

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 15.02.2011

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Goldner, Mühlfenzl, Riedl, Schechner (für StR Abinger), Schedo (für StR Lachner), Schuder und Zwingler (für StR Ried)

Entschuldigt fehlten: StR Abinger, Lachner, Ried

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer

Schriftführer : Fischer (TOP 1-5, 11-14), Bumann (TOP 6-9), Pfeifer (TOP 10)

---

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

Lfd.-Nr. 01

■■■■■■■■■■  
Bauantrag zur Erweiterung eines Wohnhauses auf den Grundstücken FINr. 35 und 35/2,  
Gmkg. Ebersberg, Adalbergasse 4

---

öffentlich

StR Schuder ist nach Art. 49 GO persönlich beteiligt und nimmt an Beratung und Abstimmung nicht teil.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich. Es folgt dem Gebot der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. Im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.*

Lfd.-Nr. 02

■■■■■■■■■■  
Bauantrag zur Errichtung einer Maschinenhalle mit Traktorgaragen auf dem Grundstück  
FINr. 1791, Gmkg. Oberndorf, in Englmeng 5

---

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Es wird davon ausgegangen, dass die Maschinenhalle mit Traktorgarage dem landwirtschaftlichen Betrieb dient und das Vorhaben somit privilegiert ist. Die Zulässigkeit erfolgt nach § 35 Abs. 1, Nr. 1 BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

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



Lfd.-Nr. 06

Bebauungsplan „Von–Scala-Str.“ Nr. 183

- a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Verfahren  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
b) Satzungsbeschluss

---

öffentlich

In der Stadt Ebersberg soll in unmittelbarer Nähe zur Kreisklinik ein Ärztehaus errichtet werden. Darin sollen insbesondere Räumlichkeiten für Arzt- und Therapiepraxen entstehen, sowie Läden des gesundheitsnahen Einzelhandels (z.B. Apotheke, Optiker, etc.).

Das Verfahren wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Baumaßnahme eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" dargestellt. Entsprechend §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Das Bebauungsplangebiet wird als „Sondergebiet Ärztehaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beschlossen in der Sitzung am 09.11.2010 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den §§ 13 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.2010 bis 28.01.2011 durchgeführt. Die folgenden Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, welche in der Sitzung abgewogen wurden.

**Regierung von Oberbayern, Höhere Raumordnungsbehörde, Stelln. Vom 11.01.2011**  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Verkaufsflächen und Läden des gesundheitsnahen Einzelhandels und der dezentralen Nahversorgung liegen laut Rücksprache im kleinflächigen Bereich. Somit müssen die o. g. Läden landesplanerisch nicht überprüft werden. Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planzeichnung oder Begründung. An der Planung wird festgehalten.

**Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 01.02.2011**  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung folgender naturschutzfachlicher Belange keine Einwände und Bedenken:

Es wird gebeten, zur straßenseitigen Ortsbildverbesserung eine Bepflanzung mit Bäumen entlang der Von-Scala-Straße vorzusehen. Eine Bepflanzung mit heimischen kleinkronigen Laubbäumen zweiter Wuchsordnung ist entlang der Von-Scala-Straße durchaus möglich und zur Verbesserung des Straßen- und Ortsbildes unbedingt zu empfehlen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich begrüßt. In der Entwurfsplanung des Bauherrn sind die Bäume vorgesehen. Aufgrund von verschiedenen Unwägbarkeiten in der weiteren Planung (z. B. diverse Sparten) im entsprechenden Bereich wurde auf eine Festsetzung im Bebauungsplan bewusst verzichtet. Falls das Vorhaben ausreichend Platz bietet, wird eine entsprechende Eingrünung vorgenommen und die Anregung der Behörde umgesetzt. Die Stellungnahme wird als Empfehlung an den Bauherren weitergegeben. Änderungen im Bebauungsplan werden jedoch nicht vorgenommen.

### **Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Stellungnahme vom 01.02.2011**

#### **Sachverhaltsdarstellung:**

Sofern die Teilaufhebung des rechtswirksamen, einfachen Bebauungsplanes „Westlich des Krankenhauses“ in den betroffenen Bereichen vorausgesetzt werden kann, wird aus baufachlicher Sicht angeregt die Zweckbestimmung des Planungsgebietes möglichst eindeutig festzusetzen und die Formulierung der zulässigen Nutzung „Einrichtungen des Sozialbereichs“ dahingehend zu präzisieren, dass beispielsweise Heimmutzungen unterbunden werden. Einzelhandelsläden zur dezentralen Nahversorgung sollten nur als Ausnahmenutzung zugelassen werden.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird positiv beurteilt und wie folgt aufgenommen:

- Die mögliche Nutzung „Einrichtungen des Sozialbereichs“ soll in „Tageseinrichtungen des Sozialbereichs“ geändert werden.
- Einzelhandelsläden zur dezentralen Nahversorgung, die nicht eindeutig dem Gesundheitswesen zuzuordnen sind, werden auf 10% der Gesamtnutzfläche beschränkt.

### **Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stelln. vom 01.02.2011**

#### **Sachverhaltsdarstellung:**

Emissionsrelevant bei der vorgenannten Einrichtung mit zugehörigen (möglichen) Nebeneinrichtungen ist der zugehörige Kunden–KFZ–Fahrverkehr der teilweise über oberirdische KFZ–Stellflächen oder eine (mögliche) Tiefgarage auf dem Betriebsgrundstück oder (teilweise) über ein neu zu errichtendes, der Kreisklinik Ebersberg zugehöriges Parkhaus, in ca. 150 m Entfernung von der Einrichtung geplant, abgewickelt werden soll.

Die "Begründung" zum Bebauungsplan führt im gegenständlichen Belang unter der Ziffer 5 "Stellplätze" Folgendes hierzu aus:

Auf dem Grundstück ist eine beschränkte Zahl an Stellplätzen möglich. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze sind auf einem ca. 150 m entfernten Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes in einem neu zu errichtenden Parkhaus nachzuweisen. Alternativ oder ergänzend lässt der Bebauungsplan auch eine Tiefgarage auch über die Baugrenzen hinaus auf dem Grundstück zu. Auf der Nord- und Westseite können Besucherparkplätze und Behindertenparkplätze nachgewiesen werden. Die Stellplatzzahl ist gem. der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg (jeweils gültige Fassung) nachzuweisen".

Die Prüfung der Unteren Immissionsschutzbehörde zeigt auf, dass auf Grund der gewerblichen Nutzung der Einrichtung sowie der hohen Schutzbedürftigkeit der umliegenden Immissionsorte (hier: WA) ein Augenmerk auf den Nachbarschutz (= Lärmschutz) gelegt werden muss. Im bisherigen Bebauungsplanentwurf sind diese Belange nicht geklärt worden.

Als Lösungsmöglichkeiten schlägt die UIB zwei Ansätze vor:

a) Die immissionsschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens abschließend abgearbeitet. Hierzu muss ein Nachweis der schalltechnischen Umgebungsverträglichkeit der Baumaßnahme durch ein geeignetes, unabhängiges Gutachten erstellt und mit der UIB abgestimmt werden. Die Ergebnisse sind dann in den Bebauungsplan einschl. Begründung einzuarbeiten.

b) Es ist eine "Festsetzung durch Text" in den Bebauungsplan einzuarbeiten, die Folgendes festschreibt: "Die Anwendbarkeit des Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO) wird für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis (mittels einem geeigneten Gutachter) zu führen, der belegt, dass an den umliegenden Immissionsorten die Anforderungen nach TA Lärm eingehalten werden können. Das schalltechnische Gutachten ist unaufgefordert zusammen mit dem Bauantrag bei der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen".

Des weiteren wird die Stadt Ebersberg im weiteren Verfahrensgang gebeten zu prüfen, ob die Position für die Tiefgaragenrampe nicht geändert werden kann auf die Ostseite im Grundstück, da sich dann eine etwas günstigere immissionsortfernere Situierung ergibt.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es soll nach Vorschlag a) der UIB vorgegangen werden und ein Immissionsschutzgutachten beauftragt werden. Die Ergebnisse sollen im Bebauungsplan eingearbeitet werden. Hierbei ist auch die endgültige Position der Tiefgaragenrampe festzusetzen. Der betroffene TÖB ist erneut in einem beschränkten Verfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB zu den geänderten Festsetzungen zu beteiligen und dessen Stellungnahme erneut abzuwägen. Ein Satzungsbeschluss wird bis zur vollständigen Klärung des Sachverhalts nicht gefasst.

**Landratsamt Ebersberg, Staatliches Abfallrecht, Stellungnahme vom 01.02.2011**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan liegen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände vor.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich hieraus keine Änderungen.

**Landratsamt Ebersberg, Straßen des Landkreises, Stellungnahme vom 01.02.2011**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Es gibt aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung keine Bedenken.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich hieraus keine Änderungen.

**Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 01.02.2011**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Mehrere Empfehlungen werden vorgebracht:

- a) Es wird auf das Vorhandensein von Hang- und Schichtenwasser hingewiesen mit der Empfehlung, die unterkellerten Bauteile grundsätzlich wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- b) Des Weiteren wird auf den rechtlichen und verwaltungsrechtlichen Umgang beim Bauen im Grundwasser und bei möglichen Grundwasserhaltungen hingewiesen.
- c) Außerdem wird empfohlen die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Satzung genauer zu regeln (siehe Anhang). Auch hier werden mehrere Hinweise gegeben.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:  
Die angeregten Punkte a) sind im Einzelnen durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird an den Bauherrn weitergegeben.  
Die Empfehlungen unter b) sollen ebenfalls nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden, da diese unabhängig vom B-Plan geltende Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind.  
Das Vorgehen zur Beseitigung nach Punkt c) von Niederschlagswasser soll entsprechend den Empfehlungen der Stellungnahme in die Satzung aufgenommen werden.

**Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 27.01.2010**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Mit der Ausweisung des Planbereichs als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ärztelhaus“ besteht Einverständnis. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 27.01.2010**

Der Kreisbrandinspektor weist auf die Einhaltung verschiedener Merkblätter des DVGW und auf diverse Technische Regeln (TRVV) hin. Des Weiteren wird auf die Einhaltung der notwendigen Abstände für die Feuerwehraufstellflächen und die Prüfung bzw. Erstellung der Hydranten hingewiesen.

Der Kreisbrandinspektor geht davon aus, dass in den als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt sind.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der „Flächen für die Feuerwehr“ soll folgender Satz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden:

*„Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.“*

Die anderen aufgeführten Empfehlungen und Hinweise sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und werden informativ an den Bauherren des Ärztehauses und die Stadtverwaltung Ebersberg weitergegeben.

**Kabel Deutschland, Stellungnahme vom 27.12.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Es werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich aber Leitungen auf deren Schutzbedürftigkeit hingewiesen wird.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**E.ON Bayern AG, Ampfing, Stellungnahme vom 19.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen von E.ON nicht beeinträchtigt werden.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**ESB Traunreut, Stellungnahme vom 03.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Es werden keine Einwände geltend gemacht.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**Deutsche Telekom Landshut, Stellungnahme vom 17.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Es werden keine Einwände geltend gemacht.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**Stadt Ebersberg, Kanalisation, Wasserversorgung, Stellungnahme vom 17.12.2010****Sachverhaltsdarstellung:**

Eine öffentliche **Kanalisation** und die **Wasserversorgung** sind im Planungsbereich gesichert. Bzgl. anfallendem Regenwasser wird auf die Einhaltung der Entwässerungssatzung EWS der Stadt Ebersberg hingewiesen. Bzgl. der Wasserversorgung wird auf Einhaltung der Wasserabgabensatzung WAS hingewiesen.

Planungen, die städtische Anlagen betreffen, müssen rechtzeitig mit der Tiefbauabteilung abgestimmt und im Genehmigungsverfahren 3-fach eingereicht werden.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise auf die Satzungen der Stadt Ebersberg werden nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

**Stadt Ebersberg, Straßenbau und Allgemeines, Stellungnahme vom 17.12.2010**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bzgl. der Straßenführung werden folgende Anregungen aufgeführt:

Ausbildung der Übergänge zwischen verkehrsberuhigtem Platz und Straße soll mit kurzen Rampen hergestellt werden.

Die Straße sollte zum übrigen Platz mit Pollern abgetrennt werden um wildes Parken zu verhindern und zusätzlichen Schutz für die Fußgänger zu gewährleisten.

Um dem verstärkten Besucherverkehr gerecht zu werden sollten Beschilderungen im Zufahrtbereich der Kreisklinik frühzeitig auf die Parkmöglichkeit im zukünftigen Parkhaus hingewiesen werden.

Bzgl. der Ausbauqualität sollten die Vorgaben des Stadtbauamtes vertraglich gesichert werden.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Gestaltungshinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die übrigen Punkte werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

**Schulwegsicherheit, Stellungnahme vom 21.12.2011**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**Feuerwehren der Stadt Ebersberg, Stellungnahme vom 14.01.2011**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bedenken werden nicht vorgebracht. Es sollte aber ein Brandschutzbeauftragter durch den Betreiber der möglichen Tiefgarage eingesetzt werden. Außerdem sollen für die Tiefgarage und die damit verbundenen Wohnhäuser Feuerwehreinsatzpläne erstellt werden.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Da die angeregten Punkte den Rahmen des Bebauungsplans nicht betreffen, ergeben sich für die Planung keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Stellungnahme wird dem möglichen Betreiber weitergegeben.

**Stadtgärtnerei, Stellungnahme vom 18.1.2010**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**Stellungnahme vom 27. Januar 2011**

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die unterzeichnenden Ärzte und Anwohner halten ein Ärztehaus in dieser klein gegliederten Gegend im Anschluss an das Kreiskrankenhaus nicht für wünschenswert und von der Verkehrssituation unmöglich. Die Straßen um das Kreiskrankenhaus seien heute schon derart belastet, dass ein zusätzlicher Verkehr durch das Ärztehaus nicht sinnvoll

aufgenommen werden könnte. Um die Bebauung an dieser Stelle trotzdem durchzuführen, wird ein Verkehrskonzept für diese Gegend gefordert.

Außerdem sollen die erforderlichen Stellplätze für PKW, Krankenfahrzeuge und andere Verkehrsteilnehmer im Bebauungsplanverfahren angegeben und örtlich ausgewiesen werden.

