

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 10. Dezember 2024

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Proske
Schriftführer/in: TOP 1-12 Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
SR Behounek	Mitglied	X		
SR Friedrichs	Mitglied	X		
SR Gressierer	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		
SR Peis	Mitglied	X		(Vertreter für Gerd Otter)
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Riedl	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Spötzl	Mitglied	X		
SR Otter	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

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

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:

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 2.

Bauvoranfrage zur Erweiterung des BRK-Gebäudes im Bereich Zur Gass

öffentlich

Sachverhalt:

Das BRK plant eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes nach Norden hin. Neben dem Bestandsgebäude ist ein zweigeschossiges Bürogebäude (13,50 m x 20,00 m) geplant, das mit einem Verbindungsgang (3,60 m x 6,00 m) mit dem Bestand verbunden

werden soll. Nördlich des Bürogebäudes soll eine Halle für die verschiedenen Fahrzeuge (18,50 m x 48,00 m) entstehen.

Der Kreisgeschäftsführer des BRK Kreisverband Ebersberg begründet die vorgestellte Erweiterung wie folgt:

„Der BRK-Kreisverband Ebersberg hat zwei räumliche Probleme zu lösen:

Wir sind zum einen personell die letzten Jahre gewachsen und werden das auch weiterhin tun. Schon heute reichen unsere Büroräume nicht aus, sodass teilweise eine Überbelegung und eine Doppelnutzung von Büroräumen stattfindet. Daneben fehlt uns bereits jetzt Lagerfläche, und für den geplanten Ausbau einiger Angebote fehlt uns ebenfalls Platz. Zum anderen sind unsere Einsatzfahrzeuge der Bereitschaften und der Wasserwacht sowie Fahrzeuge des Katastrophenschutzes über den Landkreis verteilt; teils in gemieteten Hallen teils im Freien. Im Rahmen des Katastrophenschutzes werden in den kommenden zwei Jahren noch mindestens vier Fahrzeuge hinzukommen. Auch bei der Wasserwacht ist ein neuer Mannschaftswagen und ein weiteres Boot geplant. Daneben bringen wir aktuell Fahrzeuge des Fahrdienstes nicht geschützt unter.

Wir sind nun schon seit Jahren auf der Suche nach einer Lösung des Platzproblems – aktuell spitzt sich dieses zu.

Eine mögliche Lösung wäre es (auch um Kosten zu sparen), eine Kombination aus einem Gebäude mit Büro-/Lager- und Gemeinschaftsräumen und einer Halle für unsere Fahrzeuge (sowie zusätzlichen Parkraum) am aktuellen Standort hier in Ebersberg zu realisieren.“

Das geplante Vorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 197 – „Westlich Zur Gass“. Im Bereich des geplanten Bürogebäudes gäbe es ein Baufenster. Der Verbindungsgang ist zwischen den beiden nördlichen Baufenstern geplant.

Die Fahrzeughalle liegt zum Teil in der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches, und somit bauplanungsrechtlich im Außenbereich und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Egglburger See“.

Das Bauvorhaben stellt kein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar. Um das Vorhaben zu verwirklichen, ist zwingend ein Bauleitplanverfahren im Regelverfahren, einschl. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Da die Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet liegen, kann vor einer Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Egglburger See“ aufgrund des bestehenden Normwiderspruchs gegenüber höherrangigem Recht, kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erkennt diese die Notwendigkeit der Erweiterung des BRK-Gebäudes an und stellt eine Befreiung gem. der Landschaftsschutzgebietsverordnung aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses in Aussicht.

Aufgrund des erheblichen Planungsumfanges und des umfangreichen Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet sieht die Untere Naturschutzbehörde bei den vorliegenden Entwürfen dennoch weiteren Abstimmungsbedarf und bittet um Prüfung einer kompakteren Variante (z.B. Reduzierung der Größe des Komplexes, Reduzierung der Anzahl der Stellplätze oder Möglichkeit einer Tiefgarage).

Des Weiteren befinden sich im Bereich der Planung städtische Grundstücke (FINr. 1544/6, Gmkg. Ebersberg). Vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens ist über einen Flächentausch bzw. Verkauf der Grundstücke zu verhandeln.

Diskussionsverlauf:

Herr Barth, Kreisgeschäftsführer des BRK trug anhand der Pläne der Sitzungsvorlage das Vorhaben dem Gremium vor. Mit dieser Erweiterung sollen verschiedene Standorte im Landkreis aufgelöst und in Ebersberg zentralisiert werden. In der Fahrzeughalle sollen 8 Fahrgassen mit insgesamt 16 Fahrzeugen geschaffen werden.

StRin Platzer verwies auf die Historie zum bestehenden BRK-Gebäude. Das Verfahren war damals schon schwierig; man habe seinerzeit schon einen Teil der Ortsansicht geopfert. Sie habe Probleme mit der Verdoppelung des Baukörpers. Sie bittet die Notwendigkeit der Flächen nochmals zu überprüfen und stimmt einer Erweiterung diesen Umfangs nicht zu.

StR Peis stellt fest, dass es sich um einen massiven Riegel handelt, der jedoch grundsätzlich vorstellbar ist. Er regte eine Bauwerksgliederung an. Die Bebauungsgrenze sollte auf Höhe der Elsa-Plach-Straße liegen.

StR Riedl erinnerte daran, dass die Lage damals wegen der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers und des guten Verkaufspreises sehr günstig war. Man sollte den Bau mit Blick auf die Zukunft nicht kleiner machen. Er regte eine Holzverkleidung und eine bessere Einbindung in die Landschaft an.

StR Münch erkundigte sich, welche Fahrzeuge hier untergestellt und warum die Fahrzeuge der Fahrbereitschaft hier geparkt werden sollen. Dies sei keine zwingende Voraussetzung, da diese Fahrzeuge nicht zum Katastrophenschutz gehören würden. Insgesamt wünschte er eine Begründung der fachlichen Notwendigkeit.

Der BRK Geschäftsführer erläuterte, dass die Fahrzeuge des Fahrdienstes rollstuhlgerecht seien und damit für Evakuierungsmaßnahmen aller Art zur Verfügung stünden. Im Weiteren sollen SEG- und KatS-Fahrzeuge untergestellt werden. Zusätzlich sollen 2 KTW, 2 große RTW, ein Fahrzeug für Personendekontamination sowie ein Boot für die Wasserwacht beschafft werden. Der Standort in Straußdorf würde dafür aufgelöst.

StR Friedrichs konnte sich die Größe des Vorhabens im LSG nicht vorstellen. Es entstünde eine Halle mit großen Toren. Er verlangte eine Alternativenprüfung. Er kritisierte die vielen oberirdischen Parkplätze und fragte nach deren Notwendigkeit. Er regte an, eine Ansiedlung im Gewerbegebiet zu prüfen.

