

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 18. Juni 2024

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: TOP 1-10 Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Mayer	Mitglied	X		(Vertreter für Gerd Otter)
SR Münch	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Ried	Mitglied	X		(Vertreter für Maximilian Fritsch)
SR Riedl	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Fritsch	Mitglied		X	StR Ried ab TOP 5 anwesend
SR Otter	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

2. Bgm. Obergrusberger	Zusätzliche Einladung	X		
------------------------	--------------------------	---	--	--

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

TOP 1.

Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
öffentlich

Sachverhalt:

Sanierung/Erweiterung Grundschule Oberndorf

Der Technische Ausschuss beschließt den Auftrag für die PV-Anlage an die IGT Mikro-link, Ettlingen, die bei der Ausschreibung Mindestbieter war, mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 233.910,59 € zu vergeben.

TOP 2.

Bauantrag zur Errichtung einer doppelseitigen, unbeleuchteten, freistehenden Werbeanlage mit 10-tägigem Wechsel des Plakatanschlags auf dem Grundstück FINr. 805/1, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 9 a

öffentlich

Sachverhalt:

In dieser Sache wird auf die TA-Sitzung vom 09.04.2024, TOP 4 und auf die TA-Sitzung vom 14.05.2024, TOP 10 Bezug genommen.

In der Sitzung vom 09.04.2024 wurde der Bauantrag erstmals behandelt. Die Verwaltung hatte auf die bereits bestehende Werbeanlage und deren Genehmigungshistorie hingewiesen. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 25.11.2016 (Az. B-2016-2603) eine ähnliche Werbeanlage (Höhe 2,75 m, Breite 3,75 m; siehe beigegefügte Anlage) genehmigt. Das VG München entschied in diesem Fall entgegen der Ablehnung der Stadt Ebersberg und dem Landratsamt.

Dennoch verweigerte der Technische Ausschuss in dieser Sitzung der beantragten Werbetafel seine Zustimmung und das gemeindliche Einvernehmen. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 – „Nachfolgenutzung Autohaus“ vorzubereiten, um Werbeanlagen an dieser Stelle sicher ausschließen zu können, da ein weiteres Fortschreiten dieser Entwicklung befürchtet wird.

Nach eingehender Beratung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.05.2024 unter TOP 10 wurde jedoch mehrheitlich beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 146 – „Nachfolgenutzung Autohaus“ nicht zu ändern.

Aktuell informiert das Landratsamt Ebersberg mit Schreiben vom 23.05.2024 die Stadtverwaltung über die geplante Absicht, für das vorgenannte Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu ersetzen. Gründe für die Ablehnung seien von der Stadt nicht angeführt worden.

Vor Ersetzung des Einvernehmens wird die Stadt damit nochmals zur Erteilung des Einvernehmens bzw. zur Äußerung und Begründung bei erneuter Einvernehmensverweigerung angehört.

Haushaltsauswirkungen:

Keine.

Diskussionsverlauf:

StR Riedl fand die rechtlichen Ausführungen nachvollziehbar. Er beruft sich nachwievor auf die Blickbeeinträchtigung. Es sei nicht verständlich, dass hier keine Handhabe besteht und wird das Vorhaben weiterhin ablehnen. Einzig ein Versetzen der Werbetafel um 15 m nach Süden, wäre als Kompromiss vorstellbar.

StRin Platzer wollte die Sache nicht so dramatisch sehen. Es besteht keine Alternative, da sonst das Einvernehmen ersetzt wird.

Auf Nachfrage aus dem Gremium, ob die Verwaltung gegenüber dem LRA Ablehnungsgründe vorgetragen habe, verwies die Verwaltung auf die Beschlussvorlage vom 14.05.2024, TOP 10, öffentlich.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag einschließlich der beantragten Befreiung zur Errichtung einer doppelseitigen, unbeleuchteten, freistehenden Werbeanlage mit 10-tägigem Wechsel des Plakatanschlags auf dem Grundstück FINr. 805/1, Gmkg.

Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 9 a in 85560 Ebersberg zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

6 Ja : 4 Nein

TOP 3.

Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau des Obergeschosses eines Zweifamilienhauses und zur Errichtung eines Balkons mit Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 1887, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 7

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, den westlichen Teil des Bestandsgebäudes zu sanieren. Dafür soll das bestehende OG und das bisher nicht ausgebaute DG abgebrochen werden, im EG wird ein bestehender Erker abgebrochen.

Der Wiederaufbau des OG und DG soll in Holzbauweise erfolgen, die Anhebung des Daches ist um 50 cm geplant. Des Weiteren ist die Errichtung eines Holzbalkons mit einer Außentreppe geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, geplante Vorhaben beurteilen sich somit nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO – MD). Nach § 5 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Wohngebäude in einem Dorfgebiet zulässig. Das Vorhaben fügt sich also nach Art der Nutzung ein.

Beim Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebungsbebauung maßgebend, wie Grundfläche, Höhe und Kubatur der geplanten Gebäude.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Gebäude trotz der Erhöhung des Daches um 50 cm noch in die nähere Umgebung ein. Höhen- und größenvergleichbare Gebäude sind in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden.

Das Vorhaben bedarf jedoch einer Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 3 BayBO („Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken“). Die westliche Abstandsfläche des Neubaus (Hörmannsdorf 7) überschneidet sich mit der östlichen Abstandsfläche des Bestandes (Hörmannsdorf 7a) in einer Tiefe von bis zu 0,46 m auf einer Länge von 3,68 m mit einer Fläche von 1,28 m². Der nötige Brandschutzabstand von mindestens 5 m gem. Art. 28 Abs. 2 BayBO ist mit wenigstens 6,01 m gewährleistet. Belüftung und Belichtung des Gebäudes Hörmannsdorf 7a werden nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen drei Stellplätze (2 WE à 1,5 StPl.) werden nachgewiesen, es sind vier Stellplätze im Bestand vorhanden.

Haushaltsauswirkungen:

Keine.

Beschluss:

Der technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau des Obergeschosses eines Zweifamilienhauses und zur Errichtung eines Balkons mit Außentreppe Auf dem Grundstück FINr. 1887, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 7 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 1879/1, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 2a

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung des Grundstückes entspricht einem Dorfgebiet (§5 BauNVO - MD), in dem sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 1 i.V. mit § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind. Das geplante Gebäude fügt sich somit nach Art der Nutzung ein.

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

Vergleichbare Höhenentwicklung und Geschossigkeit finden sich in der Umgebungsbebauung wieder (FINrn. 1876, 1879 der Gmkg. Ebersberg), vergleichbare Grundflächen sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden (FINrn. 1876, 1879, 2046, 2013/1 der Gmkg. Ebersberg). Somit fügt sich das Gebäude auch nach dem Maß der Nutzung ein.

Für das Einfamilienhaus und die Einliegerwohnung sind insgesamt drei Stellplätze nachzuweisen. Ein Stellplatz wird in der Bestandsgarage, zwei Stellplätze werden als offene Stellplätze dargestellt.

Für das Garagengebäude liegt lt. Antragsteller eine gegenseitige Abstandsflächenübernahme der betroffenen Grundstücke vor. Für die Überdeckung der Abstandsflächen mit dem neu geplanten Einfamilienhaus wird eine Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 3 BayBO beantragt („Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken“). Es handelt sich nur um eine geringfügige Überdeckung der Abstandsflächen im Bereich der südöstlichen Garagenecke und der nordwestlichen Gebäudeecke auf dem eigenen Grundstück des Antragstellers.

Die wegerechtliche Erschließung des Grundstücks ist durch die vorhandene Grunddienstbarkeit zu Lasten der FINr. 1879, Gmkg. Ebersberg, gesichert.

Haushaltsauswirkung:

Keine.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 1879/1, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 2a in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.

