NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 26.07.2005

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer, Warg-Portenlänger (für StR Mühlfenzl) sowie die StR Heilbunner (für 3. Bgm. Ried), Lachner, Nagler, Riedl, Schechner A. (für StR Berberich) und Schuder.

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried, StRe Berberich und Mühlfenzl

Als Zuhörer nahmen teil: 2. Bgm. Anhalt, StRin Hülser, Luther und die StRe Abinger, Gietl, Krug und Schechner M. sen.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer/Weisheit

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

Lfd.-Nr. 01

[redacted]
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 392/8T, Gmkg. Ebersberg an der Abt-Häfele-Straße
hier: erneuter Antrag für das Haus Ost

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich. Es wurde im Technischen Ausschuss am 07.06.05 bereits behandelt und wegen seiner Nichteinfügung in die Eigenart der umgebenden Bebauung abgelehnt. Der Forderung nach Überarbeitung des Baukörpers und der Fassaden wurde nachgekommen. Das Gebäude fügt sich ein.
An das Landratsamt erfolgt der Hinweis die Abstandsflächen nach Norden und Westen zu prüfen. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr.02

[redacted]
Neubau eines Geschäftsgebäudes – Nord- und Mittelbau - auf dem Grundstück FlNr. 62, Gmkg. Ebersberg am Marienplatz 10

öffentlich

Bauantrag entspricht vollständig dem Antrag auf Vorbescheid, behandelt im Technischen Ausschuss am 12.04.05.

Die Gestaltung der Fassaden, im speziellen des Nordbaus ist in einer ansprechenden zurückhaltender Formensprache konzipiert, als Lochfassade. Laut dem Stellplatz - Nachweis sind 76 Stellplätze erforderlich, nachgewiesen werden 69. Es sind noch 7 Stellplätze nachzuweisen.
Das Vorhaben unterliegt dem Bebauungsplan Nr. 88 und dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurf Nr. 88.1. Für die Realisierung sind Befreiungen von den Festsetzungen vom Bebauungsplan Nr. 88, sowie Ergänzungen und Überarbeitungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 88.1 erforderlich. Diese wurden bereits im Antrag auf Vorbescheid erteilt und lauten wie folgt:

1. Anpassung der Baugrenze / -linie an der Ostseite des Nordbaus parallel zur Außenwand des östlichen Nachbargebäudes im Abstand von 5,0 m, Befreiung vom B-plan 88, Anpassung in B-plan-Entwurf 88.1.
2. Anpassung der Baugrenze im Osten des Mittelbaus. Die Baulinie verläuft in der geplanten Situation, im B-plan 88. Die Baugrenze verläuft an der Außenkante des geplanten Gebäudes, im B-plan-Entwurf 88.1.
3. Anpassung der Baugrenze an der Westseite des Nordbaus. Die Baugrenze wird gemäß des geplanten Gebäudes, wie schon die im B-plan-Entwurfs 88.1 vorgenommene Verschiebung angepasst.
4. Anpassung der Baugrenze an der Westseite des Mittelbaus. Die Baugrenze gemäß B-Plan 88 verläuft in etwa der geplanten Situation, im B-plan-Entwurf 88.1 verläuft die Baugrenze an der Außenkante des geplanten Gebäudes.
5. Anpassung der Baugrenze an der Westseite des Südbaus. Verschiebung der Baugrenze an die Kante der bestehenden Stützwand der Tiefgaragenabfahrt, bei späterem Abbruch und Umbau der TG-Rampe
6. Änderung der Geschoßzahl im Nordbau von 2 Vollgeschoßen, wie im B-plan 88 und im B-plan-Entwurf 88.1 festgesetzt auf 3 Vollgeschoße.
7. Änderung der Dachneigung im untergeordneten Teil des Nordbaus auf 8°, Änderung der Dachneigung im Mittelbau des Laternengeschoßes auf 10°; Festsetzung im B-plan 88 und B-plan-Entwurf 88, Satteldach, Dachneigung 25 – 45 °.
8. Die Dachdeckung des Laternengeschoßes im Mittelbau wird als Blecheindeckung beantragt, im B-plan 88 und B-plan-Entwurf als Ziegeldeckung festgesetzt.
9. Die im B-plan 88 festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung „Verkaufsflächen nur zulässig im EG mit max. 150 m²“ soll durch die Festsetzung im B-plan-Entwurf 88.1. „Verkaufsflächen im EG und 1. OG ohne Flächenbegrenzung“ ersetzt werden

Durch die beantragten Befreiungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und sie sind ortsplanerisch vorstellbar.
Die Verwaltung empfiehlt die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 88 zu erteilen und diese in den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 88.1 einzuarbeiten, bzw. anzupassen.