Erster Bürgermeister Proske wies daraufhin, dass ein Standort im GE nicht geeignet sei, da dort Geld verdient werden müsste.

2. Bürgermeister Obergrusberger erläuterte, dass die SEG-Transport-Gruppe ausgebaut werden soll. Es werden Allrad-RTW's beschafft, die auch bei größeren Schneelagen fahren können. Für die Fahrzeuge und deren Ausstattung (medizinisches Material, Infusionen etc.) ist eine temperierte Halle erforderlich.

StR Gressierer schließt sich den Ausführungen von StR Riedl an; an der Notwendigkeit des Vorhabens bestünde kein Zweifel. Die Verschiebung ins LSG sei kein Problem; ein Interessenkonflikt wird hier nicht gesehen.

StR Münch erkannte die Notwendigkeit einer temperierten Halle an. Er erinnerte daran, dass in dem Verfahren der Umgang mit der umliegenden Bevölkerung nicht außer Acht gelassen werden darf. Fahrzeuge, die nur einmal pro Regierungsbezirk vorkommen, müssten nicht unbedingt hier stehen.

Nachdem keine Wortmeldungen vorlagen, wird übereinstimmend (ohne Beschluss) die Sache in den Fraktionen nochmals intern beraten.

Seitens der Verwaltung wurde abschließend auf das erforderliche Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Zunächst muss ein abgestimmter Planentwurf vorliegen. Im zweiten Schritt müssen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt die Grundstücksverhältnisse geklärt werden, da vorliegend städtische Grundstücke überplant werden. Sofern dies erledigt ist, kann, nachdem eine Planungskostenvereinbarung abgeschlossen wurde, die die Stadt von sämtlichen Planungs- und Gutachterkosten freistellt, ein Aufstellungsbeschluss für die notwendige Flächennutzungsplanänderung und für die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 197 – westlich zu Gass - gefasst werden. Im Zuge des Verfahrens sind auf Kosten des Vorhabensträgers verschiedene Gutachten zu erstellen und vorzulegen (Artenschutz, Denkmalschutz – ein Teilbereich des Planungsgebietes liegt im Bereich eines Bodendenkmals; Immissionsschutz). Parallel zum Verfahren ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger zu verhandeln und abzuschließen (Regelung der Erschließung, Ausgleichsflächen, Straßengrundabtretung etc). Danach kann der Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung nebst Genehmigung beschlossen werden. Nach erfolgter FNP-Genehmigung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden.

Der Technische Ausschuss nahm von den Ausführungen Kenntnis. Ein Beschluss in der Sache wurde nicht gefasst.

Beschluss:

Nach Beratung.

0 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 759/5, Gmkg. Ebersberg, Ringstr. 68

öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauherrin möchte im Rahmen eines Vorbescheides die Zulässigkeit des Abbruchs eines Einfamilienhauses und den Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatz prüfen lassen.

Geplant ist der Abbruch des westlichen Reiheneckhauses eines 5-Spanners, das derzeit als Einfamilienhaus genutzt wird. An gleicher Stelle soll ein Doppelhaus mit einer Garage und drei offenen Stellplätzen errichtet werden.

Die Doppelhaushälften sind mit einer Grundfläche von 72,00 m² (12,00 m x 6,00 m) und 104,40 m² (12,00 m x 8,70 m) geplant, insgesamt also 176,40 m². Der Bestand hatte eine Grundfläche von 173,77 m².

Die geplante Wandhöhe des Doppelhauses liegt bei 7,70 m.

Die vier nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Garage und mit drei offenen Stellplätzen nördlich des Doppelhauses nachgewiesen.

Folgende Fragen sollen mit dem Vorbescheid geklärt werden:

1. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung zulässig?
2. Ist das dargestellte Wohngebäude gemäß beiliegenden Plänen/Berechnungen planungsrechtlich hinsichtlich Größe und Höhe zulässig?
3. Ist das dargestellte Wohngebäude gemäß beiliegenden Plänen planungsrechtlich als Doppelhaus zulässig?

4. Ist das dargestellte Wohngebäude gemäß beiliegenden Plänen/Berechnungen planungsrechtlich hinsichtlich der Lage zulässig?
5. Wird eine Befreiung der Überschreitung der westlichen Baugrenze lt. Antrag/Plan erteilt?
6. Wird eine Befreiung der Anordnung einer Einzelgarage lt. Antrag/Plan erteilt?
7. Wird eine Befreiung der Anordnung von 3 Pkw-Stellplätzen lt. Antrag/Plan erteilt?
8. Ist das geplante Vorhaben abstandsflächenrechtlich zulässig?
9. Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen lt. Antrag/Plan in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes 23 – „Südwest Landhausbau“ und dessen 1. Änderung vom 18.03.2024. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Baufenster mit einer Größe von 16,00 m x 14,00 m (224 m²) fest. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23 – „Südwest Landhausbau“ wurde die zulässige Wandhöhe auf 7,70 m und eine GFZ von max. 1,05 festgesetzt. Als Höchstmaß sind jetzt 3 Vollgeschosse zulässig.

Die Fragen zum Vorbescheid können im Einzelnen wie folgt beantwortet werden:

1. Der BPl. 23 gibt eine max. GRZ von 0,4 vor. Beim geplanten Doppelhaus errechnet sich eine GRZ von 0,3, folglich wäre diese GRZ zulässig.
Der neue BPl. 23.1 lässt eine max. GFZ von 1,05 zu. Das geplante Doppelhaus erreicht eine GFZ von 0,56, folglich wäre diese GFZ zulässig.
2. Das neue Doppelhaus ist mit drei Vollgeschossen und einer Höhenentwicklung von 7,70 m geplant und erfüllt somit die Festsetzungen des BPl. 23.1.
3. Das Doppelhaus anstelle des Reiheneckhauses wirkt aufgrund der zurückgesetzten Bauweise in der 5-Spanner-Reihe nicht als Doppelhaus und könnte demnach zugelassen werden.
4. Das geplante Doppelhaus überschreitet die westliche Baugrenze um 0,87 m. Für diese Überschreitung ist eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze erforderlich.
5. Eine Befreiung von der westlichen Baugrenze kann erteilt werden, da im Geltungsbereich bereits mehrere Befreiungen von den Baugrenzen erteilt wurden.
6. Eine Befreiung für die Errichtung einer Einzelgarage kann erteilt werden, da für Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Bauräume im Geltungsbereich bereits Befreiungen erteilt wurden.
7. Eine Befreiung für die Anordnung der 3 offenen Stellplätze kann erteilt werden, da Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Bauräume im Geltungsbereich bereits zugelassen wurden.
8. Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster kann an die östliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen gebaut werden.
Somit findet an der westlichen Grundstücksseite das 16m-Privileg Anwendung. Die erforderliche Abstandsfläche kann auch nach Westen hin nachgewiesen werden.
9. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper und durch den reduzierten Abstand zum westlichen Grundstücksnachbarn ist keine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange, wie Belichtung, Besonnung, Sozialabstand und Brandschutz trotz Bauraumüberschreitung gegeben. Das Wohngebäude des westlichen Nachbarn

ist nach Süden versetzt, die geplante Überschreitung des Bauraums hingegen ist im Nordosten geplant.