Bauantrag zur Errichtung einer Satteldachgaube und einer Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 1456/7, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Siedlung 2

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer Satteldachgaube mit einer Dachneigung von 42° und einer Außentreppe. Dadurch wird ein Zugang ins EG des Zweifamilienhauses geschaffen, wobei lt. Eingabeplan keine weitere Wohneinheit entsteht, sondern nur eine Wohnraumerweiterung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 70 – „Anzinger Siedlung“.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Die Außentreppe liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Hierfür ist eine Befreiung von dieser Festsetzung nötig (Antrag auf Befreiung einschl. vermaßter Plan liegen bisher noch nicht vor).

Für den östlichen Anbau an das Bestandsgebäude wurde bereits 1996 eine großzügige Befreiung erteilt. Auch bei anderen Bauvorhaben im Geltungsbereich wurden bereits Befreiungen erteilt (FINr. 1456/9, 1456/47, Gmkg. Ebersberg).

Folglich kann aus Sicht der Verwaltung auch hier einer Befreiung zugestimmt werden.

Für das Zweifamilienhaus sind insgesamt drei Stellplätze nachzuweisen. Diese werden im Carport und auf zwei offenen Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen.

Haushaltsauswirkungen:

Keine.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer Satteldachgaube und einer Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 1456/7, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Siedlung 2 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der erforderlichen Befreiung zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bauantrag zum Neubau/Anbau an ein bestehendes Geschäfts- und Wohngebäude mit Arztpraxis und Wohnungen sowie zum Neubau einer Tiefgarage und Nutzungsänderung eines bestehenden Cafés/Bistros mit Kleinküche zu einem Stehausschank auf den Grundstücken FINrn. 74, 74/2, 75, 76/5, Gmkg. Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str. 3, 3a, 5

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt sind der Neubau und der Anbau an ein bestehendes Geschäfts- und Wohngebäude mit einer Arztpraxis und Wohnungen sowie der Neubau einer gemeinsamen Tiefgarage. Zudem wird die Nutzungsänderung eines bestehenden Cafés/Bistros mit Kleinküche zu einem Stehausschank beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 88.4 – „Innenstadt“, 4. Änderung.

Die geplanten Gebäude, die Tiefgarage und die beantragte Nutzungsänderung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Lediglich für den zweigeschossigen Glasvorbau nördlich des Bestandsgebäudes ist eine Befreiung von der dort festgesetzten Baugrenze erforderlich und auch beantragt.

Der Glasvorbau dient dem barrierefreien Zugang zur Arztpraxis, über ihn wird der Aufzug an das bestehende Treppenhaus und somit zum Eingang der Arztpraxis angebunden.

Aus Sicht der Verwaltung kann die erforderliche Befreiung erteilt werden, da sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben. Der Anbau liegt innerhalb der Gebäudeflucht der angrenzenden nördlichen Gebäudefassaden, es entstehen durch den Anbau keine Beeinträchtigungen der Nachbarn.

Stellplatzberechnung für das Bestandsgebäude:

Dentallabor im EG und OG	4 StPl.
Wohnung im OG und DG	3 StPl.
gesamt:	<u>7 StPl.</u>

Stellplatzberechnung für den Anbau/Neubau und für die Umnutzung:

- Wohnungen: 8 WE pro 1,5 StPl.	12 StPl.
- Dentallabor: 1 StPl. pro 70 m ² NF	1 StPl.
- Zahnarztpraxis: 1 StPl. pro 30 m ² NF	6 StPl.
- Stehlokal: 1 StPl. pro 20 m ²	4 StPl.
gesamt:	<u>23 StPl.</u>

Für das gesamte Vorhaben sind folglich insgesamt 30 Stellplätze nachzuweisen. In der Tiefgarage können 18 Stellplätze errichtet werden. Lt. Stellplatzberechnung des Antragstellers sind 4 Stellplätze in der Tiefgarage des Anwesens Eichthalstr. 2-6 vorhanden. Eine dingliche Sicherung dieser Stellplätze wurde vorgelegt.

