NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 01.07.2008

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger, Goldner, Lachner, Mühlfenzl, Ried, Riedl, und Schuder.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer: Bumann (TOP 9), Fischer (TOP 1-7,12-13), Pfeifer (TOP 10), Weisheit (T 8, 11)

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [g1]:

[redacted]
Bauantrag zum Anbau eines Südbalkons und einer Eingangsüberdachung an bestehendem Einfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 1064/3 und 1064/25, Gmkg. Ebersberg in Gmaind 23

öffentlich

Die Beurteilung erfolgt nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr.131. Die Eingangsüberdachung, sowie der Balkon liegen außerhalb der Baugrenzen, es sind daher Befreiungen erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, ortsplanerisch ist das Vorhaben unbedenklich und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [g2]:

[redacted]
Bauantrag zum An- und Einbau eines Kellers auf dem Grundstück FlNr. 3041, Gmkg. Oberndorf in Sigersdorf 4

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Abstand zur öffentlichen Straße beträgt 0,5 m. Da sich die Maßnahme unterirdisch befindet gibt es keine Abstandsflächen-Problematik.
Nach Rücksprache mit der Abteilung Tiefbau, Herrn Pfeifer sollten folgende Hinweise an die Antragsteller ergehen:

- Da die Deckenoberkante unterhalb des Straßenniveaus liegt, muss für Schutz vor Oberflächenwasser Sorge getragen werden.
- Die bestehenden Grenzsteine müssen bei Entfernung und Fertigstellung neu gesetzt werden

Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [g3]:

[redacted]
Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens und Aufsatz von Dachgauben am Gebäude Schwabener Straße 3, FlNr. 344, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich.
Nach Süden sollen 3 Dachgauben, Breite jeweils 1,40 m errichtet werden. Zur Schwabener Straße soll traufseitig, an der Nordost-Ecke ein zweigeschossiger Wintergartenanbau, 1,30 m tief als zusätzlicher Schallschutz errichtet werden.
Die Dachgauben sollten aus gestalterischen Gründen nicht knapp unter der Firstlinie kleben, sondern deutlich abgesetzt werden, um 50 cm.
Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung, das Einvernehmen sollte erteilt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [g4]:

[redacted]
Bauantrag zur Nutzungsänderung bestehender LKW-Garagen in eine Wohneinheit auf dem Grundstück FlNr. 2050, Gmkg. Oberndorf, Ruhensdorf 5

öffentlich

In die bestehende LKW-Garage wird eine 3. Wohneinheit eingebaut.
Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Laut Antragsteller wurde die Landwirtschaft vor 7 Jahren aufgegeben und verpachtet. Die Forstwirtschaft besteht weiter und wird unterhalten. Somit sind u. E. die Voraussetzungen für Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gegeben.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Antragsteller beim LRA eine Verpflichtungserklärung abgeben muss, keinen Ersatzbau für die aufgegebene Nutzung (LKW-Garage) zu errichten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [g5]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Schwimmteiches auf dem Grundstück FlNr. 3039, Gmkg. Oberndorf, in Sigersdorf 6

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Nachbarn sind einverstanden.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [g6]:

[redacted]

Ergänzung der Unterlagen zum Vorbescheid - Umnutzung und Sanierung der ehemaligen Schloßbrauerei mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 13, Gmkg. Ebersberg Schloßplatz / Benediktinerstraße

öffentlich

Architekt Kühnlein knüpfte an die bereits am 11.12.07 vorgestellte Planung an und erläuterte die wesentlichen geforderten Untersuchungen, sowie Ergänzungen:

- Im zwischenzeitlich vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten wird bei der gegenüberliegenden Bebauung an der Benediktiner Straße (gemessen an den Wohngebäuden) ein reines Wohngebiet angesetzt. Die Werte werden demnach eingehalten. Bei der Parkgarage handelt es sich nicht um eine öffentliche, sondern um eine Garage für Dauerparker. Es werden pro Stellplatz höchstens 4 Fahrzeugbewegungen pro Tag zugrunde gelegt (gesamt ca. 48 Stellplätze) Die Frequenz läge somit unter der sonst bei Tiefgaragen üblichen. Zudem unterliegt die Prüfung der unteren Immissionsschutzbehörde.
- Die Anregung, eine innen liegende Abfahrt mit Zufahrt vom Schlossplatz zu untersuchen, kommt wegen der denkmalgeschützten unterirdischen Kreuzgewölbe nicht in Betracht.
- Die Bedenken bezüglich des hohen Mauerbauwerkes konnten ausgeräumt werden, da durch entsprechende Gestaltung mit Stützen, ausgefacht mit Gabionen (Gesamthöhe bei der oberen Einfahrt 3,60 m, bei der unteren 6,60 m) und entsprechender Begrünung die Massivität deutlich geringer in Erscheinung tritt, als bei der derzeitigen Wand. Es werden zwei Varianten aufgezeigt, eine mit geschlossener Wand und mit als Attika hochgezogener Brüstung, die andere mit Öffnungen und zurückgesetzter Brüstung.
- Des Weiteren wird die Mauer nach derzeitigem Planungsstand ca. 70 cm von der Straße eingerückt, um einen Gehweg zu erhalten. Laut Architekt besteht hier noch ein Spielraum von etwa einem halben Meter.
- Der Vorschlag, einen Durchweg von der Ignaz-Perner-Straße zum Schlossplatz zu ermöglichen, wird im weiteren Planungsverlauf untersucht, wobei dies wegen der Höhendifferenz schwierig zu gestalten sein wird.
- Die Zu -und Ausfahrten werden bei entsprechender Rückstauzone durch Schranken und Zutrittsberechtigung geregelt.
- Besucher-Stellplätze werden auf dem Parkdeck, Zufahrt vom Schlossplatz, in ausreichender Anzahl errichtet.

Nach eingehender Diskussion war sich der Technische Ausschuss einig, das Mauerbauwerk mit geschlossener Fassade und mit zurückgesetzter Brüstung zu favorisieren.
Der Architekt wurde gebeten, noch zu untersuchen, ob das obere Parkdeck ca. 1,50 m in Richtung Kreuzgewölbe verschoben werden kann, um so die Mauer zu staffeln.
(Anmerkung Frau Fischer, Stadtarchitektin: Eine Staffelung hätte eine zu große Unruhe in der Ansicht zur Folge, hier ist eine schlichte, klare, einheitliche Mauer als Abgrenzung vor zu ziehen).
Hauptaugenmerk liegt auf einem möglichst breiten Verkehrsraum. Betont wurde ausdrücklich, dass in besagtem Bereich bereits Verkehrsberuhigung besteht, welche die Gleichberechtigung von Fußgänger und KFZ voraussetzt.

Bgm Brilmayer resümierte abschließend die Punkte, die in einem, seinem Charakter nach städtebaulichen Vertrag geregelt sein sollten:

- Parkdeck für Dauerparker, kein Besucherverkehr
- Errichtung von Schranken mit Zufahrtsberechtigung
- Ausreichende oberirdische Stellplätze für Kurzparker

- Einrücken des Mauerbauwerkes für maximalen Verkehrsraum, (Wunsch 1,50 m) mit Abtretung des entsprechenden Grundstücks an die Stadt
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Nachweis der Funktionsfähigkeit und Sicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmer

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen und die von Bgm. Brilmayer vorgenannten Punkte, soweit rechtlich möglich durch Vertrag zu sichern.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [g7]:

[redacted]
Antrag auf Isolierte Befreiung zur Einfriedung Westseite des Grundstücks mit Gabionen auf dem Grundstück FlNr. 1853/2, Gmkg. Ebersberg – zur Gass 4

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 156.
Laut Festsetzung B.3.1.5. sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als senkrechter Holzlattenzaun, naturfarben, Höhe 1,10 m zulässig. Es ist geplant, eine 2 m hohe Sicht - und Schallschutzwand bestehend aus Gabionen im Wechsel mit Hecke zu errichten.
Da das Grundstück am westlichen Ortsrand belastet durch hohen Besucherverkehr liegt, ist das Anliegen durch die Wand sich ein Stück Privatsphäre zu schaffen durchaus nachvollziehbar.
Es ist allerdings damit zu rechnen, dass die angrenzenden Nachbarn sich ebenfalls durch entsprechende Maßnahmen schützen wollen, dies sollte dann in der gleichen Art möglich sein.
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, ortplanerisch ist das Vorhaben unbedenklich und nachbarliche Belange werden nicht berührt.
Es wird empfohlen die isolierte Befreiung zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die isolierte Befreiung zu erteilen.

Lfd.Nr. 08

Kommentar [g8]:

Josef-Brendle-Straße;
Vorschlag einer Querungshilfe für Fußgänger auf Höhe der beiden Verbrauchermärkte

öffentlich

Bgm. Brilmayer äußerte, dass immer wieder Bürger mit dem Wunsch nach einer sicheren Querungsmöglichkeit zwischen den beiden Lebensmittelmärkten Aldi und Edeka an ihn herantreten.
Anschließend wurde der Sachverhalt von der Verwaltung vorgetragen:

Momentane Situation:

Entlang der Ostseite der J.-Brendle-Straße ist kein Gehweg vorhanden. Eine Querungshilfe existiert nur ganz am Anfang, am Abzweig von der Münchener Straße. Die Fußgänger queren zwischen den beiden Verbrauchermärkten an unterschiedlichen Stellen.

Verbesserungsmöglichkeit

Im Rahmen einer Ortseinsicht am 22.02.08 mit Herrn Kopp (Firma Aldi), Bgm. Brilmayer und Herrn Weisheit wurde folgende Verbesserungsmöglichkeit vorgeschlagen:

Der Grünstreifen auf dem Aldi-Gelände soll zwischen dem Fußweg vom Praetoriusbogen und dem Aldi-Eingang gepflastert und die Bordsteine abgesenkt werden.
Bezüglich der anfallenden Kosten würde die Firma Aldi die parkplatzseitige Bordsteinabsenkung übernehmen. Die Pflasterung der Strecke, die straßenseitige Bordsteinabsenkung sowie den Winterdienst müsste die Stadt übernehmen.
Erschwerend käme bei dieser Variante hinzu, dass der Grünstreifen im Bebauungsplan Nr. 129 als Rasen/Wiese festegesetzt ist und dass sich inmitten des Grünstreifens eine Laterne befindet, die versetzt werden müsste.

Eine weitere Variante, die allerdings noch nicht mit der Firma Aldi besprochen wurde, wäre die Schaffung einer Querungsmöglichkeit nördlich der künftigen Tiefgaragenzufahrt des Geschosswohnungsbaues.

Einrichtung eines Fußgängerüberweges (nach Richtlinien für Anlage von FGÜ)

Falls an der künftigen Querungshilfe ein Fußgängerüberweg eingerichtet werden soll, müssten zumindest folgende Voraussetzungen erfüllt sein:
1. Es muss auf beiden Fahrbahnseiten ein behindertengerechter Fußweg vorhanden sein.
2. In der Spitzenstunde muss das Verkehrsaufkommen mindestens 50 Fußgänger und mindestens 200 Kraftfahrzeuge betragen. Falls diese Werte nicht erreicht werden, wäre ein Fußgängerüberweg nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
3. Die Beleuchtung des Fußgängerüberweges müsste so eingerichtet werden, dass sie den beiden Normen DIN 5044 und DIN 67523 entspricht.

Anschließend beriet sich der Technische Ausschuss:
Stadtrat Lachner befürchtete, dass durch die Einrichtung eines Fußgängerüberweges eine Bündelung der querenden Fußgänger nicht erreicht werden könne.
Stadtrat Schuder empfahl, nicht vorschnell zu handeln, sondern erst die Errichtung des Geschosswohnungsbaues abzuwarten.
Stadtrat Mühlfenzl sprach sich für die 2. Variante nördlich der künftigen Tiefgaragenzufahrt aus. In Anbetracht des relativ geringen Fahrzeugaufkommens sollte jedoch auf einen Fußgängerüberweg verzichtet werden

Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die momentane Situation für die Fußgänger zu verbessern.
Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen sprach sich der Technische Ausschuss für die Schaffung einer Querungsmöglichkeit nördlich der künftigen Tiefgaragenzufahrt, allerdings ohne Einrichtung eines Fußgängerüberweges, aus.

Lfd.Nr. 09

Kommentar [g9]:

29. FNP-Änderung – südlich Pfarrer-Bauer-Straße
a) Behandlung der eingegangenen Anregung aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Festlegungen zum Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch
c) weiteres Verfahren

öffentlich

Es wurde dem Gremium zunächst der Verfahrensstand der 29. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mitgeteilt.
Das betreffende Grundstück mit der Fl.Nr. 153/5 und 700 m² Fläche werde im aktuellen FNP als Grünfläche dargestellt und die Umgebung werde im Wesentlichen als Mischbaugebiet sowie als Grünfläche im westlichen Bereich dargestellt.
Die Änderung des Planvorhabens passe sich der Umgebung an und stelle ebenfalls das Grundstück als Mischgebiet dar. Hierzu habe die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05. – 23.06.2008 stattgefunden, wobei die Träger öffentlicher Belange (TÖB) ihre Stellungnahmen abgeben konnten.

Folgende TÖB haben eine Stellungnahme abgegeben: Kabel Deutschland, die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sowie EON Bayern. Alle haben keine Einwände gegen das Planvorhaben vorzubringen.
Das Landratsamt Ebersberg als Untere Immissionsschutzbehörde, untere Baurechtsbehörde sowie Untere Naturschutzbehörde hat bislang noch keine Stellungnahmen abgegeben, aber mündlich zugesagt, dass keine Einwände gegen die Änderung vorliegen.
Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zur Planänderung sehe ebenfalls keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegeben.
Das weitere Verfahren sehe als nächsten Schritt den Feststellungsbeschluss des Stadtrates vor.

Diese Empfehlung wurde vom Technischen Ausschluss mit 9 : 0 Stimmen angenommen.

Lfd.Nr. 10

Kommentar [g10]:

Kläranlage Ebersberg;
Information durch die Firma VTA zur Nutzung einer Micro-Turbine auf der Kläranlage

öffentlich

Das Personal der Kläranlage sowie der Bauabteilung hat sich vorab auf der IFAT (Messe) sowie bei einem Betreiber Vorort informiert.

Dabei wurde die Anlage in der KA Piding besichtigt. Die hier eingebaute Micro-Turbine hat eine Modulgröße von 65 KW. Für die KA Ebersberg käme eine Modulgröße von 30 KW in Frage.

Betreiber der Anlage in Piding ist Südwasser eine Tochtergesellschaft von EON. Der Stadt wurden darüber hinaus auch noch weitere Referenzobjekte genannt.

Kostenpunkt der Anlage in Piding:

- Technische Anlage incl. aller Leitungen und notwendigen Anschlüsse ca. 200.000,- €
- Gebäude ca. 50.000,- € mit hoher Eigenleistung

Die Hintergründe für die Überlegungen zum Einsatz einer Micro-Turbine sind nachfolgend kurz dargestellt:

- Die veraltete Heizungsanlage aus dem Jahr 1980 die eigentlich mit einem Kostenaufwand von ca. 75.000,- € erneuert werden müsste. Nach Rücksprache mit dem Kaminkehrer kann diese weiterhin für den Notbetrieb (wie z.B. Revisionsarbeiten an der Turbine) verwendet werden.
- Jährlich werden derzeit ca. 8.000 m³ Klärgas ungenutzt abgefackelt. Durch den noch ausstehenden Anschluss einiger Außenbereiche wie z.B. Rinding, Reith, Motzenberg, Neuhausen, Ruhensdorf und Englmeng, wird sich die Gasproduktion noch steigern.

Mit dem in der Kläranlage anfallenden Klärgas könnten dann

- ca. 300.000 KW/h Wärmeleistung im Jahr erzeugt werden, die zum Beheizen des Faulturmes und des Betriebsgebäudes verbraucht werden.
- Und ca. 130.000 KW/h Stromleistung im Jahr erzeugt werden, die ins Netz eingespeist und entsprechend vom Staat bzw. vom Stromerzeuger vergütet wird (derzeit 7,11 Ct/KWh + 2 Ct/KWh für innovative Techniken hier Klärgasverwertung).
  Nachrichtlich:
  Sinnvoller ist nach letztem Kenntnisstand, wenn der so erzeugte Strom unmittelbar in der Kläranlage verbraucht wird, da nach nochmaliger Überprüfung die KW/h von E.on ca. 12,5 Cent kostet und je eingespeister KW/h nur ca. 9,11 Cent bezahlt werden.
- Amortisationszeit beträgt je nach Gasanfall und Nutzung unter Voll- oder Teillast ca. 9 – 13 Jahre.

Die Kosten für die geplante Anlage:

- Gesamtkosten für die komplette technische Anlage (Capstone CR 30) beträgt gesamt ca. 210.000,- €
- Für die notwendigen baulichen Anlagen werden je nach Ausstattung noch ca. 25.000,- bis 40.000,- € anfallen, genau definierte Kosten ergeben sich nach der Planung.
- Gesamt somit ca. 235.000,- - 250.000,- €,
- Im HH 2008 stehen 150.000,- € für die Maßnahme zur Verfügung.
- D.h. die Planung, Ausführung der baulichen Anlagen sowie eine vertraglich geregelte Anzahlung für die Micro – Turbine wären daher finanziell in 2008 abgesichert.
- Die restlichen ca. 100.000,-€ müssten in 2009 eingeplant werden.

Anschließend hat Herr Eder von der Fa. VTA zum Thema Micro–Turbine einen kurzen Power Point Vortrag gehalten.

Herr Lachner hat darum gebeten noch zu überprüfen, ob dies auch VOB – gerecht sei, da nur ein Einzelangebot von einem Anbieter vorliegt und auch die vorgegebenen Wertgrenzen zur Vergabe überschritten sind.
Herr Schuder hat Herrn Eder auf die Gewährleistungszeiten für die Anlage angesprochen. Herr Eder antwortete darauf, dass nach VOB 4 Jahre aber normalerweise 2 Jahre gewährt werden.
Nach weiteren Wortmeldungen aus dem Gremium und kurzer Diskussion bedankte sich Herr Bügermeister Brilmayer bei Herrn Eder und verwies auf die noch folgende Auftragsvergabe im nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

Lfd.Nr. 11

Kommentar [g11]:

Bericht des Bürgermeisters über die Gespräche mit dem Straßenbauamt

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer berichtete über eine Unterredung mit dem Leiter des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Herrn Olk.

Bauverlauf der B 304-Umgehungsstraße

Nördlich der Ortschaft Wiesham musste eine Grundwasserwanne neu geplant werden. Die Planung werde derzeit in Bonn überprüft und müsse anschließend europaweit ausgeschrieben werden. Die Unterführung der Umgehungsstraße unter der Bahnlinie werde zwar planmäßig errichtet, der Auftrag für die Grundwasserwanne könne aber erst nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens vergeben werden. Aufgrund dessen verzögere sich die Fertigstellung der Umgehungsstraße um voraussichtlich ein Jahr von bisher Herbst 2009 auf nunmehr Herbst 2010.
Bezüglich der Baukosten sollen heuer 4 Millionen, im kommenden Jahr 4,5 Millionen und im Jahr 2010 5 Millionen Euro verbaut werden.

Planungsstand der Nord-Süd-Umgehung

Derzeit werden alle Varianten für eine Nord-Süd-Umgehung überprüft. Derzeit existieren insgesamt 12 Trassenverläufe, die sowohl östlich, westlich, als auch unter der Stadt Ebersberg verlaufen. Die einzelnen Varianten sollen im Herbst vorgestellt werden.

Lfd.Nr. 12

Kommentar [g12]:

Verschiedenes

öffentlich

StR Abinger regte an, sich für die im nächsten Jahr stattfindende 150 – Jahrfeier der Kolpingfamilie darüber Gedanken zu machen, ob nicht im Theaterhof Beschattung / Sonnensegel installiert werden können. Bgm berichtete, er hätte ein Angebot für eine Beschattung, wie in Kufstein installiert vorliegen, nachdem bereits in der letzten Bürgerversammlung diese Idee formuliert wurde. Die Kosten beliefen sich auf ca. 800.000,- €.

Lfd.Nr. 13

Kommentar [g13]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Hierzu gab es keine Meldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21.10 Uhr

Es folgte ein nicht öffentlicher Sitzungsteil.

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann (TOP 9)

Fischer (TOP 1-7, 12, 13)

Pfeifer (TOP 10)

Weisheit (TOP 8,11)
Schriftführer