NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 29.07.2008

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

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

Entschuldigt fehlte: StR Schuder
Als Zuhörer nahmen teil: StRin Will, StR Schedo

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer: Bumann (TOP 9 u. 10), Fischer (TOP 1-7 u. 12), Pfeifer (TOP 11c u. d), Weisheit (TOP 8 u. 11a u. b)

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [g1]:

[redacted]
Bauvoranfrage zum Neubau einer Scheune/Geräteschuppen auf dem Grundstück FlNr. 545, Gmkg. Ebersberg in der Abt-Häfele-Str. 50

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB – Außenbereich. Laut FNP ist dort eine Fläche für die Landwirtschaft definiert. Das Gebäude dient vorrangig der Unterbringung von Schafen und Geräten, es besteht jedoch keine Privilegierung, somit könnte § 35 Abs. 2 BauGB angewendet werden. Die Bauverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen. Bezüglich der Dachgestaltung erfolgt noch der Hinweis, die Dachneigung dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und das Dach als Pultdach auszuführen, da dadurch eine bessere Einfügung ins Gelände gegeben ist.

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

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [g2]:

[redacted]
Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz und 2 Doppelhaushälften mit Garage, Carport und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 863/11, Gmkg. Ebersberg in der Candid-Huber-Straße 5

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 8.
Es sollen innerhalb der Baugrenzen im Süden zwei Doppelhaushälften und außerhalb der Baugrenzen ein Einfamilienhaus (z. Teil außerhalb), sowie Garagen und Carport (z. Teil außerhalb) errichtet werden.

Es werden folgende Befreiungen beantragt:
Bauliches Maß Doppelhaus E+1+D statt E+D, sowie Dachneigung 40° statt 35°, sowie für das Einfamilienhaus E + 1, Dachneigung 25 ° mit Walmdach statt Satteldach. Das Einfamilienhaus überschreitet den Bauraum nach Norden um 5 m, die zugehörige Garage liegt außerhalb des Bauraumes.
Gemäß den Leitlinien zur Nachverdichtung im Innenbereich zur Schaffung von Wohnraum ist das Vorhaben unter Wahrung der nachbarlichen Belange durchaus städtebaulich vorstellbar.
Das Vorhaben wurde bereits in der Verwaltung kontrovers diskutiert, zudem liegen Schreiben mit Einwänden der beiden angrenzenden Nachbarn vor.
Stadtbauarchitektin Frau Fischer könnte sich vorstellen, das Doppelhaus mit E+1, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist, mit einer Dachneigung von 30° und das Einfamilienhaus mit E + D (hier Dachgeschoß - Vollgeschoß) zu konzipieren und die erforderlichen Befreiungen, unter Wahrung nachbarlicher Belange zu erteilen. Außerdem sollte wegen des beengten Straßenraumes, sowie des erhöhten Verkehrsaufkommens in der Candid-Huber-Straße über eine Abtretung von 1,5 m zur Errichtung eines Gehsteiges verhandelt werden.
Bgm Brilmayer, sowie verschiedene Stadträte konnten sich dem nicht anschließen - Stichworte "ebersbergtypischer " Stadtteil, zu dicht, zu hoch. Es wurde vorgeschlagen, den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen, einen Ortstermin einzuberufen, um sich vor Ort ein Bild machen zu können, sowie von einem qualifizierten Planer zunächst eine Studie als Grundlage zur Nachverdichtung des gesamten Umgriffs erstellen zu lassen, die allen Belangen gerecht wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen, einen Ortstermin einzuberufen, sowie von einem qualifizierten Planer zunächst eine Studie als Grundlage zur Nachverdichtung des gesamten Umgriffs erstellen zu lassen, die allen Belangen gerecht wird.

Anmerkung: Der Antragsteller hat den Antrag inzwischen zurückgezogen und will mit der Grundstücksbesitzerin einen Termin bei Bgm. Brilmayer anberaumen.

Lfd.-Nr. 03
[redacted]
Bauantrag zur Errichtung eines Zentrums für Sozialpsychiatrie in Ebersberg auf den 312, Grundstücken FlNr. 311 u.Gmkg. Ebersberg an der Sieghartstraße
öffentlich

Kommentar [g3]:

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB – Innenbereich.
Das Konzept der bereits im Osten bestehenden Bebauung wird fortgeführt. Das bauliche Maß beträgt III + D. Das Vorhaben fügt sich ein und stellt städtebaulich eine Aufwertung des Gebiets dar. Der Stellplatz-Nachweis ist erbracht; es werden 8 Stellplätze oberirdisch und 12 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet. Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.
StR Mühlfenzl erkundigte sich nach der zeitlichen Umsetzung des Vorhabens. Bgm Brilmayer konnte berichten, dass laut Bauherrn die Innere Mission / Diakonie baldmöglichst (zum Jahresende) mit dem Bau beginnen will.
StR Goldner appellierte an den Technischen Ausschuss, das Einvernehmen nicht zu erteilen, da das Vorhaben im Korridor einer möglichen Untertunnelung (im Rahmen der Ortsumfahrung) liegt und an dieser Stelle Notentlüftungen, sowie Notausgänge vorgesehen seien. Er empfahl, sich umgehend mit dem Staatlichen Hochbauamt Rosenheim in Verbindung zu setzen, um die weitere Vorgehensweise ab zu klären, da seiner Meinung nach der „Tunnel für Ebersberg von entscheidender Wichtigkeit sei und dessen mögliche Realisierung durch das Vorhaben gefährdet wäre“.
Nach kurzer Beratung verwies StR Lachner auf § 36 Abs. 2 BauGB, wonach die Stadt keine

Möglichkeit zur Verweigerung des Einvernehmens habe und sie sich dadurch zudem einer Schadensersatzpflicht aussetze.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04 Kommentar [g4]:
[redacted]
Bauantrag zum Teilabbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück FlNr. 616, Gmkg. Ebersberg in Kaps 3

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Der Neubau wird geringfügig größer errichtet und weiter nach Westen gerückt.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 05 Kommentar [g5]:
[redacted]
Bauantrag zur Nutzungsänderung und Aufteilung in 2 Wohneinheiten des bestehenden Wohnhauses Englmeng 12, FlNr. 1768/2 Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Der Neubau wird geringfügig größer errichtet und weiter nach Westen gerückt.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr. 06 Kommentar [g6]:
Stadt Ebersberg;
Bauantrag zur Errichtung eines Anhängerunterstandes am Feuerwehrgerätehaus, FlNr. 2444/20, Gmkg. Ebersberg in Vorderegglburg

öffentlich

Der bisherige Buswarte-Unterstand unter dem östlichen Vordach des Feuerwehrhauses wird verkleinert, um einen geschlossenen trockenen Raum zur Unterbringung des Einsatzanhängers einzurichten. Die Zulässigkeit ergibt nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Mittel sind im Haushalt genehmigt. Die Arbeiten sollen in einer Selbstbau–Aktion der Feuerwehr durchgeführt werden. Lediglich Fundamentierung -, Erd - und Pflasterarbeiten werden fremd vergeben.

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

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [g7]:

Museum Wald und Umwelt;
Beratung über die Anbringung einer Photovoltaikanlage

öffentlich

Um einen zusätzlichen Beitrag zum Umwelt –und Klimaschutz zu leisten, wurde von der Verwaltung angeregt über Möglichkeiten zur Installation einer Fotovoltaikanlage auf den Dachflächen des Museumsbau nachzudenken. Ein besonderes Hindernis dürfte jedoch das Museum als Baudenkmal sein.
Es liegen folgende Ergebnisse vor:

1. Dachfläche Neubau Seite östlich vom Eingang
   keine Verschattung, Südausrichtungswinkel 43° nach Osten (optimal +- 30°),
   gute Wahrnehmung vom Besucher
   Anlagengröße 2,5 KWp – Fläche 20 m²
   Kosten 16000 €
2. Dachfläche Neubau Seite Nordwest
   Verschattung durch 2 Eichen im Abstand 12 und 16 m
   vom Publikumsverkehr abgewandte Seite,
   Südausrichtungswinkel 47° nach Westen (optimal +- 30 °)
   Anlagengröße 10 KWp – Fläche 80 m²
   Kosten ca. 60000 €

Als Fazit ist festzuhalten, dass keine der beiden Möglichkeiten optimal ist und außerdem bei der größeren Anlage durch die Fällung der Eichen der Umweltgedanke konterkariert wird.
Die anschließende Diskussion verlief kontrovers, wobei das Gremium grundsätzlich dem Vorhaben aufgeschlossen ist, insbesondere dessen didaktischem Effekt.
Die StRe Platzer und Goldner sprachen sich für eine möglichst große Lösung aus, selbst auf Kosten der Bäume. Die StRe Lachner und Ried baten um Klärung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
Bgm Brilmayer resümierte folgendes:
Der Technische Ausschuss ist dem Vorhaben gegenüber im Grundsatz aufgeschlossen, beim nächsten Amtstag der Denkmalbehörde soll die denkmalrechtliche Zulässigkeit abgeklärt werden. Des Weiteren sollen Gespräche mit einem potentiellen Betreiber geführt werden, wegen des Vorbildcharakters mache auch eine kleine Anlage Sinn.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Anmerkung der Verwaltung:
Am 25.08.08 wurden Frau Fischer und Herr Bumann beim Amtstag der Denkmalschutzbehörde im Landratsamt wegen o. g. Vorhaben vorstellig. Anwesend waren Herr Dr. Schmidt vom Landesamt für Denkmalpflege, Kreisheimatpfleger Herr Krammer, Frau Langer und Frau Kögl von der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Die mündliche Stellungsnahme lautet wie folgt:
In einem förmlichen Verfahren würden die untere Denkmalschutzbehörde zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowohl die kleine Lösung (südlicher Teil Ostdachfläche), als auch die große Lösung (nördlicher Teil Westdachfläche) ablehnen, da beide Gebäudeteile als Gesamtdenkmal anzusehen sind. Beide Standorte würden das Erscheinungsbild und damit den Denkmalwert des Gebäudes stark beeinträchtigen. Das Jägerhäusl ist aufgrund seiner exponierten Lage in seinem Erscheinungsbild „unantastbar und daher von jeglicher visuellen Beeinträchtigung zu schützen“. Ein technisches Bauteil, wie eine Fotovoltaikanlage wirke wie ein Fremdkörper und wird daher abgelehnt.
Der ins Gespräch gebrachte Vorschlag von Frau Fischer, als Alternative eine Bodenaufstellung, als Freianlage zu installieren, wurde positiv aufgenommen. Diese würde den didaktischen Wert im Zusammenhang des Museums erfüllen, sowie energetisch einen höheren Beitrag leisten können. Über einen möglichen Standort sollte ein Ortstermin im Rahmen eines Amtstages vereinbart werden.

Lfd.Nr. 08
Beginn von Tempo-30-Zonen
Aufbringung einer „30“ auf die Fahrbahn
öffentlich

Kommentar [g8]:

Tempo-30-Zonen

Anwohner aus Tempo-30-Zonen berichten immer wieder über Geschwindigkeitsverstöße und bitten um verkehrsberuhigende Maßnahmen.
Es wird vorgeschlagen, am Beginn von Tempo-30-Zonen das Verkehrszeichen „zulässige Höchstgeschwindigkeit 30“ auf die Fahrbahn aufzumarkieren.
Die Wildermuth- und Ulrichstraße liegen zwar nicht in einer Tempo-30-Zone, da die Geschwindigkeit dort aber ebenfalls auf 30 km/h begrenzt ist und dort ein relativ hohes Verkehrsaufkommen herrscht, soll auch dort eine 30 aufmarkiert werden.

Verkehrsberuhigter Bereich

Anwohner aus verkehrsberuhigten Bereichen berichten immer wieder, dass von den motorisierten Verkehrsteilnehmern oft nicht die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit eingehalten wird. Spricht man die zu schnell gefahrenen Verkehrsteilnehmer bezüglich ihrer Geschwindigkeit an, stellt sich oft heraus, dass viele Verkehrsteilnehmer immer noch nicht wissen, wie schnell man im verkehrsberuhigten Bereich fahren darf.

Es wird deshalb vorgeschlagen, am Beginn von verkehrsberuhigten Bereichen das Verkehrszeichen „zulässige Höchstgeschwindigkeit 5“ auf die Fahrbahn aufzumarkieren.

Spielplatz Böhmerwaldstraße

In der Böhmerwaldstraße liegt gegenüber des Anwesens Nr. 77 unmittelbar an der Straße ein öffentlicher Spielplatz.
In einer Besprechung mit Anwohnern wurde berichtet, dass oft Kinder herauslaufen oder mit Fahrrädern herausfahren. Autofahrer erkennen die Kinder aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oft zu spät.

Es wird deshalb vorgeschlagen, auf Höhe des Spielplatzes eine Tempo-Hemmschwelle aufzubringen.
Die Aufbringung einer Tempo-Hemmschwelle im Bereich von Spielplätzen wird an die Bedingung geknüpft, dass es sich um einen öffentlichen Spielplatz handeln muss, der in einem verkehrsberuhigten Bereich unmittelbar an der Straße liegt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Umsetzung der von der Verwaltung vorgeschlagenen Maßnahmen.

Lfd.Nr. 09

Kommentar [g9]:

Bebauungsplan (Nr. 170) - Parkdeck für die Kreisklinik;
a) Behandlung der Anregungen aus öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

öffentlich

a) Behandlung der Anregungen aus öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Grund der derzeit unbefriedigenden Stellplatzsituation für die Kreisklinik betreibt die Stadt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Sondergebiet Parkdeck für die Kreisklinik“ an der Pfarrer-Guggetzer Straße und an der Haggenmillerstraße (FlNr. 841, 841/ und 842/3,Gmkg. Ebersberg).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans hat der Technische Ausschuss am 27.05.2008 beschlossen. Durchgeführt wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 13 a, 13 Abs. 2 BauGB. Demnach konnte auf die frühzeitige Beteiligung sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit zwischen dem 23.6 und 23.7.08 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen:

Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 21.07.2008

Aus der Sicht des Landkreises, aus naturschutzfachlicher Sicht sowie aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Planvorhaben dessen Begründung und seine grünordnerischen Festsetzungen keine Bedenken oder Anregungen.

a) Bauaufsichtliche Bedenken

Sofern die Aufhebung des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes in den betroffenen Bereichen vorausgesetzt werden kann, werden aus bauaufsichtlicher Sicht keine weiteren Anregungen und Bedenken geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der einfache Bebauungsplan, welcher bisher die städtebauliche Situation im Bereich des Planumgriffs regelte, wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

b) Untere Immissionschutzbehörde

Zur o.g. Bebauungsplan – Neuaufstellung wurde am 28.05.2008, wie gefordert, ein ergänztes schalltechnisches Gutachten "Verkehrs- und Lärmuntersuchung Kreisklinik Ebersberg" der Dorsch Gruppe "DC Verkehr" vorgelegt.
Das vorgenannte Gutachten sollte auf den letzten "Planungsstand bzw. die zukünftige Betriebsweise / Nutzungskonzept des Parkhauses" abstellen, das bedeutet:

- kein Nacht – Betrieb der Parkebenen 5 + 6,
- keine offene Fassade der Parkebenen 3 + 4 (zusätzlich) *in Richtung Süden* sowie
- Betrachtung der Be - und Entlüftungsbereiche / – Aggregate des Parkhauses bezogen auf die umliegenden / nächstgelegenen Immissionsorte.

Das Gutachten kommt zusammengefasst (auszugsweise) zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA – Lärm für ein allgemeines Wohngebiet am Tag eingehalten werden können. Die geringe Überschreitung an einem Büro des Krankenhauses von ≤ 1 dB(A) kann hingenommen

werden. In der Nacht ist hingegen mit Überschreitungen je nach Nutzungskonzept von bis zu 8 dB(A) zu rechnen.
Soll das Parkhaus auch nachts, in der Zeit 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr genutzt werden, müssen Maßnahmen an der Abluftanlage und an den Parkebenen 3 + 4 sowie 5 + 6 getroffen werden.
So muss die Südfassade der Parkebene 3 und 4 eine Schalldämmung von wenigstens R_w = 10 dB aufweisen und die Abluftanlagen an der Westfassade mit einem Schalldämpfer ausgestattet werden. Für das Parkdeck 5 und 6 besteht die Möglichkeit dieses nachts zu sperren oder entlang der Ost-, Nord- und Westfassade eine 2,0 m hohe Schallschutzwand auf das Parkdeck zu installieren.
Die Regenrinne in der Einfahrt muss grundsätzlich lärmarm, d.h. *beispielsweise* mit verschraubten Gusseisenplatten versehen werden.
Durch den Verkehr auf der öffentlichen Straße ist auch bei Berücksichtigung des Parkhauses mit keinen Überschreitungen zu rechnen. Durch den geringeren Parkplatzsuchverkehr ist westlich der Einmündung in das Parkhaus mit einer Reduzierung der Immissionsbelastung zu rechnen.
Der Betrieb des Parkhauses am Tag in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr ist mit dem Planungsentwurf möglich. Für den Nachtbetrieb müssen Maßnahmen an der Ebene 3 und 4 sowie 5 und 6 sowie ein Schalldämpfer an der Abluftanlage vorgesehen werden.

Gemäß den Planunterlagen für das Parkhaus (bauantragsbezogen) wird die Süd – Fassade des Parkhauses "geschlossen" ausgeführt (mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtbereiche).
Das vorgelegte schalltechnische Gutachten berücksichtigt diesen Sachverhalt nicht.

Der Bebauungsplan soll nun lediglich die "Mindestanforderungen" (soweit nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festsetzbar) zum Schallschutz zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der Umgebungsbebauung regeln.

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) nimmt diese Entscheidung der Stadt Ebersberg zur Kenntnis, die weitere fachliche Äußerung stellt auf diesen Sachverhalt ab.

Die "Mindestanforderungen" (zum Schallschutz) sind in den "Festsetzungen durch Text" im Planteil des Bebauungsplanes unter der Ziffer B 10 "Schallimmissionsschutz" (Nrn. 10.1 – 10.6) festgeschrieben bzw. festgesetzt. Diese Formulierungen werden durch die Untere Immissionsschutzbehörde zum Teil redaktionell ergänzt:

- 10.1 Außenbauteile:

„Die Außenbauteile des Gebäudes müssen folgende Richtwerte als Schalldämm-Maß (R'w) einhalten…“
Dies entspreche den Vorgaben / Mindestanforderungen des Gutachtens;
in der 2. Zeile könnte evtl. noch folgende "Verbesserung" vorgenommen werden:
..... Schalldämm – Maß (R'w) mindestens einhalten,

- 10.3 Nachtnutzung des Parkhauses:

„Die obersten und offenen Parkdecks sind während der Nachtstunden (22.00 – 6.00 Uhr) geschlossen zu halten und eine Nutzung auszuschließen.“
Dies entspreche den Anforderungen / Notwendigkeiten des schalltechnischen Gutachtens (bzw. dem geplanten Betriebskonzept der Kreisklinik).
Hier werde der Stadt Ebersberg empfohlen, die Nutzung in der Nachtzeit für "unzulässig" zu erklären, z.B. wie folgt:
„...geschlossen zu halten; eine Nutzung in dieser Zeit ist unzulässig.“

- 10.4 Regenrinne:

„Die Regenrinne im Einfahrtbereich des Parkdecks ist lärmarm, d.h. mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen (Nr. 4.3.2 Lärmgutachten).“

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde eine lärmarme Ausführung der Regenrinne angenommen, die z.B. in Form von verschraubten Gusseisenplatten sichergestellt werden kann.
Es werde der Stadt Ebersberg hier empfohlen, die "Form" der lärmarmen Ausführung nicht zwingend vorzuschreiben, sondern mit "z.B. oder beispielsweise" (vgl. auch S. 37 des Gutachtens).
Sollte die lärmarme Ausführung auch über eine andere geeignete Konstruktion sichergestellt werden (können), so müsste bei gegenwärtiger textlicher Vorgabe gegebenenfalls eine "Befreiung" von der gegenständlichen Festsetzung erfolgen, was seitens der UIB nicht sinnvoll erachtet werde.
Die Stadt Ebersberg wird hier gebeten, im Rahmen des eigenen Ermessens zu entscheiden.

- Nachweise:

„Die Festsetzungen 10.1, 10.2 und 10.3 sind durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen und ihre Einhaltung im Bauantrag gutachtlich (nur 10.1 und 10.2) nachzuweisen."

Die Untere Immissionsschutzbehörde merkt an, dass das Schalldämm – Maß (R'w) von Außenbauteilen im Regelfall durch Unterschrift des zuständigen Architekten bestätigt werde, eine nachträgliche "Begutachtung" (durch einen geeigneten externen Gutachter) damit (eigentlich) nicht mehr erforderlich sei.
Auch im Falle der Abluftanlage bedürfe es (eigentlich) keiner nachträglichen "Begutachtung" durch einen geeigneten externen Gutachter, da normalerweise der zuständige Projektant der Lüftungsanlage in der Lage ist, die gegenständliche Anforderung sicherzustellen und über Unterschrift zu bestätigen sowie hier (erforderlichenfalls) "nachzumessen".

Die Stadt Ebersberg werde gebeten, sich mit obigen Belangen auseinander zu setzen und auch hier "praxisgerecht / – nah" im Rahmen des eigenen Ermessens zu entscheiden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Bebauungsplan und seine Begründung übernehmen die Vorgaben der „Verkehrs- und Lärmuntersuchung der Kreisklinik Ebersberg". Damit werden die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm eingehalten. Wenn im weiteren Verfahren weitere Immissionsmindernde Maßnahmen getroffen werden, ist dies im Sinne des Immissionsschutzes zu begrüßen, aber nicht notwendig. Die Immissionsschutzbehörde nimmt diese Tatsache zur Kenntnis.
Die redaktionellen Hinweise zu den Kapiteln 10.1 und 10.3 werden nicht aufgenommen, da die Aussagen der textlichen Festsetzungen für ausreichend erachtet werden.
Die textliche Festsetzung unter Kapitel 10.4 wird mit der Formulierung „beispielsweise" ergänzt, um so diese Festsetzung zu flexibilisieren und damit eine nachträgliche Befreiung zu vermeiden.
Die Ausführungen zu den Nachweisen unter Kapitel 10.6. werden nicht mehr unter Kapitel B. Festsetzungen durch Text aufgeführt, sondern unter Kapitel D. Hinweise durch Text. Damit sind diese Vorgaben nicht mehr verbindlich, sondern flexibler zu handhaben, wie es die Untere Immissionsschutzbehörde vorschlägt.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 24.06.2008

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 – Sondergebiet Parkdeck - für die Kreisklinik Einverständnis. Es wird empfohlen, zumindest einen Teil des anfallenden Niederschlageswassers vor Ort zu versickern.

Stellungnahme der Verwaltung:
In der Begründung zum Bebauungsplan sind allgemeine Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes München aufgeführt. Darunter auch der Hinweis, dass die Entsorgung von anfallendem Niederschlagswasser, soweit eine Versickerung im das Bauwerk umgebenden Grünstreifen nicht möglich ist, über Regenrückhaltebecken und eine gedrosselte Einleitung

in das städtische Kanalsystem erfolgen soll. Weitere Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung nicht möglich.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 21.07.2008

Die Kreisbranddirektion ist mit dem Planvorhaben einverstanden. Grundsätzlich sei eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Auf Grund der Nähe zur Kreisklinik wird von einigen Annahmen ausgegangen, die im Bestand aber ohnehin vorhanden seien. Diese betreffen die Mindestlöschwassermenge, die Abstände zwischen den Hydranten sowie zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle sowie das Verhältnis von Über- und Unterflurhydranten.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Planvorhaben befindet sich Innenbereich in integrierter und erschlossener Lage gegenüber der Kreisklinik. Hier sind eine ausreichende Menge an Löschwasser sowie die geforderten Abstände zu den Hydraten und Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Einer Aufnahme dieser Aussagen bedarf es nicht.

Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 15.07.2008

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH erhebt gegen das Planvorhaben keine Einwände. Im Planbereich befänden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Sollten Änderungen oder Sicherungsmaßnahmen an den Telekommunikationslinien notwendig werden, sind der Telekom die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Hinweise der Telekom sind gesetzlich vorgeschrieben und bedürfen deswegen keiner weiteren Aufnahme in den Planteil und dessen Begründung.

Energieversorger E.ON Bayern AG, Schreiben vom 02.07.2008

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger sei es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werde. Erdkabel sollten nach § 123 BauGB in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Weiterhin weist die E.ON auf Schutzzonenbereiche für Kabel bei Aufgrabungen, auf Pflanzabstände von Bäumen und Sträucher sowie auf durchzuführende Schutzmaßnahmen hin.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Energieversorger wird wie allgemein üblich über anstehende Baumaßnahmen rechtzeitig informiert, damit eine Koordination der durchzuführenden Maßnahmen erfolgen kann. Die Hinweise auf Abstände, Schutzzonen und Schutzmaßnahmen sind gesetzlich geregelt und bedürfen daher nicht einer Aufnahme in den Planteil oder die Begründung des Bebauungsplanes.

b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfahl dem Technischen Ausschuss den Vorgaben aus der Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu folgen und den Satzungsbeschluss vorbehaltlich der Zustimmung des Landkreises zum städtebaulichen Vertrag zu treffen.
Der TA folgte dieser Empfehlung einstimmig mit 9 : 0 Stimmen.

Lfd.Nr. 10
REMONDIS,
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 an der Schafweide vom 14.07.2008
öffentlich

Kommentar [g10]:

Die REMONDIS Industrie Service GmbH & Co. KG betreibt in ihrer Niederlassung in 85560 Ebersberg, An der Schafweide 2, Gemarkung Ebersberg, FlNr. 1193/1, eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Abfällen. (Folie Übersichtsplan)

Die Durchsatzleistung der Anlage sei derzeit auf kleiner als 10 Tonnen pro Tag begrenzt. Aus Gründen der langfristigen Standortsicherung und der Wirtschaftlichkeit möchte REMONDIS die Durchsatzleistung der Anlage erhöhen. Hierfür sei eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

REMONDIS beantrage daher die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 für das Grundstück An der Schafweide 2, Gemarkung Ebersberg, FlNr. 1193/1 (Sondergebiet SO „Hier sind nach Art der baulichen Nutzung Anlagen zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Abfällen (Konditionierung) gemäß Nr. 8.11. Spalte 2a. aa) und b. bb) sowie Nr. 8.12. Spalte 2 des Anhangs zur 4 BImSchV zulässig."

Im Einzelnen sei beabsichtigt und werde beantragt:

1.) Erhöhung der Durchsatzleistung der Anlage zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen von derzeit weniger als 10 Tonnen je Tag (Nr. 8.12.. Spalte 2) auf ca. 20.000 Tonnen pro Jahr und einer Lagerkapazität von mehr als 150 Tonnen, entsprechend Nr. 8.12. Spalte 1 der 4. BImSchV,
2.) Die Erhöhung der Durchsatzleistung der Anlage zur Behandlung (Konditionierung) von Abfällen von derzeit weniger als 10 Tonnen (Nr. 8.11., Spalte 2a.aa) und b. bb) auf ca. 15.000 Tonnen pro Jahr, entsprechend 8.11 aa) Spalte 1 der 4. BImSchV.

Beantragt wird somit die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend vorgenannter Vorhabensbeschreibung. Die erforderliche Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz werde bei der zuständigen Behörde beantragt. Wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft seien nicht erforderlich, da weder innerhalb noch außerhalb des Betriebsgeländes Umbauarbeiten erfolgen müssen.

Die LKW Zu- und Abfahrt erfolge grundsätzlich über die Autobahn A 94/E 552, welche in die Bundesstraße B 12 übergehe, anschließend nach Süden abbiegend über die St 2086 Richtung „An der Schafweide" führe und umgekehrt. Ort- und Stadtteile von Ebersberg werden in der Regel nicht durchfahren, da der Großteil des An- und Abfahrverkehrs von Norden erfolgt. In sofern finde keine Lärm- oder sonstige Immissionen innerhalb der Stadt Ebersberg statt.

Auf Grund der Durchsatzerhöhung der Anlage werden laut REMONDIS voraussichtlich 5 neue Mitarbeiter benötigt. Ein Betrieb während der Nachzeit sei nicht beabsichtigt.

Weiteres Vorgehen: Entwurf eines städtebaulichen Vertrages, worin auch die anfallenden Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes geregelt werden sollen.

Die Verwaltung empfahl dem Technischen Ausschuss den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 169 „An der Schafweide“. Der TA folgte dieser Empfehlung nicht und äußerte Bedenken gegenüber den künftigen Verkehrsbelastungen aufgrund erhöhter LKW Durchfahrten durch Ebersberg. Weiterhin herrschten unklare Vorstellungen darüber, welche Stoffe die Firma REMONDIS lagern und verarbeiten wolle.
Der TA schlug vor, zur nächsten Sitzung des TA einen Vertreter der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes sowie einen Vertreter der Firma REMONDIS anhören zu wollen. Diese sollen das Planvorhaben und die zu lagernden und verarbeitenden Stoffe erläutern.

Lfd.Nr. 11

Kommentar [g11]:

Verschiedenes
a) [redacted]
Antrag auf Abgrabungsgenehmigung von Kiesabbau, Wiederverfüllung u. Rekultivierung auf dem Grundstück FlNr. 3286, Gmgk. Oberndorf

öffentlich

Die [redacted] beantragt den Kiesabbau auf dem Grundstück FlNr. 3286 der Gmkg. Oberndorf. Auf dem 2 ha großen Grundstück werden bei einer Abbautiefe von voraussichtlich 17,5 m etwa 254.000 cbm Kies abgebaut.
Die Erschließung erfolgt von der St 2086 über die Straße „An der Schafweide“, das Firmengelände der Firma Held, einen öff. Feld- und Waldweg und einen privaten Waldweg, der auf dem Grundstück des Antragstellers verläuft.

Zeitlicher Ablauf:

- 2008/2009 Abtrag von Humus und Rotlage
- 2009 bis 2013 Kiesabbau
- 2013 bis 2018 Wiederverfüllung und Rekultivierung

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück wurde mit der 26. FNP-Änderung entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes als Fläche für Kiesabbau ausgewiesen

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dem beantragten Vorhaben zuzustimmen.

Lfd.Nr. 11

Kommentar [g12]:

Verschiedenes
b) Antrag der Grünen über naturnahe Bepflanzung im umgestalteten Bahnhofsbereich

öffentlich

Die Maßnahme ist planfestgestellt durch das Eisenbahnbundesamt, daher müssen die vorgesehenen Bepflanzungen auch durchgeführt werden. Der Bahnhofsvorplatz ist bereits angelegt und sollte so bleiben.

Die Rücksprache mit dem Stadtgärtner Herrn Littmann hat ergeben, dass z.B. der Grünstreifen entlang der Dr.- Wintrich - Str. mit einer Blumenwiese, durchsetzt mit heimischen Sträuchern, durchaus sinnvoll, weil pflegeleicht wäre.

Stauden und Wildobstbäume können hier aufgrund der vorhandenen Sparten (Kabel) nicht gepflanzt werden.
Die noch ausstehenden Baumpflanzungen entlang der Dr.-Wintrich- Str. zwischen dem Gehweg und dem P+R Platz können erst im Zuge des zweiten Bauabschnitts gepflanzt werden.
Stauden und Obstbäume verursachen laut Herrn Littmann einen erhöhten Pflegebedarf.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis und bat die Verwaltung sich diesbezüglich eng mit der Stadtgärtnerei, Hr. Littmann abzustimmen.

Lfd .Nr. 11

Kommentar [M13]:

Verschiedenes
c) Sanierungen in der Sieghartstraße Ecke Augustiner Strasse

öffentlich

Im Zuge der Sanierungen im Wasser- und Kanalleitungsnetz in der Sieghartstraße wäre es sinnvoll, den vorhandenen Pflasterbelag zu entnehmen und stattdessen die Fläche zu asphaltieren.
Hintergrund dafür ist der hohe Unterhaltsaufwand (Kreuzungsbereich, ständig ausbessern und nachsanden), die schlechte Begehbarkeit für Senioren und Behinderte sowie die Lärmbelästigung für die Anwohner.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Lfd .Nr. 11

Kommentar [M14]:

Verschiedenes
d) Gotzler Weiher Entschlammung

öffentlich

Antrag auf Zuwendung bzw. Antrag auf vorzeitigen Baubeginn
Hier: Baufreigabe

Wie schon bei den vorangegangenen Vorwegmaßnahmen zur Hochwasserfreilegung ist es auch hier wieder erforderlich, dem WWA zu bestätigen, dass der Technische Ausschuss darüber informiert wurde, dass

- kein Rechtsanspruch auf die Förderung abgeleitet werden kann
- die Zustimmung keine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfg (Bayrisches Verwaltungs Verfahrensgesetz) auf Erlass eines Zuwendungsbescheides darstellt
- eine etwaige spätere Förderung nach den dann geltenden Zuwendungsrichtlinien und Bemessungsgrundsätzen erfolgen wird
- die „Dringlichkeit“ des Vorhabens durch den vorgezogenen Baubeginn nicht geändert wird
- der Antragsteller das volle Finanzierungsrisiko zu tragen hat

Die Höhe des Zuwendungssatzes wird demnächst vom WWA bekannt gegeben. Er wird voraussichtlich bei ca. 45-50% liegen.

Der TA nahm dies zur Kenntnis und stimmte der Vorgehensweise mit 9 : 0 Stimmen zu.

Lfd.Nr.12

Kommentar [g15]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StRin Platzer fragte nach, welche Schritte seitens der Stadt unternommen werden, um der Problematik „Wasser im Keller“ bei einigen Anwesen in der Weinleite bei zu kommen. Bgm. Brilmayer berichtete über den vor kurzem abgehaltenen Ortstermin, bei dem auch Herr Hossfeld mit anwesend war. Es wurde festgestellt, dass die Drainagen der sieben betroffenen Anwesen Mängel aufweisen. Da es sich um Privatgrundstücke handelt, ist die Zuständigkeit der Stadt nicht gegeben.
StR Riedl fragte nach dem Stand der Kooperation mit der Schwimmschule Puls. Er erwähnte in diesem Zusammenhang, dass das Bad in Kirchseeon während der Ferien geöffnet ist. Bgm. Brilmayer informierte, dass Herr König derzeit den Vertrag mit Herrn Puls erarbeitet.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20.45 Uhr

Es folgte ein nicht öffentlicher Sitzungsteil.

Ebersberg, den 29.08.2008

1. Bgm. W. Brilmayer
Sitzungsleitung

Bumann (TOP 9,10)

Fischer (TOP 1-7 u. 12)

Pfeifer (TOP 11c u. d)

Weisheit (TOP 8 u. 11a,b)
Schriftführer