützt.

StR Lachner stellte fest, dass der Antrag klar und deutlich formuliert sei. Das Grundstück soll gesichert werden; es sei allein die Initiative entscheidend. Mit diesem Antrag sollen Ebersberger Stadtinteressen durchgesetzt werden.

Zweiter Bürgermeister Ried fand den Gedanken der Verlagerung der Straßenmeisterei überlegenswert. Sie sollte allerdings nicht an den Ortsrand ausgelagert werden, da hier neue Probleme zu befürchten sind.

StR Goldner regte an, die Straßenmeisterei keinesfalls im Bereich der B 304-Südumgehung anzusiedeln; dies sollte unbedingt ausgeschlossen werden. Unter dieser Voraussetzung wäre der Antrag nach seiner Ansicht zustimmungsfähig.

StR Otter sprach sich auch gegen eine Verlagerung des Standortes aus. Die Arbeit der Straßenmeisterei sei für Ebersberg sehr profitabel. Nach seiner Ansicht wäre eine Verlagerung nur auf staatseigenen Flächen, in Kirchseeon auf den Flächen des Staatsgutes, möglich. Dies würde jedoch eine Zerstörung der Heimat bedeuten, wenn diese Nutzung in der freien Landschaft zugelassen würde. Aufgrund der Grundstückspreise wäre eine Ansiedlung nur im freien Feld möglich, was eine unnötige Flächenversiegelung darstellen würde.

Für StR Gressierer waren die angeführten Argumente gegen eine Verlagerung zu kurz gedacht. Man sollte sich keine unnötigen Einschränkungen auferlegen. Eine Ablehnung des Antrages würde im Umkehrschluss bedeuten, dass sich der Bürgermeister nicht für die Grundstücksentwicklung einsetzen darf.

Dritter Bürgermeister Riedl wies daraufhin, dass in den Diskussionen immer wieder Wohnungsbau gefordert wird. Es sollen Behörden und Institutionen angesiedelt werden. Er stellte die S-Bahnnähe des Standorts heraus. Er forderte eine konstruktive Arbeitsweise ein, wie sie auch in der Vergangenheit üblich war. Ziel sei eine gemeinsame Entwicklung der Flächen. Hinsichtlich der möglichen Alternativstandorte für die Straßenmeisterei sollte man sich jetzt keine unnötigen Zwänge auferlegen.

StR Münch empfahl, den Antrag zurückzuziehen, zu überarbeiten und neu zustellen.

StR Lachner wies diesen Vorschlag zurück und stellte fest, dass lediglich der Antrag und nicht die Begründung beschlossen werden soll.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag des CSU-Ortsverbandes Ebersberg zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Grundstücks an der Wasserburger Straße 4 (Straßenmeisterei) zu.

5 Ja : 5 Nein

Der Antrag ist damit abgelehnt.

TOP 9.**Antrag der SPD zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger, Schulkinder und Fahrradfahrer an der Eberhardstraße, Höhe Klostersee, Antrag vom 17.03.19**

öffentlich

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.03.2019 ging im Rathaus der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion Ebersberg wegen Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger, Schulkinder und Fahrradfahrer an der Eberhardstraße, Höhe Klostersee, ein.

Der Antrag wurde mit der Ladung versandt; hierauf wird Bezug genommen.

Hinweis der Verwaltung:

Nach mehreren Ortsterminen hat das Straßenbauamt Rosenheim zusammen mit den zu beteiligenden Behörden beschlossen, im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen der St 2080 im Sommer dieses Jahres den vorgenannten Kreuzungsbereich umzubauen. An der Ecke Eberhardstraße – Hohenlindener Straße wird der Winkel für Rechtsabbieger verändert (rechtwinkelig - soweit es die Schleppkurven ermöglichen). Hiermit wird eine bessere Sicht auf die Fußgänger erreicht, die am rechten Gehweg auf die Grünphase der Fußgängerampel warten, bzw. die Fahrbahn während der Grünphase gerade überqueren.

Zudem wurde bereits die Schaltung der Fußgängerampel von Dauerbetrieb auf „Anforderungsbetrieb“ verändert. Die Grünphase der Fußgänger gegenüber den Fahrzeugen wurde zeitlich so vorgeschaltet, dass ein Fußgänger bereits die Hälfte der Fahrbahn überqueren kann.

Diskussionsverlauf:

StR Münch erläuterte den Antrag. Ausgangspunkt war eine Umfrage des SPD-Ortsvereins zum Thema „Radfahren“.

3. Bürgermeister Riedl berichtete über geplante und bereits durchgeführte Änderungen an der Kreuzung. Geplant war, dass bei einer Rotlichtanforderung von Fußgängern alle Fahrspuren für PKW gesperrt werden. Dies wurde allerdings nicht umgesetzt. Weiterhin soll eine Vorampel auf Höhe des Anwesens Glonner geprüft werden.

Für StR Goldner wäre wichtig, im Zuge der Maßnahme im Sommer, den welligen Fahrbahnbelag zu beseitigen und die Randsteine im Übergangsbereich mehr abzusenken. Erster Bürgermeister Brilmayer regte an, den Antrag mit einem Begleitschreiben an das Staatliche Bauamt zu weiteren Prüfung zu übersenden. Hierzu bestand im Gremium Einigkeit. Ein Beschluss in der Sache wurde nicht gefasst.

TOP 10.
Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 199 – Hörmannsdorf Nord:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit dem Planer im Rathaus besprochen. Zum weiteren Vorgehen wurde vereinbart, für die weiteren Planungsschritte einen Erschließungsplaner einzuschalten, der die notwendigen Festlegungen für die leitungsgebundenen und nicht leitungsgebundenen Erschließungsanlagen trifft und mit der Verwaltung und dem Bebauungsplaner abstimmt. Die Verwaltung hat hierzu das Ingenieurbüro Beierl aus Bad Feilnbach angesprochen. Herr Beierl hat bereits mit den ersten Untersuchungen begonnen. Insbesondere die Regenwasserbeseitigung ist bei diesem Bebauungsplan eine besondere Aufgabe. Sobald hier Ergebnisse vorliegen, werden diese dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Abstimmung vorgelegt. Im Anschluss an die Erschließungsplanung wird dann die öffentliche Auslegung durchgeführt. Diese Vorgehensweise ist insofern konsequent und richtig, da die Erkenntnisse der Erschließungsplanung unmittelbar in den Bebauungsplanentwurf einfließen können und dadurch eine erneute Auslegung vermieden werden kann.

TOP 11.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es keine Wortmeldung.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
 Ende der öffentlichen Sitzung: 21:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 17.04.2019

Brilmayer
 Sitzungsleiter

Stalla (TOP 5)

Stöhr (TOP 1-4 u. 6-11)
 Schriftführer

Zusammenfassung NÖ:

Für die bauliche Entwicklung in der Innenstadt (Hölzerbräu) wurde die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens beschlossen.

Für das alte Schulhaus Oberndorf wurde die Abbruchabreiten vergeben und für den Neubau der Turnhalle Floßmannstr. verschiedene Schlosserarbeiten.

Zudem wurde der Auftrag Kanalsanierung 2019 erteilt.