

NIEDERSCHRIFT über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses vom Dienstag, 8. Mai 2012

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Bumann, Fischer, Weisheit

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 Mühlfenzl	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schedo	Mitglied	X		
SR Schuder	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied		X	

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

TOP 1.

Ortsbesichtigung um 18.15 Uhr mit anschließender Beratung im Sitzungssaal des Rathauses

TA 17.04.2012, TOP 3, 4, 5

■■■■■■■■■■■ **Bauantrag zur Errichtung einer Absturzsicherung gemäß BayBO Art. 36 auf dem Grundstück FINr. 626/33, Gmkg. Ebersberg in der Rosenheimer Str. 22a**

-
- a) **Bauantrag zur Errichtung einer Absturzsicherung**
 - b) **Bauantrag zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 626/31, Gmkg. Ebersberg Rosenheimer Straße 20 c**

öffentlich

Sachverhalt:

In der vorangegangenen TA Sitzung vom 17.04.2012 wurde beschlossen, bezüglich dieser 3 Bauanträge eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Von Seiten des Ebersberger Landratsamtes wurde aufgrund einer zwischenzeitlichen Nachfrage unter Hinweis auf den Artikel 57 der Bayerischen Bauordnung nochmals bestätigt, dass die vorgenommenen Aufschüttungen sowie die vorhandene Stützmauer verfahrensfrei zulässig sind und auch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Die Errichtung einer Ein-

friedung auf dem aufgeschütteten Gelände ist hingegen baugenehmigungspflichtig und erfordert auch eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Zuerst wurden die beiden Bauanträge zur Errichtung einer Absturzsicherung behandelt.

Beim Anwesen Rosenheimer Straße 22 a ist die Errichtung eines 80 cm hohen Zaunes auf dem aufgeschütteten Gelände in einem Abstand von 65 cm von der Westgrenze beantragt.

Beim Anwesen Rosenheimer Straße 20 c ist die Errichtung eines 1 m hohen Zaunes auf dem aufgeschütteten Gelände in einem Abstand von 80 cm von der Westgrenze beantragt.

Laut Bebauungsplan Nr. 71 sind als Einfriedung nur Maschendraht-Flechtzäune mit dunkelgrünem Korrosionsschutz, max. 90 cm hoch, zulässig.

Die beantragten Zäune liegen ca. 2,50 m über dem ursprünglichen Gelände (welches hier maßgeblich ist), und erfordern deshalb eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Die westlichen Grundstücksnachbarn haben den Bauanträgen nicht zugestimmt. Sie schlagen vor, die vorhandene Gabionenwand um 50 cm Höhe zurückzubauen und das Gartengrundstück leicht anzuböschchen.

Nachdem die Stadträte das Gelände eingehend betrachtet und die Problematik diskutiert hatten, wurde wie folgt abgestimmt:

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen wurden beide Anträge zur Errichtung einer Absturzsicherung abgelehnt.

Mit 6 : 2 Stimmen wurde die Zustimmung zu einer gemeinsamen Lösung der Anwesen Rosenheimer Straße 20 b bis 22 a unter den Bedingungen in Aussicht gestellt, dass die Gabionenwand um 50 cm heruntersetzt und ein filigraner, 90 cm hoher Zaun auf den Gabionen errichtet wird.:

Mit 2 : 6 Stimmen wurde die Errichtung eines Zaunes auf dem aufgeschütteten Gelände mit 1 m Abstand zur westlichen Grenze abgelehnt.

Weiterhin ist beim Anwesen 20 c die Errichtung eines Gartenhäuschens mit einer Grundfläche von 2 x 2 m und 2,18 m Höhe an der nördlichen Grenze beantragt. Der Abstand zur westlichen Grenze beträgt 3 m.

Da der Bebauungsplan 71.1 hierfür keinen Bauraum vorsieht, ist eine Befreiung erforderlich. Der nördliche Nachbar hat dem Vorhaben zugestimmt. Die Unterschriften der westlichen Nachbarn liegen nicht vor.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen wurde dem Antrag zur Errichtung des Gartenhäuschens zugestimmt.

TOP 2.

Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FINr. 122/6, Gmkg. Ebersberg in der Münchener Str. 3

öffentlich

Sachverhalt:

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 119.

Die Planung sieht vor:

- im EG ca. 250 m² Gewerbeflächen für Läden, Praxen, Kanzleien, eventuell Gastronomie,
- im OG 3 bis 4 Wohnungen, 50 - 80 m², teilweise durch Laubengang erschlossen,
- im zurückgesetzten DG 2 Wohnungen mit 90 m².

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Bauraumes, der Gehweg wird am Gebäude entlang geführt, dadurch entstehen an der Straße 5 Längsparkplätze, in der Tiefgarage entstehen 15 Stellplätze.

Abweichend vom Bebauungsplan soll aus gestalterischen Gründen statt eines Satteldaches ein leicht geneigtes Pultdach für das Terrassengeschoß ausgeführt werden, dessen First um 1,35 m tiefer als der First des Satteldaches läge.

Das Konzept erfordert Befreiungen bezüglich des Pultdaches, sowie der Dreigeschossigkeit. Im Hinblick auf die städtebauliche Situation und Nähe zur Stadtmitte ist aus Sicht der Unterzeichnenden eine Bebauung in vorliegender Größenordnung und Optik durchaus vorstellbar, zumal diese auch für eine zukünftige Bebauung der angrenzenden Grundstücke einen urbanen Gesamtcharakter bedeuten würde.

Nach eingehender Beratung sprach sich der Ausschuss gegen ein Pultdach, jedoch für eine Dreigeschossigkeit aus.

Mit 8: 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für ein Pultdach keine Befreiung in Aussicht zu stellen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss eine Befreiung für drei Geschoße in Aussicht zustellen.

TOP 3.

██████████;

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2746/9, Gmkg. Oberndorf, Kumpfmühle

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es handelt sich um eine Baulücke, das Gebäude fügt sich ein. Die Erschließung ist gesichert.

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

TOP 4.

Kreisklinik Ebersberg;

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Abteilung für Hochenergietherapie und Strukturverbesserung auf dem Grundstück FINr. 817, Gmkg. Ebersberg in der Pfarrer-Guggetzer-Str. 3

öffentlich

Sachverhalt:

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 10. Darin verläuft die südliche Baugrenze in einem Abstand von 20 m zur Münchener Straße. Geplant ist die Errichtung eines dreigeschoßigen Gebäudes, in einem Abstand von 3 m zum Gehweg. Durch das zurückgesetzte Dachgeschoß kann die Abstandsfläche bis zur Straßenmitte eingehalten werden. Wegen der Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, städtebaulich bestehen keine Bedenken, nachbarrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der erforderlichen Befreiung zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

TOP 5.

██████████

Bauantrag zum Einbau von 2 Quergauben am Gebäude Praetoriusbogen 7, FINr. 3034, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragssteller beantragt die Errichtung von zwei Dachgauben im Süden und Westen seines Gebäudes. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 und erfordert eine Befreiung, da die Errichtung von Dachgauben ausgeschlossen ist. Der angrenzende Nachbar hat der Planung zugestimmt. Da das Vorhaben städtebaulich verträglich ist, empfahl die Verwaltung, dem Vorhaben zuzustimmen und die notwendige Befreiung zu erteilen.

Die Mitglieder des Ausschusses diskutierten über die Ausformung der Dachgauben und regten an, eine Studie über die Gestaltung von Dachgauben erstellen zu lassen, die als Grundlage für alle vergleichbaren Vorhaben in diesem Gebiet herangezogen werden kann.

Mit 9:0 Stimmen lehnten die Mitglieder des Technischen Ausschusses ihr Einvernehmen zum Bauantrag ab und beauftragten die Verwaltung, eine Studie über die Gestaltung von Dachgauben zu erstellen.

TOP 6.**Tekturantrag zum Neubau von 2 Einzelgaragen anstatt 2 Doppelparker auf dem Grundstück FINr. 123/2, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 14**

öffentlich

Sachverhalt:

Der Antragssteller beantragt den Neubau von zwei Einzelgaragen anstatt die Errichtung von zwei Duplex-Garagen. Die fehlenden zwei Stellplätze sollen in der Tiefgarage der Firma Cassco mit Zufahrt neben dem Jugendzentrum nachgewiesen werden. Die Ausschussmitglieder hielten in der nachfolgenden Diskussion an ihrem Wunsch fest, wonach der Bauherr auf dem Grundstück selbst die benötigten Stellplätze nachweisen muss.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses lehnten ihr Einvernehmen zum Tekturantrag mit 9 : 0 Stimmen ab.

TOP 7.**Stadtsaal Ebersberg;
Sachstandsbericht, Tekturen**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Architekten Breitung und Stalla von der Werkgemeinschaft Rosenheim stellten die bereits im „Arbeitskreis Stadtsaal“ vor beratenen erforderlichen Tekturen vor. Die in der Genehmigung geplanten vierläufigen Wendeltreppen genügen in ihrer Breite nicht den Anforderungen der BayBO, zudem widersprechen sie dem Brandschutzkonzept. Um komfortable zweiläufige Podesttreppen in ausreichender Breite, ohne Beseitigung weiterer Gewölbe zu konzipieren ist die Lösung, ca. 90 cm aus der Fassade mittels eines bis unter die Traufe reichenden Glaserkers heraus zu treten. Ein Nebeneffekt ist die von außen sichtbare Ablesbarkeit des zukünftigen Stadtsaales, sowie des Zuganges als Orientierung für die Besucher. Des Weiteren muss die Gebäudehülle des Bühnenganges entgegen der im Genehmigungsplan dargestellten Holzschalung gemäß Brandschutzkonzept durch eine Metallprofilverkleidung als geschlossenes Sandwichsystem ausgeführt werden. Die Optik der Holzschalung bleibt weitgehend gewahrt. Diese notwendigen Umplanungen wurden bereits mit den zuständigen Referenten der Städtebauförderung und der Unteren Denkmalbehörde, sowie der Eigentümergemeinschaft Klosterbauhof mit positiven Ergebnissen vor besprochen. Die Werkgemeinschaft Rosenheim wird die vorgestellten Umplanungen in Kürze als Tekturplan mit den denkmalrechtlichen Anträgen beim Landratsamt einreichen. Der Technische Ausschuss nahm die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

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

Anmerkung der Verwaltung:

Mittlerweile liegt das Ergebnis der Prüfung und Gegenüberstellung der Kosten zur weiteren Vorgangsweise mit dem bestehenden Estrich vor.

Die Kosten der notwendigen Maßnahmen zum Erhalt (Risse verharzen, Kugelstrahlen, Höhengleichsestrich 20 mm betragen 22.424 €,

die Kosten für Abbruch und Neuverlegung incl. FB-Heizung und TSD betragen 19.904 €, wobei vom bestehenden Estrich durch die Baumaßnahmen für die Galeriestützen, mobile Trennwand und Bühnenbau ca 190 m² auszubauen sind.

Es ergibt somit bei Abbruch und Neuverlegung gegenüber dem Erhalt eine Kosteneinsparung von 2.520 €.

Zudem liegt der Vorteil beim Neueinbau in der homogenen Fläche mit gleichem technischen Verhalten beim Aufheizen und in der Reaktionszeit. Das Architekturbüro empfiehlt den Abbruch und Neueinbau des Estrichs, schon aus Gewährleistungsgründen für die weiteren Gewerke.

TOP 8.

Amtsgerichtskreuzung in Ebersberg;

Vorstellung einer Planung zur Verbesserung der verkehrlichen Situation durch das IB Gruber-Buchecker

TA 11.10.11, TOP 12

öffentlich

Sachverhalt:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bgm. Brilmayer Herrn Gruber-Buchecker vom gleichnamigen Ingenieurbüro und Herrn Ruckdäschl vom Staatlichen Bauamt Rosenheim.

Bgm. Brilmayer erklärte, dass die Kreuzung sehr unübersichtlich sei und auch die Vorfahrtsregelung für Linksabbieger aus der Rosenheimer und der Bahnhofstraße nicht eindeutig ist. Für Fußgänger sei eine Querung der Dr.-Wintrich-Straße nicht einfach, weil dort keine Querungshilfe ist. Aber positiv zu erwähnen sei, dass seit der Verkehrsumstellung kein größerer Unfall an dieser Kreuzung stattgefunden hat. Dennoch soll diese Kreuzung übersichtlicher und vor allem für die Fußgänger sicherer gestaltet werden. Das Büro Gruber-Buchecker wurde deshalb beauftragt, nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Herr Ruckdäschl erklärte zu den Kosten eines Kreuzungsumbaues, dass sich diese nach dem Verhältnis der einmündenden Straßenbreiten zwischen Stadt und Freistaat aufteilen würden.

Man könne etwa von einer hälftigen Kostenteilung ausgehen.

Man könne aber auch bei einer alleinigen Umsetzung und Kostentragung durch die Stadt im Rahmen eines FAG-Sonderbaulastverfahrens vom Freistaat Fördermittel bis zu 65 % erhalten.

Die Planungskosten im Rahmen dieses Förderprogramms könnten zu 12 % übernommen werden. Nicht förderfähig sind allerdings Beleuchtungseinrichtungen und notwendige Leitungsverlegungen.

Voraussetzung für eine Förderung sei jedoch eine einwandfreie, vorschriftsmäßige Planung, die die Verkehrsverhältnisse verbessert und auch behindertengerecht ist.

Anschließend stellte Herr Gruber-Buchecker seine Planungen vor.

Variante 1:

Die Fahrbahnen wurden verschmälert und in der Wasserburger, Bahnhof- und Dr.-Wintrich-Straße jeweils ein Fahrbahnteiler als Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen. Die Kreuzung wird übersichtlicher und ein Eingriff in fremde Grundstücke wird nicht notwendig. Auch die Umbaukosten bewegen sich in einem überschaubaren Rahmen. Allerdings sind die Fahrspuren in der Dr.-Wintrich-Straße aufgrund der geringen Grundstücksbreite mit 3,40 m und 3,50 nicht sehr

breit, was insbesondere den Lastkraftwagen und den Räumfahrzeugen des Winterdienstes Schwierigkeiten bereiten könnte.

Variante 2:

Bei dieser Variante wurden für den Verkehr aus der Wassersburger Straße 3 Fahrspuren eingerichtet, eine Geradeausspur in die Bahnhofstraße, eine Linksabbiegespur in die Dr.-Wintrich-Straße sowie eine weitere Linksabbiegespur in die Rosenheimer Straße.

Variante 3:

Hier werden wie bei Variante 1 die Fahrspuren verschmälert, so dass die Kreuzung insgesamt übersichtlicher und die Querungswege kürzer werden. Im Unterschied zur Variante 1 wurde das angrenzende Grundstück der Bahn mit überplant, so dass in der Dr.-Wintrich-Straße ein normgerechter Fahrbahnteiler und auch ordentliche Fahrbahnbreiten geplant werden konnten.

Variante 4:

Hier wurde ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 30 bis 34 m auf den Kreuzungsbereich projiziert. Man kann erkennen, dass massive bauliche Eingriffe und Grunderwerb notwendig würden.

Eine weitere Untervariante stellt einen ovalen Kreisverkehr dar. Die Darstellung der Schleppkurven eines Lkw zeigt jedoch, dass ein flüssiges Durchfahren – insbesondere für Lkw und Busse dann nicht mehr möglich wäre.

Herr Ruckdäschl erklärte anschließend, dass Variante 1 wegen der zu schmalen Fahrbahnbreiten und des nicht vorschriftsmäßigen Fahrbahnteilers wohl keine Fördermittel erhalten könnte. Ein Kreisverkehr erfordert eine Mindestbreite von 38 m, wäre aber auch dann wegen des Straßenverlaufes für diese Kreuzung ungeeignet. Bei einem Kreisverkehr sollten die Straßen in einem 90-Grad-Winkel versetzt voneinander einmünden. Einzig mit Variante 3 könnte aufgrund der Überplanung des Bahngrundes eine vorschriftsmäßige und auch förderfähige Planung umgesetzt werden.

Seitens der Verwaltung wurde bereits bei der Bahn nachgefragt, unter welchen Voraussetzungen der Bahngrund für eine Straßenverbreiterung in Anspruch genommen werden darf.

Hierauf teilte die Bahn mit Schreiben vom 30.04.2012 mit, dass ein Genehmigungsverfahren nach § 18 AEG (= Erfordernis der Planfeststellung) durchzuführen wäre.

Nach kurzer Diskussion waren sich die Stadträte im Wesentlichen einig, dass eine vernünftige Lösung nur bei Inanspruchnahme von Bahngrund möglich sein wird. Aus diesem Grund soll der Erwerb des erforderlichen Bahngrundes weiter verfolgt werden, auch wenn hierdurch der Umbau der Kreuzung möglicherweise nicht wie angestrebt bis zum Sommer 2013 realisiert werden kann.

TOP 9.

Errichtung einer Querungshilfe in der Josef-Brendle-Str. Vorstellung der Planung durch das IB Gruber-Buchecker

öffentlich

Sachverhalt:

Mit Abstimmung der Aldizentrale sowie den beiden Planern konnte eine gute Lösung für eine Querungshilfe in der Josef-Brendle-Strasse nördlich der Aldizufahrt erarbeitet werden. Hintergrund für die Planung war der unkontrollierte Fußgängerverkehr, zum Teil auch über Grünflächen, zwischen dem Aldigelände und dem westlich gelegenen Edekagelände. Mit dieser Querungshilfe, soll der Fußgänger künftig, zum einen kontrolliert und zum anderen sicher die jeweilige Straßenseite wechseln können.

Zwischen der Stadt und der Fa. Aldi wurde vereinbart, dass jeder die jeweils auf seinem Gelände notwendigen Ausbauarbeiten, in Eigenregie durchführen wird.

Das Bauamt war diesbezüglich bereits mit einer Baufirma vor Ort, die für die Maßnahmen der Stadt, ein Angebot vorlegen wird.

Der TA hat mit ...9 : 0... Stimmen beschlossen die vorgestellte Planung der Querungshilfe in der Josef – Brendle – Strasse entsprechend umsetzen zu lassen.

TOP 10.

Bebauungsplan Nr. 187 - Ulrichstraße West;

a) Vorstellung der Planung

b) Einleitungsbeschluss

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Ein Mitglied der Verwaltung erläuterte, dass entlang der Ulrichstraße städtebauliche Missstände anzutreffen seien. Der Gebäudebestand ist veraltet und zum Teil sind Leerstände anzutreffen. Insgesamt bedarf es einer Aufwertung und Erneuerung des Quartiers. Aus diesem Grund wurde durch das Ing.-Büro Immich im Jahr 2000 eine städtebauliche Feinuntersuchung erarbeitet, die im Süden der Ulrichstraße zwischen der Einmündung der Wildermuthstraße und der Einfahrt zum Lidl Supermarkt eine dreigeschossige Neubebauung vorsieht.

Dieser Rahmenplan diene später als Vorlage für die Erstellung des Bebauungsplan Nr. 173 „Ulrichstraße“, der im März 2008 verabschiedet wurde. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung für das Gebäude Ulrichstraße 3. Der Eigentümer des Anwesens Ulrichstraße 9 an der Einmündung der Wildermuthstraße könnte sich eine Neuordnung seines Bestandes vorstellen. Herr Baumann vom Architekturbüro Baumann und Freunde wurde mit der Überplanung beauftragt und stellte in der Sitzung seine Überlegungen vor. Anstelle des heutigen Bestandes kann er sich in Abstimmung mit der Bauverwaltung der Stadt einen viergeschossigen Neubau vorstellen. Der Bauraum würde etwas weiter nach Süden reichen als es der Rahmenplan aus dem Jahr 2000 vorsieht, jedoch ist die Abstandsfläche angesichts der herrschenden Topographie städtebaulich verträglich. Der viergeschossige Neubau ist nur unwesentlich höher als der Altbestand. Der Neubau könne mit einem flach geneigten Zeltdach eine Torsituation zur Ebersberger Innenstadt bilden und so einen städtebaulichen Akzent setzen, so Herr Baumann.

Die Verwaltung informierte, dass die östlichen Nachbarn vorerst kein Interesse an einer Entwicklung ihrer Grundstücke interessiert seien. Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes rät zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Daher empfahl die Verwaltung einen Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu fassen. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses beantragten in einer der nächsten TA Sitzungen einen Ortstermin durchzuführen, um über eine zukünftige Bebauung entscheiden zu können.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses fassten einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187 „Ulrichstraße-West“.

TOP 11.

Bebauungsplanänderung Nr. 122.2 - Gewerbepark Nordwest / Süd;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss

öffentlich

Sachverhalt:

Der Entwurf setzt ein Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen entlang der Schwabener Straße sowie ein Allgemeines Wohngebiet im Westen fest. Die Bauräume erfahren eine eindeutige Abgrenzung und die Firstrichtung wird aus städtebaulichen Gründen ebenfalls vorgegeben. Ein Immissionsgutachten untersucht die Auswirkungen des Verkehrs. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten einstimmig in der Sitzung des TA am 14.03.2012 den vorgestellten

1. Die Begrifflichkeit "Immissionsschutz" wurde in der "Begründung" zum B-Plan gar nicht abgearbeitet, obwohl zur Klärung der Thematiken "Verkehrs- und Gewerbelärm" ein 32-seitiges schalltechnisches Gutachten erforderlich war.
Dies kann seitens der UIB nicht nachvollzogen werden, die Unterlagen sind entsprechend nachzubessern bzw. zu vervollständigen.
2. Der vorliegende B-Plan setzt sich mit dem Belang "*Verkehrslärmschutz*" für das Wohnen im DG nicht auseinander, wohl auch mangels der Thematik "Immissionsschutz" in der Begründung, obwohl auf der lärmzugewandten Gebäudeostseite bis zu 10 dB(A) – Orientierungswertüberschreitung bei WA – Schutzbedürftigkeit vorliegen.
Die Stadt Ebersberg wird gebeten, sich mit dem gegenständlichen Belang auseinander zu setzen und die "Begründung" zum B-Plan entsprechend zu ergänzen.
3. Der vorliegende B-Plan setzt sich mit einer evtl. vorgenommenen möglichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB (im Rahmen der B-Plan-Aufstellung) bezogen auf Verkehrslärm ebenfalls nicht auseinander – wohl auch hier mangels Abarbeitung der Thematik "Immissionsschutz" in der Begründung – ; den Planunterlagen beigefügten Stadtratsbeschlüssen ist hierzu ebenfalls nichts zu entnehmen.
Die vorgenommene Abwägung ist entsprechend zu begründen.
4. Die Planunterlagen setzen sich ebenfalls nicht begründet mit der *Schutzbedürftigkeit des Wohnens im DG* auseinander (WA od. WR); sind sonstige Nutzungen vorhanden, die eine WA – Schutzbedürftigkeit für dieses Geschoss rechtfertigen?
Nach "Festsetzung durch Text", Ziffer 1 "Art der baulichen Nutzung", Nr. 1.4 des B – Planes werden im SO folgende Nutzungen festgelegt:
 - c) Dachgeschoss – Allgemeines Wohnen
Die Stadt Ebersberg wird gebeten, sich einmal "begründet" mit dieser Thematik auseinander zu setzen.
Die "Begründung" zum B-Plan ist im gegenständlichen Belang entsprechend zu ergänzen.
5. Abhilfemaßnahmen zum Verkehrslärmschutz für das Wohnen im Dachgeschoss über geeignete "Festsetzungen durch Text" im B-Plan – trotz z. B. vorliegender 10 dB(A) - Orientierungswertüberschreitung auf der lärmzugewandten Gebäudeostseite bei WA - Schutzbedürftigkeit – wurden ebenfalls nicht in den B-Plan eingearbeitet.
Vergleiche hierzu S. 9 unten des Gutachtens; sollte Möglichkeit der Erhöhung der Brüstung nicht zum Tragen kommen (mit entsprechender Festsetzung im B – Plan), so ist zumindest eine entsprechende "Grundrissorientierung" (für schutzbedürftige Räumlichkeiten wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in die "Festsetzungen durch Text" des B-Planes einzuarbeiten.
Die Stadt Ebersberg wird gebeten, sich einmal mit dem gegenständlichen Belang auseinander zu setzen und eine entsprechende "Festsetzung durch Text" in den B-Plan einzuarbeiten.
6. Die mit den Planunterlagen vorgelegte "Begründung" ist in Teilbereichen fehlerhaft, d. h., sie ist nicht "stimmig" mit dem vorgelegten Plansatz.
Es wird gebeten, die "Begründung" auf Übereinstimmung mit dem Plansatz zu prüfen und entsprechend nachzubessern.
7. Die "Begründung" zum B-Plan ist um die Thematik "Immissionsschutz" zu ergänzen.

Sonstiges

a) Baulicher Lärmschutz

Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz wurden unter der Ziffer 9 "Schallschutz", Nr. 9.4 "Festsetzung Außenbauteile SO + WA" festgeschrieben.

Mit dieser Vorgehensweise besteht seitens der UIB Einverständnis.
 Zusätzliche Anmerkung d. UIB zum "Festsetzungsvorschlag" des Gutachtens zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau":
 Die DIN 4109 ist "Stand der Baukunst" und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
 Festsetzungen (im B – Plan) bzw. Festsetzungsvorschläge des Gutachters im gegenständlichen Belang werden daher seitens der UIB weder kommentiert noch geprüft.

b) Anlagenlärmenschutz

Maßnahmen zum Anlagenlärmenschutz wurden unter der Ziffer 9 "Schallschutz", Nr. 9.3 "Festsetzung SO" festgeschrieben.

Mit dieser Vorgehensweise besteht seitens der UIB Einverständnis.

c) "Festsetzungen durch Text", Ziffer A. 9 "Schallschutz"

Die schalltechnischen Festsetzungen genügen nach Auffassung der UIB teil-weise nicht den Anforderungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

zu 9.1:

Das schalltechnische Gutachten kann zum Bestandteil des B – Planes erklärt werden in den "Hinweisen" des B-Planes; des Weiteren ist das Gutachten nicht "bindend", sondern die Satzung (ist bindend).

Es wird um entsprechende Anpassung der Planunterlagen gebeten.

Zu 9.2 "Allgemein":

Nach Auffassung der UIB genügen diese allgemeinen Ausführungen nicht den Anforderungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die textlichen Ausführungen könnten aber mit in die "Hinweise" des B-Planes aufgenommen werden.

Es wird gebeten, die Unterlagen entsprechend anzupassen.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht zur gegenwärtigen Planvorlage nicht geäußert.

Die Stadt Ebersberg wird gebeten sich einmal mit obigen Ausführungen auseinander zu setzen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

In den Hinweisen durch Text wird ausdrücklich auf das vorliegende Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros Hentschel Consult Ing.-GmbH hingewiesen. Sämtliche für die Einhaltung des Immissionsschutzes notwendigen Maßnahmen wurden durch Festsetzungen durch Text unter Nr. 9 in den Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Festsetzungen tragen der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung im Dachgeschoss ebenso Rechnung, wie sie die Auswirkungen des Verkehrslärms berücksichtigen. Die Festsetzung durch Text unter Nr. 1.4 c) „Dachgeschoss – Allgemeines Wohnen“ wird umformuliert in „Dachgeschoss – Wohnen“. Am Sinn und Zweck dieser Festsetzung ändert sich hier nichts, daher ist die Änderung redaktioneller Art.

Um die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu begründen, wird die Begründung durch ein Kapitel „Immissionsschutz“ redaktionell wie folgt ergänzt:

„Das Grundstück, mit der Fl.Nr. 1420, ist im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 49 als Mischgebiet festgesetzt. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 122.2 ist ein Sondergebiet (SO) für einen Möbelfachmarkt mit Wohnnutzung im Dachgeschoss und ein allgemeines Wohngebiet (WA). Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich der westlich verlaufenden Schwabener Straße (ST 2080), sowie den Emissionen aus dem geplanten Möbelfachmarkt.

Für Sondergebiete werden, abhängig von der geplanten Nutzung, Orientierungswerte angegeben. Auf Grund der vorliegenden Situation mit dem Möbelfachmarkt im Erdgeschoss und Obergeschoss und dem Wohnbereich im Dachgeschoss wird für die Beurteilung der Orientierungswert für ein Mischgebiet herangezogen. Nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde wird zudem betrachtet, ob im Dachgeschoss der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden kann.

Parallel plant die Stadt Ebersberg für das unmittelbar nördliche Grundstück Fl.Nr. 1430/7 den Bebauungsplan Nr. 122.3 aufzustellen. Das Grundstück ist im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 49 als Mischgebiet festgesetzt und soll als Gewerbegebiet umgenutzt werden. Dieses Vorha-

ben wird ebenfalls schalltechnisch begutachtet. Zum Schutz der Nachbarschaft werden so genannte Emissionskontingente festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass in Summe mit den vorhandenen Betrieben der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Auch für diese Betrachtung ist wesentlich, ob für die Wohnung im Dachgeschoss die Richtwerte für ein Mischgebiet oder die um 5 dB(A) niedrigeren Richtwerte für ein Wohngebiet herangezogen werden muss. Diese würde neben den geplanten Reihenhäusern im WA eine zusätzliche Einschränkung für den B-Plan Nr. 122.3 bedeuten.

Die *C. Hentschel Consult Ing.-GmbH* wurde von der *Stadt Ebersberg* beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 122.2 die einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr und die ausgehende Schallemissionen aus dem Möbelfachmarkt sowie der Tiefgarageneinfahrt schalltechnisch zu begutachten.

• **Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr**

Die Berechnung in Abschnitt 5 des Immissionsschutzgutachtens kam zu dem Ergebnis, dass an der **Reihenhauszeile im WA** mit Ausnahme am nördlichsten Gebäude der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden kann. Am nördlichsten Reihnhaus wird der Orientierungswert der DIN 18005 [5] um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16.BImSchV [2] (maßgeblich für den Neubau von Straßen) wird eingehalten, so dass für den Bereich mit Überschreitungen mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile reagiert werden kann.

An der Bebauung im **Sondergebiet** wird an der Nord-, Ost- und Südfassade der Orientierungswert für ein Mischgebiet um bis zu 10 dB(A) überschritten. An der lärmabgewandten Westfassade kann über alle Geschosse der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Auf aktive Maßnahmen an der Straße soll, auf Grund der geplanten Verkaufsfläche und der dafür notwendigen Einsicht von der Straße, verzichtet werden. Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung von 60 km/h auf 50 km/h kann die Immissionsbelastung rechnerisch um 1 dB(A) reduziert werden. Der Orientierungswert kann noch nicht eingehalten werden, so dass diese Maßnahme nicht ausreichend ist.

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung mit dem Möbelfachmarkt im **Erdgeschoss und Obergeschoss** kann gemäß dem Immissionsschutzgutachten in diesen Geschossen alleine mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile auf die Überschreitung reagiert werden. Das Gutachten empfiehlt dennoch, die Büroräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Für die Wohnungen im zurückversetzten Dachgeschoss besteht unter Umständen die Möglichkeit die Brüstung zu erhöhen (z.B. mittels einer transparenten Schallschutzwand). Testberechnungen haben gezeigt, dass der Grenzwert für ein Wohngebiet von 49 dB(A) eingehalten wird, wenn die Höhe der „Brüstung“ 20 cm über der Oberkante des Fensters endet. Kann dies nicht umgesetzt werden, muss mit einer Grundrissorientierung auf die Überschreitung reagiert werden. So ist durch eine entsprechende Planung dafür zu sorgen, dass keine Aufenthaltsräume über die lärmbeaufschlagte Fassade belüftet werden müssen.

Die notwendigen Bauschalldämm-Maße sind in den Festsetzungen aufgeführt.

• **Ausgehende Schallemissionen aus dem Möbelfachmarkt und der Tiefgarage**

Die Tiefgarage mit 20 Stellplätzen ist ausschließlich den zukünftigen Bewohnern und den Mitarbeitern zugänglich, den Kunden des Möbelfachmarkts steht ein Parkplatz vor dem Gebäude zur Verfügung. Eine Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße, die Maßnahmen organisatorischer Art erfordern, ist nicht zu erwarten.

Die Berechnung in Abschnitt 6 des Immissionsschutzgutachtens kam zu dem Ergebnis, dass durch den Möbelfachmarkt und die Nutzung der Tiefgarage mit keinen Überschreitungen in der Nachbarschaft zu rechnen ist. Der für kurzfristige Geräuschspitzen zulässige Immissionsrichtwert wird ebenfalls eingehalten. Die Berechnung zeigt auch, dass an der Nordfassade der Wohnung im Dachgeschoss die Immissionsbelastung bei 55 dB(A) liegt. Der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird um 5 dB(A) unterschritten, der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet wird hingegen ausgeschöpft. Für den Fall, dass es sich bei der Wohnung im Dachgeschoss (IO 2) nicht um eine Betriebswohnung handelt, muss der Immissionsrichtwert eingehalten werden. Im Hinblick auf das neu geplante Gewerbegebiet B-Plan Nr. 122.3 empfehlen das Gutachten, an der Nordseite im Dachgeschoss keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen für Wohnungen zuzulassen, bzw. einen entsprechenden Vorbau vorzusehen, so dass sicherge-

stellt ist, dass 0,5 m vor dem Fenster der Immissionsrichtwert eingehalten werden kann. Alternativ muss der Verladebereich überdacht werden, so dass keine Schallemissionen nach oben ins Dachgeschoss abstrahlen.

Auch an der Ostfassade des neu geplanten nördlichsten Reihenhauses wird rechnerisch der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls ausgeschöpft. Aus den Teilpegeln geht hervor, dass der Immissionsbeitrag maßgeblich von der Verladung der Paletten hervorgerufen wird. Die Immissionsbelastung wird tatsächlich niedriger liegen, da die Lkws von Osten auf das Grundstück fahren und somit das Führerhaus des Lkws die Verladezone abschirmt.

Folgende Maßnahmen im Bereich SO müssen umgesetzt werden:

- Maximaler Schallleistungspegel an der Kaminmündung (1 m über Dach) $L_w = 73 \text{ dB(A)}$ tagsüber und 60 dB(A) nachts.
- Lärmarme Abdeckung der Regenrinne (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)
- Asphaltierte Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt, oder eine vergleichbare glatte Oberfläche
- Asphaltierte Fahrgassen am oberirdischen Parkplatz
- Einfahrt zur Verladezone von Osten, Ausfahrt von Westen, so dass die Verladung von der Reihenhausbebauung abgewandt stattfindet.“

An der Planung wird festgehalten. Die bisherigen Festsetzungen werden weder geändert noch ergänzt. Die Begründung wird redaktionell durch ein weiteres Kapitel ergänzt.

Satzungsbeschluss

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beschließt den ausgearbeiteten Bebauungsplan Nr. 122.2 „Gewerbepark Nordwest/Süd“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 08. 05. 2012 einschließlich der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen einstimmig mit 9 : 0 Stimmen als **Satzung**.

Bei den oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen, die keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bedingen.

TOP 12.

Bebauungsplan Nr. 181 - Am Mühlweg;

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) Satzungsbeschluss **TA 13.03.12 TOP 4**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Planung wurde von der Verwaltung erläutert. Der Geltungsbereich wird im Norden zurückgenommen, so dass der bestehende Baukörper Haus Nr. 1 an der Eberhardstraße nicht mehr vom Bebauungsplan erfasst wird. Damit kann dieses Gebäude als Bestand angenommen werden und auf der lärmabgewandten Seite kann ein zusätzlicher Bauraum ausgewiesen werden. Nördlich des Mühlwegs wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt mit Parkplätzen entlang der bestehenden Straße. Die beiden Bauräume im Osten werden etwas verkleinert, um einen ausreichenden Abstand zum Kanal einzuhalten. Insgesamt entspricht die Planung den Vorgaben des Flächennutzungsplans und kann als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses billigten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 „Mühlweg“ mit 9:0 Stimmen. Ebenfalls mit 9 : 0 Stimmen fassten die TA Mitglieder den erneuten Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs 3 BauGB. Die **wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28. 03. 2012 bis 30. 04. 2012 durchgeführt.**

Abwägungs- und Beschlussvorschläge

- **Einwendungen und Anregungen aus der wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

03. 05. 2012

Sachverhaltsdarstellung:

Es wurde vorgeschlagen, die öffentliche Grünfläche zur Hälfte als private Grünfläche darzustellen und dem Bestandsgebäude Hs. Nr. 1 zuzuordnen. Weiter soll entlang der Böschung an der Eberhardstraße eine Zufahrt zu diesem Gebäude ermöglicht werden.

Abwägungsvorschlag:

Südlich des Bestandsgebäudes Hs. Nr. 1 wurde ein Gartenanteil mit 6.00 m dargestellt. Die daran anschließende öffentliche Grünfläche soll zum einen das Wohngebäude von den geplanten öffentlichen Parkplätzen abschirmen und zum anderen als wirksame Vernetzung der Grünstrukturen im Talraum der Ebrach erhalten bleiben. Diese Ausgestaltung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan als vorrangiges städtebauliches Planungsziel formuliert. Weitere Gründe für die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche sind die Erhaltung alten Baumbestandes und die Unterbringung der Stellplätze auf öffentlichen Flächen. Bei einer Reduzierung der öffentlichen Fläche könnten die genannten Ziele nicht mehr gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan ist zur Erschließung der nördlichen Grundstücksteile der Fl. Nr. 329 eine Zufahrtmöglichkeit östlich der geplanten Parkplätze vorgesehen. Eine zusätzliche private Wegeführung im westlichen Bereich könnte im Rahmen einer Dienstbarkeit geregelt werden. Hierbei sollte jedoch auf die Schonung der Böschung und des Baumbestandes geachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird unverändert beibehalten.

- **Einwendungen und Anregungen aus der wiederholten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Landratsamt Ebersberg, Baufachliche Stellungnahme vom 21. 05. 2012 (vorab per Mail am 08. 05. 2012)**Sachverhaltsdarstellung:**

Eine überschlägige Berechnung der Bauräume ergab Flächen von 138 m² bis 175 m² für die Bauräume nördlich bzw. 1610 m² für den Bauraum südlich des Mühlweges. Die zulässigen Nutzungsschablonen sind auf 220 m² bzw. 2000 m² festgesetzt. Außerdem ist gemäß der Planzeichnung die zulässige GR für das WA als Summe für beide Bauräume anzusehen. Das steht im Widerspruch zu der Aussage in der Begründung, wonach je Wohngebäude eine maximale Grundfläche von 120 m² zugelassen werden soll. Es wird empfohlen, die Planunterlagen zu überprüfen. Unter Pkt. A 5.3 ist vermutlich die BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 gemeint.

Abwägungsvorschlag:

Die maximal zulässigen Grundflächen wurden gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 als Summenmaß der überbaubaren Flächen angegeben einschließlich der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die zulässige Grundfläche von 220 m² beinhaltet somit außer dem Hauptgebäude auch die genannten Anlagen nach BayBO § 19 Abs. 4 und steht nicht im Widerspruch zur Plandarstellung.

Lediglich der Pfeil von der Nutzungsschablone in das zweite WA-Grundstück ist in der Plan-darstellung nachzutragen. Damit ist wieder klargestellt, dass es sich bei den Angaben um zuläs-sige Grundflächen pro Baugrundstück handelt.

Die Bauräume für Wohngebäude weisen Flächen von 126 m² bzw. 154 m² auf. Bei einem zu-lässigen Summenmaß pro Grundstück von 220 m² (zuzüglich 10 % Überschreitung für Neben-anlagen) ist von Hauptgebäuden in der genannten Größenordnung mit ca. 120 m² auszugehen. Die Aussage in der Begründung bezieht sich auf die ursprüngliche Festsetzung der Größe für Hauptanlagen und sollte in der Weise aktualisiert werden, dass es sich um zu erwartende Grö-ßen handelt; der Bezug zur östlich benachbarten Einzelhausbebauung ist nach wie vor zutreffend und könnte erhalten bleiben.

Die maximal zulässige Grundfläche für das Mischgebiet südlich des Mühlweges wurde als Sum-menmaß, wie oben erläutert, mit 2000 m² angegeben. Hierbei wurde von einer Grund-stücks-größe von 2500 m² und einer GRZ von 0,8 ausgegangen. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO liegt für Mischgebiete bei 0,6, kann jedoch in begründeten Fällen überschritten werden. Im vorlie-genden Fall ist das entsprechende Grundstück bereits bebaut und auch die umgebenden Freiflä-chen sind als Manipulationsflächen versiegelt. Dies sollte auch künftig zulässig sein, um weitere Flächen, insbesondere die umgebenden Grünflächen, zu schonen und die Mischgebiets-bebauung auf die Bestandsflächen zu konzentrieren. Diese Begründung folgt § 17 Abs. 2 BauN-VO, wonach die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden dürfen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die allgemeinen Anforderungen an ge-sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Um-welt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Be-lange nicht entgegenstehen.

Die zulässige GR von 2000 m² sollte daher beibehalten werden.

Unter Pkt. A 5.3 werden Solaranlagen angesprochen. Diese sind in Art. 57 Abs. 1 Nr. 2b BayBO enthalten und nicht in Nr. 3. Ein Fehler ist nicht zu erkennen.

Beschlussvorschlag:

Die Nutzungsschablone WA wird mit **je einem Pfeil** mit den beiden Wohnbaugrundstücken ver-bunden.

In Ziff. 5.3 der Begründung wird die Grundfläche der Wohngebäude mit **ca. 120.00 m²** angege-ben.

Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 21. 05. 2012 (vorab per Mail am 08. 05. 2012)

Sachverhaltsdarstellung:

Bei Umbau oder Sanierung der Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 326 südlich des Mühlweges sollen Schallschutzfenster eingebaut und keine Schlafräume über die westliche Fassade des west-lichsten Gebäudes belüftet werden. Bei Neubau wären allerdings weitergehende Schutzmaß-nahmen wie Grundrissorientierung oder alternativ Wintergärten vor Aufenthaltsräumen notwen-dig, ansonsten dürfen an dieser Fassade keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen errichtet werden.

Zum Verkehrs- und Gewerbelärm werden redaktionelle Ergänzungen vorgeschlagen wie eine spezielle Kennzeichnung der unterschiedlichen Immissionseinwirkungen an den Fassaden.

Abwägungsvorschlag:

Bisher waren für die entsprechenden Fassaden Bauschalldämm-Maße für Außenflächen festge-setzt. Diese sollen bei Umbau oder Sanierung eingehalten werden.

Für Neubauten sollten die Anregungen der UIB zum Schutz von Aufenthaltsräumen übernommen werden.

Bei Orientierungswertüberschreitungen bis zu 3 dB(A) durch Verkehrslärm macht die Stadt Ebersberg im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB von ihrem Recht zur Abwägung Gebrauch; demnach kann hier auf weitere Maßnahmen zum Schallschutz verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden entsprechend der Vorgaben der UIB ergänzt. Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zur Verhältnismäßigkeit von angemessenem Schallschutz und verhältnismäßigem Kostenaufwand wird in der Begründung beschrieben.

Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben und somit wurden keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Keine Abwägung – kein Beschluss erforderlich

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stell. v. 04. 04. 2012

Sachverhaltsdarstellung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nach wie vor grundsätzlich nicht entgegen.

Naturschutzfachliche Aspekte sollen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde geklärt werden.

Abwägungsvorschlag:

Alle Anregungen der Regierung von Oberbayern aus der Stellungnahme vom 06. 06. 2011 wurden in Abwägung und Beschlussfassung vom 17. 01. 2012 und 13. 03. 2012 ausführlich behandelt.

Weitere Anregungen oder Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Nachdem von der Unteren Naturschutzbehörde keine weitere Stellungnahme abgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass die relevanten Belange in der Planung berücksichtigt sind.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 30. 04. 2012

Sachverhaltsdarstellung:

Dem abgeänderten Bebauungsplanentwurf wurde bei einem Gespräch bei der Stadt Ebersberg am 13. 03. 2012 zugestimmt. Eine ökologische Aufwertung der Ebrach wird dennoch von Seiten der Stadt Ebersberg im Zuge der Umsetzung der EU-Wasserrahmen-Richtlinie angestrebt. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Nachdem das WWA Rosenheim dem Entwurf zustimmt, ergeben sich für den Planentwurf keine Änderungen oder Ergänzungen.

E.ON Bayern AG, Ampfing, Stellungnahme vom 23. 04. 2012

Sachverhaltsdarstellung:

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Es wird auf die Stellungnahme vom 20. 06. 2011 verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme von E.ON Bayern vom 20. 06. 2011 wurde im Bebauungsplan ein Hinweis auf vorhandene Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG angefügt. Nachdem von E.ON Bayern keine zusätzlichen Anregungen oder Einwände vorgebracht wurden, besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.

Kabel Deutschland München, Stellungnahme vom 12. 04. 2012

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stellungnahme ist identisch mit dem Schreiben vom 09. 06. 2011 und wurde somit in der Abwägung und Beschlussfassung zur vorangegangenen Behördenbeteiligung bereits behandelt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Keine Einwände wurden vorgebracht von:

Stadt Ebersberg, Abfallwirtschaft/Ausgleichsflächen, 05. 04. 2012
 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 26. 04. 2012
 Energie Südbayern, Traunreut, 23. 04. 2012
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, 17. 04. 2012

Satzungsbeschluss

*Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beschließt den ausgearbeiteten Bebauungsplan „Mühlweg“ mit Begründung, jeweils i. d. F. v. 08.05.2012 einschließlich der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen mit 9 : 0 Stimmen als **Satzung***

Bei den oben beschlossenen Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen, die keine wiederholte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bedingen.

TOP 13.

**Mittelschule Ebersberg Generalsanierung und Erweiterung;
 Vorstellung der Photovoltaikanlage**

öffentlich

Sachverhalt:

Herr Breiter vom IB IBM stellte das Konzept der geplanten Photovoltaikanlage auf den Bauteilen Neubau Süd und West, Altbau Süd (Maßnahme in 2012) und Bauteil A /Flach-und Scheddach (Maßnahme in 2013) mit den entsprechenden Leistungen und Einspeisevergütungen vor. Bei der Gegenüberstellung der Entstehungskosten mit dem Gesamtertrag an Hand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt sich in 20 Jahren Laufzeit ein Überschuss von 26.260 €; nicht eingerechnet ein potentieller Eigenverbrauch über das Schwimmbad von zusätzlich 14.000 €. Als Fazit lässt sich festhalten, dass die geplante PV-Anlage nicht nur ein beispielhaftes Leuchtturmprojekt im Sinne des Klimaschutzkonzeptes darstellt, sondern sich auch finanziell positiv auswirkt.

Abschließend wurde noch erwähnt, dass Kosten zusätzlicher Dachsanierungen (Altbau Süd) nicht berücksichtigt sind, aber bei der Installation der PV-Anlage noch vom AB Garbe bewertet und gegenübergestellt werden müssen.

Der Ausschuss war sich einig, dass die PV-Anlagen wie vorgestellt realisiert werden sollen. Aufgrund der besonderen Abdichtungsmaßnahmen der Flachdächer und um deren Dichtigkeit zu gewährleisten, sollten diese Gewerke zunächst abgeschlossen sein. Alle PV-Anlagen werden somit erst 2013 installiert. Eventuelle Einbußen und Kürzungen bei der Einspeisung werden durch die immer günstiger werdenden Modulpreise kompensiert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die PV-Anlagen, wie vorgestellt zu realisieren.

Die Präsentation der Maßnahme kann im Bauamt eingesehen werden.

TOP 14. Verschiedenes

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu lagen keine Anträge vor.

TOP 15. Wünsche und Anfragen

öffentlich

Sachverhalt:

Stadtrat Mühlfenzl erkundigte sich, wie die Stadt sich zur geplanten Ausweitung der Einzelhandelsflächen in Parsdorf geäußert habe. Bürgermeister Brilmayer informierte, dass die Stadt im Rahmen des Raumordnungsverfahrens keine Bedenken oder Anregungen hervorgebracht habe. Man erwarte eine objektiv sachliche Bewertung durch die Raumordnungsbehörde der Regierung von Oberbayern, damit negative Auswirkungen auf andere Gemeinden ausbleiben.

Stadtrat Schedo wies die Verwaltung darauf hin, dass die alte Markierung an der Kreuzung Münchener Str./Gärtnerstraße wieder zu erkennen sei. Die Verwaltung sagte zu, diesen Sachverhalt zu prüfen und eventuell nachzubessern.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:00 Uhr

Stadt Ebersberg, den 28.03.2012

Brilmayer
Sitzungsleiter

Bumann TOP 5,6,10-12,14,15,

Fischer TOP 2-4,7,13,

Weisheit 1
Schriftführer/in