Die Stellplatzpflicht für die noch fehlenden 8 Stellplätze möchte der Antragsteller gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO durch eine Stellplatzablöse erfüllen. Die Ablösesumme läge gem. § 3 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der Zone I (Kernbereich) bei 102.258,40 € (8 StPl. pro 12.782,30 €).

Die Zulässigkeit einer solchen Stellplatzablösung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt, mit der der Bauherr einen Ablösevertrag zu schließen hat. Im Ausüben dieses Ermessens wurde stets eine räumliche Differenzierung im Stadtgebiet als gängige Verwaltungspraxis angewandt. Im Kernbereich der dicht bebauten Innenstadt wurden in der Vergangenheit bereits einige Ablöseverträge durch den Technischen Ausschuss genehmigt (FINrn. 16, 20, 313 der Gmkg. Ebersberg). Aus Sicht der Verwaltung wäre auch in diesem Fall einem Nachweis der Stellplätze durch Ablöse zuzustimmen.

Haushaltsauswirkungen:

Ja. -> Einnahme aus dem Stellplatzablösevertrag i.H. von 102.258,40 €.

Diskussionsverlauf:

StR Riedl hinterfragte die Stellplatzregelung in der Eichthalstraße. Er erkundigte sich, ob geprüft wurde ob für das Objekt insgesamt, nach Abzug der 4 Stellplätze vorhanden wären.

Die Verwaltung teilte mit, dass diese Frage bei der Prüfung des vorliegenden Bauantrags kein Kriterium ist. Diese Frage musste seinerzeit, bei der Zulassung der Stellplatzregelung geprüft worden sein.

StR Friedrichs kritisierte die Duplex-Stellplätze und fand gemessen an den Herstellungskosten für Tiefgaragenstellplätze die Ablösesumme zu niedrig. Er habe Probleme mit der Befreiung von den Stellplätzen.

Die Verwaltung erläuterte, dass es sich hier nicht um eine Befreiung von der Stellplatzpflicht handelt. Der Gesetzgeber hat in der BayBO drei zulässige Varianten des Stellplatznachweises ermöglicht. Eine davon ist die Ablöse. Somit wird hier nicht von der Stellplatzpflicht befreit.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Neubau/Anbau an ein bestehendes Geschäfts- und Wohngebäude mit Arztpraxis und Wohnungen sowie zum Neubau einer Tiefgarage und Nutzungsänderung eines bestehenden Cafés/Bistros mit Kleinküche zu einem Stehausschank auf den Grundstücken FlNr. 74, 74/2, 75, 76/5, Gmkg. Ebersberg, Heinrich-Vogl-Str. 3, 3a, 5 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag einschließlich der beantragten Befreiung und dem Abschluss eines Stellplatzablösevertrages zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

9 Ja : 2 Nein

TOP 7.

Antrag auf Änderung der Parkraumüberwachung am Schloßplatz in Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Die Antragstellerin bittet um Änderung der Parkraumüberwachung auf dem nördlichen Teil des Schloßplatzes. Die erste halbe Stunde soll über die Nutzung einer Parkscheibe kostenlos sein. Sie begründet Ihren Antrag damit, dass Parker, die ihre Fahrzeuge nur wenige Minuten abstellen und sich nicht vorher auf den Weg zum Parkautomaten machen, mit hohen Strafen belegt werden. Sie fürchtet, dass deshalb die Geschäfte am Schloßplatz und auf dem Marienplatz gemieden werden und Einkäufe dort erledigt werden, wo es kundenfreundlichere Regelungen gibt. Dies könne nicht im Sinne der Erhaltung einer lebendigen Innenstadt sein. Die Einführung einer sog. „Brezentaste“ für eine kurze kostenlose Parkzeit wird aus Sicht der Antragstellerin das Problem nicht lösen, für die Kurzzeit-Kunden soll schlichtweg der Weg zum Parkautomaten entfallen.