Für das Ärztehaus sollen 75% Besucherstellplätze oberirdisch in der Nähe des Hauses angeordnet werden, da entfernte Parkplätze nie angenommen würden. Tiefgaragen seien in diesem Fall auch keine Lösung. Bei der Betrachtung der Stellplätze seien auch die notwendigen, heute noch nicht vorhandenen Stellplätze für das Krankenhaus mit einzubeziehen und im Bebauungsplanverfahren bekannt zu machen. Die erforderlichen Stellplätze sollten selbstverständlich gebührenfrei den Nutzern von Kranken- und Ärztehaus vorbehalten werden, damit sie angenommen werden.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Der Baukörper schafft städtebaulich einen Übergang von den sehr hohen Gebäuden der Kreisklinik im Süden zur Wohnbebauung im Norden am Kurt-Rohde-Platz. Das Ärztehaus weist lediglich ein zusätzliches Geschoss im Vergleich zur nördlichen Wohnbebauung auf. Daher fügt sich die Planung in den Siedlungszusammenhang der Umgebung ein.

Bzgl. der Parksituation haben sowohl die Kreisklinik als auch der Betreiber des Ärztehauses die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg nachzuweisen. Hierfür soll parallel zum Ärztehaus in ca. 110 m Entfernung ein Parkhaus gebaut werden, so dass in vertretbarer Nähe genügend Parkplätze zur Verfügung stehen werden. Durch geeignete Beschilderung wird der Besucherverkehr bereits in der Pfarrer-Guggetzer-Straße abgefangen, so dass die Von-Scala-Straße nur gering zusätzlich belastet wird. Im Wesentlichen sollen nur Personal- und Behindertenparkplätze direkt am Ärztehaus und in der Tiefgarage ausgewiesen werden. Um die Belastung für die Anwohner konkret einschätzen zu können, wird ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben. Nach Einarbeitung des Gutachtens werden alle Betroffenen erneut am Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

#### **Stellungnahme. vom 27.01.2011**

##### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die [REDACTED] regt folgendes an:

- Mehr Abstand vom geplanten Gebäude zur gemeinsamen Grenze,
- Geringere Gebäudehöhe,
- Verlegung der Tiefgaragenabfahrt,
- Verzicht auf Zulassung von Läden

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundstück seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ eingetragen ist.

Die Nachbarschaftsinteressen sind durch Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung eingehalten. Der Grenzabstand richtet sich demnach nach der Höhe des Gebäudes. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Bzgl. der Bedenken in Bezug auf Verkehrsaufkommen und Tiefgaragenabfahrt soll ein Immissionsschutzgutachten beauftragt werden. Nach Einarbeitung des Gutachtens werden alle Betroffenen erneut am Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

#### **Stellungnahme. vom 27.01.2011**

##### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die [REDACTED] äußert verschiedenste Bedenken, die hier nur Stichpunktartig zusammengefasst werden:

- Bauvolumen erdrückt Einfamilienhaus,
- Verschattung des Gartens und des Grundstücks insbesondere im Winter,
- Städtebaulich wenig gelungen,
- Zunehmende Baudichte im Gebiet der Von-Scala-Straße,



- Verminderte Wohnqualität durch großen Baukörper,
- Belastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen

Konkret fordert die Anwohnerin:

- Ärztehaus soll max. 2 Geschoße + ein zurückgesetztes drittes Geschoß erhalten,
- Mehr Abstand zur Grundstücksgrenze,
- Erdwall oder Mauer zur gemeinsamen Grundstücksgrenze,
- Verlegung der Tiefgaragenabfahrt,
- Verschiebung des Gebäudes nach Osten,

Ausführliche Darstellung siehe ausgelegter Brief.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundstück seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ eingetragen ist.

Die Nachbarschaftsinteressen sind durch Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung sowohl in der baulichen Höhe wie auch den Grenzabständen nicht verletzt. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Der Baukörper schafft städtebaulich einen Übergang von den sehr hohen Gebäuden der Kreisklinik im Süden zur Wohnbebauung im Norden am Kurt-Rohde-Platz. Das Ärztehaus weist lediglich ein zusätzliches Geschoss im Vergleich zur nördlich geplanten Wohnbebauung auf. Daher fügt sich die Planung in den Siedlungszusammenhang der Umgebung ein. Eine weitere Verschiebung nach Osten ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich und bauordnungsrechtlich nicht notwendig.

Bzgl. der Bedenken in Bezug auf Verkehrsaufkommen und Tiefgaragenabfahrt soll ein Immissionsschutzgutachten beauftragt werden. Nach Einarbeitung des Gutachtens werden alle Betroffenen erneut am Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Nach der Vorstellung der Stellungnahmen und deren Abwägung forderte Bürgermeister Brilmayer aus Immissionsschutzgründen die Verlegung der Tiefgaragenrampe, falls dies notwendig und technisch machbar sei. Die Fertigstellung des Parkdecks an der Kreisklinik müsse zeitlich vor der Eröffnung des Ärztehauses sein, da hier die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Im Baugenehmigungsverfahren, wo die Stellplätze nachgewiesen werden müssen, sei dies sicherzustellen. Der Forderung nach einer Anfahrbarkeit von Westen erteilte er eine Absage.

Die Mitglieder des Ausschusses regten an, die Tiefgaragen des Katholischen Siedlungswerkes und des Ärztehauses zusammenzufassen. Die Verwaltung solle hier die erforderlichen Kontakte herstellen. Weiterhin wurde angeregt, Einzelhandelsläden mit Bezug zum Gesundheits- und Sozialwesen sortimentsabhängig flächenmäßig auf je höchstens 200 qm zu beschränken. Dadurch sollen wenige große Läden mit ähnlichen Sortimenten verhindert und eine Angebotsvielfalt geschaffen werden. Andere Einzelhandelsgeschäfte, die der Nahversorgung dienen sollen vermieden werden. Die Verwaltung sagte zu, weitere diesbezügliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Verwaltung schlug abschließend vor, die Abwägung wie vorgestellt zu beschließen. Ein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 – Von-Scala-Straße – wurde nicht gefasst, da das Immissionsschutzgutachten abgewartet werden soll. Dessen Ergebnisse sollen dann in die Planung aufgenommen und die von der Änderung Betroffenen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmals beteiligt werden. Erst dann soll eine erneute Abwägung zum Satzungsbeschluss führen.

*Die Mitglieder des Technischen Ausschuss beschlossen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, die Stellungnahmen wie vorgestellt abzuwägen und ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag zu geben.*

Bebauungsplan „Kurt-Rohde-Platz“ Nr. 180

- a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Verfahren  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- b) Satzungsbeschluss

---

öffentlich

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten in der Sitzung am 12.07.2010 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das Verfahren gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die Grundstückseigentümer, Stadt Ebersberg, Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG und das Katholisches Siedlungswerk München GmbH, beabsichtigen, die Bebauung und Freiflächen am Kurt-Rohde-Platz (Gmkg. Ebersberg, Fl. Nr. 824/11, -/12, -/13, -/30, -/38 und Teilflächen Fl. Nr. 824, 824/20,-/33) neu zu strukturieren. Dabei ist die Schaffung von öffentlichen Freiflächen sowie eine moderat verdichtete Wohnbebauung mit zugehörigen Freibereichen anstelle der auf erweiterten Straßenflächen und der Bebauung aus den 1950er Jahren vorgesehen.

Ein Scoping-Termin fand statt am 26.07.2010, die danach eingereichten Stellungnahmen werden hier ebenfalls abgehandelt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.12.2010 bis 04.02.2011 durchgeführt. Die folgenden Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, welche in der Sitzung abgewogen wurde.

#### **Landratsamt Ebersberg, staatliche Bauverwaltung, Stellungnahme vom 02.02.2011**

##### **Sachverhaltsdarstellung:**

Aus baufachlicher Sicht werden folgende Anmerkungen gemacht:

- 1.) im Plan nicht verwendete Planzeichen sollten auch in der Legende nicht aufgeführt werden

##### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die entsprechenden Zeichen in der Legende werden gelöscht.

- 2.) es wird bezweifelt ob sich die in § 9 festgesetzten Dachformen mit Graten und Kehlen in Querrichtung des Gebäudes ins bestehende Ortsbild einfügen. Aus ortsplanerischer Sicht wird die Festsetzung von Satteldächern oder Flachdächern empfohlen.

##### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Quergeteilte Dächer auf Gebäuden oder Hausgruppen sind bei geneigten Dachformen nicht unüblich und integrieren sich in eine Dachlandschaft aus Satteldächern keineswegs schlechter als Flachdächer. Sofern Solarpaneele wirtschaftlich vertretbar in geneigte Dächer in Ost-West orientierter Häuser integriert werden sollen, ist die Querteilung von Dachflächen unumgänglich.

- 3.) in § 10 (1) müsste vermutlich statt dem Bauraum „WA 2“ der Bauraum „WA 3“ genannt werden

##### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

*Der Änderungsvorschlag wird in die endgültige Fassung des Bebauungsplans aufgenommen.*

#### **Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stelln. vom 02.02.2011**

##### **Sachverhaltsdarstellung:**

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde werden folgende Anmerkungen gemacht:

- 1.) Emissionen durch KFZ-Verkehr aus der Planung „Ärztelhaus“ B-Plan Nr. 183 werden in der Planung bisher nicht berücksichtigt.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Emissionen, verursacht durch die Planung im Umgriff des B-Plans 183, müssen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 183 gelöst werden. Für den Bebauungsplan 180 ergeben sich keine Änderungen.

- 2.) Der Begriff „Immissionsrichtwert“ soll aus der Begründung Kapitel 4.6 „Lärm“ gestrichen werden, da dieser sich nicht auf eine ausschließlich durch „Wohnanlieger“ genutzte Garage bezieht.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Der Begriff „Immissionsrichtwert“ wird aus dem entsprechenden Punkt der Begründung gestrichen.

**Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Stelln. vom 02.02.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Das städtebauliche Konzept baut auf einer räumlich erlebbaren Abfolge von baulich bzw. grün gefassten Platzräumen auf. Dem entspricht an der Bgm.-Meyer-Straße die Fassung des Straßenraumes durch das Wohngebäude WA 2 und den Baumplatz. Durch seine Alleinstellung erfüllt der Baumplatz zudem eine wichtige Orientierungsfunktion im Verlauf der Bgm.-Meyer-Straße als „Entree“ zur verkehrsberuhigten Zone. Diese stadträumliche Funktion wäre bei der Pflanzung einer Reihe kleinkroniger Bäume, die auf den Bereich des Wohngebäudes WA 2 beschränkt wäre, nicht mehr gegeben. Die Pflanzung von Einzelbäumen, z. B. im südlichen Bereich, ist im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens unbenommen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

*Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.*

**Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Staatl. Abfallrecht, Stellungnahme vom 04.10.2010****Sachverhaltsdarstellung:**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanplan werden vom aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken erhoben. Folgender Hinweis soll jedoch in den Satzungstext aufgenommen werden:

Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sollen wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000m<sup>2</sup>befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich hieraus keine Änderungen.

**Kreisbrandinspektion Ebersberg, Stellungnahme vom 01.02.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Die Kreisbrandinspektion macht folgende Anmerkungen:

- 1.) Die Kreisbrandinspektion geht davon aus, dass in den als „Straßenverkehrsflächen“ und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzten Flächen die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in gültiger Fassung berücksichtigt sind.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Richtlinien wurden berücksichtigt, für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

- 2.) Die Kreisbranddirektion macht Angaben zur Löschwasserversorgung und Bereitstellung entsprechend der Arbeitsblätter Nr.W331, W 400-1 W 400-3 W405) des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V) und des AGBF (Arbeitskreis vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz) „Information Löschwasserversorgung“(16.11.2009), sowie ggf. weiterer Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Angaben werden an die Planer der Straßen- und Platzflächen weitergegeben, für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**Deutsche Telekom, Stellungnahme. vom 21.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Umverlegungen und Neuanlage von Telekommunikationsanlagen bedürfen sechs Monate Vorlauf vor Baubeginn, um Planungen zu veranlassen und Bauvorbereitungen treffen zu können.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden den Planern der Straßen- und Platzflächen sowie den Bauantragsstellern weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Kabel Deutschland, Stellungnahme. vom 13.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, die bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern sind. Die Anlagen dürfen nicht überbaut werden, Überdeckungen nicht verringert werden.

Umverlegungen der Telekommunikationsanlagen bedürfen drei Monate Vorlauf vor Baubeginn, um Planungen zu veranlassen und Bauvorbereitungen treffen zu können. Über die Finanzierung und wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Maßnahmen müssen Vereinbarungen getroffen werden.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden den Planern der Straßen- und Platzflächen sowie die den Bauantragsstellern weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Energie Südbayern GmbH, Stellungnahme. vom 01.02.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Im Planbereich befinden sich Erdgasleitungen des Unternehmens, die im Zuge der Maßnahmen umgelegt werden müssen. Leitungsteile die nicht verlegt werden müssen geschützt werden. Mindestabstände zu Bäumen sind einzuhalten (DVGW Hinweis GW 125) Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind unbedingt die aktuellen Leitungspläne anzufordern.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden den Planern der Straßen- und Platzflächen sowie die den Bauantragsstellern weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**E.ON Bayern AG, Ampfing, Stellungnahme vom 28.01.2010****Sachverhaltsdarstellung:**

Im Überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG oder es sollen Neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich mindestens drei Monate vor Baubeginn mitzuteilen. Gehwege und Erschließungsstraßen sind so herzustellen dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Evtl. ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich, wofür ein Grundstück von 18-35qm erforderlich würde, das per Dienstbarkeit für die E.ON Bayern zu sichern ist. Das Grundstück ist bereits zu Beginn der Baumaßnahmen vorzuhalten, die Anfahrbarkeit des Grundstücks mit LKW / Tieflader muss sichergestellt sein

Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen von E.ON nicht beeinträchtigt werden. Sie weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes /DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 Meter zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird der Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links zur Trassenachse.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Auflagen und Informationen sind zu beachten und werden den Planern der Straßen- und Platzflächen sowie die den Bauantragsstellern weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Stadt Ebersberg, Ausgleichsflächen, Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 20.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden aus Sicht der zuständigen städtischen Stelle für Ausgleichsflächen und Abfallwirtschaft keine Einwände oder Bedenken erhoben.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Stadt Ebersberg, Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau und Allgemeines, Stellungnahme vom 03.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Das Tiefbauamt der Stadt Ebersberg macht folgende Stellungnahme:

In der Begründung fehlen Aussagen zur Erschließung für Kanal, Wasser und sonstige Spartenträger. Die Kanal- und Wasserversorgung ist jedoch gegeben. Teilstücke des Kanalnetzes werden künftig auf Privatgrundstücken verlaufen, um aufwändige Umbaumaßnahmen zu vermeiden. Für diese Teilstücke ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

Für die geplanten Versickerungsanlagen können Notüberläufe ins öffentliche Kanalnetz hergestellt werden, sofern die Bodenverhältnisse dies erfordern.