Die StRinnen Platzer, Warg-Portenlänger und StR Andreas Schechner regten an, den Gehweg an der Nordost – Ecke ausreichend breit anzulegen, um die Sicherheit der Passanten zu gewährleisten. Es sollte des Weiteren untersucht werden, die Nordost-Ecke zugunsten einer Gehwegverbreiterung zu brechen (wie Südwest-Ecke Rathaus).
Bgm. Brilmayer führte aus, dass durch die Reduzierung der Hausbreite der Gehweg ca. 30 cm breiter wird, insgesamt über 1,50 m und sagte zu, diese Anregung an Antragsteller und Planer zur Prüfung weiterzugeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Befreiungen, wie beantragt und bereits für den Vorbescheid an 12.04.05 erteilt, zuzustimmen und dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr.03

Kommentar [m3]:

[redacted]
Nutzungsänderung einer Werkstatt in LKW-Werkstatt mit Waschplatz u. Lager, Fassadenänderung und Anbau einer überdachten Tankanlage sowie Anbringen einer Werbetafel auf dem Grundstück FlNr. 2190/1 u. -/2, Gmkg. Ebersberg in Reitgesing 1

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und ist als privilegiertes Vorhaben zulässig. Das derzeitige LKW-Lager, sowie der nicht genehmigte Kran werden entfernt. Es entsteht eine deutliche Verbesserung der derzeitigen Situation.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr.04

Kommentar [m4]:

[redacted]
Neubau einer Doppelgarage, Einbau von Gauben sowie Anbau eines Wintergartens und eines Balkons an das bestehende Anwesen Benediktinerstraße 4, FlNr, 276/2, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich. Der vorliegende Bauantrag entspricht in allen Teilen der Voranfrage vom Technischen Ausschuss am 05.07.05
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr.05

Kommentar [m5]:

[redacted]
Anbau eines Balkons an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück FlNr. 927, Gmkg. Ebersberg, Benno-Scharl-Weg 12

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, Innenbereich und ist zulässig. Der zu errichtende Balkon besitzt eine Tiefe von 90 cm.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr.06

Kommentar [m6]:

[redacted]
Genehmigung eines bestehenden Gewerbebetriebes auf dem Grundstück FlNr. 2548, Gmkg. Oberndorf in Mailing 7

öffentlich

Bgm. Brilmayer verlas die Betriebsbeschreibung des beantragten Gewerbebetriebes:
Das Grundstück FlNr. 2548 diene als Abstell- bzw. Parkplatz für betriebseigene Baumaschinen und Transportfahrzeuge. Baumaschinen werden nur abgestellt, wenn keine Folgebaustelle vorhanden ist.
Das Gebäude auf dem Grundstück diene als Fahrzeuggarage und Werkstatt für betriebseigene Wartungs- und Reparaturarbeiten.
Die Bewegung des betriebseigenen Fuhrparks findet unter der Woche für die Abfahrt zu den jeweiligen Baustellen in der Zeit von ca. 6 Uhr bis 8 Uhr sowie die Rückkehr in der Zeit von ca. 17 Uhr bis 19 Uhr statt. Derzeit beschäftigt der Betriebsinhaber einen Arbeitnehmer.

Bgm. Brilmayer berichtete weiter, dass aufgrund der Bitte des Antragstellers vom Landratsamt geprüft wurde, ob für den Baggerbetrieb eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. In einem Schreiben vom 23.03.2005 teilt das Landratsamt Ebersberg Herrn Steinegger mit, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung denkbar wäre. Eine Baugenehmigung wurde in diesem Schreiben bei Einhaltung folgender Angaben in Aussicht gestellt:

- Arbeitszeit von 7 Uhr bis 18 Uhr
- Lkw-Bewegungen von 6 Uhr bis 22 Uhr
- Durchführung von kleineren Reparatur- und Wartungsarbeiten in der Werkstatt, allerdings keine lärmintensiven Arbeiten

Einhaltung folgender Werte entsprechend einer Prognoseberechnung:

- Entladen einer Baumaschine vom Tieflader in ca. 15 min., Schallleistungspegel 110 dB(A)
- Umsetzen eines Rollcontainers in ca. 5 min., 114 dB(A)
- Lkw-An- und Abfahrt 65 dB(A) pro m und Std.
- Parkvorgang eines Lkw's nach Parkplatzlärmstudie
- Kleintransporter, UPS, ca. 4 An- u. Abfahrten nach Parkplatzlärmstudie
- Aufladen von Kies mit Kleinlader, 110 dB(A), ca. 5 min.

Bei Zugrundelegung der gemachten Angaben werden an allen relevanten Immissionsorten die Richtwerte nach TA-Lärm für Dorf- und Mischgebiete eingehalten.

- Zusätzlicher Lärm ist durch Bauschalldämmung zu vermeiden
- Im Hinblick auf vorliegende Nachbarschaftsbeschwerden sollte das Bauwerk so nachgerüstet werden, dass es für eine Werkstattnutzung geeignet ist.
- Hinsichtlich der Luftreinhaltung wären Manipulationsflächen und Fahrwege zu pflastern bzw. asphaltieren.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wäre folgendes zu beachten:

- Nutzung des vorhandenen Schuppens zur Holzschnitzellagerung ausschließlich für private Zwecke
- Keine Formschnitthecken und keine Einzäunung
- Keine unnatürlich wirkenden Auffüllungen bzw. Abgrabungen
- Eingrünung an der Ostseite, z.B. durch Streuobstwiese
- Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Funktionsflächen und Gehölzbestand

Das Vorhaben liegt im Bereich einer Außenbereichslückenfüllungssatzung. Nach dieser Satzung sind im beantragten Bereich kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe möglich. Dieser Betrieb ist mit einem Betriebsleiter und einem Beschäftigten durchaus als kleiner Gewerbebetrieb im Sinne dieser Satzung anzusehen.

Bgm. Brilmayer teilte mit, dass von einem Rechtsanwalt, Herrn Dr. Jens-Peter Zander, gefordert wurde, diesen Antrag nicht zu behandeln, weil beim Verwaltungsgericht München ein diesbezügliches Verfahren anhängig sei.
Bgm. Brilmayer erklärte, dass bei diesem Verfahren das Landratsamt verpflichtet werden soll, dem Antragsteller eine Nutzungsuntersagung auszusprechen. Bei der Stadt wurde jedoch ein Bauantrag eingereicht, der wie jeder andere Bauantrag von der Stadt behandelt und anschließend mit unserer Stellungnahme an das Landratsamt weitergeleitet wird. Das anhängige Verfahren rechtfertigt nicht eine Nichtbehandlung des Bauantrages. Dies wurde uns auch vom Baujuristen des Landratsamtes und einem Richter des Verwaltungsgerichtes München bestätigt.

Stadtrat Lachner wies darauf hin, dass eine Untätigkeitsklage gegen den Freistaat und ein Antrag auf Baugenehmigung zwei unterschiedliche Sachen seien. Man könne das Vorhaben nicht dadurch verhindern, in dem man den Bauantrag nicht behandelt. Die Stadt habe entsprechend den Vorschriften des BauGB ihre Stellungnahme abzugeben. Hiernach wäre das Einvernehmen zu erteilen.

Vereinzelt wurde die Meinung vertreten, dass es sich nicht mehr um einen kleinen Gewerbebetrieb im Sinne unserer Außenbereichslückenfüllungssatzung handle.
Die Mehrheit vertrat jedoch die Meinung, dass ein Betrieb mit 2 Personen sehr wohl ein Gewerbebetrieb entsprechend dieser Satzung sei.

Aus der Mitte des TA wurde angeregt, dass die Vorgaben im Schreiben des Landratsamtes vom 23.03.2005 in den Baugenehmigungsbescheid einfließen sollten und auch nach der Erteilung der Genehmigung auf deren Einhaltung geachtet werden sollte.

Mit 7 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem beantragten Vorhaben unter der Bedingung, dass die im Schreiben des Landratsamtes vom 23.03.2005 festgelegten Vorgaben eingehalten werden, zuzustimmen.

Lfd.-Nr.07

Kommentar [m7]:

[redacted]
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück FlNr. 1064/30, Gmkg. Ebersberg, Gmaind 17 a
öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 131, Gmaind.
Ein Gartenhäuschen, Größe 1,81 x 2,01 m soll außerhalb des Bauraumes errichtet werden.
Hierzu ist eine isolierte Befreiung erforderlich. Die angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.
Die Verwaltung empfiehlt der isolierten Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der isolierten Befreiung zuzustimmen und dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr.08

Kommentar [m8]:

[redacted]
Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufstellung eines Grillwagens auf dem Grundstück FlNr. 50/50, Gmkg. Ebersberg in der Altstadtpassage

öffentlich

Für den Antrag zuständig ist der einfache Bebauungsplan Nr. 88. Darin ist kein Bauraum vorgesehen und daher eine isolierte Befreiung erforderlich. Der Standort ist durch die exponierte Lage am Aufgang zum Stadtsaal völlig unpassend und kann aus ortsplanerischen Gründen nicht befürwortet werden.
Die Verwaltung empfiehlt der isolierten Befreiung nicht zuzustimmen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der isolierten Befreiung nicht zuzustimmen und dem Antrag das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Lfd.-Nr.09

Kommentar [m9]:

Klosterseebad;
weiteres Vorgehen

öffentlich

Bgm. Brilmayer berichtete über Vandalismus im derzeit ungenützten und abgesperrten Klostersee-Familienbad. Eindringlinge haben dort an den bestehenden Einrichtungen erhebliche Schäden angerichtet. Fenster sind zerstört, das Wasserwachthäuschen aufgebrochen, der Bauschutzzaun umgebogen, der Eingangsbereich ganz erheblich beschädigt worden. Außerdem sind Flaschen zerschlagen und Bretter aus den Liegeflächen herausgerissen worden. Es besteht erhebliche Unfallgefahr für ungebetene Eindringlinge. Bgm. Brilmayer hat deshalb angeordnet, das Bad noch besser gegen Eindringlinge abzusichern. Hundertprozentig ist dies jedoch nicht möglich. Nachdem der Sprungturm und auch die Stege in den See hinein sanierungsbedürftig sind, sollen sie vom städtischen Bauhof sofort beseitigt werden. Dies ist bereits angeordnet.

Die Mitglieder des Ausschusses waren sich außerdem über folgende weitere Maßnahmen einig:
Abgerissen werden sollen die Nebengebäude des Haupteingangsbereiches, das Wasserwachthaus am Steg und die Liegeplattformen im Hangbereich des Bades. Das Gebäude am Haupteingang wird vom Bauhof so verschlossen, dass Verletzungsgefahr und weitere Zerstörungen möglichst ausgeschlossen werden. Der Steg, der von Ost nach West entlang des Bades verläuft, wird vom Bauhof wieder instand gesetzt. Außerdem werden bereits in diesem Jahr Maßnahmen an den Grünanlagen durchgeführt. Dabei hilft der Verein „Freunde des Klostersees“ in Absprache mit der städtischen Gärtnerei mit. Kranke und überzählige Bäume sowie Buschwerk entlang des Seeufers sollen entfernt werden. Solange kein Badebetrieb stattfindet, wird die Liegewiese nur noch viermal im Jahr gemäht. Die Bepflanzung am Parkplatz vor dem Haupteingang soll zugeschnitten werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuss die von Bgm. Brilmayer angeordneten und geplanten Maßnahmen.

Lfd.-Nr.10

Kommentar [m10]:

Verschiedenes

öffentlich

a) [redacted]

Tektur zum Vorbescheid; Einfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 1015/7, Gmkg. Ebersberg, Am Dachsberg
Verschiebung und Änderung Gebäude nach Nordwesten (in Hang)
Verlegung des Erschließungsweges TA 27.05.2004

Für das Vorhaben hat im Technischen Ausschuss am 27.05.2004 ein Ortstermin stattgefunden, bei dem anhand eines Phantomgerüstes die Lage und Form des Baukörpers demonstriert wurde. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Das Landratsamt äußerte Bedenken wegen der Topographie, sowie der Auswirkung auf das Landschaftsbild und regte eine Überarbeitung an. Nach Vorgesprächen mit dem Kreisbaumeister, dem Planer und der Stadt wurde eine neue Lösung erarbeitet. Durch die Verschiebung des Gebäudes in Richtung Nordwest, in den Hang hinein, befindet sich das Gebäude nicht mehr in exponierter Lage, das Orts - und Landschaftsbild wird nicht mehr beeinträchtigt. Die Verschiebung erfordert eine Verlegung der Zuwegung, mit einer Mindestbreite von 3,0 m. Dies ist durch Grundstückstausch mit der Stadt möglich. Seitens Stadt bestehen hierzu keine Bedenken. Nach Rücksprache mit Herrn Kreisbaumeister Matiaske stellt dies eine deutliche Verbesserung dar, die auch vom Landratsamt mittragen werden kann. Die Kosten beim Grundstückstausch für Aufpreis, Vermessung und Verbriefung trägt der Antragsteller.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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

b) Hallenbad Legionellen

Bgm. Brilmayer informierte über die kürzlich bei der Routinebeprobung festgestellten erhöhten Legionellenwerte. Das Legionellen-Problem wurde in Zusammenarbeit und Übereinstimmung mit dem Gesundheitsamt nahezu komplett bewältigt, durch diverse Umbauarbeiten am Installationssystem und regelmäßig durchgeführte Desinfektion durch Heißspülen. Um so erstaunlicher waren die erhöhten Werte. Bei der Ursachenrecherche wurde festgestellt, dass durch Blitzeinschlag in ein Hauptsteuergerät der Heizanlage die Spülung nicht in der vorgeschrieben hohen Temperatur gefahren wurde. Mittlerweile wurde spülen und Desinfektion manuell betrieben. Der Besuch des Hallenbades ist unbedenklich. Das Hallenbad wird ferienbedingt ab 01.08.2004 geschlossen.

Lfd.-Nr.11

Kommentar [m11]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StRin Warg-Portenlänger berichtete über das Ergebnis einer Untersuchung des Klostersees, die im Rahmen einer Projektarbeit von Gymnasiasten durchgeführt wurde. Darin wird von einer doppelt so großen Menge Schlamm, wie von der Stadt ermittelt, ca. 64000 m³, gesprochen. In diesem Zusammenhang wollte sie von der Verwaltung wissen, wie diese das Ergebnis sieht und wie damit umgegangen wird. Des Weiteren interessierte sie sich, was geschieht, wenn tatsächlich doppelt soviel Schlamm anfällt und ob für diesen eintretenden „Worst-case“ ein Plan B existiere. Bgm. Brilmayer führte dazu folgendes aus. Herr Wiedeck hatte zusammen mit dem Bauhof Proben genommen und Tiefen ermittelt.

Das Ergebnis waren 30.000 m³ Schlamm. Im Ausschreibungsverfahren werden Alternativen, Eventualpositionen und Mehrungen erfasst und bewertet. Zunächst müssen die vorliegenden Daten herangezogen und verschiedene Möglichkeiten geprüft werden. Diese Sondierung, Ausschreibung und Vergabe sollten abgewartet werden. Im Haushalt 2005 sind 150.000,-€ eingestellt und 30 % Förderung zugesichert. Die Maßnahme wurde bei der Regierung von Oberbayern angemeldet mit 350.000,- €. Sollte dies zu niedrig angesetzt sein, muss aufgeschlagen und nachgebessert werden. Des Weiteren beabsichtige er, den Erlös beim Verkauf des Staudenraus-Anwesens zweckgebunden für die Sanierungsmaßnahme des Klostersees zu verwenden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.35 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.55 Uhr

Ebersberg, den 28.07.2005

W. Brilmayer Sitzungsleiter	Fischer : Weisheit: Schriftführer	TOP 01-05, 07-11 TOP 06