Stellungnahme der Verwaltung (beinhaltet die Stellungnahme von Hr. Steinlechner, Büro für Verkehrs- und Raumplanung):

Generell teilen wir die in der Begründung des Antrages genannte Zielsetzung der Parkraumbewirtschaftung, das Stellplatzangebot im Zentrum von Dauer- und Langzeitparkern freizuhalten und durch die größere Umschlaghäufigkeit auch mit einer begrenzten Anzahl an Stellplätzen ausreichend Kapazitäten für kurze Einkäufe und Erledigungen anzubieten.

Allerdings wäre eine kostenlose Nutzung von Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Raum im Hinblick auf wesentliche Zielsetzungen des Integrierten Mobilitätskonzeptes (IMK) und unter Berücksichtigung entsprechender Kommentare im Rahmen der Bürgerbeteiligung

insgesamt kritisch zu beurteilen. Gerade eine solche Gebührenbefreiung würde das Ziel eines Modal-Shift vom Kfz zum Fuß- und Radverkehr unterlaufen und diesbezüglich eine negative Signalwirkung entfalten.

Die Begründung des Antrages beruht letztlich auf der Annahme, dass allein der vom Kfz zum Parkscheinautomaten zurückzulegende Weg Anlass gäbe, Geschäfte am Schloßplatz oder am Marienplatz künftig nicht mehr aufzusuchen und Einkäufe an anderer Stelle zu erledigen. Am nördlichen Rand des Schloßplatzes befindet sich der nächstliegende Parkscheinautomat in einer Entfernung von durchschnittlich rund 20 m (maximal 40 m) und damit in guter Lage und deutlich innerhalb der geltenden 150-Meter-Regel (keine gesetzliche Regelung, die Benutzung eines in diesem Richtwert-Radius aufgestellten Parkscheinautomaten wird jedoch grundsätzlich als möglich und zumutbar erachtet). Zudem besteht die Möglichkeit eines digitalen Parkscheins über die Parkster-App, die in der Stadt seit Ende 2021 auf allen öffentlichen Parkplätzen mit Gebührenpflicht zur Verfügung steht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine antragsgemäße Änderung der Parkraumüberwachung am nördlichen Teil des Schloßplatzes den Zielsetzungen des IMK nicht entspricht und zudem die bestehenden Möglichkeiten (kurze Distanz zum Parkscheinautomat und Parkster-App) keinen Anlass geben, für die erste halbe Stunde eine kostenlose Nutzung der Stellplätze zu ermöglichen.

Haushaltsauswirkungen:

- JA. 1. Die Einnahmen aus den öffentlichen Parkflächen würden sich verringern.
2. Der Teil des Schloßplatzes müsste entsprechend beschildert werden (geschätzte Kosten ca. 400 Euro).

Diskussionsverlauf:

StR Friedrichs wollte wissen wie hoch die Bußgelder ausfallen, nachdem im Antrag von „hohen Strafen“ gesprochen wurde.

Erster Bürgermeister Proske nannte einen Betrag von ca. 20,- € pro Verstoß.

StR Friedrichs war der Ansicht, dass die Gefahr der Entdeckung sehr gering sei.

Das Integrierte Mobilitätskonzept würde kontakariert; das ganze hilft nur dem Bioladen, für ihn sei dies eine „Lex Bioladen“.

Seine Definition von Belebung und Aufenthaltsqualität sei eine andere als mit dem Auto in die Innenstadt zu fahren.

Er wies auf den Vorwurf hin, wonach Langzeitparker von der Parküberwachung verschont bleiben würden. Dies sei eine Art der Korruption, wobei das Parken mit der ParkApp nicht mehr so transparent sei. Er bat der Sache nachzugehen.

StR Riedl berichtete von vielen Bürgern, die kurz in die Geschäfte, zum Steuerberater oder zu Bank gingen und schnell wieder wegfahren. Es wäre ein Entgegenkommen und ein Zeichen der Freundlichkeit gegenüber den Bürgern das kostenfreie Kurzzeitparken zu ermöglichen.

StR Münch stellte einen Widerspruch im Integrierten Mobilitätskonzept fest. Die Maßnahme würde Kurzstreckenfahrten mit dem PKW unterstützen – genau das wollte man nicht.

Er wies auf den Willen aller Fraktionen hin, Kosten einzusparen; mit dieser Maßnahme entgingen der Stadt Einnahmen. Er befürchtete Präzedenzfälle in anderen Bereichen. Mit welcher Begründung soll man andere Anträge dann ablehnen.

StR Mayer erwartete keine Änderung im Fahrverhalten bei antragsgemäßer Parkregelung. Er habe zuletzt die „Brezntaste“ in Grafing benutzt und erkundigte sich, wieviel Einnahmen der Stadt dadurch verloren gingen und wieviel die Umrüstkosten für die Automaten betragen. Er schlug vor, die Regelung nur für die Westseite des Schloßplatzes einzuführen.

Erster Bürgermeister Proske fand die Fläche für 30-Minuten Parken zu groß. Die Automatenumrüstung sei sehr teuer. Mit der Einführung der Park-App geht es eigentlich nicht mehr bequemer, obwohl er weiß, dass nicht alle die Park-App nutzen können. Er sieht ein Problem bei Bezugnahmen.

StRin Behounek weist daraufhin, dass hinter dem Rathaus 5 kostenfrei Parkplätze zur Verfügung stünden.

StR Schechner stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung nach Schluss der Debatte und zur Abstimmung.

Erster Bürgermeister Proske ließ dann über nachstehend genannten Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Änderung der Parkraumüberwachung am Schloßplatz wird zugestimmt.

2 Ja : 9 Nein

TOP 8.

Bebauungsplan Nr. 229 - südlich der Wildermuthstraße mit integrierten Grünordnungsplan;

Vorstellung und Zustimmung zur Planung;

Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

öffentlich

Sachverhalt:

Der TA beschloss am 12.12.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Wildermuthstraße (TA vom 12.12.2023, TOP 7, öffentlich). Auf diesen Beschluss und den Tagesordnungspunkt 11 der Sitzung vom 10.10.2023 wird insoweit verwiesen.

Nun liegen vom beauftragten Planungsbüro TB Markert zwei Planungsvarianten vor. Die Vertreter des Planungsbüros sind in der Sitzung anwesend und stellen die Planungsvarianten vor.

Die wesentlichen Unterschiede in der Variante 1 und 2 sind die Breiten der südlichen Grünzonen und die Festsetzung, wonach die Bäume entlang der Wildermuthstraße auf FINr. 142/2 mit einer Erhaltungsbindung versehen sind.

In Variante 2 ist der südliche Grünzug im Bereich der FINr. 854/23, /24 und 847/4 etwas breiter angelegt.

Einige grundlegende Festsetzungsvorschläge müssen vom TA beraten bzw. entschieden werden, ob sie Gegenstand des Bebauungsplanes werden sollen.

Art der baulichen Nutzung:

Aktuell ist die Festsetzung eines WA (allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO vor-

gesehen. Die entspricht dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sollen ausgeschlossen werden.

Für die Hackschnitzelheizung, die auf FINr. 142, Gemarkung Ebersberg errichtet werden soll ist allerdings eine Festsetzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb erforderlich. Anlagen dieser Art werden von der Rechtsprechung als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft. Durch einen generellen Ausschluss dieser Nutzungsart würde das Planungsziel nicht erreicht. Zu überlegen wäre in diesem Zusammenhang, ob für das gesamte Plangebiet die nichtstörende Gewerbenutzung zugelassen werden, oder ob diese Nutzungsart auf den Bereich der FINr. 142 beschränkt bleiben soll. Die Frage ist auch dahingehend entscheidend, was die sonstigen gewerblichen Nutzungen auf der FINr. 142 betrifft. Die sonstigen Nutzungen in dem Gebäude sind ebenfalls gewerblicher Art. Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor. Diese Frage wurde bereits im ersten Bauantrag geklärt. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, zumindest für den Bereich der FINr. 142 die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) ausdrücklich zuzulassen.

Im Bereich nördlich der Wildermuthstraße, der im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 51.1 (rechtsw. seit 12.10.2017) liegt, wurden seinerzeit gewerbliche Nutzungen nicht zugelassen. Ein Bedarf für die Zulassung nicht störender Gewerbebetriebe über den Bereich der FINr. 142 wird seitens der Verwaltung nicht gesehen.

Grünordnung:

Zu entscheiden ist auch die Frage, ob die Bäume entlang der Wildermuthstraße im Bereich der FINr. 142/2 (heutige unbebaute Fläche) erhalten werden sollen. Diese Option ist in der Planungsvariante 2 dargestellt.

Maß der baulichen Nutzung:

Es wird seitens der Verwaltung angeregt, für Wintergärten und Terrassenüberdachungen ein zusätzliches Nutzungsmaß aufzunehmen. Im Bauvollzug treten diese Fragen immer wieder auf und müssen, sofern nicht im Bebauungsplan geregelt, über Befreiungen zugelassen werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist in diesem Fall nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG vom 25.04.2023, 4 CN 5.21 möglich. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen insoweit vor.

Im Zuge des Verfahrens wird auch eine immissionsschutzfachliche Untersuchung hinsichtlich der Hackschnitzelheizung und der sonstigen gewerblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück FINr. 142 notwendig werden.

Der Stadtverwaltung liegt hier bereits ein entsprechendes Einwendungsschreiben folgenden Inhalts vor, das im Verfahren zu würdigen ist:

Die Eigentümerin von FINr. 847/4 trug vor, dass die geplante Hackschnitzelheizung erhebliche Immissionen verursachen könnte, da die Anlage nicht nur ein einzelnes Einfamilienhaus, sondern die angrenzenden Mehrfamilienhäuser mitversorgen soll. Sie ist der Ansicht, dass die Nutzung von Holz als Energieträger nicht mehr zeitgemäß sei.

Weiterhin wird auf die starke Geräuschbelastung, die durch die Holzbearbeitung auf dem Grundstück FINr. 142 entsteht, hingewiesen. Dort würden insbesondere samstags bis zu 8 Stunden nicht unerhebliche Mengen an Baumstämmen mit Spaltautomaten und Ketensägen bearbeitet, an- und abtransportiert und umgeschichtet. Es wird gebeten, die Bebauung gemäß des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu prüfen und dafür zu sorgen, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

Die in Rede stehenden Tätigkeiten stellen eine gewerbliche Nutzung dar, die aufgrund ihres Störungsgrades so auszuführen ist, dass sie im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Die gewerbliche Nutzung wurde bereits im Schreiben des LRA Ebersberg vom 04.05.2023 an den Eigentümer festgestellt und entspricht auch der Auffassung der Stadtverwaltung (siehe TA-Beschluss vom 18.04.2023, TOP 2, öffentlich).

Die Tätigkeiten, Nutzungszeiten und die Intensität werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf die Gebietsverträglichkeit hin untersucht und mit dem Landratsamt, untere Immissionsschutzbehörde, abgestimmt.

Im Übrigen berücksichtigen die Planungsvarianten die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses.

Die Verwaltung schlägt vor, sollte der Technische Ausschuss einer der beiden Planungsvarianten beschließen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Ja – Planungskosten Bebauungsplan	31.950,91 €
Gutachterkosten (Schall-/Immissionen)	6.000,00 €

Diskussionsverlauf:

StR Ried fragte nach dem Unterschied der beiden Varianten und begrüßte den Vorschlag zum Erhalt der Bäume.

Frau Architektin Blaschke erläuterte, dass bei der Variante 1 die Bäume nicht zwingend gefällt werden müssen, sie haben nur keine Erhaltungsbindung und die Baufenster wären hier etwas größer.

StR Ried erkundigte sich nach der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Diese müssen lt. Planerin jeweils von der Wildermuthstraße erschlossen werden.

Erster Bürgermeister Proske sprach sich zugunsten des Straßenbildes für den Erhalt der Bäume aus. Die entstehende Bebauung sei doch sehr hoch.

StR Riedl tendierte zu V1 und schlug eine Wiederbepflanzungspflicht im Bebauungsplan vor. Er erkundigte sich welche Stellplatzordnung gelten soll.

Die Verwaltung erläuterte, dass hier die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt als sog. statische Verweisung gelten soll. Sollte später eine gesetzliche Änderung eintreten, würde das keine Rolle spielen.

StR Friedrichs sprach sich ebenfalls für den Baumerhalt und den breiteren Grünstreifen nach V2 aus.

StR Mayer schlug vor, die Variante 2 abzuändern, indem die Baufenster auf der südlichen Bebauungszeile alle 16 m Tiefe erhalten sollen. Gleichzeitig sollen die Bäume an der Wildermuthstraße erhalten bleiben.

StR Schechner lobte den Vortrag der Planerin. Er bezweifelte, dass durch die Hackschnitzelanlage große Störungen entstünden – jede Wärmepumpe sei lauter. Die Sägearbeiten würden durch die Hackschnitzelheizung ohnehin weniger.

Die Bäume fand er sehr schön, stellte aber die Frage was gewesen wäre, wenn sie nicht gepflanzt worden wären. Die Bäume stellen eine technische Einschränkung dar. Die Erhaltungsbindung ist ein Zeichen, dass freiwillige Maßnahmen bestraft werden. Aus diesem Grund bevorzugte er die V1.

Erster Bürgermeister Proske stellte fest, dass hier ein hohes Baurecht entsteht. Die Erhaltungsbindung darf keinesfalls als Bestrafung gesehen werden. Man sollte im Übrigen mit dem Bebauungsplan zurechtkommen.

Auf Nachfrage aus dem Ausschuss erläuterte die Verwaltung die Zusammenhänge der Festsetzung für nichtstörende Gewerbebetriebe. Gewerbliche Nutzungen müssen im WA gebietsverträglich sein. Bei Gemengelagen dieser Art besteht die Möglichkeit im Abwägungsprozess die zulässigen Lärmwerte bis zur Mischgebietsgrenze abzuwägen, da im MI nach der BauNVO auch Wohnen zulässig ist. Sollte sich die Gebietsverträglichkeit nicht herausstellen, so muss der gewerbliche Betrieb soweit zurückgeführt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen mehr bestehen. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung muss hier abgewartet werden.

Erster Bürgermeister Proske ließ nach Abschluss der Beratungen zunächst über die Planungsvariante 1 abstimmen.

Diese Variante wurde mit 5: 6 Stimmen abgelehnt.

Im Anschluss erfolgte die Abstimmung über Variante 2 mit den von StR Mayer vorgeschlagenen Änderungen (Abstimmung siehe unten)

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 – „Südlich der Wildermuthstraße“ mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.06.2024 und stimmt dem Planentwurf nach Variante 2 mit folgenden Änderungen zu: Die Baufenster auf der südlichen Bebauungsreihe erhalten durchgängig eine Tiefe von 16 m.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

11 Ja : 0 Nein

TOP 9.

Verschiedenes

öffentlich

0 Ja : 0 Nein

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 10.

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Friedrichs bemerkte, dass aufgrund des neuen Standplatzes der Warenautomaten am E-Einz die Fahrradstellplätze reduziert wurden.

Erster Bürgermeister Proske teilte mit, dass mit der Centerleitung vereinbart wurde, weitere Fahrradstände im nördlichen und südlichen Bereich des Müller-Marktes zu platzieren.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 21.06.2024

Proske
Sitzungsleiter

TOP 1-10 Stöhr
Schriftführer/in (TOP)