Für alle Maßnahmen sind Planunterlagen einzureichen und im Vorfeld mit der Stadt Ebersberg abzustimmen.

Die Kosten der Maßnahmen werden entsprechend der EWS (Entwässerungssatzung) und der WAS (Wasserabgabensatzung) abgerechnet.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die neue Verbindungsstraße zwischen der Bürgermeister-Meyer-Straße und der Schmedererstraße weist eine Breite von 7,5m incl. Gehweg auf, der nicht durch Bordstein von der Verkehrsfläche abgetrennt sein wird. Es müssen Maßnahmen ergriffen werden, dass die Gehwege nicht durch parkende Autos verstellt werden.

Die Straßenplanung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Benutzbarkeit der Gehwege muss durch geeignete Maßnahmen gegen „Zuparken“ sichergestellt werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauantragssteller weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**Stadt Ebersberg, Feuerwehr, Stellungnahme vom 20.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Es werden Feuerwehreinsatzpläne entsprechend Merkblatt 4.2 „Einsatzpläne für die Feuerwehren Bayerns“ sowie DIN 14095 und die Einsetzung eines Brandschutzbeauftragten zur Einhaltung der Brandschutzvorschriften für alle Tiefgaragen und mit Tiefgaragen verbundenen Wohnhäuser gefordert.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Forderungen werden erst im Zuge der Ausführungsplanung relevant. Die Planung schränkt die Brandschutzanforderungen nach BayBO und der Garagenverordnung nicht ein, die entsprechenden Normen und Auflagen sind einzuhalten. Die Anmerkungen werden den Bauantragsstellern weitergegeben. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Stadt Ebersberg, Stadtgärtnerei, Stellungnahme vom 18.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Einige der in den §16(5) genannten Baum- und Straucharten werden von der Stadtgärtnerei mit „unter Vorbehalt“ versehen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

In §16(5) werden neben den mit „unter Vorbehalt“ versehenen Arten eine ausreichende Anzahl an Alternativen angeboten, aus denen eine endgültige Auswahl für die Bepflanzung der öffentlichen Flächen im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung getroffen werden kann. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Stadt Ebersberg, Schulwegsicherheit, Stellungnahme vom 04.01.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden aus Sicht der zuständigen städtischen Stelle für Schulwegsicherheit keine Einwände oder Bedenken erhoben.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Stadt Ebersberg, Familien- und Kulturreferat, Stellungnahme vom 26.07.2010****Sachverhaltsdarstellung:**

Das Familien- und Kulturreferat der Stadt Ebersberg wünscht die Unterbringung von fünf Stellplätzen das Familienzentrums im WA 3

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Wie gewünscht wurden fünf Stellplätze im WA 3 untergebracht, es wurden jedoch die Stellplätze von der Westseite des Grundstücks des Familienzentrums verlegt. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

### **Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte, Stellungnahme vom 21.07.2011**

#### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 sollen in den Zugangsbereichen, den Plätzen und wenn möglich auch Spielplätzen sowie in den erdgeschossigen Wohnungen eingehalten werden.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Zugangsbereiche der Wohnungen, Straßen-, Platz- und Spielplatzflächen entsprechen soweit möglich DIN 18025 Teil 1 und 2. Die Wohnungen entsprechen den Anforderungen nach BayBO bzw. bei gefördertem Wohnungsbau den Anforderungen nach WFB. Darüber hinausgehende Wünsche müssen mit den Bauträgern verhandelt werden und können nicht im B-Plan festgesetzt werden. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

### **Stadt Ebersberg, Behindertenbeauftragte, Stellungnahme vom 12.01.2011**

#### **Sachverhaltsdarstellung:**

Auf die Verwendung von Kopfsteinpflaster soll im verkehrsberuhigten Bereich verzichtet werden, zusätzlich soll im Bereich des Familienzentrums ein Parkplatz als Behindertenparkplatz ausgewiesen werden. Weitere Punkte betreffen die Entwurfs- und Ausführungsplanung des Familienzentrums.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Behindertenbeauftragte wird in die Entwurfs- und Ausführungsplanung der Platz- und Straßenflächen einbezogen, die Wünsche hinsichtlich des Verzichts auf Kopfsteinpflaster können in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Im Bereich des Familienzentrums kann ein Parkplatz als Behindertenparkplatz ausgewiesen werden. Weitere die Planung des Familienzentrums betreffende Punkte sollten direkt mit den Architekten und Bauherrenvertretern des Familienzentrums besprochen werden da sie ausschließlich die Objektplanung betreffen und nicht Teil der Bebauungsplanung sein sollten. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

### **GWG Ebersberg eG, Hr. Krapf, Stellungnahme vom 25.09.2009**

#### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Anbindung des Kurt-Rohde-Platzes an den öffentlichen Busverkehr wird gewünscht, um den Anwohnern, insbesondere Älteren die Erreichbarkeit des S-Bahnhofs zu erleichtern sowie Bürgern die Möglichkeit zu geben auf einfache Weise an den Kurt-Rohde-Platz zu gelangen

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Ebersberg hatte vor einigen Jahren eine Busroute über das Wohngebiet Friedenseiche geführt, später eine Schleife über das Wohngebiet Südwest. Beide Linien hatten mit zugeparkten Straßen zu kämpfen, wurden kaum angenommen und verursachten erhebliche Kosten. Die Bushaltestelle an der Kreisklinik ist ca. 350m entfernt, somit ist das Planungsgebiet auch ohne zusätzliche Haltestelle gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

### **Kath. Siedlungswerk München, Hr. Guggemos, Stellungnahme vom 26.01.2011**

#### **Sachverhaltsdarstellung:**

Das Kath. Siedlungswerk München macht folgende Stellungnahmen:

- 1.) zu § 9 (1), Dachform: in der Begründung zu diesem Punkt ist werden „unregelmäßig geschnittenen trapezförmigen Dachflächen“ beschrieben, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „rechteckig bis trapezförmige Teilflächen“

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die „rechteckig bis trapezförmigen Teilflächen“ aus den textlichen Festsetzungen werden inhaltlich auch in die Begründung aufgenommen.

- 2.) -zu §9 (5), der textlichen Festsetzungen: „Anlagen für Solarenergienutzung sind nur zulässig, wenn sie in die Neigung der Dachflächen integriert werden“ wird gefordert diesen Satz zu streichen.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Der Satz wird nicht gestrichen, da es Ziel der Planung ist, die Wirkung der Dachflächen nicht durch Aufbauten zu zerstören, daher die Festsetzung der in die Neigung der Dachflächen integrierten Anlagen, die mit heutigen technischen Standards wirtschaftlich herstellbar sind. Um technischen Wandel auf dem Gebiet der Solarenergie zukünftig zu ermöglichen wird folgender Zusatz in die textliche Fassung aufgenommen:

Ausnahmsweise sind auch nicht in die Neigung der Dachflächen integrierte Solaranlagen zulässig, wenn dies aus technischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

- 3.) zu §9 (6), der Satz der textlichen Festsetzungen: „Antennen / Satellitenanlagen .... sind unzulässig“, soll gestrichen werden

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

In §9 (6) wird jedoch die Zulässigkeit von Gemeinschafts- Antennen / Satellitenanlagen in Form von einer Anlage pro Haus gestattet. Diese können so eingerichtet werden, dass sämtlichen verfügbaren Satellitenprogramme empfangbar sind, wodurch das gesetzliche Recht auf Informationsfreiheit eingehalten wird. Ziel ist die Zahl der Antennen / Satellitenanlagen und deren Wirkung auf das Ortsbild auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Der Satz wird daher nicht gestrichen, für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

- 4.) -zu §10 (1), die Bezeichnung „WA 2“ soll entfallen, statt dessen soll „WA 3“ verwendet werden

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Dieser Änderungsvorschlag wird in die textliche Fassung aufgenommen.

- 5.) zu §10 (2), der Begriff „ausschließlich“ für die Unterbringung der Stellplätze im WA 2 in Tiefgaragen soll gestrichen werden.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Der Begriff „ausschließlich“ kann in den Festsetzungen durch Text gestrichen werden, da die Festsetzungen durch Zeichen im WA 2 keine andere Möglichkeit als die ausschließliche Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zulassen.

- 6.) zu §10 (10): Es wird gewünscht, die Errichtung oberirdischer Fahrradstellplätze zuzulassen und -zu §11 (2): hier soll unter Pkt. e) „Flächen für Fahrrad- und Müllräume bis 20qm“ eingefügt werden

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen“ zulässig. Für jedes der Baufelder WA1, WA2, WA3 wurde oberirdisch eine „Fläche für Nebenanlagen“ für Müll und Fahrräder in der Größenordnung von ca. 25 bis 30qm festgesetzt. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

- 7.) zu §12 (3): Die Einfriedung von privaten Wohnungsgärten im WA2 soll erlaubt werden

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Einfriedung privater Wohnungsgärten im WA 2 war aufgrund der gewählten Baustruktur mit einem Hochparterre von bis zu 1m und großen Terrassen bisher nicht geplant. Gärten wären nur mit fünf bis sechs Treppenstufen von den Terrassen aus erreichbar, wir empfehlen daher den Verzicht auf Privatgärten, die Forderung nach einer Einfriedung erübrigt sich. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

**Nachbarn Von Scala-Straße 6 und 8 [REDACTED] Stellungnahmen vom 09.08.2010 und vom 03.02.2011****Sachverhaltsdarstellung:**

Die Nachbarn machen folgende Stellungnahmen:

- 1.) Das geplante Gebäude im WA 3 erscheint den Nachbarn als dreigeschossiger Baukörper zu nahe an deren südlicher Grundstücksgrenze, das geplante Gebäude soll nur zwei Geschosse aufweisen.



**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Die Abstandsflächen nach BayBO sind zu den Nachbarn des Planungsgebiets einzuhalten. Es können drei Vollgeschosse gebaut werden und es kann eine Wandhöhe von 10,50m errichtet werden, beide Vorgaben sind jedoch nicht verpflichtend einzuhalten, und müssen sogar unterschritten werden, um die maximal zulässigen Geschossflächen nicht zu überschreiten.

Der im Plan als beispielhaft dargestellte Baukörper geht von einem zweigeschossigen Baukörper an der südlichen Grundstücksgrenze aus. Nur mit einem zweigeschossigen Baukörper kann man überhaupt bis auf 8m an die Grundstücksgrenze bauen. Der beispielhaft für das Baufeld WA 3 untersuchte Baukörper weist auf der Südseite die für die Abstandsfläche maßgebliche Traufhöhe von ca. 5,8m auf. Damit bleibt ein Abstand von ca. 6,0-8,0m zur Grundstücksgrenze der um ca. 0,5 bis 2,0m unter den Forderungen der Abstandsfläche nach BayBO liegt. Sollte stattdessen ein dreigeschossiges Gebäude geplant werden betrüge der einzuhaltende Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach BayBO mindestens 8,7m.

Die geplanten Baufenster, Wandhöhen und Geschossszahlen werden beibehalten, für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

- 2.) Die neuen Platzflächen nördlich des WA 3 sind zu groß und bedingen ein dichte Stellung der Baukörper

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Um eine Platzsituation mit Aufenthalts – und Spielmöglichkeiten entstehen zu lassen müssen die bestehenden Räume aufgeweitet werden. Überlagerungen der Abstandsflächen innerhalb des Gebiets gibt es nur zwischen dem WA 1 und dem WA 4 sowie innerhalb des WA 1. In den Testentwürfen wurde durch entsprechende Grundrissorganisation der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen, die durch einen Besonnungsnachweis bestätigt wurden. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

- 3.) Die oberirdischen Parkplätze sollen abgeschirmt werden und nur den Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag:**

Sämtliche auf Privatgrundstücken geplanten Parkplätze stehen ausschließlich den Anwohnern und nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Bei den Parkplätzen an den Grundstücksgrenzen zu den Anwohnern der Von-Scala-Straße handelt es sich um Privatparkplätze auf Privatgrundstücken. Eine Abschirmung der Stellplätze gegenüber den Nachbarn durch eine dichte Eingrünung ist geplant. Öffentliche Stellplätze für Besucher der Anlieger sind nur im Straßenraum an der Bürgermeister Meyer-Straße geplant. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde sich erkundigt, wer die Unterhaltskosten für die Grünanlagen trage. Die Verwaltung gab die Auskunft, dass die Stadt hierfür aufkommen müsse, da diese Einrichtungen allen Bürgern zur Verfügung stünden. Weiterhin wurde gefragt, ob die Stellplatzanzahl am Familienzentrum verringert werden könne. Da die Stellplätze benötigt werden und die Freiflächen im Rahmen einer Kindergrünanlage ausreichend bemessen seien, sei dies leider nicht möglich, so die Verwaltung. Allerdings verhandle man mit dem westlichen Nachbar über einen teilweise Grundstückskauf, um an dieser Stelle mehr Freiraum zu schaffen.

Die Verwaltung empfahl abschließend den Ausschussmitgliedern, die vorgestellte Abwägung zu beschließen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

*Die Mitglieder des Technischen Ausschuss beschlossen einstimmig mit 9:0 Stimmen, die Stellungnahmen wie vorgestellt abzuwägen. Anschließend beschlossen sie einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bebauungsplan als Satzung vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.*

Lfd.-Nr. 08

Bebauungsplan „am Mühlweg“ Nr. 181

- a) Vorstellung des Entwurfes
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

öffentlich

In den Sitzungen des Technischen Ausschusses im November und Dezember 2009 wurde ein Vorbescheidsantrag gestellt, der eine dichte Bebauung auf dem Grundstück FINr. 329 nördlich des Mühlwegs an der Eberhardstraße vorsah. Die Mitglieder des TA stellten das Baugesuch zurück und beschlossen die Einleitung des Bebauungsplanes Nr.181 „Mühlweg“. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.12.2010 wurden mehrere Varianten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgestellt. Der Geltungsbereich überplant den nördlichen und den südlichen Bereich des Mühlwegs von der Eberhardstraße bis zur vorhandenen Bebauung im östlichen Bereich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche nördlich des Mühlwegs als Grünfläche dar, der Süden wird entlang der vorhandenen Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Der Entwurf des Landschaftsplans misst dem Plangebiet erhebliche Bedeutung bezüglich der Frischluftzufuhr für die Kernstadt sowie als Hochwasserabflussskorridor zu. Es wird empfohlen den Bereich auch aus ortsbildgestalterischen Gründen von einer Bebauung freizuhalten. Weiter befindet sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich. Hier ist mit erhöhten Wasserabflüssen sowie zeitweise hohen Grundwasserpegel zu rechnen.

Das Planungsbüro Baumann und Freunde wurde mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Das Büro Hentschel Consult wurde mit der Erstellung eines Immissionsgutachtens beauftragt. Das Immissionsgutachten ermittelt eine erhebliche Überschreitung der in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte von 50 dB(A) nachts im gesamten westlichen Plangebiet. Ebenso liegen Grenzwertüberschreitungen in diesem Bereich am Tag vor. Die Grenzwertüberschreitungen resultieren aus der Verkehrsbelastung auf der vorhandenen Staatsstraße. Die Immissionen der vorhandenen Freizeit- und Gewerbenutzungen sind innerhalb der erlaubten Grenzwerte. Demzufolge müssen Lärmschutzmaßnahmen, wie eine Riegelbebauung ohne Wohnnutzung oder eine Lärmschutzwand, ergriffen werden, wenn im westlichen Bereich eine Bebauung festgesetzt werden soll.

Deswegen entschieden sich die Mitglieder des Ausschusses am 07.12.2010 auf der Basis der Variante 2, die eine neue Bebauung lediglich im Osten des Geltungsbereiches vorsah, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Herr Baumann stellte den Entwurf in der Sitzung vor.

Insgesamt wird das Plangebiet als Mischgebiet überplant. Dies entspricht dem heute vorhandenen und auch in Zukunft vorgesehenen Nutzungsmix im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Südlich des Mühlwegs wird die vorhandene Siedlungsstruktur mit einem Bauraum überplant. Hier werden 3 Vollgeschosse festgesetzt, womit zukünftigen Befreiungstatbeständen entgegen gewirkt werden soll. Nordöstlich des Mühlwegs werden 2 Bauräume mit jeweils 2 Vollgeschossen festgesetzt. Damit soll an dieser Stelle eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Diese Entwicklung bedarf weder weiterer immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen noch werden Belange des Landschaftsbildes wesentlich tangiert. Im Bereich nordwestlich des Mühlwegs werden Parkplätze festgesetzt, um den örtlichen Bedarf an Parkplätzen zukünftig abdecken zu können. Ansonsten wird eine Grünfläche festgesetzt, was den Vorgaben des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes entspricht. Die bestehenden Gebäude können erhalten und auch saniert werden, da sie unter Bestandschutz stehen.

Von der Unteren Naturschutzbehörde liegt der Verwaltung mittlerweile ein Schreiben vor woraus hervorgeht, dass das vorhandene Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht mehr vollzogen werden kann. Deswegen kann die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht stellen, hier von den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu befreien. Das bedeutet, dass die Stadt berechtigt ist, die Fläche mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

In der nachfolgenden Diskussion wurde aus der Mitte des Ausschusses der Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen in diesem Bereich hinterfragt. Der Bürgermeister und die Mehrheit der Ausschussmitglieder begrüßten jedoch die Möglichkeit, zusätzlichen Parkraum am Klostersee schaffen zu können. Ob und wann das Konzept jedoch umgesetzt werde, sei noch mit dem Eigentümer zu klären, so der Bürgermeister. Wichtig sei jedoch, dass der Bebauungsplan der Stadt diese Möglichkeit einräume.

Der Technische Ausschuss beauftragte die Verwaltung, nach Möglichkeiten zu suchen, den Mühlweg bedarfsgerecht auszubauen. Entweder solle eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden oder eine generelle Verbreiterung erfolgen.

*Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten mit 8 : 1 Stimmen den vorgestellten Entwurf und fassten mit gleicher Stimmenmehrheit den Beschluss, den Bebauungsplan gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Als Bebauungsplan der Innentwicklung kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.*

Lfd.-Nr. 09

Vorentwurf zum neuen FNP und zum Landschaftsplan  
hier: Erweiterung des Waldsportparks

öffentlich

In der Sitzung des Stadtrates am 30.11.2010 wurden die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes vorgestellt. Hier wurde beantragt, die Planungen für die Erweiterung der Sportplätze im Waldsportpark nochmals im Technischen Ausschuss vorzustellen.

Bürgermeister Brilmayer erläuterte in der Sitzung das bisherige Vorgehen. Nachdem ein Gutachten mehrere alternative Standorte für den Bau der dringend benötigten Sportplätze aufgezeigt habe, wurde versucht diese Vorschläge umzusetzen. Da es aber nicht möglich war an diesen Standorten die Planung umzusetzen, habe man sich für einen weiteren Ausbau im Waldsportpark entschieden, so der Bürgermeister. Vorteile seien hier die vorhandene Erschließung sowie das teilweise städtische Eigentum der benötigten Flächen.

Letztes Jahr wurde der vorhandene südliche Fußballplatz mit einem Kunstrasen versehen und nun muss kurzfristig noch ein weiterer, langfristig sogar noch zwei weitere Plätze geschaffen werden. Trotz der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des Bannwaldes wurde empfohlen 2 Sportplätze im Westen bzw. Südwesten im Entwurf des Flächennutzungsplans darzustellen und mit den zuständigen Behörden die Planungen zu erörtern.

Alternativ könnten die Stockschützenbahnen zwischen die Tennisplätze und den Skihang an die Sportparkstraße verlegt werden. Ein Immissionsschutzgutachten hat jedoch ergeben, dass die Neuanlage der Bahnen hier nur mit erheblichem Aufwand zu erreichen wäre. Das Vorhaben muss nahezu komplett eingehaust werden, um die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben des angrenzenden Gewerbegebietes zu erfüllen. Daher sei es sinnvoll, so der Bürgermeister, alle Alternativen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung abzu prüfen.

Die Mitglieder des Ausschusses begrüßten einerseits die vorgeschlagene Vorgehensweise. Andererseits wurde angeregt lediglich einen Platz in die Planung des FNP aufzunehmen und Alternativen im Zuge der Verlegung der Stockschützenbahn weiterzuverfolgen. Am Ende der Diskussion einigten sich die Ausschussmitglieder auf die Darstellung beider Plätze im Entwurf des Flächennutzungsplans und eine gleichzeitige Darstellung der geplanten Stockschützenbahn an der Sportparkstraße. Die Planer wurden gebeten, die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz eindeutiger zu kennzeichnen und das Begleitgrün nicht mehr darzustellen.

*Die Mitglieder des Technischen Ausschusses empfahlen mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat, zwei neue Sportplätze und die Stockschützenbahn an der Sportparkstraße in den Entwurf des Flächennutzungsplan aufzunehmen.*

Lfd.-Nr. 10

Kanalbau Ober- / Unterlaufing;  
Vorstellung der Planung

---

öffentlich

Bevor nun Herr Bauer die Maßnahme kurz vorstellt ist noch anzumerken, dass in mehreren vorangegangenen Gesprächen, mit den betroffenen Anliegern, dem planenden Büro, sowie der Verwaltung die nun vorliegende Lösung erarbeitet wurde. Um alle Grundstücke an den öffentlichen Kanal anschließen zu können, ist es notwendig, aufgrund der ausgeprägten Hanglage in Oberlaufing, sowie zum Teil ungünstiger Grundstückszuschnitte, öffentliche Leitungen teilweise über private Grundstücke zu verlegen. Die hier betroffenen Eigentümer werden der Stadt entsprechende Dienstbarkeiten einräumen, um die Kanaltrassen auf Dauer sicherzustellen.

Ansonsten werden die geplanten Kanalhaltungen, entsprechend der Vorgaben, im öffentlichen Grund verlegt.

Nach Vorstellung der Maßnahme und Zustimmung durch den Technischen Ausschuss, wird für die Anlieger von Ober- und Unterlaufing, wie auch bei den vorangegangenen Kanalbaumaßnahmen, ein Informationsabend stattfinden (17.02.11).

An diesem Infoabend wird die Baumaßnahme noch einmal vorgestellt, der Ablauf der Baumaßnahme beschrieben, die Entwässerungsplanung für die einzelnen Grundstücke besprochen, zu den Kosten für den Kanalanschluss, sowie über Gebühren und Beiträge informiert.

Bei der Kanalbaumaßnahme handelt es sich um eine förderfähige Maßnahme nach RZWAS (Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben). Der Antrag zur Aufnahme in die Förderliste wurde bereits Ende 2009 gestellt, ein Bewilligungsbescheid liegt noch nicht vor. Sollte bis zum Baubeginn kein Bewilligungsbescheid vorliegen, muss ein Antrag auf vorzeitigen Baubeginn gestellt werden. Der Fördersatz für derartige Maßnahmen (nach Gemeindeteilbetrachtung) beläuft sich auf ca. 60 % der förderfähigen Kosten.

Genauere Zahlen und Details zur Planung wird Ihnen nun Herr Bauer in seinem Vortrag erläutern.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren mit der Vorstellung der Planung und dem weiteren Vorgehen einverstanden.

Die vorgetragene Powerpointpräsentation liegt dem Protokoll bei.

Lfd.-Nr. 11

Sanierung Grund- und Hauptschule  
Zwischenbericht Vorentwurf und weiteres Vorgehen

---

öffentlich

Architekt Garbe machte anhand seines Zeitplanes nochmals deutlich in welcher enger Zeitschiene bis zur Abgabe des Förderantrages bei der Regierung von Oberbayern am 1.5.2011 umfangreiche und dezidierte Planungsarbeit mit Kostenberechnungen erforderlich sind. In enger Abstimmung arbeitet das Planungsteam, wie bereits am 18.01.2011 im TA vorgestellt, an einer Lösung mit der schon in den großen Ferien 2011 begonnen werden soll. Er stellte die einzelnen Bauabschnitte mit ihren gegenseitigen Abhängigkeiten in den nächsten Jahren als nach derzeitigem Wissensstand angestrebten Fahrplan vor:

- |              |  |
|--------------|--|
| 1. BA – 2011 | In der Hauptsache<br>Altbau, Verwaltungstrakt mit Anbau von Lehrerzimmer, Bibliothek und Sozialberatungsbüro<br>Heizzentrale<br>Umbau der WC-Anlagen, Schülercafe/Verpflegung, Mittagsbetreuung<br>Rohbau der 4 zusätzlichen Klassenzimmer |
| 2. BA – 2012 | in der Hauptsache<br>Fassaden<br>Dachsanierung<br>Sanitäre Einrichtungen   |
| 3. BA – 2013 | Turnhalle mit Nebenräumen, Sanitäre Anlagen  |
| 4. BA – 2014 | Fertigstellung, Außenanlagen<br>Schwimmbadsanierung als komplett separater Bauteil   |

Des Weiteren führte Architekt Garbe folgendes zu den möglichen Energiestandards aus. Über die derzeit gültige ENEC 2010 hinaus sollte, um sämtliche Fördermöglichkeiten aus zu schöpfen auf den Energiestandard KfW abgezielt werden. Dieser wird aller Wahrscheinlichkeit nach die bereits anstehende ENEC 2012 (nach Expertenmeinung Steigerung 30 %) übertreffen.

Nach Einschätzung des Planungsteams ist dieser Standard in der geplanten Zeitschiene mit abschätzbarem technischen und finanziellen Aufwand zu erreichen.

Die bereits verabschiedete EU-Gebäuderichtlinie zum Niedrigstenergiestandard soll 2019 in Kraft treten. Dieser Standard bedeutet allerdings höchste Anforderungen an Gebäudedichtigkeit und technische Ausrüstung, wie z. B. zentrale Lüftungseinrichtungen und somit einen noch nicht bezifferten, wesentlich höheren Investitionsaufwand.

Im Ausschuss bestand Einigkeit auf den Energiestandard KfW ab zu zielen.

Abschließend berichtet Architekt Garbe über die derzeitigen Bauteiluntersuchungen im Schwimmbad durch das Sachverständigenbüro Prof. Weber. Um genauere Einschätzungen zur Sanierung und Kostenaufwand abgeben zu können, müssen die Bauteile einer noch fundierteren Prüfung unterzogen werden.

Im Anschluss an die Ausführungen von Architekt Garbe stellte Herr Steger vom IB planplus das Heizungs- und Lüftungskonzept vor. Es ist vorgesehen eine Pellet-Heizzentrale mit einem BHKW zu betreiben, zur Wärme- und Stromerzeugung. Als wegweisende Idee stellte er ein dadurch mögliches Nahwärmekonzept vor, durch das in einem Umkreis von ca. 350 m diverse städtische Einrichtungen, wie z.B. Grundschule und Feuerwehr oder das Pfarrheim und Kindergarten versorgt werden könnten. Dadurch kann eine optimale Auslastung mit maximalem Energieertrag und Förderungen erzielt werden.

Das Lüftungskonzept sieht dezentral gesteuerte Einzelraumlüftungen vor und soll einen optimalen Luftaustausch in den Klassenräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen gewährleisten.

Im Zuge der Sanierung werden alle Leitungen und Steuergeräte erneuert.

Nach eingehenden Diskussionen und Beratungen war sich das Gremium einig, auf Basis der vorgestellten Konzepte die Generalsanierung weiter zu bearbeiten.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf Basis der vorgestellten Konzepte die Generalsanierung weiter zu bearbeiten.*

Lfd.-Nr. 12

Verlängerung Gehweg Rosenheimer Str. bis Kreuzweg

Öffentlich

Wird voraussichtlich in der Sitzung am 15.03.11 behandelt

Lfd.-Nr. 13

Verschiedenes

öffentlich

Hierzu lag kein Antrag vor.

Lfd.-Nr. 14

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StR Schechner erkundigte sich, ob der Kreuzungsbereich Südumgehung/Sägewerk Schuder noch weiter asphaltiert wird. Die Verwaltung erkundigte sich schon vor längerer Zeit bei der Straßenmeisterei, Hr. Plate diesbezüglich. Lt. Auskunft von Hr. Plate sind die Asphaltarbeiten abgeschlossen, der angesprochene Bereich wird nicht weiter asphaltiert.

Es folgt ein nicht öffentlicher Teil

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 22.25 Uhr

Ebersberg, den

gez.  
W. Brilmayer  
Sitzungsleitung

gez.  
Bumann (TOP 6-9)

gez.  
Fischer (TOP 1-5 u. 11-14)

gez.  
Pfeifer (TOP 10)  
Schriftführer