

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 05.03.2002

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren stellv. Bgmin. Anhalt, StRin Platzer sowie die StR Berberich, Heilbrunner (für StR Ried), Lachner, Ostermaier, Riedl, und Schuder, Schurer (für StR Mühlfenzl) (ab 19.20 Uhr).

Entschuldigt fehlten die Stadträte Ried und Mühlfenzl.

Stadtrat Abinger nahm als Zuhörer an der Sitzung teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: stellv. Bgmin. Anhalt bis 19.20 Uhr, dann 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte stellv. Bgmin. Anhalt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Der Technische Ausschuss war sich einig, außerhalb der Tagesordnung über die Ausstellungsbeleuchtung für das Waldmuseum zu beraten.

Lfd.-Nr. 01

Waldmuseum;
hier: Vergabe der Ausstellungsbeleuchtung

Hierzu war Herr Freitag anwesend, der die Dringlichkeit der Vergabe der Arbeiten für die Ausstellungsberatung erläuterte.

Nachdem die bisherigen elektrischen Anlagen von Fa. Ludwig Lentner, Ebersberg, ausgeführt wurden, ist es insbesondere im Hinblick auf die Sicherungseinrichtungen dringend geboten, auch den Auftrag für die Ausstellungsbeleuchtung der Fa. Lentner zu erteilen.

Das Angebot der Fa. Lentner in Höhe von 34.651 € wurde vom Planer Herrn Strobl für preiswürdig befunden.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushaltsplan für das Jahr 2002 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 02

██████████
 Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück FINr. 1739, Gmkg. Oberndorf, Englmeng 3,

öffentlich

Das Grundstück liegt im Außenbereich eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 17.07.2001 einer Bebauung dieses Grundstückes im Rahmen einer Voranfrage grundsätzlich zugestimmt, da es im bebauten Bereich liegt, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt zur Garage über das Nachbargrundstück FINr. 1732 ist, soweit nicht bereits geschehen, noch entsprechend zu sichern.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass das Gebäude aufgrund der Geländesituation von Westen 3-stöckig in Erscheinung tritt. Er schlug vor, das Gelände um ca. 1 m anzuheben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten, an der Westseite des Gebäudes Gelände-modellierungen zu beauftragen, damit das Kellergeschoß nicht voll in Erscheinung tritt.

Lfd.-Nr. 03

██████████
 Errichtung einer Doppelgarage und Umbau der bestehenden Doppelgarage in ein Kinderzimmer, auf dem Grundstück FINr. 2059/1, Gmkg. Ebersberg, Hörmannsdorf 15

öffentlich

Der Bauwerber sieht vor, die unmittelbar am Wohnhaus angebaute Doppelgarage in ein Kinderzimmer mit Bad und WC umzubauen und dafür eine neue, freistehende Doppelgarage zu errichten. Das Grundstück liegt im Außenbereich, öffentliche Belange stehen aber nicht entgegen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Ab dem nächsten Tagesordnungspunkt übernahm Bürgermeister Brilmayer die Leitung der Sitzung.

Lfd.-Nr. 04

██████████
 Erweiterung der Terrasse vor dem Eiscafe, Marienplatz 3, FINr.247/13 u. 247/14

öffentlich

Der Bauwerber plant die Erweiterung der Terrasse für das Eiscafe auf 72 Sitzplätze. Eigentümer der Fläche ist die Stadt Ebersberg.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, dem Bauantrag sowohl als Eigentümerin der Flächen als auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nur unter der Bedingung zuzustimmen, dass

- a) der Zugang zum Rathaus und
- b) eine 1,20 m breite Gehbahn zum Marienplatz hin als Gehweg verbleibt.

Dadurch verringert sich die Fläche auf ca. 37 qm bzw. 60 Sitzplätze

Hierfür sind 4 zusätzliche Stellplätze erforderlich, die jedoch nicht nachgewiesen werden können. Eine Ablöse sollte daher in Aussicht gestellt werden.

Stadtrat Berberich wies auf die Beschädigungen der Fassade durch die Stuhllehnen hin, Bürgermeister Brilmayer sagte zu, dies in die geplante Vereinbarung über die Reinigung des Platzes aufzunehmen.

Weiter schlug Bürgermeister Brilmayer vor, die Höhe der Ablöse im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu beraten.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter der Bedingung zuzustimmen, dass der Eingang zum Rathaus frei bleibt und zum Marienplatz hin ein mindestens 1,2 m breiter Gehweg verbleibt.

Die Ablöse der erforderlichen Stellplätze wird in Aussicht gestellt. Ein Vertrag hierüber ist noch abzuschließen.

Ab dem nächsten Tagesordnungspunkt war Stadtrat Schurer anwesend.

Lfd.-Nr. 05

[REDACTED]
Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses mit Treppenhauseanbau am Anwesen Schulstr. 12, FINr. 17/6, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 – Oberndorf – soll ein Kniestock geschaffen und die Dachneigung auf 30° geändert werden. Während die Dachneigung den künftigen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 120 entspricht, ist für den Kniestock eine Befreiung erforderlich.

Stadtbaumeister Wiedeck wies auf die nicht zufriedenstellend gelösten Ost- und Westansichten hin. Außerdem sollte im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft an Stelle des Dachliegefensters eine weitere Gaube errichtet werden.

Nachdem durch den geplanten Dachgeschossausbau eine weitere Wohneinheit entsteht, sind zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich, die jedoch bisher nicht nachgewiesen wurden. Eine Beurteilung des Vorhabens ist daher nicht möglich, es sei denn, dass der Bauwerber eine Stellplatzablöse wünscht.

Der Technische Ausschuss stellte einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fest, dass das Bauvorhaben wegen der nicht nachgewiesenen Stellplätze nicht beurteilungsfähig ist. Seitens der Stadt wird zur Lösung des Problems eine Ablösung der Stellplätze angeboten. Soweit die Stellplatzfrage gelöst wird, kann die Zustimmung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Die dann noch offenen baugestalterischen Fragen sind mit dem Landratsamt zu klären.

Lfd.-Nr. 06

██████████
Anbau einer Lagerhalle an das genehmigte und teils bestehende Werkstattgebäude auf dem Grundstück FINr. 2985, Gmkg. Oberndorf, Halbing 1

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.02.00, lfd.-Nr. 17 behandelt. Gegenüber der damaligen Voranfrage wird nun die Gebäudeverlängerung von 48,60 m auf 39,50 m zurückgenommen. Die Abwinklung des Gebäudes nach Nordosten entfällt.

In gestalterischer Hinsicht wies Stadtbaumeister Wiedeck daraufhin, dass die Westfassade in einer Breite von über 18 m gegenüber den sonstigen Grundrissen und Schnitten, die nur eine Breite von 14 m aufweisen, falsch dargestellt ist. Um eine 45° steile Böschung für die Abfahrt in das Lager zu vermeiden, sollten Schutzwände errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen sollten die Fenster im Dachbereich entfallen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird um Überarbeitung entsprechend der Empfehlungen von Stadtbaumeister Wiedeck gebeten.

Lfd.-Nr. 07

██████████
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 2542/1, Gmkg. Ebersberg, Vordereggburg

öffentlich

Der nun vorgelegte Eingabeplan entspricht der bereits beschlossenen aber bisher noch nicht genehmigten Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 148 –Vordereggburg - .

Der Zugang zum geplanten Gebäude erfolgt über das Nachbargrundstück FINr. 2542, Gmkg. Ebersberg. Eine Sicherung ist erforderlich.

Außerdem wird die bisher bestehende Garage für das bereits vorhandene Wohnhaus abgebrochen. Es wird davon ausgegangen, dass in der geplanten Doppelgarage ein Stellplatz für das bereits bestehende Wohnhaus gesichert wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Auf die notwendige Sicherung für den Zugang und die Zufahrt sowie eines Stellplatzes für das bereits vorhandene Wohnhaus wird hingewiesen.

Lfd.-Nr. 08

██████████
Neubau einer Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 725 u. 804, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 17

öffentlich

Der Technische Ausschuss war sich einig, den Bauantrag nach der Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung zum vor habenbezogenen Bebauungsplan Nr. 146 –Nachfolgenutzung Autohaus- zu beraten.

Das Vorhaben entspricht dem künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 146. Jedoch ist vorgesehen, den Gehsteig in die Neigung der Tiefgaragenzufahrt einzubeziehen. Dadurch würde der Gehsteig eine Querneigung von 8% aufweisen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bauantrag mit Ausnahme der geplanten Querneigung des Gehsteiges und vorbehaltlich der gesicherten Erschließung zu befürworten.

Lfd.-Nr. 09

Umgestaltung S-Bahnhof Ebersberg;
Vorstellung mehrerer Varianten zur Höhenlage von P+R Platz und Parkdeck

öffentlich

Hierzu war Herr Immich anwesend, der die vom TA in seiner Sitzung am 22.01.2002 gewünschten Alternativen vorstellte.

Alternative 1:

An Stelle des bisher überlegten Parkdecks sind hier die Stellplätze für das Landratsamt in einer Tiefgarage angeordnet. In diesem Fall könnte auch eine unterirdische Verbindung zum Landratsamt angelegt werden.

Bei dieser Alternative werden 266 Stellplätze errichtet.

Die Kosten belaufen sich auf ca. € 3,059 Mill.

Alternative 2:

Bei diesem Vorschlag wird das Erdgeschoß um eine ½ Ebene abgesenkt.

Herr Immich machte auf erhebliche Funktionsnachteile wie z.B. Überschneidung des Geh- und Radweges mit Rampen, Durchkreuzung des Busbahnhofes aufmerksam. Das im Plan dargestellte Dach ist lt. Auskunft von Herrn Immich nicht erforderlich.

Insgesamt würden hier 252 Stellplätze zu einem Preis von € 1,966 Mill. geschaffen.

Alternative 3:

Hier wird über den vorhandenen Park & Ride Platz ein Parkdeck errichtet. Damit können insgesamt 273 Stellplätze zu einem Preis von € 2.028 Mill. geschaffen werden.

Stadtrat Berberich bemängelte, dass die in der letzten TA-Sitzung aufgeworfenen Fragen nicht beantwortet wurden. Im Übrigen sprach er sich vehement für die Verringerung von Stellplätzen aus.

Bürgermeister Brilmayer wies Stadtrat Berberich darauf hin, dass die Zahl der Stellplätze vom MVV vorgegeben werden und gerade die Schaffung zusätzlicher Parkplätze die Voraussetzung für die bessere Auslastung des öffentlichen Personennahverkehrs bietet.

Herr Immich stellte klar, dass der Technische Ausschuss zuerst eine Entscheidung über die Höhenlage des Gebäudes treffen müsse. Erst dann können weitere Teilplanungen erfolgen.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen

a) *die Planungen in den Fraktionen zu behandeln*

b) *eine Kostenübersicht zu erstellen, in der die Anteile für den Landkreis und Stadt ersichtlich sind*

c) *eine Besichtigung verschiedener Anlagen vorzunehmen.*

Lfd.-Nr. 10

Vorschlag zur künftigen Bebauung des Grundstückes Baldestr. 5,
FINr. 158, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Der vom Architekten Kölbl ausgearbeitete Entwurf i.d.F.v. 15.02.02 sieht die Errichtung von 2 Baukörpern in Ost – West Richtung jeweils mit 2 Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 32 – 35° vor. Die GRZ beträgt 0,3 die GFZ 0,54. Neben der Tiefgarage zwischen den Baukörpern sollen auf den Baugrundstück Stellplätze und entlang der Baldestraße 4 Längsparkbuchten errichtet werden. Auf der Tiefgarage ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für die Hupfauer-Grundstücke (Nr. 150) vorgesehene Verbindungsweg ist eingeplant und dient im nördlichen Bereich als Zufahrt für die 5 geplanten Stellplätze, und weiter als Zufahrt für die Grundstücke FINr. 158/2 und /4 (Schreiner). Bürgermeister Brilmayer wies darauf hin, dass im nördlichen Gebäude auch Wohnungen mit Belegungsrechten für die Stadt sinnvoll wären. Im Bereich des südlichen Gebäudes wären auch Reihenhäuser vorstellbar.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der vorgelegten Planung grundsätzlich zuzustimmen. Im nördlichen Gebäude sind Wohnungen mit Belegungsrechten für die Stadt vorzusehen.