Die erforderlichen vier Stellplätze (2 StPl. pro WE) werden in der Planung nachgewiesen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 759/5, Gmkg. Ebersberg, Ringstr. 68 in 85560 Ebersberg.

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

Bauantrag zur Errichtung einer Stützmauer mit Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 2868, Gmkg. Oberndorf, Reith 1 a

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer Stützmauer mit einer Gesamtlänge von 12,41 m. Das östliche Teilstück zur Hohenlindener Straße hin misst 2,50 m, das mittlere Hauptteilstück ist mit 8,19 m geplant. Am westlichen Teilstück mit 1,72 m soll eine Treppe an die Stützmauer angebaut werden.

Die geplante Stützmauer hat eine max. Höhe von 0,93 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich, Bauvorhaben beurteilen sich demnach nach § 35 BauGB.

Bei der geplanten Errichtung der Stützmauer handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Stützmauer wird zum Schutz des südlich angrenzenden Feldes errichtet und dient somit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb.

Durch den Schneebruch im Winter 2023/2024 wurden Sträucher und Hecken am steilen Gelände beschädigt, mussten entfernt werden und wurden durch eine Neupflanzung ersetzt. Die Stützmauer soll in Kombination mit den Sträuchern Erosion verhindern und das südlich angrenzende Feld schützen. Zudem soll so langfristig der Hang stabilisiert werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Errichtung einer Stützmauer mit Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 2868, Gmkg. Oberndorf, Reith 1 a in 85560 Ebersberg.

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 5.**Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken, Abbruch und Neuerrichtung mit Garage und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf den Grundstücken FINr. 1125 und 1126, Gmkg. Oberndorf, Traxl 21**

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist der Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes. An gleicher Stelle sollen eine landwirtschaftliche Halle und ein neues Wohnhaus entstehen, Das neue zweigeschossige Wohngebäude hat eine Grundfläche von 164,17 m² (Länge: 14,70 m, Breite: 9,60 m) und eine Wandhöhe von 5,85 m (GOK). Die neue Maschinen- und Futterhalle hat eine Grundfläche von 200 m² (Länge: 20,00 m, Breite 10,00 m) und eine Wandhöhe von 5,61 m (GOK). In der Garage zwischen Wohnhaus und Maschinen- und Futterhalle werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich, geplante Vorhaben beurteilen sich demnach nach § 35 BauGB.

Die Neuerrichtung der landwirtschaftlichen Maschinen- und Futterhalle stellt ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar. Demnach sind Vorhaben zulässig, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Die Neuerrichtung des Wohnhauses stellt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar, es handelt sich hierbei um ein sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und ihre Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB liegen bspw. vor, wenn

- die Nutzung der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht,
 - die Nutzung der Darstellung eines Landschaftsplans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht
 - die Belange des Naturschutzes beeinträchtigt werden und
 - die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchtet wird.
1. Einer Nutzungsänderung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (privilegiertes Vorhaben Ldw.) errichtet wurde, kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, wenn nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
 - das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
 - die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
 - die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt,
 - das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist,
 - das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes steht,

- neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen und
 - eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen.
2. Einer Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt wenn nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde,
 - das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist,
 - das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wurde oder wird und
 - Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers (bzw. seiner Familie) genutzt wird.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen kann festgestellt werden, dass

- die äußerliche Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- die bisherige Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt (aktive Ldw.),
- das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist,
- das Wohngebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle steht (aktive Ldw.),
- durch die Errichtung des Wohngebäudes insgesamt 3 Wohnungen auf der Hofstelle entstehen,
- das bisherige Wohngebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt,
- eine Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorgenommen wird (Erklärung vom 10.10.2024 liegt vor),
- dass das Gebäude Missstände oder Mängel aufweist (eine Zustandsbeschreibung der Bausubstanz einschließlich Fotodokumentation, Maroditätsnachweis und Nachweis der unwirtschaftlichen Modernisierung und Instandsetzung vom 20.10.2024 einschl. Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 20.11.2024 liegen vor).

Durch die Errichtung des Wohngebäudes sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze zu erbringen (2 StPl. pro WE). Der Antragsteller weist diese in der geplanten Garage zwischen Maschinen-/Futterhalle und dem Wohnhaus nach.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken, Abbruch und Neuerrichtung mit Garage und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf den Grundstücken FINr. 1125 und 1126, Gmkg. Oberndorf, Traxl 21 in 85560 Ebersberg.

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Bauantrag zur Erweiterung des Pflegeheimes auf dem Grundstück FINr. 310/1, Gmkg. Ebersberg, Ignaz-Perner-Str. 17

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erweiterung eines Pflegeheimes in der Ignaz-Perner-Straße 17. Die bestehende Lagerhalle wird abgebrochen, dort soll das neue Gebäude entstehen.

Der fünfgeschossige Bau hat eine Länge von 33,10 m und eine Breite von 21,72 m. Die geplante Wandhöhe misst 9,66 m im 2. OG, 12,58 m im 3. OG und 14,58 m im 4. OG. Im EG werden ein Café, Büroräume und eine Pflegestation eingerichtet. Im 1. OG und 2. OG befinden sich die Stationen des Pflegeheimes. Das 3. OG ist für betreutes Wohnen vorgesehen. Im 4. OG sind Mini-Appartements für Mitarbeiter geplant.

Im UG befinden sich eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, div. Funktionsräume und die Umkleidebereiche für das Personal.

Oberirdisch werden an der Ignaz-Perner-Straße noch zusätzlich 3 Stellplätze für Besucher hergestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 102.2 – „Bebauungsplanänderung Sieghart-/Ignaz-Perner-Strasse“.

Die Bebauungsplanänderung erfolgte anlässlich der nun beantragten Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes (Ignaz-Perner- Str. 15) auf dem Grundstück in der Ignaz-Perner-Str. 17.

Der Bauantrag hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der Stellplatznachweis mit 9 TG-Stellplätzen und 3 oberirdischen Stellplätzen ist erfüllt (nachzuweisen sind 8 Stellplätze).

Ein Antrag im Freistellungsverfahren ist nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht möglich, da es sich bei dem Gebäude um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO handelt. Daher ist der Antrag im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 60 BayBO zu prüfen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zur Erweiterung des Pflegeheimes auf dem Grundstück FlNr. 310/1, Gmkg. Ebersberg, Ignaz-Perner-Str. 17 in 85560 Ebersberg.

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

10 Ja : 0 Nein

TOP 7.

Bauantrag zum Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte und zur Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FlNr. 750/8, Gmkg. Ebersberg, Ringstr. 62

öffentlich

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte als Ersatzbau für das Bestandsgebäude, sowie die Errichtung eines offenen Stellplatzes.

Die Doppelhaushälfte ist wie folgt geplant:

Gebäude mit 15,00 m x 7,85 m	117,75 m²
Wandhöhe	6,95 m
Anzahl der Vollgeschosse	II
GRZ	0,33
GFZ	0,39
Anzahl der geplanten Stellplätze	2

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes 23 – „Südwest Landhausbau“ und dessen 1. Änderung vom 18.03.2024. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Baufenster mit einer Größe von 15,00 m x 8,00 m (120 m²) fest. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes 23 – „Südwest Landhausbau“ wurde die zulässige Wandhöhe auf 7,70 m festgesetzt.

Das geplante Gebäude liegt innerhalb dieser Baugrenze und orientiert sich in an der Grundfläche und der Höhe der bereits errichteten Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück FINr. 750/7, Gmkg. Ebersberg.

Im Bereich des Eingangs soll ein Vordach errichtet werden, das den Stellplatz zum Teil überdacht. Im Süden soll eine bewachsene Pergola als Beschattung der Terrasse errichtet werden. Diese Bauteile liegen jeweils außerhalb der Baugrenzen, folglich ist hier eine Befreiung von den Baugrenzen erforderlich.

Diese Befreiung kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen wurde bereits auf den Grundstücken FINr. 750/7 und 750/17 der Gemarkung Ebersberg erteilt. Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Für das Bauvorhaben sind zwei Stellplätze nachzuweisen (2 StPl. pro WE). Ein Stellplatz wird in einer Garage auf der FINr. 750/20, Gmkg. Ebersberg, nachgewiesen. Das Grundstück liegt ebenfalls im Besitz der Antragsteller. Die erforderliche Grunddienstbarkeit wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Für die Anordnung des zweiten offenen Stellplatzes ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, da dieser in diesem Bereich keine Fläche für Garagen oder Stellplätze vorsieht.

Diese Befreiung kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine solche Befreiung wurde bereits für die Grundstücke FINr. 750/7, 750/12 und 750/1 der Gemarkung Ebersberg erteilt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bauantrag zum Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte und zur Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 750/8, Gmkg. Ebersberg, Ringstr. 62 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den hierzu erforderlichen Befreiungen zu und erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 8.

Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück FINr. 1833/3, Gmkg. Ebersberg, Münchener Str. 34

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück der Aldifiliale eine DHL-Packstation zu errichten. Die Packstation ist ein Selbstbedienungsautomat zur Annahme und Ausgabe von Paketen von und für Kunden der Deutschen Post DHL. Um den Zustellverkehr einzuschränken soll diese Dienstleistung flächendeckend angeboten werden.

Die Packstation hat eine Länge von 4,01 m, eine Höhe von 2,25 – 2,50 m und eine Tiefe von 0,64 m.

Die betriebliche Andienung findet werktäglich während der Zustelltour statt und dauert jeweils 5 bis 10 Minuten. Der Schwerpunkt der Nutzung der Packstation liegt erfahrungsgemäß um die Mittagszeit (12.00 – 14.00 Uhr) und am späten Nachmittag (16.00 – 19.00 Uhr). Die Geräuschimmissionen sind mit der Bestückung eines Briefkastens gleichzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 129 – „Vorhaben- und Erschließungsplan Aldi Einzelhandelsladen“.

Bei der beantragten Packstation handelt es sich grundsätzlich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe c) BayBO (...“ortsfeste Behälter sonst. Art bis zu 50 m³“...). Da das Vorhaben aber einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, ist ein Antrag auf isolierte Befreiung erforderlich.

Die Paketstation wird an der südlichen Außenmauer des Einzelhandelsmarktes errichtet und liegt mit einer Fläche von 2,57 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Festsetzung A.3.).

Zudem ist im Bebauungsplan ein SO („Sondergebiet für ALDI Einzelhandelsladen“) zur Art der Nutzung festgesetzt (Festsetzung A.2.).

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Ansicht der Verwaltung können die beantragten Befreiungen erteilt werden. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits vergleichbare Bauraumüberschreitungen zugelassen worden. Im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden ist die Paketstation deutlich untergeordnet.

Die DHL-Packstation dient der Versorgung des Gebietes zum einfachen, unabhängigen Abgeben und Abholen von Sendungen und Paketen. Es handelt sich dabei um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb. Durch die gewählte Platzierung an einem Lebensmittelmarkt kann der Kunde seinen Einkauf mit dem Abholen oder Aufgeben seiner Sendung verbinden, es entsteht so eine praktische und funktionale Verbindung der beiden Angebote. Für die Nachbarn entstehen keine höheren Beeinträchtigungen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung zum Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück FlNr. 1833/3, Gmkg. Ebersberg, Münchener Str. 34 in 85560 Ebersberg.

Der Technische Ausschuss erteilt seine Zustimmung zum Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

10 Ja : 0 Nein

TOP 9.**Mögliche Neugestaltung eines Dorfplatzes in Oberndorf;
Bericht über die Besprechung mit den Initiatoren und deren Planungsvorstellungen;
Entscheidung über die weitere Vorgehensweise**

öffentlich

Sachverhalt:

In der Sache wird auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 08.10.2024, TOP 9, öffentlich verwiesen.

Beschlossen wurde hierzu ohne Gegenstimme folgendes:

- *Der Plan der Umgestaltung des Dorfplatzes wird in Abstimmung mit der Verwaltung durch die Oberndorfer Vereine erstellt, die Vorstellung erfolgt zeitnah in einer der nächsten TA Sitzungen*
- *Die Verwaltung erkundigt sich um mögliche Förderungen und deren Modalitäten.*
- *Es wird eine grobe Kostenschätzung auf Basis des Entwurfes erstellt*

Am 07.11.2024 fand mit den Vertretern der Oberndorfer Vereine und der Stadtverwaltung sowie den unmittelbaren Grundstücksnachbarn ein Ortstermin statt bei dem die Planungsüberlegungen für die Platzgestaltung besprochen wurden (siehe beiliegende Skizze in den Sitzungsunterlagen)

Der Vereinsvertreter erinnerte daran, dass die Idee auf den städtischen Grundstücken FlNr. 2, 2/1, 2/2 und 9/1 Gemarkung Oberndorf, einen Dorfplatz zu gestalten, beim diesjährigen Burschenfest entstanden ist. Sofern seitens der Stadt diesem Vorhaben zugestimmt wird, soll die Fertigstellung bis zum April 2026 erfolgt sein, da zu diesem Zeitpunkt einmal der neue Maibaum aufgestellt wird und der Kreisfeuerwehrtag in Oberndorf abgehalten werden soll.

Weiterhin machte er gegenüber der Stadtverwaltung deutlich, dass er nicht der „Dorfvorsteher“ sei, sondern nur die Ideen zusammengefasst wiedergibt, welche sich die Oberndorfer Vereine für den Dorfplatz vorstellen können. Offenbar gab es hier zuletzt Missverständnisse unter den Oberndorfer Bürgern.

Nach den aktuellen Planungsüberlegungen soll der Dorfplatz wie folgt entwickelt werden:

- Befestigung des Platzes mittels einem befahrbaren Schotterrasen
- Pflanzung einiger kleiner Bäume
- Deutliche Kennzeichnung der Parkplätze mittels sickerfähigem Rasenfugenpflaster – oder Granitpflaster; durch die eindeutige Parkplatzkennzeichnung verspricht man sich, das „wilde“ Parken einzudämmen und die Straße von parkenden Fahrzeugen weitgehend freizuhalten.
- Aufweitung der Straße im Kurvenbereich um landwirtschaftliche Gespanne und Lieferanten der Handwerksbetriebe die Zufahrt zu erleichtern.
- Standort für die Oberndorfer Maibaum; ein Brunnen ist nicht vorgesehen
- Die Kirchenglocken sollen wieder auf dem Platz auf gesonderten Gestellen ausgestellt werden; Schaffung von Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt und Ausruhen
- Verbesserung der Straßenbeleuchtung
- Errichtung eines Gebäudes, das folgende Nutzungen haben soll:
ein größerer Fahnenraum
ein kleinerer Anschluss- / Technikraum
ein Raum als öffentliche Unisex-Toilette

Das Gebäude soll an das südwestlich stehende Nebengebäude angebaut werden

und soll ca. 4 m x 8 m messen. Ein Vordach über die gesamte Länge ist geplant sowie eine Außenbeleuchtung.

Es soll in Holzständerbauweise, profilgleich an das vorhandene Gebäude angepasst werden

Die technische Erschließung (Wasser, Kanal, Fernwärme) des Gebäudes ist gesichert. Die Leitungen befinden sich alle in unmittelbarer Nähe.

Die Initiatoren wollen die alle Bauarbeiten inkl. Planungsleistungen selbst und auf eigene Kosten erbringen.

Das Material für das gesamte Projekt soll von der Stadt gestellt werden. Eine überschlägige Kostenberechnung beläuft sich für das gesamte Material auf ca. 143.000,- € netto (brutto 170.170,- €).

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Die Grundstücke FINr. 2, 2/1, 2/2 und 9/1 jeweils Gemarkung Oberndorf befinden sich im Eigentum der Stadt Ebersberg.

Die Flächen liegen im Zentrum von Oberndorf, unmittelbar westlich der Kirche St. Georg und südlich des Gasthofs Huber. Westlich der Flächen schließt sich ein landwirtschaftliches Anwesen an. Südlich verläuft eine Ortsstraße Richtung Unter- und Oberlaufing, südlich der Ortsstraße liegt ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen.

Bis zum... stand hier noch das Gebäude Oberndorf 4/6 das in verschiedener Weise genutzt wurde (Wohnhaus, Bankfiliale, Gemeindkanzlei, Schulhaus). Das Wohngebäude wurde aufgrund eines einstimmigen Stadtratsbeschlusses vom 19.11.2019, TOP 2, öffentlich, abgebrochen. Ursprünglich sollte stattdessen nach den Plänen des Architekten Frey ein Neubau auf der Fläche entstehen.

Die Grundstücke sind durch die vorstehend beschriebene Bebauung geprägt, die nähere Umgebung entspricht einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Die Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind somit bauplanungsrechtlich als Innenbereich (§ 34 BauGB) einzustufen. Die Grundstücke wären somit im Rahmen des § 34 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO (Einfügegebot) bebaubar.

Nun sollen die Grundstücke, zum überwiegenden Teil nicht mit Gebäuden bebaut werden, sondern als „Dorfplatz“ – öffentliche Aufenthaltsfläche/Parkplatz genutzt werden. Mit dieser Nutzung ändert sich der bauplanungsrechtliche Status der Grundstücke als Baugrundstück im Innenbereich nicht. Die grundsätzlich gegebene Bebaubarkeit der Grundstücke wird, was die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbestimmung in den einzelnen Beziehungen anbetrifft, maßgeblich von der Umgebungsbebauung abhängig gemacht (so bereits BVerwG Urt. v. 01.12.1972 - 4 C 6.71). Insofern wird auf die Situationsgebundenheit des Grundstücks als ausschlaggebendes Zulässigkeitsmerkmal Bezug genommen. Daraus folgt weiter, dass die Aufhebung oder Änderung der nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nur im Rahmen einer förmlichen Bauleitplanung geändert werden kann (vgl. Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB RdNr. 7 zu § 34 BauGB). Insofern bleibt das Baurecht auf den Grundstücken für die Zukunft erhalten.

Klärungsbedürftig in diesem Zusammenhang ist, ob ein Dorfplatz mit einem kleinen Gebäude zur Lagerung der Fahnen, Technikraum und einer WC-Anlage an

dieser Stelle nach § 34 BauGB zulässig ist.

Das Gebäude soll ohne eigene Abstandsflächen direkt an das bestehende Nebengebäude des Anwesens Oberndorf 2a angebaut werden. Nach der vorliegenden Nutzungsbeschreibung sind in dem Gebäude, das 3 Räume umfasst, keine Aufenthaltsräume geplant. Es soll ein größerer Fahnenraum (4x4m) ein Technik-/Anschlussraum (2x2m) sowie eine öffentliche Toilette (2x2m) errichtet werden. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größe baugenehmigungspflichtig und bräuchte unter der Voraussetzung der Nachbarzustimmung eine Abweichung von den Abstandsflächen. Mit dem LRA Ebersberg wurde die Genehmigungsfähigkeit besprochen. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden, sofern der Nachbar, an dessen Nebengebäude angebaut wird, der notwendigen Abweichung von den Abstandsflächen zustimmt. Aus Brandschutzgründen wird seitens der Bauaufsichtsbehörde eine F30-Wand verlangt werden.

Seitens der Verwaltung wird die Zulässigkeit des Vorhabens bestätigt. An der Innenbereichslage besteht wie oben dargestellt kein Zweifel. Bauliche Anlagen in der Größenordnung des geplanten Gebäudes sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Mehrzweckgebäude soll an das westlich angrenzende Nebengebäude in ähnlichem Profil angebaut werden. Es würde sich somit in die Umgebung einfügen. Von der Art der Nutzung her ist die geplante bauliche Anlage als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) in einem Dorfgebiet zulässig. Das Vorhaben ist insgesamt baugenehmigungspflichtig, da nicht im Katalog der verfahrensfreien Vorhaben nach Art. 57 BayBO aufgeführt ist.

Die übrige Fläche soll bis auf den Maibaumstandort von oberirdischen Anlagen freigehalten werden. Im Randbereich der Flächen sollen auf der Nord-, Ost- und Südseite öffentliche Parkplätze angelegt werden. Der Maibaumstandort ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 lit. c) BayBO verfahrensfrei. Die Stellplätze werden als öffentliche KFZ-Stellplätze errichtet und sind somit vom Anwendungsbereich der BayBO ausgenommen (Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Die sonstigen Maßnahmen auf dem Platz (Schotterrasen) bedürfen keines Baugenehmigungsverfahrens.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich der Bereich zwischen der Kirche und dem Gasthof Huber für die Anlage eines Dorfplatzes. Dies entspricht einer Nutzung wie sie in vielen Dörfern anzutreffen und üblich ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Anlage des Platzes nebst Nebengebäude bauplanungsrechtlich zulässig. Die Nutzung wirkt sich nicht auf die Baulandqualität des Grundstücks insgesamt aus, da es wie oben dargestellt, dem Innenbereich zuzurechnen ist.

Der Ortstermin hat insgesamt betrachtet, keine größeren bautechnischen Hindernisse bzw. Schwierigkeiten für die Umsetzung der Maßnahme ergeben.

2. Beschlusslage in den städtischen Gremien

Zuletzt befasst sich der TA am 08.10.2024 mit der Sache wie eingangs beschrieben.

Der Stadtrat schloss durch Beschluss vom 20.12.2016 (TOP 9, nichtöffentlich) aus, das Alte Schulhaus zu verkaufen und es im Rahmen der zur Verfügung stehenden Förderprogramme zu sanieren. Daneben wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtrates gebildet.

Am 27.06.2017, TOP 1, öffentlich, wurde die mit der Arbeitsgruppe abgestimmte

Sanierungsplanung des Architekten Frey im Technischen Ausschuss vorgestellt.

Der TA stimmte dieser Planung ohne Gegenstimme zu.

In der Stadtratssitzung vom 19.11.2019 wurden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe sowie die Kostenentwicklung der Sanierung beraten. Da die Kosten erheblich über der Kostenschätzung lagen und weitere Kostensteigerungen im Rahmen der Sanierung nicht ausgeschlossen werden konnten, entschied sich der Stadtrat einstimmig, für einen Abbruch des bestehenden Gebäudes und für einen Neubau.

In der Sitzung des TA vom 15.09.2020, TOP 9, öffentlich beriet man über den Antrag der CSU/FDP-Fraktion wonach der Neubau des Gemeindehauses etwas kleiner als bisher ausfallen möge und dafür der Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück an der Schulstraße zu realisieren wäre.

Beschlossen wurde, dem Antrag zuzustimmen. Der Antrag wird im Rahmen der Arbeitsgruppe „Altes Schulhaus Oberndorf“ besprochen um die Ideen des Antrags weiterzuentwickeln bzw. zu konkretisieren. Die Ergebnisse sind dann in die Aufgabenstellung für das neue Vergabeverfahren für die Planungsleistungen aufzunehmen. Die ausgearbeitete Aufgabenstellung ist dem TA zur abschließenden Behandlung vorzulegen.

Am 09.03.2021 befasste sich der TA erneut mit dem Thema. Für den Neubau ist jedoch ein Vergabeverfahren für die Architektenleistungen erforderlich. In der Stadtratssitzung vom 21.07.2020 wurden die Projekte ab dem Jahr 2020 vorgestellt. Eine eindeutige Priorisierung wurde nicht vorgenommen, jedoch 4 wichtige Projekte zur Bearbeitung festgelegt. Die Baumaßnahme altes Schulhaus Oberndorf 4/6 wurde dabei nicht genannt und auf Grund von wichtigeren Projekten auf spätere Zeit verschoben.

Zwischenzeitlich haben sich die Oberndorfer Vereine an die Stadt mit dem Wunsch gewandt, hier einen Dorfplatz zu errichten. Über diesen Vorschlag ist nun abzustimmen.

3. Kosten und Förderung

Die Vereinsvertreter legen eine Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme vor, die mit ca. 143.000,- € netto für die Stellung der Materialien endet. Diese Kosten müssten von der Stadt übernommen werden. Die Planungs- und Bauleistungen, einschl. der Bauantragsverfahren werden von den Oberndorfer Vereinen in Eigenleistung übernommen.

Hinzuweisen ist, dass auch die Materialbeschaffung für die Neugestaltung des Platzes eine freiwillige Leistung der Stadt Ebersberg darstellt, die im Rahmen der Haushaltberatungen, neben anderen konkurrierenden freiwilligen Leistungen einer politischen Bewertung bedarf. Die Mittel müssten in den Haushalt 2025 eingestellt werden.

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage und der anstehenden baulichen Pflichtaufgaben ist die Errichtung eines Wohngebäudes durch die Stadt an dieser Stelle in dem nächsten Jahr nicht realistisch. Darüber hinaus kann der Wohnbedarf, wie bereits vorstehend erläutert, auf den städtischen Grundstücken im Bereich der Schulstraße genauso realisiert werden.

Das Stadtbauamt hat die Frage der Förderung anlässlich des Jahresgespräches bei der Städtebauförderung vorgetragen. Dort zeigte man sich offen für das Projekt. Nach Abstimmung mit dem Sachgebiet Dorferneuerung in der Regierung von Oberbayern, stuft die Städtebauförderung die Maßnahme als förderwürdig ein. Sie Verwaltung hat die Maßnahme zwischenzeitlich als Einzelmaßnahme im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm angemeldet. Seitens der Verwaltung be-

steht die Ansicht, dass etwaige Fördermittel vor dem Hintergrund der Haushaltslage unbedingt ausgeschöpft werden müssen.

Sollte eine Entscheidung für die Durchführung der Maßnahme getroffen werden, wird die Verwaltung die Mittel im Rahmen der Bedarfsanmeldung 2025 der Städtebauförderung mitteilen.

4. Zivilrechtliche Fragen:

Bauplanungsrechtlich wäre die Nutzung als Dorfplatz zulässig, das Mehrzweckgebäude nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Aufgrund der zuletzt geführten Beratungen wurde gefordert, die Nutzung als Dorfplatz nur vorübergehend (5 – 8 Jahre) zuzulassen. Nachdem die Vereine hier einen erheblichen Teil Eigenleistung und damit Wertschöpfung erbringen, sollte aus Sicht der Verwaltung die Nutzung einschl. der zeitlichen Befristung in einer vertraglichen Regelung niedergelegt werden. In diesem Vertrag sollten auch die Eigentumsverhältnisse an den Gebäuden, Einbauten und sonstigen Sachen auf dem Platz sowie etwaige Rückbauverpflichtungen geregelt werden. Ebenso bedarf es einer Regelung wie der Unterhalt der baulichen Anlagen (Reinigung der Toilette etc.) von staten gehen soll. Die Verwaltung wird, sofern dem Projekt zugestimmt wird, einen Vorschlag erarbeiten. In diesem Vertragsentwurf muss auch die Bindefrist der Fördermittel der Städtebauförderung berücksichtigt werden, die im Regelfall mindestens 25 Jahre beträgt. Sollte der Platz innerhalb der Bindefrist einer anderen Nutzung zugeführt werden, muss vorher mit der Städtebauförderung verhandelt werden ob und wenn ja, in welcher Höhe Fördermittel zurückgezahlt werden müssen.

5. Fazit:

Sowohl aus zivil- und öffentlich-rechtlicher Sicht wäre das Vorhaben nach Auffassung der Verwaltung unter den vorstehend genannten Randbedingungen umsetzbar; es wird daher vorgeschlagen, dem Wunsch der Oberndorfer Dorfgemeinschaft nachzukommen und dem Vorhaben die Zustimmung zu erteilen. Die Verwaltung soll bevollmächtigt werden, die weiteren Schritte bis zu Umsetzung durchzuführen.

Letztlich ist es eine politische Entscheidung, die im Ermessen des Stadtrates steht.

Diskussionsverlauf:

Zu Beginn der Beratung gab Erster Bürgermeister Proske ein Statement in der Sache ab. Er dankte zunächst den Ehrenamtlichen für die bisher geleistete Arbeit. Er nahm Bezug auf die Historie zu den gefassten Beschlüssen und ergänzte, dass zwischenzeitlich bauliche und betriebstechnische Mängel im Feuerwehrhaus Oberndorf durch den Feuerwehrbedarfsplan offenkundig wurden. Diese Mängel müssen unbedingt abgestellt werden. Im Zuge der Planungen hierzu besteht die Möglichkeit den Raumbedarf der Oberndorfer Vereinslandschaft in dem sanierten und umgebauten Feuerwehrhaus abzubilden. Die aktuelle Beschlusslage für den Bereich des gewünschten Dorfplatzes ist, dort ein Gebäude zu errichten. Allerdings ist ein Bau in städtischer Regie in den nächsten Jahren aufgrund der Haushaltslage nicht möglich.

Als Alternative schlug er drei Punkte vor:

1. Das Grundstück Oberndorf 4/6 wird nicht verkauft
2. Das Grundstück soll der WBE (Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises) zur Errichtung eines Wohngebäudes übergeben werden
3. Öffentliche Toiletten könnten, positive Verhandlungen mit der Kirchenverwaltung vorausgesetzt, durch eine Verlängerung des bestehenden Leichenhauses ge-

schaffen werden.

Eine Nutzung des Platzes wäre wie bisher mit Verschönerungen weiterhin möglich; irgendwann ist diese Nutzung allerdings wieder weg.

StR Schechner kritisierte dies bisherige Kommunikation in der Sache. Er ist für das Herichten des Platzes und die Garage des Nachbarn baulich zu spiegeln.

Der bezahlbare Wohnraum hätte längst im Bereich Schulstraße geschaffen werden können.

Bislang haben Oberndorfer Vereine keinen nennenswerten Zuschuss von der Stadt beantragt. Er sprach sich für eine vorübergehende Nutzung als Dorfplatz aus, da eine Bebauung nach seiner Ansicht in den nächsten 10 Jahre nicht erfolgen wird. Der Beschluss aus 2020 sollte bleiben. Der Anbau könnte so herstellt werden, dass er im Falle eine Wohnbebauung als Garage genutzt werden kann.

Erster Bürgermeister Proske stellte klar, dass aufgrund der vom Stadtrat vorgenommenen Priorisierung von Bauvorhaben im Juli 2020 das Projekt Oberndorf 4/6 in eine nachrangige Kategorie eingeordnet wurde. Es wurden 4 wichtige Projekte festgelegt (Hallenbad, Schule Oberndorf, Waldsportpark, Feuerwehrhaus Oberndorf). Deswegen und wegen der bekannten Ausnahmesituationen (Corona, Personalmangel etc.) konnte bislang die Wohnbebauung nicht angegangen werden.

StR Spötzl war für eine temporäre Nutzung als Dorfplatz. Die Verwaltung solle mit der WBE zwecks Realisierbarkeit einer Wohnbebauung in Kontakt treten.

StR Peis wollte die Möglichkeit des Wohnungsbaus nicht verhindern und war ebenfalls für eine kurzfristige Nutzung als Dorfplatz. Den Anbau sah er in der vorliegenden Form für nicht machbar.

StR Friedrichs stimmte StR Spötzl zu. Eine Bebauung ist derzeit nicht möglich. Die Planung sollte durch Gebäude nicht eingeschränkt werden. Der Platz könne ohne Gebäude hergerichtet werden.

StR Münch war der Ansicht, dass dort ein Gebäude entstehen soll. Allerdings nicht in Bauherrschaft der Stadt, ein Verkauf dieses zentralen Platzes in Oberndorf kommt nicht in Frage. Das Grundstück sollte deshalb der WBE zur Bebauung überlassen werden. Bis dahin kann der Platz für eine sinnvolle Zwischennutzung hergerichtet werden.

Die Kosten stellen eine freiwillige Leistung dar und wären zu diesem Zeitpunkt ein falsches Signal. Die Mittel müssten spätestens bei der Haushaltsplanaufstellung wieder gestrichen werden.

Das Oberndorfer Weltbild von StR Riedl hat sich nach seiner Aussage umgedreht. Er stimmte einer temporären Nutzung zu; ein Verkauf kommt nicht in Frage.

Die vorliegenden Vorschläge würden keine Veränderung zeigen. Es würden Kosten für die Zukunft entstehen (Maibaumfundament, Fundamente für das Gebäude). Der städt. Kostenanteil sei zu hoch. Er wies daraufhin, dass Städtebaufördermittel 25 Jahre gebunden sind.

Er regte an, einen Container mit Dach und Holzverkleidung aufzustellen – dies wäre seiner Ansicht nach ausreichend. Abschließend bat er um einen Prüfauftrag an die WBE.

Erster Bürgermeister Proske schlug vor, die in Kürze freiwerdenden WC-Container der Schule zu nutzen.

StR Schechner stellte klar, dass eine Wohnbebauung an der Grundstücksgrenze nur möglich sei, sofern der Nachbar zustimmt. Die Garage sollte gespiegelt werden, damit sie einer späteren Wohnbebauung nicht im Wege stehe.

Nach Abschluss der Debatte fasste Erster Bürgermeister Proske die Beratungen in folgendem Beschlussvorschlag zusammen:

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die WBE für die Realisierung einer Wohnbebauung anzusprechen. Voraussetzung ist, dass sich die Bebauung städtebaulich einfügt.
2. Mit den Oberndorfer Vereinen soll über die Möglichkeiten einer Containerlösung gesprochen werden
3. Die Option von WC's im bestehenden Leichenhaus (Anbau/Ausbau) ist zu prüfen und mit den beteiligten Vereinen und Nachbarn zu besprechen

9 Ja : 1 Nein

TOP 10.

Städtebauförderung;

Bedarfsanmeldung für das Programmjahr 2025

öffentlich

Sachverhalt:

Für das Programmjahr 2025 ist wieder eine Bedarfsanmeldung bei der Städtebauförderung vorzulegen. Der Entwurf wurde fristgerecht zum 01.12.2023 der Regierung von Oberbayern übersandt; die Anmeldung wurde am 06.11.2024 in den Räumen der Regierung von Oberbayern mit Herrn Dr. Stegen, Frau Kensbock (Reg. v. Obb.), Frau Kagerbauer (Reg.v.OBB) sowie Herrn Imhof besprochen. Das Antragsverfahren läuft wie im Vorjahr digital.

Programmpunkt „Lebendige Zentren“:

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

		förderfähige Ausgaben in Tsd. EUR					
Maßnahmenart gemäß StBauFR	angemeldete Einzelmaßnahmen	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
				2025	2026	2027	2028
13. Sonstige Vergütungen	Städtebauliche Beratung	40	0	20	20	0	0
05. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Neugestaltung Marienplatz	2.210	0	0	250	700	1.260
05. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Klimaanpassungsmaßnahme Neugestaltung Stadtgarten	400	0	0	0	200	200
05. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Sanierungsgebiet Altstadt Sanierungsmaßnahme zur barrierefreien Umgestaltung von Klosterbauhof und Sieghartstraße (Durchwegung/Erreichbarkeit Marienplatz/Stadtzentrum)	200	0	0	0	200	0
12. Kommunale Förderprogramme und Fonds	Projektfonds	10	0	5	5	0	0
01. Vorbereitung der Erneuerung	Ebersberger Standard: Fachkonzept zur barrierefreien Gestaltung von Frei- und Verkehrsanlagen in der Ebersberger Innenstadt	25	0	0	25	0	0
01. Vorbereitung der Erneuerung	Klimaanpassungsmaßnahme: Erarbeiten von Richtlinien für ein Kommunales Stadtklimaprogramm	20	0	0	20	0	0
12. Kommunale Förderprogramme und Fonds	Klimaanpassungsmaßnahme: Kommunales Stadtklimaprogramm	60	0	0	0	30	30
01. Vorbereitung der Erneuerung	Städtebaulicher Rahmenplan "Altstadt-Nord" übernommen aus IsA (2022)	40	40	0	0	0	0
Gesamtsumme		3.005	40	25	320	1.130	1.490

Erläuterungen:

Im Rahmen der Besprechung bei der Städtebauförderung wurde seitens der Stadt die äußerst angespannte Haushaltslage und die damit verbundene Notwendigkeit, sich ausschließlich auf kommunale Pflichtaufgabe zu beschränken, ausführlich erläutert.

Aus diesem Grund wurden die in der Bedarfsanmeldung aufgeführten Projekte für das Programmjahr 2025 alle auf Null gestellt.

Die Städtebauförderung bittet, im Laufe des Jahres 2025 Überlegungen seitens der Stadt anzustellen, wie es mit den Planungen zur Neugestaltung des Marienplatzes vor dem Hintergrund der ISEK-Evaluierung und den Erkenntnissen aus dem Integrierten Mobilitätskonzept weitergehen könnte.

Insbesondere könnten aus der Vorbereitenden Untersuchung (VU) kleine Sofortmaßnahmen abgeleitet und in die Städtebauförderung gebracht werden.

Das alte Sanierungsgebiet ist mit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen aufzuheben und ein neues mit gesondertem Beschluss ist förmlich festzulegen.

Auf Empfehlung der Städtebauförderung wird sich die Stadt aus der Förderinitiative „Innen statt Außen“ zurückziehen. Grund hierfür ist, dass in diesem Programm hauptsächlich Hochbaumaßnahmen der Stadt förderwürdig sind. Hier steht aber seitens der Stadt

in den nächsten Jahren innerhalb des Sanierungsgebietes nichts an, so dass eine Bedarfsmittelteilung hierfür obsolet ist.

Zum Bund-Länder-Programm wird eine Bedarfsmeldung abgegeben, um die Förderung des Rahmenplanes „Altstadt-Nord“ zu erreichen. Die bereits bewilligten Mittel aus dem Programm ISA (Innen statt Außen) sollen in das Bund-Länder-Programm überführt werden. Die Mittel tauchen daher in der Bedarfsanmeldung 2025 in der Summe nicht mehr auf.

Ferner werden für das Kalenderjahr 2025 die Sanierungsberatung und der Projektfonds aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen bleiben informativ bestehen. Die Kosten werden so plausibel wie möglich auf die Folgejahre 2026 – 2028 verteilt.

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm:

Für die Förderung der Maßnahme „Dorfplatz Oberndorf“ wurde in Abstimmung mit der Städtebauförderung eine eigene Bedarfsanmeldung für das Bayerische Städtebauförderungsprogramm in Höhe von 150.000,- € erstellt und eingereicht. Der Fördersatz beträgt hier ebenfalls 60 v. H. und somit hier 90.000,- €; der städtische Eigenanteil würde somit bei 60.000,- € liegen. Im Übrigen wird auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt Bezug genommen.

Diskussionsverlauf:

Es wurde darüber beraten die Mittel aus dem bayerischen Programm aufgrund des vorangegangenen Beschlusses nicht anzumelden, da die Mittel sonst im Haushalt finanziert werden müssten. Nach kurzer Diskussion wurde diese Entscheidung auf die Stadtratssitzung am 17.12.2024 vertagt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Bedarfsanmeldung für die Städtebauförderung – Programmjahr 2025; Lebendige Zentren – zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat den angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben, die bei insgesamt 25.000,- € liegen, zuzustimmen und den städtischen Eigenanteil in Höhe von 10.000,- € im Haushalt 2025 der Stadt Ebersberg bereitzustellen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Bedarfsanmeldung für die Städtebauförderung – Programmjahr 2025; Bayerisches Städtebauförderungsprogramm – zuzustimmen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat den angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben, die bei insgesamt 150.000,- € liegen, zuzustimmen und den städtischen Eigenanteil in Höhe von 60.000,- € im Haushalt 2025 der Stadt Ebersberg bereitzustellen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 11.
Verschiedenes
öffentlich

0 Ja : 0 Nein

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Beratungsgegenstände vor.

TOP 12.
Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

StR Spötzl erinnerte nochmal an die Weitergabe der Geschwindigkeitsmessdaten aus der Ignaz-Perner-Straße.

0 Ja : 0 Nein

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:41 Uhr

Stadt Ebersberg, den 13.12.2024

Proske
Sitzungsleiter

TOP 1-12 Stöhr
Schriftführer/in (TOP)