

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 14. Oktober 2014

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Pfeifer, Spindler, Stalla

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

zusätzlich anwesend:

SR Münch	Zusätzliche Einladung	X		für StRin Platzer
----------	--------------------------	----------	--	-------------------

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

TOP 1.

Vorbescheid zum Neubau eines Milchviehstalles auf dem Grundstück FINr. 57, Gmkg. Oberndorf, Oberndorf 2

öffentlich

Sachverhalt:

Bauvorhaben:

Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Milchviehlaufstalls mit Güllegrube vor.

Beurteilung:

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Es handelt sich hierbei um privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Nach eingehender Diskussion fasste der Ausschuss folgenden Beschluss:

Der technische Ausschuss erteilte dem Bauvorhaben mit 9 : 1 Stimmen sein Einvernehmen.

TOP 2.

Bauantrag zur Errichtung von zwei Dachgauben am Gebäude Böhmerwaldstr. 58, FINr. 873/30, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Bauvorhaben:

Beantragt ist der Einbau von zwei Dachgauben im bestehenden Reihenmittelhaus.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr.39 sowie der Bebauungsplanänderung Nr. 132, die insbesondere die Dachgauben regelt.

Für das Bauvorhaben wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt, da die geplanten Dachgauben mit einer Breite von je 2 m die erlaubte Breite von 1,40 m nach Festsetzung Nr. II.2. der o.g. Bebauungsplanänderung Nr. 132 auf beiden Gebäudeseiten (N und S) jeweils um 0,60 m überschreiten.

Als Begründung wird angeführt, dass eine Satteldachgaube mit 1,40 m Breite die Nutzung des niedrigen DG nicht verbessert, mit einer Breite von 2 m aber mehr nutzbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 132 bezüglich der Form und der Dachneigung werden mit den Satteldachgauben mit einer Dachneigung von 25° eingehalten.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Eine Übernahmeerklärung der Abstandsflächen durch den Nachbarn liegt vor.

Empfehlung:

Der in der Sitzung vom 24.06.2014 abgelehnte Eingabeplan wurde mit der Verwaltung abgestimmt und neu eingereicht. Eine Befreiung ist nunmehr möglich, da die Grundzüge der Planung (Satteldachgauben) nicht berührt sind, die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben und ortsplannerisch keine Einwände entgegenprechen (Nachverdichtung, Wohnraumvergrößerung).

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmte dem Bauvorhaben sowie der notwendigen Befreiung einstimmig mit 10 : 0 Stimmen zu.

TOP 3.

Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 888, Gmkg. Ebersberg, Eggelsee 19

öffentlich

Sachverhalt:

Bauvorhaben:

Beantragt ist die Errichtung einer Doppelgarage.

Beurteilung:

Hintergrund für die Beantragung der Doppelgarage ist die Teilung des bestehenden Grundstückes. Nach dieser Teilung steht dem Antragsteller keine Garage mehr zur Verfügung.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Bei der Doppelgarage handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können solche Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Gem. § 35 Abs. 4 BauGB kann sonstigen Vorhaben im Sinne des Abs. 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind, wenn sie die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die geplante Garage passt sich in der äußerlichen Gestaltung der bestehenden Garage und dem angrenzenden Stallgebäude an. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt, da der gesamte Hof schon befestigt ist (Teerfläche). Der Tatbestand der Entstehung einer Splittersiedlung kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Garage im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung steht.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilte dem Bauvorhaben einstimmig mit 10 : 0 Stimmen sein Einvernehmen.

TOP 4.

Bauantrag zur Teilüberdachung eines Innenhofes auf dem Grundstück FINr. 142/3, Gmkg. Oberndorf, Oberlaufing 5

öffentlich

Sachverhalt:

Bauvorhaben:

Beantragt ist die Teilüberdachung des Innenhofes des bestehenden Firmengebäudes.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichslückenfüllungssatzung Oberlaufing Nr. 165.

Gem. § 3 der AB-Satzung ist die bauliche Änderung von Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i.V. mit § 35 Abs. 2 und 3 BauGB zulässig.

Beschluss:

Einstimmig mit 10 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.

TOP 5.

Bauantrag zum Anbringen eines Hinweisschildes am Gebäude Bahnhofstraße 12, FINr. 55, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Bauvorhaben:

Beantragt ist das Anbringen eines Büroschildes aus Acrylglas über der Eingangstür des Bürgerbüros.

Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 88, in dem allerdings nur Lichtwerbeanlagen genauer geregelt sind, sowie im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 88.1, in dem auf die Werbeanlagensatzung der Stadt Ebersberg vom 26.08.2010 verwiesen wird.

Das geplante Büroschild entspricht in der Ausführung der Werbeanlagensatzung der Stadt und ist in dieser Form zulässig.

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss fasste nach eingehender Beratung folgenden Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilte dem Bauvorhaben mit 8 : 2 Stimmen sein Einvernehmen.

Anmerkung von Herrn Otter: Verweis auf die Bauvorlagenverordnung - Bild mit eingezeichnetem Schild wäre nötig gewesen

TOP 6.**BRK-Suche eines neuen Standortes;****a) Beschluss zur Auswahl des Standortes****b) Einleitungsbeschluss Bauleitplanverfahren**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Kreisverband Ebersberg des Bayerischen Roten Kreuzes sucht einen neuen Standort um sich zu erweitern. Der bisherige Standort in der Haggemillerstraße 9 genügt schon längere Zeit nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Kreisgeschäftsführer Herr Strehhuber erläutert in der Sitzung des TA kurz die Entwicklung des BRK seit 1975 und äußert den Wunsch nach zusätzlichen räumlichen Kapazitäten.

Aktuell gibt es 13 verschiedene Geschäftsfelder und eine Stabsstelle mit 5 Sachgebieten. Über 320 hauptamtliche Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen stehen unter Vertrag und mehr als 800 Ehrenamtliche sind regelmäßig im Einsatz. Bisher reagierte man vonseiten des BRK auf den anwachsenden Platzbedarf primär mit Behelfsmaßnahmen (Erbpacht des Nachbargrundstückes des Landkreises, interne Umbauten etc.). Die Auslastungsgrenzen sind nach Aussage von Herrn Strehhuber schon längerer Zeit überschritten. Weitere mögliche Behelfsmaßnahmen zur Entspannung der Situation werden nicht mehr gesehen. Ein notwendiger Neubau auf dem Bestandsgrundstück würde zwar vom Platz ausreichen, funktioniert aber nur im laufenden Betrieb, da keine Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet enorme Mehrkosten und eine sehr lange Umsetzungszeit.

Der neue Standort sollte in Stadtrandlage liegen, eine gute Verkehrsanbindung an die Hauptstraßen bieten, aber nicht zu weit von der Kreisklinik entfernt sein. Auf dem neuen Grundstück müssen 15-20 Fahrzeuge untergebracht werden können und ca. 2500 qm bis 4000 qm Geschossfläche umsetzbar sein. Herr Strehhuber hat sich an die Stadt gewandt, um Hilfe und Unterstützung bei der Suche eines geeigneten Standortes zu erhalten.

Die Stadtverwaltung stellt anhand eines Übersichtsplans stichpunktartig die bisher untersuchten Standorte mit ihren Vor- und Nachteilen für eine Unterbringung des BRK vor.

Untersuchte Standorte	Pro Standort	Contra Standort
1. Straßenmeisterei Freistaat Bayern	<input type="checkbox"/> Erschlossen <input type="checkbox"/> Bauplanungsrechtlich keine Einschränkungen (LRA)	<input type="checkbox"/> Grundstück steht nach Aussage STBA Rosenheim mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung.
2. Wasserburger Straße Parkplatz (östlich der Stadt)	<input type="checkbox"/> Bauplanungsrechtlich gut Umsetzbar (LRA) <input type="checkbox"/> Im Eigentum der Stadt	<input type="checkbox"/> Prägender Baumbestand <input type="checkbox"/> Vorhandene Parkplätze <input type="checkbox"/> Standort nicht Erweiterungsfähig (Hangkante, Grundstücksgröße)
3. Südlich der Kreisklinik	<input type="checkbox"/> Erschlossen <input type="checkbox"/> Zentrale Lage in der Stadt	<input type="checkbox"/> Klinik benötigt Grundstück selber <input type="checkbox"/> Gemeinsame Bebauung

	<input type="checkbox"/> Bauplanungsrechtlich keine Einschränkungen (LRA)	wird von BRK und Klinik sehr kritisch beurteilt (zeitliche Abstimmung der Bauphasen, Brandschutz etc.) <input type="checkbox"/> Eigentum Landkreis
4. Westlich „Zur Gass“ (Neben Lebensmittler)	<input type="checkbox"/> Bauplanungsrechtlich keine Einschränkungen (LRA) <input type="checkbox"/> Grundstück steht nach Angabe BRK zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Kein prägender Baumbestand <input type="checkbox"/> Standort erweiterungsfähig (evtl. auch andere soziale Einrichtungen des BRK möglich)	<input type="checkbox"/> Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet <input type="checkbox"/> Privateigentum
5. Münchner Straße Parkplatz (westl. der Stadt)	<input type="checkbox"/> Im Eigentum der Stadt	<input type="checkbox"/> Nicht ideale Erschließungssituation wg. fehlendem Teilgrundstück im Süden (Garagenzufahrten) <input type="checkbox"/> Bauplanungsrechtlich schwierig umzusetzen (LRA) <input type="checkbox"/> Baumbestand <input type="checkbox"/> Landschaftsbild wird stark beeinträchtigt

2. Diskussion:

Bürgermeister Brilmayer bittet nach Vorstellung der Standorte die Mitglieder des Ausschusses um Nennung des von ihnen favorisierten Standortes.

Allgemein äußern sich alle Stadtratsmitglieder positiv zu Standort 4 (westlich „Zur Gass“). Die anderen vier Standorte stehen nicht zur Verfügung oder scheiden wegen der Größe aus.

Herr Strehhuber gibt an, dass das BRK gute Aussichten habe, das Grundstück westlich „Zur Gass“ für die Zwecke des BRK zu erwerben.

Herr Brilmayer führt aus, dass dieser Standort den Vorteil habe, dass er genug Erweiterungsfläche auch für die Zukunft biete.

StR Lachner würde eine Höhenentwicklung mit E+1 als gut verträglich mit der Ortsrandsituation empfinden. Eine „Riegelbildung“ durch das Bauwerk sollte vermieden werden.

StR Mühlfenzl regt an, auch den Kreuzungsbereich Münchener Straße/ Zur Gass mit zu überplanen. Vorstellbar wäre zum Beispiel ein Kreisverkehr. Zudem sollte geprüft werden, ob auf dem nördlichen Teil des Grundstückes nicht auch andere soziale Einrichtungen untergebracht werden könnten (z. B. Kindergarten). Auf dem alten Standort des BRK schlägt er vor, bei der Verwertung des Grundstückes einen Teil für sozialen Mietwohnungsbau vorzuhalten.

StR Goldner kann sich auch eine gestaffelte Variante mit bis E+2 an diesem Standort vorstellen.

StR Ried kann einer Höhe E+1 zustimmen, wünscht sich aber, ebenso wie Herr Schechner, eine harmonische Ortsrandgestaltung / Eingrünung der Gebäude zum Ortsrand hin und eine niedrige Gebäudekubatur.

3. Fazit

Die Mitglieder des TA favorisieren klar Standort 4, westlich „Zur Gass“. Herr Strehhuber steht dem Standort ebenso positiv gegenüber. Die Stadtverwaltung erklärt, dass für die formelle Umsetzung des Bauvorhabens an diesem Standort die Änderung des aktuellen Flächennutzungsplanes und das Aufstellen eines Bebauungsplans erforderlich sind. Herr Brilmayer erläutert darauf den möglichen Umgriff für das angestrebte Bauleitplanverfahren. Der Umgriff wird südlich begrenzt durch den Kreuzungsbereich Münchener Straße/ Aßlkofener Straße und westlich durch vorhandenen Fußweg. Nördlich endet der Umgriff am Kreuzungsbereich Elsa-Plach-Straße und „Zur Gass“. Im Osten bildet der Straßenverlauf „Zur Gass“ den Abschluss des Umgriffes.

4. Beschlüsse

- a. *Mit 10 : 0 stimmt der TA für den Standort Nr. 4, westlich „Zur Gass“ als neuen Standort für das BRK.*
- b. *Mit 10 : 0 spricht der TA dem Stadtrat die Empfehlung aus, die Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.*
- c. *Mit 10 : 0 wird der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes (entsprechend des oben erläuterten Umgriffes) gefasst.*

TOP 7.

Information zum Sachstand Wasserleitungsnotverbund Ebersberg / Grafing;

öffentlich

Sachverhalt:

Das Thema WL – Notverbund war zuletzt am 24.09.2013 im Technischen Ausschuss im nicht öffentlichen Teil behandelt worden. Hier wurde über einen Vorschlag vom 25.03.13, der Stadt Grafing bezüglich der Kostenteilung für den Notverbund, gesprochen. Der Technische Ausschuss war damals mit diesem Vorschlag nicht einverstanden.

Am 24.09.2014, hat nun ein weiterer Termin im Rathaus von Ebersberg stattgefunden, wo u.a. Frau Bgm. Obermayer, Herr Niedermaier, Herr Bgm. Brilmayer, Herr Spindler und Herr Pfeifer teilgenommen haben. Nachdem die beiden Parteien nochmals Ihre Standpunkte erläutert haben, war festzustellen, dass sich gegenüber dem Gespräch vom Vorjahr nichts geändert hat. Sehr positiv war jedoch im weiteren Gespräch der Vorschlag, dass aufgrund der unterschiedlichen Standpunkte, eine neutrale Stelle eingeschaltet werden könnte. Dazu wäre es notwendig aufgrund der geänderten Voraussetzungen (bereits erstellte Wasserleitungsabschnitte), sowie der fortgeschrittenen Preisentwicklung (Baupreiserhöhung), sich vom planenden Ingenieurbüro neue Zahlen vorlegen zu lassen, um dann durch eine neutrale Stelle wie z.B. den Kommunalen Prüfungsverband, die jeweiligen Standpunkte der beiden Städte aus neutraler Sicht beurteilen zu lassen.

Für dieses Vorgehen wäre eine Erweiterung der bereits bestehenden Vereinbarung zwischen den beiden Städten notwendig. Diese Vereinbarung sähe zum einen, die Beauftragung der notwendigen Ingenieurleistungen und zum anderen, die Beauftragung des Kommunalen Prüfungsverbandes vor.

Die Vereinbarung wurde bereits von der Stadt Grafing zur Durchsicht und Korrektur vorgelegt und umgehend von der Verwaltung der Stadt Ebersberg, korrigiert an die Stadt Grafing zurückgesandt. Ein abschließendes Ergebnis bezüglich der Vereinbarung, lag bis zum heutigen Tag noch nicht vor.

Die Verwaltung bittet daher den Technischen Ausschuss um Zustimmung, dass sobald die Vereinbarung vorliegt die notwendigen Aufträge, für das Ingenieurbüro und den Kommunalen Prüfungsverband, wie beschrieben, vergeben werden können.

Im HH 2014 waren Planungsleistungen eingestellt und auch genehmigt.

Herr Abinger hatte anschließend noch zwei Fragen.

1. Wie sieht hier die Kostenteilung bei der Planung aus?
2. Ist die Beurteilung von der unabhängigen Stelle (Kommunaler Prüfungsverband) dann für beide Städte bindend?

Darauf antwortete Herr Bgm. Brilmayer:

1. Die Planungskosten und die Beurteilung durch den Kommunalen Prüfungsverband werden je zur Hälfte von den beiden Städten getragen.
2. Die Beurteilung dient der Entscheidungsfindung, aber ist nicht bindend. Erst die Unterschrift einer entsprechenden Vereinbarung zum Bau des Notverbundes besiegelt die Ausführung.

Stellv. Bürgermeister Ried war während der Abstimmung abwesend.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem weiteren Vorgehen mit 9 : 0 Stimmen zu.

TOP 8. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Sachstand Turnhalle an der Floßmannstraße:

Im Verlauf der Sanierung der Turnhalle wurden massive statische Mängel festgestellt. Das Ingenieurbüro für Bauwesen Thomas Westphal verfasste hierzu auf Anfrage der Verwaltung eine statische Stellungnahme vom 09.10.2014.

Folgende Mängel sind derzeit bekannt:

- Durchbiegung des „Streckbalkens“ der Dachkonstruktion durch Überlastung (Wind, Schnee) von ca. 5-8 cm in Feldmitte.
- Wandverschiebungen durch fehlenden Ringanker, dadurch Risse in Tragwänden und Fensterstürzen.
- Lastbrüche des Mauerwerkes unterhalb Fensteröffnungen

Aus Sicht des Statikers ist ohne Sanierungsmaßnahme eine dauerhafte Standsicherheit nicht gewährleistet. Die Sanierungsmaßnahme beinhaltet Stahlverstärkungen im Außenbereich im Übergang Dach zu Mauerwerk mit U-Profil 200, Stützen aus Stahlprofilen im Innenbereich bei jedem Mauerwerkspfeiler und horizontale Stahlverstärkung unterhalb des Dachtragwerkes im Innenbereich. Für die Abtragung der Lasten in den Untergrund sind Einzel-Fundamente erforderlich. Hierbei muss der Sportboden zu ca. zweidrittel entfernt werden. Da bei diesen Maßnahmen massiv in die Bestandsstruktur eingegriffen wird, ist laut Gesetzgeber (EnEv) eine energetische Ertüchtigung erforderlich (Außenhaut, Dachflächen, Bauteile gegen Erdreich). Zum derzeitigen Zeitpunkt sind für die Sanierung im Bereich Turnhalle ca. 60.000.--€ (Lüftung, Elektro, Demontagen, Gerüst) verbaut.

Erste grobe Kostenschätzungen für die statische Ertüchtigung belaufen sich auf brutto 300.000.--€. Hierbei sind keinerlei Unwägbarkeiten im Untergrund, bzw. Anschlussarbeiten zum Bestand und Verkleidungsmaßnahmen der statischen Ergänzungen berücksichtigt. Energetische Probleme, wie z.B. Tauwasserausfälle im Innenbereich sind demnach sehr wahrscheinlich.

Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen, Neubau oder Fortsetzung Sanierung ist erforderlich. Es wird von der Verwaltung vorgeschlagen die weiteren Arbeiten bis zu einer endgültigen Entscheidung zu stoppen.

In der anschließenden Diskussion unter den Ausschussmitgliedern wurden folgende Anregungen und Fragen gesammelt:

- Ist dieses Gebäude in der Denkmalliste eingetragen? (Anm. Bauamt: nicht eingetragen)
- Überprüfung alternativer Standorte

- Gegenüberstellung der Kosten Sanierung / Neubau
- Abklärung Möglichkeit von Fördermittel, Zuschüssen
- Ist zum momentanen Zeitpunkt eine Gefährdung der Kinder vorhanden? (Anm. Bauamt: Nein, Betrieb bereits untersagt)
- Die Turnhalle ist für Schulbetrieb und Breitensport dringend erforderlich. Mindestens eine Halle mit Standardmaßen wäre wünschenswert.
- Überprüfung und Abstimmung mit Schulleitung über möglichen zusätzlichen Raumbedarf
- Interimslösungen für die Übergangszeit sind zu prüfen.

Der TA beauftragt die Verwaltung die Anregungen und Fragen in einer der nächsten TA-Sitzungen zu beantworten. Die Sanierungsmaßnahme soll bis zu einer Entscheidung gestoppt werden.

TOP 9. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gingen keine Anfragen ein.

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

Stadt Ebersberg, den 21.10.2014

Brilmayer
Sitzungsleiter

Pfeifer (TOP 7)

Spindler (TOP 1-6,9)

Stalla (TOP8)
Schriftführer