Lfd.-Nr. 11

Landratsamt Ebersberg;
3-fach Turnhalle Realschule Ebersberg;
hier: Antrag auf Verlegung der Schallschutzwand

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer informierte den Technischen Ausschuss über die Besprechung des Landkreises mit den betroffenen Anliegern. Dabei wurde auf Wunsch eines Anliegers vereinbart, die Schallschutzwand abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter nach Nordwesten zu verschieben, um eine möglichst große Wirkung zu erreichen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 144 – Sporthalle an der Realschule – zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 146 - Nachfolgenutzung Autohaus;
a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 3.02.02

Baufachliche Stellungnahme

Zu 1) Das LRA befürchtet aufgrund unterschiedlicher Höhenfestsetzung innerhalb der einzelnen Gebäude Firstversprünge und damit unausgewogene Längen-Breitenverhältnisse. Aus baugestalterischer Sicht können aneinandergereihte Gebäude nur dann höhenmäßig versetzt werden, wenn die einzelnen Gebäude für sich ein ausgewogenes Längen-Breitenverhältnis, z.B. 1 : 1,4, aufweisen.

Die Überprüfung der betroffenen Gebäude brachte folgendes Ergebnis:

Haus 4:

Das vom LRA gewünschte Längen-/Breitenverhältnis würde aufgrund der Geländeneigung zu einer nicht ausgewogenen Staffelung zwischen Haus 3 und Haus 4 führen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss einer ausgewogenen Staffelung zwischen Haus 3 und Haus 4 den Vorrang vor dem vom Landratsamt Ebersberg vorgeschlagenen Längen- und Breitenverhältnis von 1:1,4 zu geben.

Haus 6:

Im Bereich dieser 7 Reihenhäuser ist eine zweimalige Höhenstaffelung für die Häuser 6a bis 6c mit jeweils 577,00 m ü. NN, die Häuser 6d und 6e mit jeweils 576,50 m ü. NN und für die Häuser 6f - 6g mit jeweils 576 m ü. NN vorgesehen.

Um das vom Landratsamt Ebersberg empfohlene Längen- und Breitenverhältnis zu erreichen wäre es möglich, für die vier Häuser 6 d bis 6 g die gleiche Höhe von 576,25 m ü. NN festzulegen, die sich aus der Mittelung der bisherigen Höhen ergibt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Empfehlung des Landratsamtes anzunehmen und deshalb die Höhenlage der Häuser 6 d bis 6 g auf einheitlich 576,25 m ü. NN festzusetzen.

Haus 7:

Diese 5er-Reihenhauszeile weist derzeit zwischen den Häusern 7c und 7d einen Höhenversatz von einem (1) m auf.

Die südlichen drei Häuser 7a bis 7c liegen auf der Höhe 577,45 m ü. NN, um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Fläche des Naturdenkmales zu ermöglichen, das im Grenzbereich zu Haus 7a auf einer Höhe von 577,50 bis 578 m ü. NN liegt. Eine weitere Eintiefung ist daher nicht angebracht.

Würde dem Vorschlag des Landratsamtes gefolgt werden, so müssten alle 5 Häuser auf der Höhe der Häuser 7a bis 7c (577,45 m) errichtet werden. Aufgrund des nach Norden geneigten Hanges würde das nördlichste Haus 7e dann um ca. einen (1) m aus dem Gelände herausragen, was sich ortsplannerisch nachteilig auswirken und außerdem den Zugang von dem auf etwa 576 m ü. NN befindlichen Erschließungsweg zumindest erheblich erschweren, wenn nicht sogar unmöglich machen würde. Zudem würde der Höhenversprung zum nördlich davon geplanten Gebäude Haus 1a, das auf einer Höhe von 575,35 m ü. NN liegt, 2,10 m betragen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Empfehlung des Landratsamtes aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf die Höhenstaffelung nicht anzunehmen.

Haus 8:

Das Haus 8 besteht aus 7 Reihenhäusern, wobei für die westlichen 4 Reihenhäuser die OK RFB des EG auf 575,50 m ü. NN festgesetzt ist, die östlichen 3 Reihenhäuser liegen wegen des hängigen Geländes um 50 cm tiefer. Das EG des westlichste Haus liegt um ca. 50 cm - 1,00 m unter dem Niveau des Wohnweges, so dass eine weitere Eintiefung nicht mehr verträglich ist. Die Abstufung der östlichen drei Reihenhäuser ist wegen des nach Norden und Osten hängenden Geländes bewusst so festgesetzt worden.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, die Festsetzungen aufgrund der gegebenen topographischen Verhältnisse nicht zu ändern.

Zu 2) Es wird geraten, keine Flachdächer für Wintergärten und Abstellräume vorzusehen.

Hier handelt es sich wohl um ein Missverständnis, da die angesprochenen Wintergärten unter der Kragplatte des Balkons liegen. Soweit Vorbauten außerhalb der Balkonkragplatte errichtet werden, erhalten sie ein Pultdach.

Auch die Abstellräume im Bereich der Hauszugänge liegen unterhalb des Balkons. (Beispiel Wildermuthstraße)

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, die Anregung als erledigt zu betrachten.

Zu 3) Zur Vermeidung einer übermäßigen "Durchlöcherung" der Dachfläche wird empfohlen, die Größe der Dachflächenfenster auf max. 1 qm festzulegen.

Bisher sind 1,10 x 1,50 m große Dachflächenfenster zulässig. Um eine ausreichende Belichtung der im Dachgeschoß vorgesehenen Nebenräume wie z.B. Spielzimmer, Hobbyräume u.ä. zu ermöglichen erscheint 1 qm zu gering. Eine Reduzierung auf 1,00 m x 1,25 m mildert die befürchtete Durchlöcherung und ermöglicht eine ausreichende Belichtung.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Größe der Dachflächenfenster auf 1,00 x 1,25 m zu reduzieren.

Zu 4) Gauben sollten bei Eckgebäuden nur zugelassen werden, wenn sie einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortgang aufweisen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan um diese Festsetzung zu ergänzen.

Zu 5) Das Landratsamt weist darauf hin, dass in der Begründung nur die Abstandsflächen innerhalb des Baugebietes abgehandelt werden, nicht jedoch die Abstandsflächen zu den bereits bestehenden Nachbargebäuden. Es wird deshalb empfohlen, die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 Abs. 2 bis 7 BayBO zu den anliegenden Nachbargrundstücken festzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Anlässlich einer Besprechung im Landratsamt wurde zudem auf die Problematik des im Bebauungsplan festgesetzten hängigen Geländes aufmerksam gemacht, das dann zu größeren Wandhöhen führt und insbesondere im Bereich des Hauses 1 eine Überschreitung der nach Art. 6 BayBO zulässigen Abstandsflächen nach sich ziehen wird.

Dabei wurde auch die Schwierigkeit der Festsetzung der Höhenlinien diskutiert und befürchtet, dass kaum ein Gebäude die zu wenig detaillierten Höhenlinienfestsetzung einhalten kann.

Es wurde deshalb vorgeschlagen, auf die Festsetzung der Höhenlinien zu verzichten, um die auch zumindest im Bereich des Hauses erforderlichen ebenen Flächen zu erhalten und damit gleichzeitig die Problematik der unterschiedlichen Wandhöhen zu lösen.

Damit aber der unbedingt erforderliche harmonische Übergang der künftigen Höhen zum natürlichen Gelände an der West und Südseite erreicht wird, sollte folgende Festsetzung aufgenommen werden, der auch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat:

"Zum bestehenden Gelände entlang der gesamten West- und Südseite ist das Gelände harmonisch ohne Kunstbauwerke, Böschungen oder Abgrabungen anzugleichen."

Um den Bauherrn durch die Abtretung des Manfred-Rothe-Weges hinsichtlich der Abstandsflächen nicht schlechter zu stellen und gleichzeitig aber die Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zur östlichen Grenze des Nachbargrundstückes FINr. 802/2 Gmkg. Ebersberg sicherzustellen, wäre es ratsam, die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Breite des Weges zu verkürzen. Dazu sollte folgende Festsetzung aufgenommen werden:

"Die Tiefe der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO erforderlichen Abstandsfläche vor der westlichen Außenwand des Hauses 1 wird um die halbe Breite des entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Weges verkürzt. "

Der Bauträger hat zwischenzeitlich nochmals die Abstandsflächen im Bereich des Hauses 1 zum Nachbarn überprüft und festgestellt, dass die Abstandsflächen auch bei Ausnutzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten drei Vollgeschosse bei der beabsichtigten max. Wandhöhe von 7,60 m keinesfalls auf das Nachbargrundstück FINr. 802/2 Gmkg. Ebersberg fallen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan um folgende Festsetzungen zu ergänzen:

"Zum bestehenden Gelände entlang der gesamten West- und Südseite ist das Gelände harmonisch ohne Kunstbauwerke, Böschungen oder Abgrabungen anzugleichen."

"Die Tiefe der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO erforderlichen Abstandsfläche vor der westlichen Außenwand des Hauses 1 wird um die halbe Breite des entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Weges verkürzt. "

- Zu 6) Es wird daraufhingewiesen, dass der Maßstab 1:250 nicht den Vorgaben der Planungshilfen für die Bauleitplanung entspricht. Danach sollte der Maßstab 1:1000 oder in besonders gelagerten Fällen 1:500 angewandt werden.

Nach Rücksprache mit dem Planer sollte auf eine Reduzierung des Maßstabes aufgrund der teilweise sehr kleinteiligen Darstellungen verzichtet werden. Zur besseren Übersicht wird dem Plan ein Lageplan im Maßstab 1:1000 beigelegt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss aufgrund der besonderen Umstände den Maßstab 1:250 anzuwenden und zur besseren Übersicht einen Plan im Maßstab 1:1000 anzufügen.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

- 1) Entsprechend der Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Deutsche Telekom um Auskunft über die Art der Antennen und die Vorlage der Standortbescheinigung gebeten.

Nach dem Schreiben der zuständigen Tochterfirma, DFMG Deutsche Funkturm GmbH, vom 21. Febr. 2002 sind die Antennen nicht mehr in Betrieb. Es wird aber die Errichtung einer UKW-Sendeanlage angekündigt, die jedoch die Vorgaben der 26.BImSchV einhalten wird.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Feststellung zur Kenntnis zu nehmen.

- 2) Die Untere Immissionsschutzbehörde stellt fest, dass die geplanten Gebäude die erforderlichen Abstandsmaße zur Trafostation einhalten.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Feststellung zur Kenntnis zu nehmen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

- 1) Die Untere Naturschutzbehörde weist zu recht darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Bereich der Verordnung des Landkreises über die Festlegung des Naturdenkmales Hupfauer Höhe ragt und somit ein Normwiderspruch vorliegt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA den Bereich des Naturdenkmales aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herauszunehmen.

- 2) Während der Landschaftsarchitekt eine notwendige Ausgleichsfläche von 326 qm feststellt, errechnet die Untere Naturschutzbehörde eine Ausgleichsfläche von 1.408 qm.

Die Berechnung der Unteren Naturschutzbehörde entspricht dem Leitfaden. Frau Faschian hat zwischenzeitlich die Berechnung der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Berechnung der Unteren Naturschutzbehörde anzuerkennen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss, die Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto im Bereich des Ausgleichsbauungsplanes Nr. 1 - Au - zur Verfügung zu stellen. In der Planzeichnung ist darauf hinzuweisen.

- 3) Weiter empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde keine oberirdischen Leitungen zuzulassen, um eine Beeinträchtigung des Naturdenkmales zu vermeiden.

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 21.01.02 verwiesen, wonach im Interesse der Wirtschaftlichkeit auch eine oberirdische Bauweise in Frage kommen kann. Der Bauträger hat daraufhin mit der Deutschen Telekom ein Konzept

ausgearbeitet, das eine unterirdische Kabelverlegung vorsieht.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde zu folgen und an der Festsetzung Nr. B.4.3 festzuhalten.

- 4) Zur Festsetzung Nr. 5.7: schlägt die Untere Naturschutzbehörde vor, statt einer Schnitthecke eine "lockere Strauchpflanzung" festzusetzen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, diese Empfehlung anzunehmen.

Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz, Wasser- und Abfallrecht (Sgb. 44); Schreiben vom 4.01.2002

Zur Altlastenfreimachung wird vom Landratsamt mitgeteilt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung bestehen, wenn das Konzept des Büros Crystal Geotechnik vom 23.8.01 einschl. der ergänzenden Stellungnahmen des Gesundheitsamtes Ebersberg vom 4.10.2001 und des Wasserwirtschaftsamtes München vom 19.09.2001 umgesetzt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt teilt in seiner Stellungnahme vom 23. Jan. 2002 mit, dass es dem Freimachungskonzept zugestimmt hat, aber weitere Untersuchungen im Zusammenhang mit der Sanierung des Geländes und der Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

Das Gesundheitsamt Ebersberg verweist in seiner Stellungnahme vom 27.12.01 auf den Schriftverkehr im Zuge der Erarbeitung des Freimachungskonzeptes

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie die Stellungnahmen der Fachbehörden zeigen, kann mit der Umsetzung des vom Landratsamt Ebersberg mit Schreiben vom 8.10.2001 an das Autohaus Ebersberg genehmigten Freimachungskonzept die geplante Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan ohne nachteilige Wirkung auf die künftigen Bewohner und das Grundwasser zugelassen werden.

Zur Sicherung der Durchführung des Konzeptes und die das Konzept ergänzenden Auflagen des Gesundheitsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes ist eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Bebauungsplanverfahren unter der Bedingung fortzuführen, dass die Altlastenfreimachung entsprechend dem Konzept des Büros Crystal Geotechnik vom 23. August 2002 und den dazu ergangenen Stellungnahmen des Gesundheitsamtes Ebersberg vom 4. Okt. 2001 und dem Wasserwirtschaftsamt München vom 19. Sept. 2001 und 7. März 2001 im städtebaulichen Vertrag vereinbart und gesichert wird.

Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderliche Kennzeichnung ist vorzunehmen.

Wasserwirtschaftsamt München; Schreiben vom 23.01.2002

- Zu 1) Es wird festgestellt, dass mit dem Anschluss an die städt. Wasserversorgungsanlage und an die städt. Abwasserbehandlungsanlage die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann.

Zu 2) Hinsichtlich der hier angesprochenen Altlastenuntersuchungen wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg, Sgb. 44, verwiesen.

Zu 4) Das Wasserwirtschaftsamt stellt fest, dass die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nur unter der Voraussetzung möglich wird, dass die Altlasten entsorgt sind, damit Schadstoffe nicht weiter verfrachtet werden können.

Es wird angeraten, im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes die Sickerfähigkeit zu untersuchen, um die Abflussmenge trotz der stärkeren Versiegelung gegenüber dem Bestand nicht zu erhöhen.

Falls eine Versickerung, auch unter Berücksichtigung einer evtl. Verfrachtung von Altlasten, nicht möglich ist, muss durch eine Rückhaltung verhindert werden, dass die Einleitungsmenge nicht erhöht wird, da sonst eine Mehrentlastung am RÜ 2 (künftig RÜB 2) zu einer weiteren, mit dem vorgesehenen Hochwasserfreilegungskonzept nicht mehr zu vereinbarenden, Abflussverschärfung in der Ebrach führen würde.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht fest. Vielmehr ist eine flächige Versickerung vorgesehen. Außerdem steht die Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen unter dem Vorbehalt, dass dies auch möglich ist.

Der Bauträger lässt derzeit das empfohlene Entwässerungskonzept erstellen. Nach den Aussagen des Bauträgers sei klar, dass die geforderte Rückhaltung, entweder durch Versickerung oder durch Rückhalteeinrichtungen, möglich wird.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die vom Wasserwirtschaftsamt geforderte Rückhaltung durch Vertrag zu sichern. So bald als möglich, in jedem Fall aber vor dem Satzungsbeschluss, ist der Stadt das Konzept einschl. etwaiger hierfür nötiger Genehmigungen vorzulegen.

Zu 3) Obwohl von einem Grundwasserflurabstand von 15 m ausgegangen werden kann, ist in den eingelagerten Moräneschottern mit Schichtwasser in allen Höhenlagen zu rechnen. So wurde bei einer Bohrsondierung Schichtwasser in 1,90 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt deshalb, Bauwerksteile im Boden, wie z.B. Tiefgarage und Keller, wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

Anlässlich einer telefonischen Rückfrage hat das Wasserwirtschaftsamt empfohlen, dies auch im Interesse des Grundwasserschutzes festzusetzen, da sonst eine Gefährdung des Grundwasser gegeben sei.

Der Bauträger hat hierzu erklärt, dass im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes auch geprüft werde, ob das ggf. anfallende Grundwasser auf dem Baugrundstück versickert werden kann. In diesem Fall wäre eine wasserdichte Ausführung nicht erforderlich.

Anmerkung der Verwaltung:

Sollte eine ordnungsgemäße Versickerung, auch unter Berücksichtigung der in Nr. 4) des WWA-Schreibens angesprochenen Altlastenbeseitigung, des ggf. anfallenden Grundwassers möglich sein, wäre eine Festsetzung, die eine solche Lösung ausschließt, nicht sachgerecht.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, eine Festsetzung, wonach Bauwerksteile im Boden dicht und auftriebsicher auszuführen sind, nicht aufzunehmen.

Der Bauträger erkundet bereits Vorfeld die Möglichkeiten einer Versickerung. Die dabei ermittelten Grundwasserverhältnisse versetzen ihn in die Lage, die technisch richtige Lösung zu verwirklichen. Über die bisher übliche Empfehlung in der Form eines Hinweises hinaus nun eine Festsetzung zu treffen, ist nicht erforderlich.

**Landratsamt Ebersberg - Gesundheitsamt;
Schreiben vom 27.12.2001**

Die vom Gesundheitsamt aufgestellten Forderungen zur Wasserversorgung, Entwässerung über die zentrale Kanalisation und vollbiologische Kläranlage, Müllabfuhr und Abfalllagerung können erfüllt werden.

Der Hinweis auf die vorgeschriebene Spielsandreinigung, die ordnungsgemäße Unterhaltung und die Bepflanzung wurde dem Bauträger zur Kenntnis gebracht.

Zur Frage der Altlasten wird auf die Behandlung des Schreibens des Landratsamtes - Sgb. 44 verwiesen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das Schreiben als erledigt zu betrachten.

**Landratsamt Ebersberg, Untere Straßenverkehrsbehörde;
Schreiben vom 28.01.2002**

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Bepflanzung nördlich der Einmündung so zu gestalten ist, dass eine Sichtbehinderung ausgeschlossen ist; ggf. muss die Bepflanzung entfallen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Forderung bei der Straßenplanung zu beachten.

**Polizeiinspektion Ebersberg;
Schreiben vom 7.1.2002**

1) Die Polizei weist auf die Vorschriften der StVO über die Einrichtung, Ausgestaltung und Beschilderung eines verkehrsberuhigten Bereiches, insbesondere der Ein- und Ausfahrten, hin.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen und bei der Planung und Ausführung zu beachten.

2) Um mögliche Konflikte zwischen den TG-Ein- und Ausfahrt sowie der Einmündung des Wohnweges zu vermeiden, sollte die TG-Zufahrt nach Osten verschoben werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Innerhalb des Wohnweges, der ca. 29 WE erschließt, liegen 20 Stellplätze. Der Wohnweg

ist als Einbahnstraße konzipiert, in den nur aus Richtung der Dr.-Wintrich-Straße eingefahren werden kann.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die Planung nicht zu ändern, da aufgrund der Konzeption Konflikte nicht zu befürchten sind.

- 3) Weiter verweist die Polizei auf die erforderliche Beschilderung der Feuerwehranfahrtszone und die Notwendigkeit, Hausnummern deutlich anzubringen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dies zu gegebener Zeit auszuführen.

Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg; Schreiben vom 3. Januar 2002

- 1) Es wird mitgeteilt, dass der Löschwasserbedarf von 1200 l/min bereits vorhanden ist. Jedoch ist zu prüfen, ob noch weitere Hydranten erforderlich werden.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dies bei der Planung und Ausführung zu beachten.

- 2) Weiter werden die technischen Voraussetzungen für den Bau des Wohnweges und der Feuerwehrezufahrten mitgeteilt .

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dies bei der Planung und Ausführung zu beachten.

Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 09.01.2002

Sofern die Altlastenproblematik gelöst ist und ein die Gesundheit nicht beeinträchtigenden Wohnen ermöglicht werden kann, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Behandlung des Schreibens des LRA - Sgb. 44 verwiesen. Dabei wurde festgestellt, dass nach entsprechender Sanierung gesundes Wohnen möglich ist. Die Sanierung wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA das Schreiben als erledigt zu betrachten-

Gemeinde Steinhöring; Schreiben vom 11.01.2002

Es wird gebeten, entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, um eine Verschärfung der Abflusssituation der Ebrach zu vermeiden.

Anmerkung der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Stellungnahme des WWA verwiesen, in der gleichlautende Forderungen erhoben werden. Die Möglichkeit der Abflussreduzierung werden derzeit vom Bauträger

geprüft. Der Technische Ausschuss hat die Forderung anerkannt. Die Lösungsmöglichkeiten sind vor dem Satzungsbeschluss der Stadt vorzustellen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das Ersuchen der Gemeinde Steinhöring auf der Grundlage der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt anzuerkennen.

**DFMG Deutsche Funkturm GmbH;
Schreiben vom 21.02.2002**

Das Schreiben wurde zusammen mit der Stellungnahme der Unteren Immissions-schutzbehörde behandelt.

**Deutsche Telekom AG;
Schreiben vom 21.01.2002**

Es wird darauf hingewiesen, dass die oberirdische Bauweise die Regelbauweise ist. Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung sind vom Veranlasser zu tragen.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Stellungnahme wurde bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde behandelt. Dabei wurde entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt, dass Leitungen zum Schutz des angrenzenden Naturdenkmals unterirdisch verlegt werden müssen.

Bei einer Besprechung mit dem Bauträger und der Telekom wurde eine Lösung erarbeitet, die eine unterirdische Verlegung ermöglicht.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, die oberirdische Bauweise zum Schutz des Naturdenkmales Hupfauer Höhe abzulehnen.

Lfd.-Nr. 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 146 - Nachfolgenutzung Autohaus;

a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 13

Änderungsbebauungsplanes Nr. 120 - Oberndorf Ost;
Satzungsbeschluss

öffentlich

Aufgrund einer Anregung des Landratsamtes, die vorgesehene Dachneigung zwischen 18 und 30° so abzuändern, dass nunmehr eine Dachneigung von 25 – 30° möglich wird. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen hierzu vorgebracht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den ersten Änderungsbebauungsplan Nr. 120 zum Bebauungsplan Nr. 55 in der Fassung vom 18.01.2002 samt Begründung als Satzung.

Lfd.-Nr. 14

15. FNP-Änderung, südlich der Kolpingstraße

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung
b) Billigungsbeschluss
-

öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 28. Dez. 2001 bis 28. Jan. 2002 wurden keine Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der gleichzeitig durchgeführten Trägerbeteiligung sind nachstehende Stellungnahmen eingegangen:

**Landratsamt Ebersberg;
Schreiben vom 28. Jan. 2002**

Aus **baufachlicher Sicht** sollte die Wohnbaufläche so ausgewiesen werden, dass zur Bahntrasse hin ein Bebauungsabstand entsprechend dem nördlich anschließenden Baubestand eingehalten werden kann. Die Restfläche sollte dann als Grün- und Bepflanzungsfläche ausgewiesen werden.

Aus **naturschutzfachliche Sicht** wird gebeten, bei der weiteren Planung den entlang der Bahnlinie mit Schilf bestandenen Wassergraben sowie den diagonal durch das Grundstück verlaufenden Fußweg entsprechend zu berücksichtigen.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** verlangt wegen der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse die Darstellung des Planzeichens "Lärmschutzmaßnahmen".

Außerdem wird auf den südlich der geplanten Ausweisung liegenden Abenteuerspielplatz verwiesen und um Auskunft gebeten, ob Beschwerden vorliegen. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass der Spielplatz mit seinen beschränkten Öffnungszeiten MO - FR von 15 - 18 Uhr umgebungsverträglich ist.

Anmerkung der Verwaltung zur Grünflächenausweisung:

Derzeit ist die gesamte Fläche als Gemeinbedarf für einen Kindergarten dargestellt. Eine Grünfläche ist nicht enthalten. Die vorgeschlagene Grünflächenausweisung würde die Bebauungsplanung binden und ebenfalls eine Grünflächenausweisung nach sich ziehen. Damit ist aber eine andere Nutzung ausgeschlossen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird jedoch gefordert, das Planzeichen "Lärmschutzmaßnahme" darzustellen. Es ist zwar grundsätzlich möglich, die Lärmschutzmaßnahme als begrünten Wall auszuführen, ob dies hier jedoch die richtige Maßnahme ist, bedarf einer weiteren Prüfung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die Darstellung einer Grünfläche einem evtl. baulichen Lärmschutz entgegenstehen würde.

Außerdem wird derzeit eine Fußgängerverbindung über die Bahntrasse untersucht, die bauliche Maßnahmen in dieser vorgeschlagenen Grünfläche erfordern würde.

Zudem häufen sich Beschwerden aus dem Bereich der Kolpingstraße über unzureichende Parkmöglichkeiten. Sollte sich im Rahmen der Bebauungsplanung ein echter Bedarf für zusätzliche Stellplätze herausstellen, wäre ein Standort an der Bahn bauleitplanerisch durchaus geeignet. Die vorschnelle Ausweisung einer Grünfläche würde dies verhindern oder zumindest eine erneute Flächennutzungsplanänderung erfordern.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der vorgeschlagenen Grünflächenausweisung nicht näher zu treten. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine detaillierte Untersuchung über die Nutzung dieser Fläche erforderlich. Entsprechend der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde ist das Zeichen "Lärmschutzmaßnahmen" im Plan darzustellen.

Anmerkung der Verwaltung zum Abenteuerspielplatz:

Der Verwaltung ist über Beschwerden gegen den Abenteuerspielplatz nichts bekannt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den Erläuterungsbericht entsprechend zu ergänzen.

Anmerkung der Verwaltung zum Erhalt des Wassergrabens:

Der Wassergraben entlang der Bahnlinie wird durch die geplante Wohnbebauung kaum beeinträchtigt werden. Er wird vielmehr für die Regenwasserbeseitigung erforderlich werden. Im Zuge der Bebauungsplanung wird dies näher untersucht.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss im Erläuterungsbericht darzulegen, dass der Wassergraben mit seinem Schilfbestand möglichst erhalten und für die Regenwasserbeseitigung genutzt werden soll.

Anmerkung der Verwaltung zum Fußweg durch das Grundstück FINr. 632

Bei dem von der UNB angesprochenen Fußweg handelt es sich nicht um einen öffentlichen Weg, sondern um einen Trampelpfad, der als Abkürzung genutzt wird. Er zerschneidet das Grundstück diagonal. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass bei einer Beibehaltung des Weges eine erhebliche bauliche Einschränkung hinzunehmen wäre.

Es steht bereits jetzt ein öffentlicher Weg zur Verfügung. Durch die Abkürzung über das Grundstück FINr. 632 wird die zurückzulegende Weglänge um ca. 20 - 25 m verkürzt.

Die Darstellung des Weges im Flächennutzungsplan ohne nähere Prüfung der Auswirkungen, wäre im Hinblick auf den bereits zur Verfügung stehenden öffentlichen Weg

und die äußerst geringe Verkürzung im Verhältnis zu der dann wohl eintretenden schlechteren baulichen Nutzung ein Abwägungsfehler.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Trampelpfad im Flächennutzungsplan nicht darzustellen.

Anmerkung der Verwaltung zur Ausgleichsfläche:

Bereits jetzt ist diese Fläche im FNP als Baufläche, wenn auch für einen Kindergarten, dargestellt. Sowohl für die Errichtung eines Kindergartens als auch für die nun vorgesehene Wohnbebauung ist grundsätzlich ein Ausgleich erforderlich. Insoweit werden durch die geplante Änderung in eine Wohnbaufläche keine anderen Verhältnisse geschaffen.

Eine Darstellung der Ausgleichsflächen ist im Zuge der Flächennutzungsplanung zwar möglich aber nicht dringend erforderlich.

Die Stadt verfügt über ein Ökokonto aus dem die erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt werden könnten. Ob jedoch Ausgleichsflächen erforderlich werden und falls ja, ob diese nicht bereits innerhalb des Baugrundstückes angelegt werden können, ist nur im Zuge des Bebauungsplanverfahrens feststellbar.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss auf die Darstellung von Ausgleichsflächen zu verzichten. Im Erläuterungsbericht ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auch die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt und gesichert werden.

**Landratsamt Ebersberg - Gesundheitsamt;
Schreiben vom 15. Jan. 2002**

Die Forderungen hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung können eingehalten werden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, das Schreiben als erledigt zu betrachten.

**Wasserwirtschaftsamt München;
Schreiben vom 24. Jan. 2002**

Niederschlagswasserbeseitigung:

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens und zur Vermeidung der Beschleunigung des oberirdischen Abflusses muss das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang beschränkt werden. Die Niederschlagswasserentsorgung ist zu regeln. Dabei sollte einer möglichst breitflächigen und oberflächennahen Versickerung vor einer Ableitung der Vorzug gegeben werden. Aufgrund der Moränenlandschaft erscheint dem WWA die oberflächennahe Versickerung aber fraglich. Für den Fall, dass Niederschlagswasser über den Mischkanal in der Kolpingstraße abgeleitet werden soll, ist darauf zu achten, dass die Einleitungsmenge gegenüber dem vom IB Greiner erstellten Nachweis der Regenentlastungen vom Jahre 1998 nicht erhöht werden darf.

Möglichkeiten wären eine Regenwasserrückhaltung südlich des Plangebietes oder ein Anschluss an den Regenwasserkanal östlich der Bahnlinie.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Auskunft des Stadtbauamtes besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser an das Entwässerungssystem des Moosstefffeldes anzuschließen. Unabhängig davon sollte im Erläuterungsbericht als Ziel angeführt werden, das Maß der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Niederschlagswasserbeseitigung durch die Ableitung über das Entwässerungssystem des Baugebietes Moosstefffeld als gesichert anzusehen.

Im Erläuterungsbericht ist die Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen.

Außerdem ist der Erläuterungsbericht um die Absicht zu ergänzen, die Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken.

Grundwasser:

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die Möglichkeit hin, dass Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Aus diesem Grund ist es notwendig, alle Gebäudeteile im Boden dicht und auftriebsicher auszuführen.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, darauf im FNP hinzuweisen.

**Eisenbahnbundesamt München;
Schreiben vom 7.1.2002**

**DB Netz;
Schreiben vom 24.1.2002**

Von keiner der o.a. Träger öffentlicher Belange werden Bedenken angemeldet. Lediglich Auflagen, die im Zuge der Bebauungsplanung bzw. der Bauausführung zu beachten sind, werden mitgeteilt.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA die Stellungnahmen auf der Ebene des FNP als erledigt zu betrachten.

Lfd.-Nr. 14

15. FNP-Änderung, südlich der Kolpingstraße

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung
- b) Billigungsbeschluss

öffentlich

- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss als Empfehlung an den Stadtrat, den Änderungsplan samt Erläuterungsbericht unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Ergänzungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Lfd.-Nr. 15

Ortsabrundungssatzung Oberndorf West Nr. 147;
Satzungsbeschluss

öffentlich

Die Anregungen wurden bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.11.2001 lfd.-Nr. behandelt. Zwischenzeitlich wurden die dabei beschlossenen Änderungen in die Satzung eingearbeitet. Außerdem wurde der städtebauliche Vertrag sowie der Erschließungsvertrag unterzeichnet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss fasste der Technische Ausschuss den Satzungsbeschluss für die Planung und die Begründung i.d.F.v. Dez. 2001.

Lfd.-Nr. 16

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes DSchG;
Erstellung einer Liste der Bodendenkmäler

öffentlich

Mit Schreiben vom 05.12.2001 übermittelt das Landratsamt Ebersberg als Untere Denkmalschutzbehörde die neu erstellte Liste der Bodendenkmäler i. d. F. vom Nov. 2001. Gemäß Art. 2 Abs.1 Satz 2 des Denkmalschutzgesetzes erfolgt die Eintragung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Benehmen mit der Gemeinde.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 ist künftig für die in der Bodendenkmaliste genannten Bereiche eine Erlaubnis erforderlich, wenn Erdarbeiten vorgenommen werden sollen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Fundstellen:

Fundstellenummer: 7937/0021

Zwischen Vorder- und Hintereggburg im Bereich der Kirche, ehem. Befestigungsanlagen des früheren und hohen Mittelalters.

Fundstellenummer: 7937/0019

Oberlaufinger Moos bei Gsprait, Lesefunde von 2 römischen Fibeln.
Die Fundstelle ist im FNP bereits eingetragen.

Fundstellenummer: 7937/0015

Ehemalige Burg um den Schloßplatz und bei der Stadtpfarrkirche.

Fundstellenummer: 7937/0014

Gotische und barocke Fundamentmauern der Stadtpfarrkirche sowie Überreste von Bestattungen

Fundstellenummer: 7937/0013

Marienplatz 10 und 12, (Krs. Sparkasse und Neuwirt), Kirchenbau des Hochmittelalters (Valentinskirche)

Fundstellenummer: 7938/009

Frühmittelalterliches Grab im Ortskern von Neuhausen. Die Fundstelle ist im FNP bereits eingetragen.

Fundstellennummer: 7938/002

Frühmittelalterliche Gräber nördlich von Ruhensdorf.
Die Fundstelle ist im FNP bereits eingetragen.

Fundstellennummer: 7938/003

Gräber östlich von Rinding. Die Fundstelle ist im FNP bereits eingetragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Benehmen herzustellen.

Lfd.-Nr. 17

Straßenname für Fußwegverbindung Marienplatz – Bahnhof

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 23.10.01, lfd.-Nr. 24 behandelt. Bürgermeister Brilmayer verlas nochmals sämtliche Vorschläge die wie folgt lauten:

Rosa-Luisen-Passage
Blasius-Schölling-Weg (od. Passage)
Elsa-Plach-Weg (od. Passage)
Yssingauxstraße (od. Weg od. Passage)
Max-Kaiser-Weg

Außerdem liegen noch folgende Vorschläge vor:

Weiß-Rose-
Geschwister-Scholl-
Frau-Hettinger-
Schwester-Waltraud-
Stadtpfarrer-Grabmaier-
Johann-Michael-Sailer-

Bürgermeister Brilmayer schlug noch eine Benennung nach dem Kloster oder dem Klosterbauhof vor, z.B. Klosterbauhofpassage oder Klosterpassage.

Stadtrat Berberich schlug als Erinnerung an die ehemalige Brennerei im Klosterbauhof den Namen „Brennereigasse“ vor.

Der Technische Ausschuss war sich einig, die Benennung in einer der nächsten TA-Sitzungen erneut zu beraten.

Lfd.-Nr. 18

Wünsche und Anfragen

Stadtrat Ostermaier machte darauf aufmerksam, dass die Hecke beim Anwesen Borchart in Rinding in den Straßenraum ragt und somit gefährliche Verhältnisse herrschen.

Weiter machte Stadtrat Berberich darauf aufmerksam, dass die Bepflanzung der Stützmauer an der Dr.-Wintrich-Straße, gegenüber Minimal, zurückgeschnitten werden sollte.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.45 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer