

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 27.04.99

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried), Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried.

Als Zuhörer nahmen stellv. Bgmin. Anhalt StRin Seidinger und StR Abinger.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

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

Lfd.-Nr. 01

██████████
Voranfrage zur Errichtung eines Gartenzaunes auf dem Grundstück FINr. 2963, Gmkg. Ebersberg, Böhmerwaldstraße 122

öffentlich

Abweichend von den Festsetzungen des Grünordnungsplanes soll die Einfriedung auch entlang der öffentlichen Flächen teilweise als Maschendraht ausgeführt werden. Der entlang der Straße geplante Holzzaun soll abweichend von den Festsetzungen des Grünordnungsplanes mit Betonpfosten als Stütze zwischen den Zaunfeldern errichtet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck verwies auf die vom Technischen Ausschuß geforderte Beseitigung eines Maschendrahtzaunes in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der Antragstellerin.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Aussicht zu stellen.

Lfd.-Nr. 02

██████████
Voranfrage zur Errichtung von mehreren Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 825, Gmkg. Ebersberg, Münchener Str. 24

öffentlich

Anstelle des vorhandenen Gebäudes soll ein Wohnblock von 24,4 x 13 m Grundfläche, E+1+D, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein soll, einer Dachneigung von 45° und einer Firsthöhe von 12,6 m für 10 –12 Wohneinheiten ausgeführt werden. Die notwendigen 18 Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 14 aus dem Jahre 1950 der neben einer vorderen und hinteren Baugrenze auch textliche Festsetzungen enthält. Im übrigen ist die Einfügung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß sich das geplante Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche nicht einfüge.

Außerdem wies Stadtbaumeister Wiedeck darauf hin, daß das Grundstück derzeit noch nicht am städtischen Kanal angeschlossen ist und die Erschließung zumindest insoweit nicht als gesichert angesehen werden kann.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Bebauung in der vorgelegten Form nicht in Aussicht zu stellen. Dem Bauwerber wird empfohlen, die Möglichkeiten der Bebauung in einem Gespräch mit der Stadt gegebenenfalls dem Landratsamt zu klären. Dabei wäre es sinnvoll, wenn zumindest die Eigentümer der nach Osten anschließenden Grundstücke an diesem Gespräche beteiligt würden, um gegebenenfalls eine gemeinsame Lösung zu suchen.

Lfd.-Nr. 03

■■■■■■■■■■
Errichtung von Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 628/1, Gmkg. Ebersberg, Rosenheimer Straße 26

öffentlich

Das Grundstück FINr. 628 liegt am südlichen Ortsrand und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich eingestellten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Moossteffl-Gelände war dieses Grundstück für Wohngebäude mit einer Firstrichtung Nord-Süd über plant. Nunmehr soll in dem Grundstücksteil, der im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, eine Wohnbebauung mit 2 Reihenhauszeilen in Firstrichtung Ost-West verwirklicht werden. In der Tiefgarage sollen 10 Duplex-Parkstände für 20 Stellplätze errichtet werden. 5 Stellplätze sind entlang der Zufahrt vor den Reihenhäusern angeordnet. Stadtbaumeister Wiedeck stellte die Einfügung gem. § 34 BauGB fest.

Die Erschließung ist sichergestellt, jedoch ist unklar, wo die Besucher vor der Ausfahrt auf die St 2086 wenden können.

Stadtbaumeister Wiedeck wies noch darauf hin, daß in diesem Bereich die Entwässerung über ein Trennsystem erfolgt, wobei dem Bauherrn aufgegeben wird, die Regenwässer auf dem Grundstück zu versickern.

Im übrigen habe der Bauwerber der Errichtung eines öffentlichen Weges entlang der St 2086 bis hin zum im Süden angrenzenden Grundstück FINr. 624, Gmkg. Ebersberg, zugestimmt.

Im Zuge der Beratungen wurde die Lärmproblematik entlang der St 2086 angesprochen, wobei Stadtbaumeister Wiedeck auf die geplante Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Ostgrenze des Grundstückes zur St 2086 hinwies. Bürgermeister Brilmayer betonte, daß die Lärmproblematik erst mit der Errichtung der Südumgehung entschärft werden könne.

Der Technische Ausschuß war sich einig, daß die Errichtung einer Schallschutzwand aus ortsplannerischen Gründen abzulehnen ist.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauvorhaben mit Ausnahme der Errichtung einer Schallschutzwand zuzustimmen. Soweit die geplante Bebauung ohne die Errichtung einer Schallschutzwand nicht möglich sein sollte, wird das Einvernehmen für das gesamte Bauvorhaben nicht erteilt.

Lfd.-Nr. 04

[REDACTED]
 Wohnhausanbau auf dem Grundstück FINr. 1645/4, Gmkg. Ebersberg, Ablkofener Straße
öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem geplanten Vorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 05

[REDACTED]
 Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 1037/32, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 10
öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem geplanten Vorhaben unter der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

[REDACTED]
 Errichtung einer Pergola auf dem Grundstück FINr. 2956, Gmkg. Ebersberg, Böhmerwaldstr. 57
öffentlich

Die Angelegenheit wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 23.02.99 behandelt. Der nun vorliegende Antrag beinhaltet nur die Errichtung einer überdachten Terrasse an der Westseite, für die der Technischen Ausschusses eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht stellte.

Stadtbaumeister Wiedeck sprach sich für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 117 (Friedenseiche IV) aus war jedoch der Ansicht, daß die Pfetten und Sparren noch filigraner ausgeführt werden könnten. Farblich sollte die Überdachung dem Wohnhaus angeglichen werden.

Auf Anfrage bestätigte er, daß es sich hier um einen Präzedenzfall handeln wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 07

[REDACTED]
 Ausbau der Malztenne in der ehem. Brennerei auf dem Grundstück FINr. 50/1, Gmkg. Ebersberg, Bahnhofstraße 22
öffentlich

Die geplante Nutzungsänderung entspricht dem einfachen Bebauungsplan Nr. 88 (Innenstadt).

Auf Anfrage bestätigte Bürgermeister Brilmayer, daß der Nachweis für die Errichtung der erforderlichen 4 Stellplätze erbracht wurde. Hinsichtlich der Gestaltung schlug Stadtbaumeister Wiedeck vor, von den 3 vorgelegten Varianten, dem Vorschlag C) den Vorzug zugeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag auf der Basis der Variante C) zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 08

Kreiskrankenhaus Ebersberg;
Errichtung eines Besucherparkplatzes auf dem Grundstück FINr. 841 u.841/2,
Gmkg. Ebersberg, Pf.-Guggetzer-Str. / Haggenmillerstr.

öffentlich


Entsprechend den Forderungen der Stadt sollen nun gegenüber dem Haupteingang zum Kreiskrankenhaus 23 Parkplätze, davon 2 für Behinderte, angelegt werden. Dafür ist jedoch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich. Zusätzlich sind 2 Parkplätze für das Baubüro im Anwesen Haggenmillerstraße 2 vorgesehen. Der Technische Ausschuß begrüßt das geplante Vorhaben, fürchtet aber, daß Bedienstete diese Parkplätze belegen würden.

Außerdem sollten die Behindertenparkplätze möglichst in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses angeordnet werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter den Befreiungen des Bebauungsplanes Nr. 13 zuzustimmen. Soweit baurechtlich möglich, sollte die Nutzung für Besucher des Kreiskrankenhauses festgeschrieben werden. Die Anordnung entsprechender Zeichen wäre sinnvoll.

Die jetzt in der Nord-Ostecke geplanten Behindertenparkplätze sollten möglichst nah dem Krankenseingang zu geordnet werden.

Lfd.-Nr. 09


Umbau des Wohngebäudes mit Anbau eines Wintergartens und Garage auf dem Grundstück
FINr. 1510, Gmkg. Ebersberg, Eggelsee 12

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß die geplante Erweiterung nach § 35 BauGB zulässig ist. Er sprach sich dafür aus klarzustellen, daß künftige Erweiterungen nicht mehr möglich sein sollen. Im übrigen wäre die Südfassade gestalterisch verbesserungswürdig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag zuzustimmen. Künftige Erweiterungen könnten aufgrund der Außenbereichslage nur unter strenger Auslegung des § 35 BauGB erfolgen.

Das Kreisbauamt wird gebeten, diese Südfassade gestalterisch zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 10

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1068, Gmkg. Ebersberg, in Gmairnd 4

öffentlich

Für den Bereich des geplanten Wohngebäudes wurde vor kurzem der Feststellungsbeschuß zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt.

Das geplante Bauvorhaben entspricht den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag zuzustimmen. Das Kreisbauamt wird gebeten, den Balkon gestalterisch zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 11

Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 2372 u. 2360, Gmkg. Ebersberg, in Vordereggburg

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem privilegierten Bauvorhaben zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 12

Anlegung einer Kfz-Abstellfläche mit Zeltüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1419/3, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Str. 15

öffentlich

Mit Bescheid vom 01.07.1998 wurde die Erweiterung des bestehenden Pkw- Ausstellungsraumes für Neufahrzeuge genehmigt. Das Bauvorhaben ist jedoch noch nicht ausgeführt. Das Landratsamt hat zwischenzeitlich festgestellt, daß westlich der geplanten Ausstellungshalle 4 Zelt Dachpavillons aufgestellt wurden. Außerdem sind im Bereich der geplanten Ausstellungshalle ca. 5 Stellplätze und 5 weitere Stellplätze westlich davon erstellt worden.

Das Landratsamt hat den Bauwerber aufgefordert, den hierfür erforderlichen Bauantrag einzureichen.

Die nunmehr bebaute Fläche westlich der geplanten Ausstellungshalle ist im Bebauungsplan Nr. 49 als Grünfläche festgesetzt und somit einer Bebauung entzogen.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bauantrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 13

██████████
Tektur und Bestandsaufnahme zum Wohnhausbau auf dem Grundstück FINr. 2051, Gmkg. Oberndorf, in Ruhensdorf

öffentlich

Abweichend vom Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Nr. B107/92 v. 27.08.92 wurde ein Kniestock errichtet und eine zweite Wohneinheit eingebaut.

Aufgrund der nunmehr gültigen Außenbereichslückenfüllungssatzung ist die Zulassung von Gebäuden gem. 35 Abs. 2 BauGB möglich. Der TA wurde darauf hingewiesen, daß der Bauwerber mit der Stadt einen Vertrag über die Nutzung dieser Räume nach dem sogenannten „Rindinger Modell“ abgeschlossen hat.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 14

████████████████████
Errichtung eines Wintergartens und einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 824/22, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstr. 23

öffentlich

Der Antrag wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 23.02.99 lfd.-Nr. 06 und 07 behandelt. Dabei wurde die beantragte Dachgaube abgelehnt.

Das Landratsamt teilt mit Schreiben vom 26.03.99 mit, daß die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens rechtswidrig sei, nachdem eine Verweigerung nur planungsrechtlichen Gründen ausgesprochen werden dürfe. Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß sich die geplante Dachgaube nicht in das Ortsbild einfügt und aufgrund der zu erwartenden Bezugnahmen auch das Straßenbild in Mitleidenschaft gezogen werden könne. Im übrigen sei die geplante Dachgaube verunstaltend im Sinne des Art. 11 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Mit 8 : 1 Stimmen bestätigte der Technische Ausschuß die Auffassung von Stadtbaumeister Wiedeck.

Lfd.-Nr. 15

██████████
Antrag auf Erlaß einer Innenbereichssatzung für den Bereich Vordereggburg

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß über die seit geraumer Zeit laufenden Bemühungen von Herrn Robisch, im Bereich des elterlichen Grundstückes in Vordereggburg (FINr. 2542/1 u. /2, Gmkg. Ebersberg) ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Nachdem das Grundstück im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) liegt und auch eine Privilegierung nicht gegeben ist, kommt allenfalls eine Erweiterung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB in Frage. Dies wurde vom Antragsteller bisher aber als nicht ausreichend abgelehnt.

Die Bemühungen um eine Außenbereichslückenfüllungssatzung sind aus rechtlichen Gründen gescheitert.

Nunmehr hat der Antragsteller anlässlich einer Besprechung am 25.03.1999 einen Antrag auf Erlass einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr.2 und 3 BauGB gestellt. Dabei wird die Ansicht vertreten, daß der Flächennutzungsplan im Bereich Vordereggburg, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, aufgrund der bestehenden Diskrepanz zum wirksamen einfachen Bebauungsplan Nr.11 aus dem Jahre 1957 stehe. Somit sei der Flächennutzungsplan für diesen Bereich funktionslos und bedarf deshalb einer Ausweisung als Dorfgebiet möglichst für den ganzen Bereich Vordereggburg. Der Anpassungsbedarf werde zudem dadurch verstärkt, daß bereits einige Landwirtschaften aufgegeben worden seien und deshalb nicht mehr privilegiert genutzt würden.

Die Abgrenzung des Gebietes ergäbe sich im Süden durch die trennende Wirkung einer Straße in der Bebauung und dem Feuerwehrgerätehaus, weil sich daran nach Süden anschließend eine reine „Außenbereichsnutzung“ wie das Feuerwehrgerätehaus, die Kleingartengrundstücke und östlich der Gemeindestraße das landwirtschaftliche Anwesen Festl anschließe. Im Osten und Westen ergebe sich die Abgrenzbarkeit durch eine gedachte Verbindungslinie mit allen Hauptgebäuden, im Norden durch die Zufahrtsstraße zur Garage des Grundstückes FINr. 2542/1 und /2 (Robisch).

Der Antragsteller weist darauf hin, daß nach der oben vorgeschlagenen Flächennutzungsplanänderung nunmehr die Möglichkeit bestehe, eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Festlegungssatzung) zu erlassen. Dieser Satzungstyp erhebt bebaute Bereiche im Außenbereich zum Innenbereich.

Weiter schlägt der Antragsteller vor, das dann immer noch im Außenbereich gelegene Grundstück der Antragsteller durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in diesen neuen Innenbereich einzubeziehen (Einbeziehungssatzung). Die Voraussetzung hierfür, wonach sich die Einbeziehung dieser einzelnen Außenbereichsflächen von der natürlichen Gegebenheit her gewisser Maßen aufdrängen müsse, werde durch die gartenmäßige Nutzung und die Eingrünung (mit einer Thujenhecke) sowie Abzäunung des Grundstückes erfüllt.

Von der Verwaltung wurde der Technische Ausschuß daran erinnert, daß im Rahmen der Novellierung des Flächennutzungsplanes eingehend über die Ausweisung von Dorfgebieten beraten wurde. Der Erläuterungsbericht führt hierzu folgendes aus:

„Im Gemeindegebiet einschl. der ehemals selbständigen Gemeinde Oberndorf liegen zahlreiche Dörfer, Weiler, Streusiedlungen und Einzelgehöfte, die alle landwirtschaftlich geprägt sind. Von diesen Ortschaften kommen aufgrund ihrer Größe, Lage und Struktur nur Oberndorf als Hauptort der ehemals selbständigen Gemeinde und Gmünd, aufgrund seiner vorhandenen teilweise nicht mehr landwirtschaftlichen Struktur für Bauflächen in Frage. Alle anderen Ortsteile liegen innerhalb der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche. Ziel dieser Ausweisung ist es, diese Ortsteile vor unerwünschtem Siedlungsdruck von außen und die Landschaft von Zersiedelung zu schützen. Das sogenannte privilegierte Bauen für die Landwirtschaft im Außenbereich wird von der Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft nicht berührt.“

Bei der Novellierung des Flächennutzungsplanes waren die vom Antragsteller angeführten Tatsachen, wie der vorhandene einfache Bebauungsplan Nr. 11 westlich der Gemeindestraße sowie der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 56 östlich der Gemeindeverbindungsstraße bekannt, die im übrigen regelmäßig als Fehlplanungen gewertet und auch als solche vom Stadtrat anerkannt wurden. Ausgehend von diesen Fehlplanungen eine Funktionslosigkeit des Flächennutzungsplanes zu konstruieren und somit der Stadt eine Planungspflicht für ein Dorfgebiet aufzudrängen, ist sicher überzogen, aber im Hinblick auf die vom Antragsteller gewünschte Innenbereichssatzung verständlich, da die Flächennutzungsplanänderung Voraussetzung für die Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München bestätigt in seinem Schreiben vom 26.04.99, daß eine Pflicht „zur Anpassung des Flächennutzungsplans“ sicher nicht bestehe.

Zu den Wirkungen einer Innenbereichssatzung wurde der Technische Ausschuß darauf hingewiesen, daß damit alle Vorhaben zulässig sind, die sich nach § 34 nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muß gesichert sein. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die schlichte Festlegung einer Innenbereichssatzung für den bebauten Bereich von Vordereggburg würde im Vollzug erhebliche Probleme nach sich ziehen. So könnten auch gewerbliche Ansiedlungen kaum verhindert werden. Ein unmittelbares Nebeneinander von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen wäre nicht ausgeschlossen. Das Heranrücken der Wohnbebauung an die noch bestehende Landwirtschaft würde auch hier zu erheblichen Schwierigkeiten führen. Eine planerische Bewältigung dieser Probleme im Rahmen der Innenbereichssatzung ist kaum möglich und wäre ihr auch wesensfremd.

Es muß daher bezweifelt werden, ob die materielle Anforderung an die Satzung, wonach sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muß, erfüllt werden kann.

Wie bereits oben erwähnt, ist die Festlegungssatzung allein für den Antragsteller nicht hilfreich, nachdem das Grundstück auch dann noch im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen würde. Deshalb wäre gleichzeitig mit dem Erlaß der Festlegungssatzung auch eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich. Voraussetzung hierfür ist, wie dies der Antragsteller bereits richtig erwähnt hat, daß sich die Einbeziehung förmlich aufdrängt. Auch wenn das Grundstück mit einer Thujahecke umgrenzt und in seinem Innern bepflanzt ist, scheint dies für die gesetzliche Vorgabe nicht ausreichend. Aufgrund der Lage des Grundstückes kann von dem geforderten „Aufdrängen zur Einbeziehung“ nicht ausgegangen werden. Mit der geplanten Bebauung wird vielmehr erneut weiter in den Außenbereich vorgedrungen.

Unabhängig davon liegt das Grundstück des Antragstellers im Landschaftsschutzgebiet „Eggburger See“, das der Landkreis am 22.12.97 erlassen hat.

Dem Technischen Ausschuß wurde noch die Stellungnahme des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zur Kenntnis gegeben, wonach zwar bestätigt wird, daß die Stadt auch im Bereich Vordereggburg planerisch tätig werden könnte, hierzu jedoch aus ortsplanerischen Gründen dringend abgeraten werde. Durch die Präzedenzfallwirkung müßte die Stadt bei der gegebenen Struktur mit einer großen Anzahl ähnlich gelagerter Vorhaben rechnen. Eine mögliche Zersiedelung des Außenbereichs wäre die Folge.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte hinsichtlich der Erschließung, daß die vorhandene ca. 3 – 4 m breite Gemeindestraße bei einer Ausweisung als Innenbereich auf Dauer nicht ausreichen werde.

Hinsichtlich der Entwässerung werde dann der Bereich Vordereggburg in die Gebietskategorie Nr. 4 eingestuft, so daß Neubauten nur mehr mit Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes errichtet werden können. Diese Zustimmung werde aber nur dann erteilt werden, wenn ein Kanal vorhanden bzw. die Ausführung der Kanalisation gesichert ist. Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte hierzu, daß in absehbarer Zeit mit der Kanalisierung von Vordereggburg ohne Änderung der Prioritäten nicht gerechnet werden könne.

Bürgermeister Brilmayer wies außerdem darauf hin, daß der Erlaß einer Innenbereichssatzung sicher Auswirkungen auf die Wünsche der Eigentümer der Kleingartengrundstücke in Vordereggburg haben werde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und den Erlaß einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB aus ortsplanerischen Gründen und unter Hinweis auf die Beratungen bei der Novellierung des Flächennutzungsplanes abzulehnen. Dem Antragsteller wird dringend empfohlen, den Vorschlag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus aufzugreifen.

Lfd.-Nr. 16

Bebauungsplan Sieghartstraße Nr. 102;

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des am 17.02.98 gebilligten Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 28. Mai bis einschl. 29. Juni 1998 statt.

**Landratsamt Ebersberg;
Schreiben vom 25.06.1998**

Das Landratsamt stellt fest, daß die nunmehrige Planung eine nicht unwesentliche Verbesserung darstellt.

Die der Begründung angefügte isometrische Darstellung zeigt die geplanten Baukörpermassen, die Baukörperstellung zueinander, die Höhenentwicklung und die Dachgestaltung auf. Danach können die vorgetragenen baulichen Bedenken zurückgestellt werden. Voraussetzung sei es jedoch, daß die vorgezeichnete Baukörperkonfiguration auch tatsächlich entstehe. Deshalb sollten zwingende Bauzonen für die gestuften Baukörperteile planlich festgelegt werden.

Die vom Kreisbaumeister gewünschte Festlegung ist einerseits verständlich, ist aber im Hinblick auf die dem Bebauungsplan zugrundeliegende „Angebotsplanung“ schwierig umsetzbar. Der Bebauungsplan ist nicht ausschließlich auf die geplante Nutzung einer Seniorenwohnanlage zugeschnitten, sondern würde auch alle anderen, in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen ermöglichen. So sind auch die Gebäudehöhen und Geschoßzahlen nicht zwingend, so daß die in der Begründung dargestellte Baukörperform lediglich auf die Errichtung einer Seniorenwohnanlage abgestellt ist. Die Festsetzung dieser Baukörperkonfiguration losgelöst von den sonstigen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, erscheint deshalb bedenklich.

Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß vor dem Satzungsbeschluß ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer hinsichtlich der Nutzung als Seniorenwohnanlage abgeschlossen wird. Die Errichtung der Seniorenwohnanlage erfordert aber die in der Begründung aufgezeichnete Situierung der Baukörper, so daß in diesem Fall auch ohne explizite Festsetzung die vom Kreisbauamt gewünschte Baukörper- und Höhenabstufung ausgeführt wird. Der Abschluß dieses Vertrages steht unmittelbar bevor.

Sollte aus bisher nicht erkennbaren Gründen der Vertrag nicht zustande kommen, wird der Technische Ausschuß den Satzungsbeschluß nicht fassen, sondern eine Umplanung vornehmen. Die vom Kreisbauamt aus verständlichen Gründen gewünschte Festsetzung wird somit auf anderem Wege erreicht.

Auf Anfrage aus Mitte des Ausschusses wurde die Annahme bestätigt, daß evtl. Schwierigkeiten, die nach Abschluß des Vertrages und nach der Fassung des Satzungsbeschlusses eintreten, nur mit den Mitteln der Veränderungssperre und der Umplanung begegnet werden könnte.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß die vom Kreisbauamt gewünschte Festsetzung im Hinblick auf die dabei entstehenden Schwierigkeiten und die Möglichkeiten der Planänderung für den Fall, daß die Seniorenwohnanlage nicht errichtet wird, nicht aufzunehmen.

Das Kreisbauamt schlägt weiter vor, die bisher möglich Dachneigung von 8 – 15° auf 15° festzulegen, da somit ein besserer Bezug zur umgebenden Bebauung geschaffen werde.

Hierzu erläutert der planende Architekt, daß die vorgesehene Baukörpertiefe von 9,50 m bei einer Dachneigung von 8° einen Höhenunterschied zwischen Traufe und First von 1,30 m ergibt, bei einer Dachneigung von 15° beträgt dieser Höhenunterschied 2,50 m. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Höhenentwicklung sollte eine möglichst geringe Dachneigung gewählt werden. Er schlägt deshalb eine Dachneigung von 8° vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß, eine Dachneigung von 8° festzusetzen, um die Gebäude nicht weiter zu erhöhen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** bemängelt, daß der Grünordnungsplan (GOP) keine Unterscheidung zwischen Verkehrsfläche und der bepflanzbaren Fläche ermöglicht. Zur fachlichen Beurteilung sei dies aber dringend notwendig. Von der Verwaltung wurde erläutert, daß eine genaue Festlegung der künftig erforderlichen Verkehrsflächen auf dem privaten Grund derzeit noch nicht möglich ist. Erst im Rahmen der Genehmigungsplanung werden die Erfordernisse hierfür festgestellt. Der Grünordnungsplan enthält unter Nr. I.5 eine Festlegung, wonach in jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist. Dieser Freiflächengestaltungsplan wird dann die Nutzung des Innenhofes detailliert aufzeigen.

Bei der Beratung wurde dem Ziel der Unteren Naturschutzbehörde Verständnis entgegengebracht, eine gute Gestaltung des Innenhofes zu erreichen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Festlegung auf der Ebene des Bebauungsplanes /Grünordnungsplanes nicht vorzunehmen, jedoch die bereits vorliegende planerische Vorüberlegung als Hinweis aufzunehmen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** fordert weiter, den im Textteil angesprochenen Kinderspielplatz bereits jetzt im GOP festzusetzen.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan eine „Angebotsplanung“ darstellt, so daß auch Wohnungen eingebaut werden könnten. Für den Fall, daß dann ein Kinderspielplatz erforderlich wird, gelten die Festsetzungen im Textteil. Die Lage des Kinderspielplatzes bereits jetzt festzulegen ist jedoch nicht sinnvoll.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß von einer Festsetzung der Lage des Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück abzusehen.

Weiter fordert die **Untere Naturschutzbehörde**

- a) den gesamten vorhandenen Baumbestand einzutragen und
- b) die zu fällenden Bäume als solche zu kennzeichnen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß den Grünordnungsplan entsprechend zu ergänzen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** fordert die Festsetzung der geplanten Baumpflanzungen auf den privaten Flächen.

Hierzu wird auf die textliche Festsetzung III.1 verwiesen, wonach pro 100qm Grünfläche mindestens 1 Baum zu setzen ist. Davon sind 30 % Bäume erster Ordnung und 70 % zweiter Ordnung bzw. Obstbäume zu verwenden.

Somit sind ausreichende Festsetzungen für eine gute Durchgrünung der gesamten Privatflächen gegeben. Die Festlegung des genauen Standortes der einzelnen Bäume ist ortsplanerisch nicht nötig und sollte daher aus Praktikabilitätsgründen vermieden werden. Im vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan muß die Lage der geplanten Bäume aufgezeigt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß die vorgeschlagene Festsetzung aus den vorgenannten Gründen nicht aufzunehmen.

Weiter fordert die **Untere Naturschutzbehörde**, auch die im GOP maximal mit einer Dichte von 10 % zugelassenen heimischen Koniferen auszuschließen. Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, daß diese Festsetzung aus ortsplanerischen Gründen nicht erforderlich ist. Im übrigen widerspricht diese sehr weitgreifende, nicht begründbare und auch nicht überwachbare Festsetzung dem planerischen Zurückhaltungsgebot.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß die Festsetzung aus den oben angeführten Gründen nicht aufzunehmen.

Lfd.-Nr. 16

Bebauungsplan Sieghartstraße Nr. 102;

- a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren

öffentlich

- b) weiteres Verfahren

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen erneut gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Dabei können Anregungen nur hinsichtlich der Änderungen bzw. Ergänzungen vorgebracht werden.

Lfd.-Nr. 17

Bebauungsplan Nr. 141 ehemaliges Rodenstock-Gelände;

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12. März 99 bis einschl. 12. April 99 statt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Landratsamt Ebersberg; Baufachliche Stellungnahme

Auf Empfehlung des Landratsamtes wurde am 22.04.99 der Bebauungsplan auf der Grundlage des Aktenvermerkes des Landratsamt Ebersberg vom 14.04.99 besprochen.

Bei der Besprechung erläuterte KBM Matiaske, daß sich das Neubaugebiet nicht unbedingt an der nach Osten anschließenden kleinteiligen Bebauung orientieren müsse. Aus diesem Grund könnten die Reihenhäuser an der Südostecke des Grundstückes ohne weiteres in Geschoßwohnungsbauten umgeplant werden.

Auch eine Anhebung der Geschoßflächen im übrigen Bereich sei durchaus möglich und auch ortsplanerisch sinnvoll. Dies entspreche auch den landesplanerischen Vorgaben.

Im Verlauf der Besprechung stellte KBM Matiaske klar, daß auch die geplante 3-zeilige Reihenhausbauung ortsplanerisch vertreten werden könne.

Aus ortsplanerischen Gründen sowie auch im Hinblick auf den Lärmschutz wird seitens des Kreisbauamtes jedoch dringend geraten, zumindest die Wandhöhen für die Bauräume I und II als „zwingend“ festzusetzen.

Hinsichtlich der Baudichte wird auch auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans verwiesen, wonach im Bereich von Haltestellen schienengebundener Verkehrsmittel eine städtebauliche Verdichtung erfolgen sollte.

Der Technischen Ausschuß beschloß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen,

a) *die Grund- und Geschoßflächen für die folgenden Bauräume wie folgt festzusetzen:*

Bauraum I

<i>Grundfläche</i>	<i>bisher 2.300 qm</i>	<i>neu 2.400 qm</i>
<i>Geschoßfläche</i>	<i>bisher 6.680 qm</i>	<i>neu 6.970 qm</i>

Bauraum II *unverändert*

Bauraum IV

<i>Grundfläche</i>	<i>bisher 970 qm</i>	<i>neu 1.055 qm</i>
<i>Geschoßfläche</i>	<i>bisher 2.840 qm</i>	<i>neu 3.100 qm</i>

Bauraum V

<i>Grundfläche</i>	<i>bisher 600 qm</i>	<i>neu 630 qm</i>
<i>Geschoßfläche</i>	<i>bisher 1.200 qm</i>	<i>neu 1.250 qm</i>

b) *Die Wandhöhe für die Bauräume I und II mit 9,80 m bzw. 12,50 m als zwingend festzusetzen.*

zu 2.

Die vom KBM Matiaske angesprochene Gestaltung des öffentlichen Platzes wurde in der Besprechung eingehend diskutiert, wobei klargestellt wurde, daß die im Bebauungsplanentwurf gelb angelegte Fläche lediglich der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche dient und noch keinerlei gestalterische Aussagen enthält.

KBM Matiaske schlug unabhängig davon vor, die Form eines Platzes auch durch die angrenzenden Gebäude besser herauszuarbeiten. Dies könnte insbesondere durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- a) Reduzierung des Bauraumes Nr. III im Osten und Vergrößerung der Verkehrsfläche
- b) als Ersatz für die Verkleinerung des Bauraumes III eine Vergrößerung des Bauraumes IV über der Tiefgaragenzufahrt
- c) Verlegung der Garagen an der Westseite der Bauräume VI und VII zwischen die geplanten Reihenhäuser und somit Erhöhung der bisher geplanten 2 Garagen auf 3 Garagen und entsprechende Vergrößerung der beiden Bauräume nach Westen.
- d) Verlegung der Tiefgaragenzufahrt II etwas weiter nach Westen, um die nebeneinander liegenden und somit störenden Verkehrsflächen voneinander zu trennen.

Durch den Vorschlag des Kreisbauamtes werden die Grund- und Geschoßflächen wie folgt verändert:

Bauraum III

Grundfläche	bisher 575qm	neu 560 qm
Geschoßfläche	bisher 1.690 qm	neu 1.620 qm

Bauraum VI u. VII

Grundfläche	bisher 480 qm	neu 470 qm
Geschoßfläche	bisher 960 qm	neu 930 qm

Unter Berücksichtigung der zu Punkt 1 vorgeschlagenen Änderungen erhöht sich die Grundfläche von 5.715 qm auf 5.940 qm, die Geschoßflächen von 15.430 qm auf 15.900 qm.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß die vom Kreisbauamt vorgeschlagene Änderung durchzuführen.

In Punkt 4 der Stellungnahme wurde die Tiefgaragenzufahrt (TG a 1) für den Bauraum Nr. VIII (MI) sowohl vom Kreisbauamt als auch von der Unteren Naturschutzbehörde bemängelt.

Im Zuge der Besprechung wurden Alternativen der Tiefgaragenzufahrt untersucht, die jedoch aus technischen Gründen wieder verworfen werden mußten.

Ebenso bestand Einigkeit, daß die 3 bestehenden Birken in diesem Bereich nicht gehalten werden können.

Um trotzdem eine Verbesserung zu erreichen, wurde einvernehmlich vorgeschlagen, die Stellplätze so nahe als möglich an der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen, um zwischen dem Gebäude und den Stellplätzen eine Begrünung zu ermöglichen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß dem Vorschlag des Kreisbauamtes zuzustimmen und die Planung wie vorgestellt zu ändern.

Der Punkt 5 wurde bereits im Zusammenhang mit der Behandlung des Punktes 2 erledigt.

In Punkt 6 wurde vom Kreisbauamt die mögliche Dachneigung zwischen 10° und 40° bemängelt. Bei der Besprechung bestand Einigkeit, die Dachneigung für das Wohngebiet zwischen 30° und 35° und für das Mischgebiet von 10° bis 15° festzusetzen. Für die Bauräume I, und III bis VII sollte festgelegt werden, daß der First mittig verlaufen muß.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß, für die Bauräume I bis VII eine Dachneigung von minimal 30 und maximal 35° festzusetzen.

Für Gebäude in den Bauräumen I und III bis VII ist der First mittig anzuordnen. Diese Festsetzung bezieht sich nicht auf die untergeordneten Zwischenbauten.

Die Dachneigung für Bauraum VIII wird auf minimal 10° und maximal 15° festgesetzt.

In Nr. 8 der Aktennotiz wendet sich das Kreisbauamt gegen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossene Dacheinschnitte.

Der Bauträger erläuterte hierzu die vielfachen Wünsche von Käufern nach überdachten Terrassen auch im Bereich des Dachgeschosses.

Hierzu schlug KBM Matiaske die Errichtung von Zwerchgiebeln, die auch im Bereich des Daches eingeglast werden können, vor. So könne dem berechtigten Wunsch der künftigen Bewohner auch ohne störende Dacheinschnitte Rechnung getragen werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß den Vorschlag des Kreisbauamtes anzunehmen.

Mündliche Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde

Aufgrund der hohen Belastung im Bereich der Dr.-Wintrich-Str. ist insbesondere am Abend mit Schwierigkeiten beim Linksabbiegen aus der Tiefgarage in Richtung Westen zu rechnen.

Die untere Straßenverkehrsbehörde begrüßte deshalb die zusätzliche Tiefgaragenausfahrt im Bereich des Schwedenwegs.

Bei der Besprechung bestand Einigkeit, daß eine andere Erschließung des Grundstückes nicht möglich ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß was folgt:

Die Schwierigkeiten der Ausfahrt insbesondere in Richtung Westen zu den Stoßzeiten sind bekannt. Darum wurde auch im Bereich des Schwedenwegs eine Entlastungszu- und -abfahrt festgesetzt.

Die alleinige Erschließung über den Schwedenweg ist im Hinblick auf die erhebliche Belastung der Rosenheimer Straße und der bestehenden Verkehrsverhältnisse im Bereich der Unterführung nicht sinnvoll.

Nachdem für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans bereits Baurecht besteht, muß jetzt eine tragbare Lösung gefunden werden. Mit dem Bebauungsplan soll die bisherige alleinige Erschließung über den Schwedenweg auf zwei Erschließungsanlagen aufgeteilt werden.

Die von der Unteren Straßenverkehrsbehörde angesprochenen Probleme werden erst nach dem Bau der Südumgehung zu bewältigen sein.

Untere Immissionsschutzbehörde; Stellungnahme vom 14.04.99

Die der Stadt zugeleitete interne Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde anlässlich der Besprechung ebenfalls diskutiert.

Schienenverkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, daß zur **Nachtzeit** für die Gebäude der vorderen, bahnnahen Häuserzeile im allgemeinen Wohngebiet an der gesamten, dem Schienenverkehr zugewandten Nordfassadenfront, Überschreitungen des Orientierungswertes (ORW) von 45 dB (A) um bis zu 10 dB (A) vorliegen. Die Gebäudewest- und –ostseiten zeigen teilweise ebenfalls noch Überschreitungen des ORW um bis zu 7 dB (A) auf.

In der **Tageszeit** sind an diesen Gebäuden an der Nordfassade Überschreitungen des ORW von 55 dB (A) um bis zu 6 dB (A) festzustellen. Die Gebäudewest- und –ostseiten zeigen teilweise ebenfalls noch Überschreitungen des ORW um bis zu 3 dB (A).

Im Mischgebiet (Bauraum VIII) wird in der Nachtzeit der ORW von 50 dB (A) um bis zu 8 dB (A) entlang der den Schienen zugewandten Nordwestseite um bis zu 8 dB(A) überschritten. An der Gebäudeostseite ist noch eine geringfügige Überschreitung von 0,3 dB(A) festzustellen, in der Tageszeit werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) entlang dem Schienenverkehr zuwandten Westseite um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die relativ hohen Lärmwerte waren der Stadt auch bereits bei der Feinuntersuchung durch das Büro Immich bekannt. Die grundlegende Idee der Feinuntersuchung, Gebäude nahe der Bahn als Abschirmung gegen den Schall zu errichten, ist das Grundprinzip dieser städtebaulichen Lösung. Dadurch wird die übrige geplante und auch bestehende Bebauung deutlich gegenüber dem Schienenlärm abgeschirmt, was auch das schalltechnische Gutachten deutlich beweist.

Die hohen Belastungswerte liegen ausschließlich im Bereich der für das Wohnen weniger geeigneten nach Nord und Nordwest gerichteten Bereiche. In diesen untergeordneten Räumen kann daher mit baulichen Maßnahmen eine Verringerung der Lärmwerte erreicht werden, die ein gesundes Wohnen ermöglichen. Mit Ausnahme im Bereich des Bauraumes Nr. VII (MI) sind zum Gleiskörper hin keine Wohngärten vorgesehen, so daß bauliche Maßnahmen am Gebäude für einen wirkungsvollen Lärmschutz ausreichen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen schloß sich der Technische Ausschuß den obigen Ausführungen an, so daß unter Abwägung der städtebaulichen Zielsetzung, die insbesondere einen Schallschutz der nach Süden anschließenden Bebauung zum Ziel hat, die erhöhten Lärmwerte entlang der Bahn auch deshalb in Kauf genommen werden können, da bauliche Maßnahmen ein gesundes Wohnen auch in diesen Gebäuden noch ermöglichen. Dazu wird folgende, von der Unteren Immissionsschutzbehörde, vorgeschlagene Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

An den der Bahn zugewandten Seiten der Bauräume I, II und VIII, sind Wohn-,Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. Sollten planerische Zwänge die Anordnung der genannten Räumlichkeiten auf diese Gebäudeseiten erforderlich machen, so sind diese mittels Wintergartenkonstruktion von den Einwirkungen des Schienenverkehrslärms zu schützen.

Die hiervon betroffenen Gebäudeseiten sind durch ein geeignetes Planzeichen zu kennzeichnen.

Außerdem ist dies durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Nachdem derzeit allenfalls mittelfristig mit einem ganztägigen 20-Minuten-Takt der S-Bahn zu rechnen ist, wäre eine Berechnung und Ausrichtung der erforderlichen Maßnahmen auf diesen künftigen Wert hin überzogen. Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß durch technische Nachbesserungen einer Erhöhung der Lärmwerte durch die Einführung des ganztägigen 20-Minuten-Taktes ausreichend begegnet werden kann.

Erschütterungsschutz

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 113 (östlich der Kolpingstraße) wurde bereits ein entsprechendes Gutachten erstellt. Das Landratsamt ist jedoch der Ansicht, daß dies nicht ohne weiteres auf den Bereich des Wohngebietes südlich des Bahnhofes übertragen werden kann und empfiehlt deshalb eine Ergänzung.

Bei der Besprechung im Landratsamt bestand Einigkeit über die Ergänzung des Gutachtens.

Es bestand aber auch zwischen der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem anwesenden Gutachter darüber Einigkeit, daß der Erschütterungsschutz a) technisch möglich und b) auch wirtschaftlich vernünftig realisierbar ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß nachdem der evtl. nötige Erschütterungsschutz technisch realisierbar und wirtschaftlich vertretbar ist, bedarf es keiner Änderung der Planung.

Auf das Gutachten ist im Bebauungsplan hinzuweisen.

Sekundärluftschalleintrag

Nachdem das vorliegende schalltechnische Gutachten hierzu keinerlei Aussage bringt, empfiehlt das Landratsamt nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umweltschutz eine entsprechende Ergänzung.

Auch hier stimmten die Unteren Immissionsschutzbehörde und der Gutachter überein, daß die Ergebnisse die städtebauliche Ordnung der vorliegenden Bebauungsplanung nicht verändern werde. Dies hat sich durch die am 27.04.1999 durchgeführten Messungen bestätigt. Das Gutachten liegt jedoch noch nicht schriftlich vor.

Die Untere Immissionsschutzbehörde schlug vor, bei evtl. Belastungen entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß im Hinblick auf die zu erwartende geringfügige Belastung, daß eine Änderung der Planung nicht erforderlich wird. Entsprechend dem Vorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt angepaßt:

Es sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, daß folgende Rauminnenschallpegel nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 bei nachgenannten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet nicht überschritten werden:

Raumart	<i>A-bewertete</i>	
	<i>Mittelungspegel m dB</i>	<i>mittlere Maximalpegel max. dB</i>
1. Schlafräume nachts		
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet	25 bis 30	35 bis 40
1.2 Im Mischgebiet	30 bis 35	40 bis 45
2. Wohnräume tagsüber		
2.1 Im allgemeinen Wohngebiet	30 bis 35	40 bis 45
2.2 Im Mischgebiet	35 bis 40	45 bis 50
3. Kommunikations-/Arbeitsräume tagsüber		
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- u. Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2 Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume Läden	40 bis 50	50 bis 60

Für die in der schalltechnischen Untersuchung mit Nr. 1, 2 und 3 bezeichneten Bauräume sind gemäß der erschütterungstechnischen Untersuchung entsprechende bautechnische Maßnahmen zu treffen. Die Dimensionierung und Optimierung der erforderlichen technischen Schutzmaßnahmen hat in enger Abstimmung mit dem Architekten und einem geeigneten Gutachter im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens zu erfolgen.

Auf die vorliegenden schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen ist hinzuweisen.

Die Ausführung der gegebenenfalls erforderlichen technischen Vorkehrungen ist durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Bahnstromoberleitungen

Die Untere Immissionsschutzbehörde stellt fest, daß die Anforderung der 26. BImSchV eingehalten sind, da Immissionsorte weiter als 10 m vom äußeren Schienenstrang entfernt sind.

Unabhängig davon wurde hierzu vom Forschungs- und Technologiezentrum der Deutschen Bahn AG eine Stellungnahme eingeholt. Dieser Bericht vom 01.03.99 Nr. 55 092 kommt zu dem Schluß, daß die Dauerexpositions vorsorgewerte nach der 26. BImSchV in Höhe von 10 kV/m in die nächstgelegenen Gärten mit 0,2 – 0,3 kV/m deutlich unterschritten werden. In den Gebäuden liegt die Feldstärke bereits um den Faktor 15 – 20 darunter.

Das Gesundheitsamt weist mit Schreiben vom 15.04.99 darauf hin, daß elektrische und magnetische Felder bei Unterschreiten der Grenzwerte nicht zu gesundheitlichen Schäden führen. Allerdings werde eine mögliche Elektrosensibilität bestimmter Personen nicht ausgeschlossen. Die Literatur sehe deshalb noch weiteren Forschungsbedarf. Bei der Anordnung von Wohnräumen sollte deshalb hierauf geachtet werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß im Hinblick auf die erhebliche Unterschreitung der Vorsorgewerte bereits im Bereich der nächstgelegenen Gärten und der weiteren Abnahme um den Faktor 15 – 20 im Gebäudeinneren, daß eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird.

Bereits durch die von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagene Festsetzung zum Schallschutz kann es sich bei den der Bahnschiene zugewandten Räumen nicht um Wohnräume handeln, so daß die Empfehlung des Gesundheitsamtes bereits damit erfüllt ist.

Im Bebauungsplan ist auf den Bericht der Deutschen Bahn AG hinzuweisen.

Magnetische Felder

Nach dem Bericht der deutschen Bahn AG sind magnetische Felder nicht abschirmbar. Sie bauen sich konzentrisch um das Leitungssystem (Oberleitung und Fahrschiene) auf. Bei der Ausfahrt eines S-Bahnlangzuges (9-teilig) fließt ein kurzzeitiger, maximaler Spitzenstrom von ca. 700 A. Dabei wurde an der nächst gelegenen Häuserfront ein kurzzeitiger Spitzenwert der magnetischen Flußdichte von 5,2 µT ermittelt.

Dem gegenüber steht der Dauerexpositionsvorsorgewert der 26. BImSchV mit 300 µT.

Eine gesundheitliche Beeinträchtigung könne deshalb nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand ausgeschlossen werden. Auch eine Fahrplan-Takt-Verdichtung führt nicht zu einer Erhöhung der Magnetfeldspitzen sondern allenfalls zu einer Verkürzung der Intervalle.

Auch eine Erhöhung durch evtl. vorhandene zusätzliche Anlagen, wie z.B. Mittelspannungskabel oder Transformatorenstationen der Versorgungsunternehmen sind nicht zu besorgen, da sie nur in einem Umkreis vom 1 m relevant sind.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf empfindliche Geräte, wie z.B. Kathodenstrahlbildröhren in Fernsehgeräten oder Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten (EKG, EEG, REM usw.) können zumindest in den Gleis nächsten Gebäuden bei jeder Zugvorbeifahrt kurzzeitig beeinflusst werden. Im Gegensatz zu Fernsehgeräten sei dies besonders bei Monitorbildröhren erkennbar und störend. Bei 17 Zoll Monitoren zeigt sich ein Bildflimmern erfahrungsgemäß ab ca. 1 µT, bei 21 Zoll Monitoren schon ab ca. 0,6 µT. Die Bahn AG weist darauf hin, daß systembedingt keine Abhilfe möglich ist. Es wird deshalb eine Abschirmung, Gegenkompensation oder die Verwendung von LCD- bzw. TFT-Flachbildschirmen empfohlen. Die Beeinflugungswahrscheinlichkeit und Intensität können nach Erstellung des Rohbaues im konkreten Fall meßtechnisch oder experimentell genauer untersucht werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:

Nachdem auch die magnetische Flußdichte mit maximal 5,2 µT erheblich unter dem Dauerexpositionsvorsorgewertes der 26. BImSchV von 300 µT liegt, ist auch insoweit eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht zu besorgen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

Auch der nicht auszuschließende Einfluß auf die angeführten empfindlichen Geräte erfordert keine Änderung des Bebauungsplanes, da technische Möglichkeiten zur Abhilfe gegeben sind. Die nach der BauNVO zulässige Nutzung der geplanten Gebäude ist daher nicht eingeschränkt.

Im Bebauungsplan ist jedoch auf die Möglichkeit der Auswirkung auf technische Geräte hinzuweisen.

Das Schreiben des Gesundheitsamtes ist insoweit als erledigt zu betrachten.

Altlasten

Bereits Mitte 1997 hat die Firma Rodenstock eine historische Recherche, Erkundungen und Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen im Bereich ihres ehemaligen Betriebsgeländes durchführen lassen. Das Gutachten wurde den Fachbehörden im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Verfügung gestellt. Neben dem Landratsamt haben sich das Bayerische Landesamt für Umweltschutz, das Wasserwirtschaftsamt und das Gesundheitsamt in Ebersberg geäußert.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß nach dem derzeitigen Kenntnisstand aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Aus abfallrechtlicher Sicht kann der anfallende, nur teilweise gering belastete Bodenaushub, unter Berücksichtigung grundsätzlicher Vorbehalte nach den gültigen Richtlinien verwertet werden.

Insbesondere oberflächennah wurden in den untersuchten Bereichen keine Kontaminationen festgestellt, die zu einer Überschreitung der „nutzungs- und schutzgutbezogenen Orientierungswerte für Stoffe in Böden“ führen könnte. Weitere Verdachtsflächen seien nicht zu erwarten.

Einer zukünftigen multifunktionalen Nutzung des Geländes stehe folglich nichts entgegen.

Der Begründung für diese Schlußfolgerung kann sich das LfU jedoch nur bedingt anschließen, da durch das Inkrafttreten des Bundesbodenschutzgesetzes mit seinem, nicht verabschiedeten gesetzlichen Regelwerk, nunmehr Anforderungen an die Probenahme und Bewertung definiert werden. Demnach sei für den Wirkungspfad „Boden / Mensch“ bei einer geplanten Nutzung als Wohngebiet, Park oder Freizeitanlage eine Beprobungstiefe von 0-10 cm, bei einer Nutzung als Kinderspielfläche eine Tiefe von 10-35 cm auszuwählen. Ein Entwurf der Bodenschutzverordnung führe weiter aus, daß für eine Auswahl von Probenahmestellen Ermittlungen im Einzelfall wie folgt vorgenommen werden sollen:

- a) Tatsächliche Nutzung der Fläche
- b) Zugänglichkeit der Fläche
- c) Versiegelung der Fläche und Aufwuchs
- d) Möglichkeit der inhalativen Aufnahmen von Bodenpartikeln und der Relevanz weiterer Wirkungspfade.

Hierzu führt das LfU aber weiter aus, daß die geplante Bebauung eine Gefährdung für das Schutzgut „Mensch“ aus diesen Untersuchungsergebnissen nicht herzuleiten ist. Auch wenn die Bodenproben nicht in der oben beschriebenen Weise entnommen wurden, so ergäben sich jedoch keine Hinweise auf einen nennenswerten Eintrag umweltrelevanter Schadstoffe.

In der Annahme, daß

- a) im Rahmen der Baumaßnahmen ein Teil der anstehenden Auffüllmassen ausgehoben werden und
- b) zur Gestaltung der Freiflächen, Gärten und Spielplätze externes Material aufgebracht wird, sei eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen nicht anzunehmen.

Das **Gesundheitsamt** weist darauf hin, daß in Bodenluftproben BTEX und LHKW über den Hintergrundwerten lagen und den nachgewiesenen Stoffen Benzol und Trichlorethen eine krebserregende Wirkung zugeschrieben wird. Außerdem werde aus Tri- und Tetrachloethen unter bestimmten Umweltbedingungen das nachgewiesene Cis 1.2-Dichlorethen die zu Vinylchlorid abgebaut werden, das ebenfalls als kanzerogen gilt.

Empfehlungen seitens des Gesundheitsamtes wurden jedoch nicht unterbreitet.

Das Wasserwirtschaftsamt hat im Hinblick auf die Stellungnahme des LfU keine weitere Empfehlung abgegeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:

Das vom LfU angeführte Bundesbodenschutzgesetz ist, wie in der Stellungnahme bereits erwähnt, hinsichtlich der gesetzlichen Regelwerke noch nicht verabschiedet. Auch stellt § 3 Abs. 1 Nr. 9 Bundesbodenschutzgesetz klar, daß das Gesetz keine Anwendung findet, soweit Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrecht die Bodennutzung oder wirtschaftliche Tätigkeit regeln (Prof. Dr. Stürer; Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts Rand-Nr. 783, Seite 326).

Unabhängig davon stellt das LfU auf Seite 3 Satz 2 fest, daß die geplante Bebauung eine Gefährdung für das Schutzgut „Mensch“ nicht herzuweisen sei.

Auch ergäben sich keine Hinweise auf einen nennenswerten Eintrag umweltrelevanter Stoffe.

Auch die Stellungnahme des Gesundheitsamtes ergibt im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes keine andere Bewertung. Der Hinweis, daß den nachgewiesenen Stoffe eine krebsauslösende Wirkung zugeschrieben wird, verlangt keine Änderung des Bebauungsplanes oder gar eine Verhinderung jeglicher Wohnbebauung. Vielmehr wiederholt das Gesundheitsamt die Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz vom 12.04.1999, wonach die Untersuchungsergebnisse keine Gefährdung des Schutzgutes „Mensch“ befürchten lassen. Die in § 1 Abs. 6 BauGB geforderte gerechte Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen (des Bauträgers) läßt nicht zu, daß eine bauliche Verwertung aufgrund der gefundenen Altlasten ausgeschlossen wird.

Nachdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu besorgen sind, besteht lediglich eine Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Im übrigen muß unter anderem wegen der zu errichtenden Tiefgarage ein erheblicher Bodentausch durchgeführt werden, sodaß damit die auf Seite 3 Abs. 2 angeführten erforderlichen Maßnahmen Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes selbst sind.

Unabhängig davon ist die Beseitigung der Altlasten in der vom LfU beschriebenen Art und Weise in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Damit ist nicht nur die bauplanungsrechtlich notwendige Erkundung, Abwägung und Kennzeichnung erfüllt sondern zudem die Ausführung der Maßnahmen gesichert.

Die vorgefundenen Altlasten erfordern keine Änderung der Bebauungsplanung, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht zu befürchten ist und die notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf die geplante Bebauung auch wirtschaftlich vertretbar sind.

Das LfU weist aus abfallrechtlicher Sicht darauf hin, daß die abzubrechende Gebäudesubstanz im Gutachten nicht berücksichtigt wurde. Es empfiehlt deshalb vor Beginn der Abbruchmaßnahmen eine Begehung der Gebäude, die Untersuchung und Kennzeichnung organoleptisch auffälliger Bereiche bzw. auch jener Bereiche in denen nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und drittens eine besondere Behandlung des Abbruchmaterials aus diesen Bereichen entsprechend den geltenden Vorschriften.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:

Der Abbruch und die Beseitigung ist in der Regel keine bauleitplanerische Aufgabe. Soweit jedoch das evtl. belastete Abbaumaterial im Baugelände wieder verwertet wird, kann dies zu einer Gefährdung der künftig dort wohnenden Bevölkerung führen.

Aus diesem Grund sollte die Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auch auf eine evtl. Belastung der bestehenden Gebäude hinweisen.

Unabhängig davon ist die vom LfU vorgeschlagene Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Ergänzendes Gutachten vom 24.03.99

Der Bauträger hat zwischenzeitlich von der Deutschen Bundesbahn den Bereich der künftigen Unterführung insoweit erworben, als er für die Bahn nicht mehr erforderlich ist. Im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen erteilte er auch den Auftrag zur Altlastenerkundung in diesem Bereich. Dabei wurden erhebliche Belastungen, die den Stufe-2-Wert des Altlastenleitfadens überschreiten, festgestellt.

Damit ist eine ordnungsgemäße Beseitigung der Altlasten unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bereich dieser Altlasten ist auch für die bauleitplanerischen Überlegungen des Rodenstock-Geländes ohne Belang, da es sich auf die künftige Nutzung nicht auswirkt.

Der Grundeigentümer und Bauträger, die Firma Cassco, hat gegenüber der Stadt die ordnungsgemäße Beseitigung dieser Altlasten im Zuge der Errichtung der Tiefgaragenzufahrt zugesichert. Im übrigen ist hierfür das Landratsamt Ebersberg für die weitere Abwicklung zuständig.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß festzustellen, daß sich die Altlasten im Bereich der künftigen Tiefgaragenplanung nicht auf die künftigen Nutzungen im Baugelände auswirken, so daß eine bauleitplanerische Bewältigung nicht gefordert ist.

Wasserwirtschaftsamt München;

Schreiben vom 09.04.99

- a) Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwendungen erhoben. Auch bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung wenn folgende wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Grundsätzlich sollte das Niederschlagswasser möglichst vor Ort oberflächennah versickert werden, was jedoch eine ausreichende Aufnahme und Sickerfähigkeit des Untergrundes voraussetze. Einer Versickerung kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht aber nur dann zugestimmt werden, wenn dabei keine Grundwasser schützende Deckschichten durchstoßen werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen. Derzeit läuft das gesamte Regenwasser in die dort vorhandene Mischkanalisation, da aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine Versickerung bereits aus diesem Grund nicht gegeben ist.*

Durch die beabsichtigte Neunutzung wird der hohe Versiegelungsgrad deutlich minimiert. Aufgrund der Untergrundverhältnisse kann aber nicht damit gerechnet werden, daß ein Großteil des Regenwassers versickert werden kann. Das Kanalsystem in diesem Bereich ist, wie bereits vorher erwähnt, für eine Regenwasserbeseitigung ausgelegt, so daß insoweit keine technischen Probleme zu erwarten sind.

Unabhängig davon wird bei der Planung die Möglichkeit der Regenwasserversickerung überprüft.

- b) Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß keine amtlichen Meßergebnisse hinsichtlich der Grundwasserstände vorliegen. Einer evtl. notwendigen permanenten Grundwasserabsenkung zur Schaffung als Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Grundstückes könne grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Wasserhaltende Maßnahmen für die Zeit der Bauarbeiten sind genehmigungspflichtig.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Aufgrund des Untersuchungsberichts des Büros Crystall Geotechnik vom 24.03.99 ist mit einer dauernden Grundwasserabsenkung nicht zu rechnen. Wasserhaltende Maßnahmen während der Bauzeit sind nicht ausgeschlossen.
Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist daher insoweit grundsätzlich gegeben.*

- c) Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens

Dieses Thema wurde bereits in Zusammenhang mit a) abgehandelt.

- d) Altlasten

Hierzu wird auf die Behandlung des Schreibens Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.

Das im Erläuterungstext angeführte aber dem WWA nicht zur Verfügung gestellte Gutachten des Büros Crystall Geotechnik vom 24.03.99 wird im Zuge der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dem Wasserwirtschaftsamt zugeleitet.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes wurde bereits bei der Abhandlung des Themas Altlasten im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz beraten. Eine erneute Behandlung an dieser Stelle ist deshalb nicht erforderlich.*

Eisenbahnbundesamt; Schreiben vom 09.04.99

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis, soweit Betriebsanlagen der Eisenbahn, die der Fachplanungshoheit des Eisenbahnbundesamtes unterstehen, vom Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erfaßt werden. Dabei handelt es sich lediglich um die Gleisanlage, da der nördlich davon liegende Bereich bis hin zur Dr.-Wintrich-Straße bereits an die Firma Cassco veräußert wurde. Für diesen Bereich wurde bereits das nötige Entwidmungsverfahren eingeleitet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich entsprechend dem Schreiben des Eisenbahnbundesamtes vom 09.04.99 zu berichtigen.

Straßenbauamt München; Schreiben vom 08.04.99

Das Straßenbauamt erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan empfiehlt aber, die Erkenntnisse aus dem Verkehrsversuch bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt von und zur Dr.-Wintrich-Straße zu berücksichtigen. Insbesondere wird empfohlen, im Einbindungsbereich auf eine ausreichende Aufstellfläche vor der Tiefgaragenrampe und eine entsprechende Breite für Begegnungen von Pkws zu achten. Die erforderlichen Sichtdreiecke bei der Einfahrt in die Dr.-Wintrich-Str. sollten definiert werden.

*Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Hierzu wird auf die Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde verwiesen. Die Schenkellängen der im Bebauungsplan zwar eingezeichneten aber nicht vermaßten Sichtdreiecke sind entsprechend den Erfordernissen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen einzutragen.*

**Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg;
Schreiben vom 21.03.99**

Die für die Bebauungsplanung relevanten Forderungen, wie z.B. Feuerwehrezufahrten usw. sind bereits berücksichtigt.

Die erschließungstechnischen Erfordernisse werden bei der Planung berücksichtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß das Schreiben als erledigt zu betrachten.

**Isar-Amper-Werke;
Schreiben vom 12.04.99**

Die IAW teilen den Standort für die notwendige Trafostation mit. Die Kabelverteilerschränke sollen, soweit möglich in die Zäune integriert werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Nachdem Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO nicht ausgeschlossen sind, ist eine Festsetzung des Trafostandortes nicht erforderlich. Er ist jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ebenso ist im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, daß die Kabelverteilerschränke hinter den Leistensteinen zu errichten sind.*

**Deutsche Telekom;
Schreiben vom 17.03.99**

Hier weist die Deutsche Telekom darauf hin, daß im Bereich der Bahnkreuzung hochwertige Fernmeldeanlagen verlegt sind, die gegebenenfalls verlegt werden müssen.

Die zwischenzeitlich angestellten Nachforschungen ergaben, daß die Verlegung des Kabels nicht erforderlich wird. Keinesfalls würde die Kabelverlegung aber die Möglichkeit der Errichtung der Tiefgaragenzufahrt unmöglich machen. Auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes ist damit nicht in Frage gestellt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

**Deutsche Bahn Station und Service
Schreiben vom 31.03.99**

Die DB erhebt gegen den Bebauungsplan keine Einwände weist aber darauf hin, daß damit nicht die Anerkennung einer Notwendigkeit der fußläufigen Untertunnelung des Bahnkörpers gegeben wird. Die optionale Unterführung diene nicht der Anbindung von Infra-Struktur der DB AG an der öffentlichen Verkehr, sondern fungiere ausschließlich zur Aufwertung des Baugebiets sowie als öffentliche Verbindung von 2 Stadtteilen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Die Anerkennung der Notwendigkeit einer fußläufigen Untertunnelung des Bahnkörpers ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Doch wird durch den Bebauungsplan keine Aussage darüber getroffen, ob die nur als Hinweis aufgenommene Unterführung ausschließlich der Aufwertung des Baugebietes sowie der öffentlichen Verbindung von 2 Stadtteilen dienen wird. Diese Fragen werden zu gegebener Zeit entschieden.*

**Stadt Ebersberg;
Schreiben vom 07.04.99 – Errichtung von Wertstoffsammelstellen**

Die notwendigen Wertstoffsammelstellen konnten eingeplant werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Stellungnahme als erledigt zu betrachten.

Schreiben vom 15.04.99

■■■■■ ist der Ansicht, daß die nach dem Bebauungsplanentwurf zulässige Bandbreite der Dachneigungen von 10 – 40° zu weit ist, und er empfiehlt eine maximale Neigung von 32°.

Hierzu wird auf die Beratungen zu den Empfehlungen des Kreisbauamtes verwiesen, wonach Dachneigungen nunmehr zwischen 30° und 35° zulässig sein sollen. Eine Reduzierung auf 32° ermöglicht aus gestalterischen Gründen kaum mehr die Errichtung von Dachgauben, was der Bebauungsplan aber ausdrücklich zuläßt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Der Einwand wird grundsätzlich anerkannt, wobei jedoch die Festlegung auf maximal 32° in Hinblick auf die zulässigen Dachgauben zu gering ist. Die vom Kreisbauamt empfohlene maximale Dachneigung von 35° ist ortsplanerisch verträglich.*

Der von ■■■■■ unterbreitete Vorschlag, Abweichungen von Abstandsflächen genau zu definieren wurde zwischenzeitlich bereits vollzogen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den von Herrn Fink vorgebrachten Vorschlag als erledigt zu betrachten..

■■■■■ befürchtet, daß durch die Festsetzung Nr.1.3 die Gestaltung der Dachgauben nicht ausreichend festschreibt und somit eine äußerst zerklüftete Dachlandschaft befürchten läßt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß was folgt:
Dieses Thema wurde ebenfalls mit dem Kreisbauamt besprochen. Eine Festsetzung über die Gestaltung der Dachgauben wurde anerkannt und durch den Beschluß hierzu festgesetzt. Der Einwand ist damit als erledigt zu betrachten.*

Hinsichtlich der GRZ empfiehlt ■■■■■, die Überschreitung einer GRZ von 0,8 zu ermöglichen, wenn diese geringfügig ist. Der Bebauungsplan sollte deshalb entsprechend ergänzt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bebauungsplan insoweit textlich nicht zu ergänzen, da bereits § 19 Abs. 4 BauNVO dies so festlegt.

Im Anschluß an die Beratung der Stellungnahmen beschäftigte sich der Technische Ausschuß nochmals eingehend mit dem Verkehrsablauf, wobei die Belastung der Adalbergogasse durch den zu erwartenden Ringverkehr besondere Bedeutung fand. Bei der Beratung wurde klar, daß dieser Ringverkehr durch spätere verkehrsrechtliche Maßnahmen unterbunden werden kann, nachdem der Bebauungsplan als Voraussetzung hierfür eine Wendemöglichkeit an der Ostseite der Geschoßbebauung vorsieht und auch im Bereich der Adalbergogasse im Zuge des Bauvorhabens der Firma Zapf ein Wendekreis geplant ist.

Die ursprüngliche Belastung durch das ehemalige Werk der Optischen Werke Rodenstock so wie die zu erwartende Belastung durch die geplante Bebauung wurden dem Technischen Ausschuß vorgestellt. Danach ist eher mit einer Reduzierung

- a) der Fahrbewegungen als auch
- b) des Schwerlastverkehr zu rechnen.

Im Hinblick auf die Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Neubaugebietes erläuterte Herr Stief, daß die oberirdischen Stellplätze ausschließlich vom Schwedenweg her angefahren werden können. Nur so könne ein Schleichverkehr zwischen der Dr.-Wintrich-Str. und dem Schwedenweg unterbunden werden. Außerdem sei es technisch enorm schwierig, die Tiefgaragenzufahrt gleichzeitig als Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze auszugestalten. Aufgrund der nötigen Tiefe dieser Zufahrt würde eine langer Schlund entstehen, der

- a) die Nutzung erheblich beeinträchtigt und
- b) als ortplanerisch kaum vertretbar wäre.

Auf die Gefahr des Schleichverkehrs durch das Wohngebiet wurde bereits vorher hingewiesen.

Auf Anfrage erläuterte Bürgermeister Brilmayer, daß die Festsetzung eines Blockheizkraftwerkes rechtlich kaum durchsetzbar sei. Er werde jedoch mit den Bauträger dieses Thema nochmals besprechen.

Lfd.-Nr. 17

Bebauungsplan Nr. 141 ehemaliges Rodenstock-Gelände;

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Verfahren

öffentlich

- b) weiteres Verfahren

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 18

4. FNP-Änderung, Laufinger Allee

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluß

öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich einig, diesen TOP in der Sitzung am 06.05.1999 zu behandeln.

Lfd.-Nr. 19

Verordnung zur Änderung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 25.01.94

hier: Teilfortschreibung zur Festlegung projektbezogener Ziele sowie des Ziels zum Standortsicherungsplan für Wärmekraftwerke

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß von der geplanten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms und die geplante Einfügung des neuen Ziels „Verkehrsprojekte Deutsche Einheit“ Nr. B X 4.2, wonach nunmehr abweichend von der bisherigen Praxis rasch zu verwirklichende oder fertigzustellende Strecken aufgezählt werden. Dabei ist bei den zweibahnigen Bundesstraßen die Südumgehung von Ebersberg nicht enthalten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß die Aufnahme der Südumgehung von Ebersberg im Zuge der B 304 zu beantragen.

Lfd.-Nr. 20

Stadt Grafing;

Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schamach“

öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich einig, diesen TOP in der Sitzung am 06.05.1999 zu behandeln.

Lfd.-Nr. 21

Wasserversorgung Ebersberg;

Leitungsumlegung am Aussichtsturm

öffentlich

In der TA-Sitzung am 22.09.1998, lfd.-Nr. 12 wurde im Zusammenhang mit dem Bauantrag auch die durch den Abbruch und Neubau erforderliche Verlegung der Hauptwasserleitung informiert, wonach die Stadt die Materialkosten für die neue Leitung zu übernehmen hatte. Nach Erteilung der Baugenehmigung wandte sich die Familie Obermair der Bitte um Prüfung dieser Konditionen an die Stadt. Dabei wurde festgestellt, daß aufgrund der Wasserabgabensatzung die Stadt auch die Kosten für die Leitungsneuverlegung übernehmen muß. Lediglich ein Teil der Erdarbeiten wird nun von der Familie Obermair ausgeführt bzw. an sie verrechnet.

Für die Verlegungsarbeiten wurde ein Angebot der Fa. Rink eingeholt, daß sich auf DM 38.210,40 einschl. MWSt beläuft. Im Hinblick auf die Dringlichkeit wurden die Arbeiten bereits vergeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß die Auftragsvergabe zu bestätigen.

Lfd.-Nr. 22

Wasserversorgung Ebersberg;
Erstellung eines zusätzlichen Wasseranschlusses für das KKH Ebersberg

öffentlich

Anläßlich eines Notfalls im Jahre 1997 wurden die Stadt und das Kreiskrankenhaus darauf aufmerksam, daß lediglich ein Grundstücksanschluß für die Versorgung des Kreiskrankenhauses nicht ausreicht. Aus diesem Grund sollte ein zweiter Grundstücksanschluß erstellt werden. Nachdem die Stadt aufgrund der neuen Wasserabgabesatzung für die Herstellung des Grundstücksanschlusses aufkommen muß, wurde hierfür ein Angebot von der Firma Rink eingeholt, daß sich auf brutto DM 12.901,52 beläuft.

Der Technische Ausschuß war sich einig, daß die Stadt grundsätzlich an einer sicheren Versorgung des Kreiskrankenhauses interessiert ist, den satzungsnötigen Anschluß hierfür aber bereits bereit stellt. Die Bereitstellung eines weiteren Grundstücksanschlusses sei daher nicht Angelegenheit der Stadt sondern vielmehr des Kreiskrankenhauses.

Der Technische Ausschuß war sich einig vor einer Auftragsvergabe die Übernahme der Kosten beim Landkreis zu beantragen und dies bereits in Sitzung des Krankenhausausschusses am 12.05.1999 zu behandeln.

Lfd.-Nr. 23

Neubau 4. Kindergarten;
Vergabe der Inneneinrichtung

öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich einig, diesen TOP in der Sitzung am 06.05.1999 zu behandeln.

Lfd.-Nr. 24

Kanalanschluß Hörmannsdorf;
Neubau von 2 Pumpstationen
hier: Vergabe des Auftrages

öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich einig, diesen TOP in der Sitzung am 06.05.1999 zu behandeln.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.30

Ebersberg, den 18.05.99

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer