

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 07.10.2003

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Gietl für Ried, Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten: 2. Bgm. Anhalt, 3. Bgm. Ried

Als Zuhörer nahmen teil: StRin Hülser

Stadtbaumeister Wiedeck, Herr Deierling und Frau Fischer nahmen beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling, Fischer, Wiedeck

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

Lfd.-Nr. 01

██████████
Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohn- u. Wirtschaftsgebäudes und Neuerrichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 3108/3, Gmkg. Oberndorf, Siegersdorf 1

öffentlich

Der Antrag wurde vom Antragsteller zurückgezogen.

Lfd.-Nr. 02

████████████████████
Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 563/30, Gmkg. Ebersberg, Laufinger Allee 14

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35. Es besteht weder eine Privilegierung noch eine Teilprivilegierung. Dem Flächennutzungsplan steht es nicht entgegen und befindet sich innerhalb der seinerzeit festgelegten Linie im Westen. Das Vorhaben stellt keine Erweiterung, wie alle übrigen in der Laufinger Allee, sondern ein eigenständiges Gebäude dar. Bezugsfälle sind nicht zu befürchten. Der im Norden situierte Quergiebel scheint in der Höhe auf den Hauptbaukörper bezogen überdimensioniert. Es wird empfohlen, ihn deutlich vom First abzusetzen, ca. 1,0 m.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Antrag das Einvernehmen, mit der Bitte an das Landratsamt, die Höhe des Quergiebels, wie empfohlen zu überarbeiten.

Lfd.-Nr. 03

Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück FINr. 1521, Gmkg. Oberndorf, Pollmoos 9

öffentlich

Der Antrag wurde per Geschäftsordnung weitergeleitet, da ein genehmigter Vorbescheid vorliegt.

Lfd.-Nr. 04

Stadt Ebersberg – Stadtsaal
Rampe, Firstbelichtung und Gauben

öffentlich

Der Antrag wurde per Geschäftsordnung weitergeleitet.

Der Technische Ausschuss wurde an Hand der ausgehängten Pläne nochmals über das Vorhaben informiert. Beantragt zur Genehmigung werden die Zugangsrampe, die Firstverglasung, sowie die Gauben. Bei letzteren wurde übereingekommen, diese mit zu beantragen, auch wenn sich bei der späteren Realisierung des Vorhabens herausstellen sollte, dass sie zur Belichtung nicht benötigt werden. Der Technische Ausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 05

17. FNP-Änderung – südlich Volksfestplatz

- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) weiteres Vorgehen
-

öffentlich

17. Änderung des Flächennutzungsplans

Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 3, 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie der im selben Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

I. Sachbericht

Am 08. Mai 2001 hat die Stadt die Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans beschlossen. In der Zeit vom 06.07. – 07.08.2001 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die dabei eingegangenen Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.08.2001 behandelt. Die Anregungen führten zu einer Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes: Sie wurde in den Entwurfsplan mit Stand vom 10.10.2001 eingearbeitet.

Auf der Grundlage dieser Planfassung führte die Stadt das Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10. – 26.11.2001 durch. In derselben Zeit wurden auch die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die abschließende Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg ging bei der Stadt am 26.09.2002 ein. Mit dem Landratsamt Ebersberg fanden diverse Abstimmungsgespräche statt.

Mit den in diesem Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Anregungen und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange befasste sich der Technische Ausschuss der Stadt in seiner Sitzung vom 27. Mai 2003 und der Stadtrat in der Sitzung vom 15.7.2003. Der Flächennutzungsplanentwurf wurde nach Maßgabe der Beschlussfassung des Stadtrates erneut geändert und erhielt die Fassung vom 15.7.2003. Hierzu führte die Stadt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.8.2003 bis 19.9.2003 durch, auf die durch öffentliche Bekanntmachung vom 08.08.2003, an den Amtstafeln angeschlagen am 11.08.2003 hingewiesen wurde.

Über die erneute öffentliche Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 5.8.2003 unterrichtet. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.9.2003.

II. Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – Schreiben vom 8.09.2003

Keine Einwendungen. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

2. Landratsamt Ebersberg – baufachliche Stellungnahme Schreiben vom 03.09.2003

Es bleibe festzustellen, dass die Anregung, die Wohnbauflächen zugunsten des künftigen Stadtrandes und des Landschaftsbildes zurückzunehmen, berücksichtigt worden sei. Anstelle der Wohnbebauung seien nunmehr Grünbereiche mit Zweckbestimmung Obstwiese festgelegt worden.

Wenngleich aus städtebaulicher Sicht eine deutlichere Arrondierung der Wohnbaufläche 508/W an der Südostecke wünschenswert sei, bestünde aus baufachlicher Sicht mit der Planfassung vom 15.7.2003 Einverständnis.

Stellungnahme

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass mit der Planfassung vom 15.7.03 Einverständnis besteht. Für die Darstellung auch der Fläche 508/W mit dem jetzigen Umgriff hat sich die Stadt unter umfassender Abwägung aller Belange - insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes - entschieden. Dabei ist beachtet worden, dass das Landschaftsbild - betrachtete etwa vom „Dr. Bankerl“ aus in Richtung Vogelberg - einzigartig ist. Dies gilt auch für die dort vorzufindenden Sichtbeziehungen. Demzufolge musste die künftige Bebauung aus Gründen des Landschaftsbildes auf die flach geneigten Kuppenlagen südlich und östlich der Kriegersiedlung beschränkt werden. Dabei ist nicht übersehen worden, dass die Lage städtebaulich gleichwohl problematisch ist.

Andererseits ist festzuhalten, dass innerhalb der Stadt Bauflächen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nur mehr in sehr eingeschränktem Umfang zur Verfügung stehen. Auf die Wohnbauflächenausweisung an fraglicher Stelle konnte deswegen nicht verzichtet werden.

Die Stadt hat auch erwogen, dass das in der jetzigen FNP-Änderung vorgesehene Baugebiet städtebaulich möglichst harmonisch an die bestehende Flächennutzungsplanung jenseits – westlich – der St 2080 angeschlossen werden muss. Darauf zielte augenscheinlich auch der Hinweis des Kreisbauamtes, die Wohnbaufläche W 508 in

Richtung Norden (deutlich) zurückzunehmen. Das ist geschehen. Tragender Gedanke für die jetzt gefundene, südliche Begrenzung der Bebauung ist einerseits die Hangneigung (die in Richtung Süden zunimmt). Andererseits sollte die westlich der ST 2080 liegende Bebauung (und ihr südliches Ende) aufgenommen werden. Auch das wurde geleistet. Gleichzeitig sollte der in der Natur vorhandene „Sichttrichter“ erhalten bleiben, weswegen auch die Baufläche 508/W nicht im rechten Winkel an die ST 2080 herangeführt wurde, sondern in Richtung Norden abknickt.

Für eine weitere Bauflächenreduzierung an dieser Stelle sieht die Stadt deswegen auch aus städtebaulicher Sicht keinen Anlass.

3) Landratsamt Ebersberg Ebersberg - immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Zu der Darstellung von Flächen für Lärmschutzanlagen entlang der St 2080 merkt die Untere Immissionsschutzbehörde an, eine solche Darstellung sei nicht nur auf der Westseite der Wohnbaufläche 508/W notwendig. Sie sei vielmehr auch nördlich und südlich – im straßennahen Bereich – erforderlich.

Das Landratsamt bittet darum, diese Ergänzung im angesprochenen Bereich - redaktionell – noch vorzunehmen.

Zur Wohnbaufläche 509/W wiederholt die Untere Immissionsschutzbehörde ihre bereits in der Stellungnahme vom 20.11.2001 erhobenen Bedenken. Auf ein direktes Aneinandergrenzen von Sportanlage, Volksfestplatz und Wohnbauflächen (ohne Pufferzonen) solle verzichtet werden. Es sei ein schalltechnisches Gutachten zu erholen, das beide Emittenten (Volksfestplatz und Sportanlagen) berücksichtige. Das Gutachten habe Möglichkeiten aufzuzeigen (z.B. Pufferzonen, Abschirmmaßnahmen, Grundrissorientierungen), die ein konfliktfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ermögliche. In Abhängigkeit von dem Gutachten ergäbe sich, ob es sinnvoll sei, die Ausweisung weiter zu verfolgen. Auf Rdnr. 149 b der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklungsfragen v. 5.2.1998 (AllMBl. 1998, S. 117 f) wird hingewiesen.

Anmerkung – die Zitatstelle hat folgenden Wortlaut:

„Die Geräuschimmissionen von Freizeitanlagen sind wie die von Sportanlagen entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. Dabei ist die Summenwirkung mit allen anderen Anlagen (§ 3 Abs. 5) zu berücksichtigen (vgl. Rdnr. 17). Bei Beurteilung von Sportanlagen dürfen nach § 2 Abs. 1 der 18. BImSchV die Geräusche anderer Anlagen, auch die von Freizeitanlagen, nicht mitgerechnet werden.“

Ein Lärmschutzgutachten beabsichtige die Stadt aber nicht einzuholen. Die Stadt lasse die Lärmsituation ungeklärt, bzw. arbeite lediglich ein Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme“ ein. Deswegen müssten im Bebauungsplanverfahren die Ermittlungen nachgeholt und Abhilfemaßnahmen geprüft werden. Falls solche durch Grundrissänderungen oder Abschirmmaßnahmen nicht möglich sein sollten, müssten u.U. doch Abstände eingehalten werden. Diese könne dazu führen, dass der Flächennutzungsplan nachträglich angepasst bzw. geändert werden müsse. Flächennutzungsplan nachträglich angepasst bzw. geändert werden müsse.

Stellungnahme:

Die Stadt teilt die Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde, dass grundsätzlich das Aneinandergrenzen unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen – wie hier – nicht sinnvoll ist. Vollkommen zu Recht verweist die Untere Immissionsschutzbehörde

auch darauf, dass es schon in der Vergangenheit zu teilweise massiven Nachbarbeschwerden im Hinblick auf den Volksfestplatz gekommen ist.

Zu wiederholen ist aber der Umstand, dass die beabsichtigte Baufläche schon im gegenwärtigen Flächennutzungsplanentwurf rund 50 m von der tatsächlichen Grenze des Volksfestplatzes abgerückt ist. Das übergeht das Landratsamt.

Zu Recht wird konstatiert, dass der Flächennutzungsplanentwurf immerhin eine Fläche für Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich vorsieht.

Im Übrigen bleibt die Stadt dabei, dass eine endgültige Konfliktlösung dem Bebauungsplanverfahren überlassen werden muss. Insbesondere ist es ohne Kenntnis der künftigen Bebauung – also der maßgeblichen **Immissionsorte** – wenig sinnvoll, schon jetzt gutachtliche Untersuchungen zu veranlassen. Vielmehr muss die verbindliche Bauleitplanung hier Hand in Hand mit der sachverständigen Erkundung der Immissionsproblematik gehen. Hieraus mag sich die Notwendigkeit möglicher Weise erheblicher Abstandsflächen – sog. Pufferzonen – ergeben. Dass dies der Fall sein kann, hat die Stadt durchaus erkannt (Beschluss des Stadtrates vom 15.7.2003 zu diesem Thema). Das Baugebiet ist aber gleichwohl grundsätzlich realisierbar und auch bei größeren Abständen nach städtebaulich sinnvoll.

Die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern, falls sich **solche (zusätzlichen) Abstände** als notwendig herausstellen sollten, besteht – aus Rechtsgründen – nicht. In der Flächennutzungsplanung ist

...“ für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen** darzustellen ...“ (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Funktion des Flächennutzungsplans ist die gesamträumliche Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung, nicht aber die exakte Grenzziehung. Diese relative Unschärfe – und damit das Offenlassen der Detailprobleme – ist kennzeichnend für die vorbereitende Planung. Erst der außenwirksame Bebauungsplan erreicht demgegenüber Parzellenschärfe. Daher ist es für den Flächennutzungsplan unschädlich, wenn eine nachfolgende Bebauungsplanung nicht die gesamten bereitgestellten „roten Flächen“ auch ausnutzt, sondern dahinter zurückbleibt.

Dem gemäß müssen die Einzelheiten der vorzusehenden Vorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen nicht schon im Flächennutzungsplan dargestellt werden; sie können den Festsetzungen im Bebauungsplan überlassen werden. Der Flächennutzungsplan darf sich zulässig darauf beschränken, nur die Art der Vorkehrungen im Allgemeinen oder die Bereiche, für die sie in Betracht kommen, darzustellen (so etwa ausdrücklich für Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB: Bielenberg/Söfker in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB, § 5 Rdnr. 46 a.E.).

Die vorstehenden Erwägungen gelten in gleicher Weise für die vorgeschlagene Erweiterung der Lärmschutzflächen nördlich und südlich der Baufläche 508/W. Die Einzelheiten der Ausbildung künftiger Schallschutzmaßnahmen bleiben künftigen Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

4) Landratsamt Ebersberg - naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf die Bedenken und Anregungen in der Stellungnahme vom 29.11.01 sowie die zwischenzeitlich geführten Gespräche.

Besonders konstruktiv sei die Vorlage des Höhenschichtlinienplans vom 15.01.03 gewesen. Er zeige die starke Reliefstruktur des Geländes. Es lasse sich in vier Raumeinheiten unterteilen:

- a) Kuppenlage 568, 569, 570 üNN;
- b) Nordgerichtete Hangsituation;
- c) Ostgerichtete Hangsituation;
- d) Südgerichtete Hangsituation.

[Auf die Anlage zur Stellungnahme der UNB wird hingewiesen.]

Damit könne überzeugend dargestellt werden, dass eine Bebauung der Kuppe und der südgerichteten Hangsituation (Fläche a + d der Anlage), aufgrund der sehr exponierten, besonders landschaftsbildprägenden Lage, einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten würde.

Die ostgerichtete Hangsituation (Fläche c der Anlage) stelle aufgrund ihrer Exponiertheit ebenso einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der jedoch durch eine anspruchsvolle, sensible Bebauungsplanung (breites Ortsrandgrün, hoher Durchgrünungsgrad) kompensierbar wäre. Der kleine nordöstliche Sporn rage bereits in die Steilhänge hinein und sollte zurückgenommen werden.

Gegen eine Bebauung der nordgerichteten Hanglage (Fläche b der Anlage) bestünden keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken (Bauflächengröße ca. 21.000 m²).

Bei der geplanten Bauflächenausweisung nördlich des Riederhofes sei dringend eine Beschränkung auf die südliche Grundstücksfläche des Flurstücks 597/24 geboten. Bis dorthin sei die Fläche bereits stark anthropogen überformt. Die an der südlichen Grundstücksgrenze befindliche Einfriedung und Hecke stelle eine deutliche Zäsur zur freien Landschaft dar. Jede weitere Bebauung des südgerichteten Hanges stelle einen besonderen Eingriff in das Landschaftsbild mit hoher Fernwirkung dar. Zudem führe sie zum optischen Verlust der Eigenständigkeit des kleinen freistehenden Riederhofes mit hoher landschaftsbildprägender Wirkung. Die vorhandene Baufläche nördlich des Riederhofes habe aufgrund dieser Beschränkung immer noch eine Größe von ca. 12.500 m².

Es werde die Anfertigung eines Geländemodells mit deutlicher Überhöhung des Höhenverlaufs empfohlen.

Insgesamt könne damit eine Fläche von 40.000 m² einer landschaftsbildverträglichen Bebauung zugeführt werden. Für die weitere Bebauung solle derzeit kein Präjudiz geschaffen werden. Ein Einvernehmen könnte aufgrund der großen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erteilt werden.

Stellungnahme

Eines „Einvernehmens“ der Unteren Naturschutzbehörde zum Flächennutzungsplanverfahren bedarf es nicht (§ 6 Abs. 2 BauGB). Eine „Präjudiz“ für eine künftige Bebauung schafft der Flächennutzungsplan nicht. Hier gilt das schon zu den Anregungen des fachlichen Immissionsschutzes Gesagte in gleicher Weise: der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen** dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Baurecht schafft er nicht. Dies ist Sache der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Die Stadt hält die Anfertigung eines Geländemodells

allenfalls auf dieser Stufe für geboten; auch dann allerdings nicht mit einer Geländeüberhöhung, die kein maßstabgetreues Bild abgibt, sondern vielmehr verzerrt.

Die Stadt hat das in einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegende Konfliktpotential nicht verkannt. Deswegen hat sie nicht nur ein exaktes Höhenaufmass veranlasst, sondern darüber hinaus ein städtebauliches Rahmenkonzept durch das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung „Ökoplan“, Herrn Dipl.Ing. Brauner, erstellen lassen. Zusammenfassend ergibt sich aus der Sicht der Stadt folgendes:

Bei der Beurteilung der Auswirkung einer Bebauung auf das Landschaftsbild sind die besonderen, historisch gewachsenen kulturlandschaftlichen Verhältnisse der Stadt zu berücksichtigen. Sie ist insgesamt durch eine Kuppenbebauung auf einer eiszeitlichen Endmoräne geprägt. So liegt auch z.B. die dem vorgesehenen Baugebiet unmittelbar westlich und nördlich benachbarte Kriegersiedlung auf einer Kuppe.

Die **Kuppenlage** kann aus Sicht der Stadt daher **kein Ausschlusskriterium** für eine Bebauung sein. Es verbleiben als Beurteilungskriterien für den **Grad** der landschaftlichen Beeinträchtigung die Richtung und der Umfang der **Fernwirkung** einer Bebauung sowie der Umfang der hierfür erforderlichen **Veränderungen der natürlichen Geländeform**. Beide Kriterien wurden im Zuge des städtebaulichen Rahmenkonzeptes „Riederhof – Doktorbankerl“ untersucht.

In Bezug auf die **Fernwirkung** konnten nur drei schmale Sichtkorridore festgestellt werden, innerhalb welcher eine künftige Bebauung überhaupt optisch wahrgenommen werden kann. Innerhalb dieser Sichtkorridore liegt lediglich je ein landwirtschaftliches Gehöft in Unterlaufing und Gasteig. Die restlichen Sichtbeziehungen auf das vorgesehene Baugebiet sind aufgrund von vorhandener Bebauung (Kriegersiedlung), Hügeln (Vogelberg), Bewaldung, Baumbestand etc. eingeschränkt. Eine Kompensation der noch verbleibenden möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist in jedem Falle durch eine großzügige Eingrünung, z.B. durch Obstbäume, möglich (vgl. Rahmenkonzept). Diese sind auch als Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes über die Sichtbeziehungen aus dem „Nahbereich“, z.B. aus Richtung Vogelberg wirksam.

Eingriffe im Hinblick auf die **Veränderung der natürlichen Geländeform** werden dadurch minimiert, dass auf eine Bebauung von Landschaftsteilen mit einer Geländeneigung von mehr als 15 % verzichtet wird. (vgl. Rahmenkonzept).

Die methodische Vorgehensweise der Unteren Naturschutzbehörde, die zur Eingriffsbeurteilung (Bebauung – Landschaftsbild) eine Gliederung der Landschaft in vier unterschiedliche „Raumeinheiten“ vornimmt, ist aus fachlicher Sicht des seitens der Stadt eingeschalteten Büros Ökoplan problematisch. Sie berücksichtigt nämlich nicht, dass bei einer Bebauung mit Firsthöhen der Gebäude in einer Größenordnung von 8 m - 12 m zu rechnen ist. Der Höhenunterschied zwischen Sportplatz (tiefster Punkt im Baugebiet „Doktorbankerl“) und Kuppe beim Doktorbankerl (höchster Punkt im Baugebiet „Doktorbankerl“) beträgt 11 m. Das heißt, eine mögliche Bebauung ist vom unmittelbaren Nahbereich, z.B. vom Vogelberg aus, überall wahrnehmbar, unabhängig davon, in welcher „Raumeinheit“ sie realisiert wird.

Wenn also aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde der Eingriff in das Landschaftsbild durch eine Bebauung des ostgerichteten Hanges (Fläche c der Anlage) kompensierbar erscheint und gegen eine Bebauung des nordgerichteten Hanges (Fläche b der Anlage) keine grundsätzlichen Einwände bestehen, so muss dies aus den vorgenannten Überlegungen heraus gleichermaßen für die Kuppe und die südgerichteten Hangsituation gelten (Fläche a + d der Anlage).

Diesen fachlichen Bedenken schließt sich die Stadt an.

Bei dem Sporn im Nordosten der Fläche c der Anlage ist gemäß Rahmenkonzept keine Bebauung, sondern lediglich Privatgrün vorgesehen. Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung kann dieser Umstand berücksichtigt werden, ohne dass es im FNP-Verfahren schon zu einer Änderung der Darstellung, d.h. einer Zurücknahme, führen muss.

Eine Beschränkung der Bebauung nördlich des Riederhofes auf das Grundstück 597/24 ist nach Auffassung der Stadt weder aus landschaftsplanerischer noch aus städtebaulicher Sicht begründbar. Die Ackerfläche südlich des Grundstückes ist mindestens ebenso stark „anthropogen überformt“ wie die Wiese mit jungen Obstbaumkulturen auf dem Grundstück selbst. Eine Bebauung der Ackerfläche südlich des Grundstückes 597/24 bewirkt keinen größeren Eingriff in das Landschaftsbild als eine Bebauung des Grundstückes selbst, zumal die von der UNB angesprochene „Hecke“ lediglich aus wenigen Stockaustrieben mit geringer sichtabschirmender Wirkung besteht. Inwiefern eine Hecke eine markante „anthropogene Überformung“ darstellen soll, die eine weitere bauliche Entwicklung – auf der Ebene der Flächennutzungsplanung - ausschließt, vermag die Stadt nicht nachzuvollziehen.

Eine „hohe Fernwirkung“ ist, wie die Analyse der Sichtkorridore bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes ergeben hat, tatsächlich nicht gegeben. Die vorhandenen Baumbestände am Riederhof, an der ST 2080 und um das Gut Kaps schirmen das Baugebiet weitgehend nach Süden und Südwesten hin ab. Nach Osten hin wird die Abschirmung durch den Vogelberg und den Bewuchs an der Bahnlinie Ebersberg – Wasserburg geleistet.

Außerdem konnte durch das Rahmenkonzept nachgewiesen werden, dass ein überzeugendes Bauungs- und Erschließungskonzept ohne Überschreiten der Südgrenze des Grundstückes 597/24 kaum möglich ist. Eine aus der Sicht der Stadt städtebaulich nachvollziehbare Abgrenzung des künftigen Baugebietes ist jedoch durch eine deutliche west-ost-verlaufende Geländekante im Bereich des Ackers nördlich des Riederhofes gegeben. Hier wechselt die Geländeneigung von durchschnittlich 5 % auf über 15 %. Die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt daher in Anlehnung an das Rahmenkonzept die Freihaltung dieses steileren Bereiches von Bebauung, lässt aber folgerichtig eine Bebauung auf dem nur mäßig geneigten Südhang nördlich der steileren Geländekante zu.

5. Landratsamt Ebersberg – staatliche Aufsicht/öffentliche Sicherheit und Ordnung - Schreiben vom 22.08.2003

Von Seiten der Unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwendungen.

6. Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt - Schreiben vom 17.09.2003

Aus hygienischer Sicht müssten die ausgewiesenen Flächen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen werden. Bei der Planung der Hausinstallationen solle der Planer Rücksprache mit dem Wasserversorgungsunternehmen, bezüglich des hierfür geeigneten Werkstoffes nehmen. Hierbei sei auf die chemische Zusammensetzung des Wassers zu achten.

Die anfallenden Abwässer müssten über die zentrale Kanalisation und die vollbiologische Sammelkläranlage der Stadt abgeleitet werden. Es sei darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt werden.

Die festen Abfallstoffe müssten auf hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise über die städtische Müllabfuhr entsorgt werden. Anfallender gewerblicher Sondermüll sei getrennt zu sammeln und durch geeignete Mittel zu entsorgen. Leicht verderbliche Abfälle müssten so gelagert werden, dass es nicht zu Geruchs- und Ungezieferbelästigungen komme.

Altlasten seien auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche nicht bekannt. Gegebenenfalls seien die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bayerischen Bodenschutzgesetzes zu beachten.

Bei der Errichtung eines Kinderspielplatzes sei darauf zu achten, dass der Spielsand regelmäßig – jährlich – ausgetauscht werde. Die Bepflanzung habe sich nach den einschlägigen Bekanntmachungen des BayStMdl und des BMU zu richten.

Stellungnahme:

Die Hinweise des Landratsamtes Ebersberg werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und ebenso an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden beachtet; ebenso diejenigen zur Anlegung und Unterhaltung von Spielplätzen.

7. Wasserwirtschaftsamt München - Schreiben vom 18.09.2003

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis. Die wasserwirtschaftlichen Belange seien im Beschluss vom 15.7.2003 berücksichtigt.

8. Straßenbauamt München - Schreiben vom 02.09.2003

Das Straßenbauamt München weist auf die Anbauverbotszone entlang der ST 2080 mit einer Tiefe von 20 m hin. Die unmittelbare Erschließung der Grundstücke sei ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Die geplante Bepflanzung entlang der ST 2080 sei mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Sobald die geplante Abstufung der ST 2080 zu einem öffentlichen Feld- und Waldweg verfügt sei, bestünden von Seiten des Straßenbauamtes bezüglich Bauverbot, Erschließung und Bepflanzung keine Einwände.

Stellungnahme:

Die Stadt nimmt den Hinweis auf die Anbauverbotszone zur Kenntnis. Die Einzelheiten insoweit müssen den späteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren überlassen bleiben. Das Baugebiet wird ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erschlossen. Etwaige Baumpflanzungen werden vorher mit dem Fachamt abgestimmt. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen gehen nicht Lasten des Baulastträgers der Staatsstraße.

9. Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Schreiben vom 17.09.2003

Der Bund Naturschutz lehnt die Flächennutzungsplanänderung ab. Nach Einschätzung des BUND wäre das Verfahren nicht eingeleitet worden, wenn sich die Stadt nicht mit dem Planfeststellungsverfahren zur B 304 konfrontiert gesehen hätte. Die nachträgliche Einbindung stelle sich daher aus der Sicht des Bundes Naturschutz als unzulässiger Eingriff in ein laufendes Verfahren dar und bewirke eine Verzerrung von Planungsprämissen zum Zeitpunkt der Anhörung.

Stellungnahme:

Zunächst ist hervorzuheben, dass die Stadt an fraglicher Stelle seit langem Baugebietsausweisungen vorgesehen hatte. Sie finden sich unter anderem bereits in dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1972. In der Tat wurde der Bereich aus dem Flächennutzungsplan des Jahres 1996 mit Bedacht herausgenommen, weil sich die Stadt nur behutsam entwickeln will. Daran hat sich nichts geändert. Andererseits hat die Stadt ihre Vorstellung, sich in dieser Richtung wohnbaulich zu entwickeln, niemals aufgegeben, wie sich unter anderem im Landschaftsplan dokumentiert. Die Stadt hat die Diskussion um die Alternativ-Trasse zum Anlass genommen, ihre Vorstellungen in diesem Bereich zu konkretisieren. Insofern trifft die Beurteilung des BUND zu, dass Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes die Diskussion um die Trassenführung der B 304 war. Ohne die planerische Initiative wäre die seitens der Stadt – wie gesagt – seit langem verfolgte Entwicklung im fraglichen Bereich gefährdet.

Es ist auch richtig, dass diese Planungsmotivation auf die Planungsprämissen der straßenrechtlichen Planfeststellung einwirkt. Das ist beabsichtigt. Andernfalls kann die Stadt ihre städtebaulichen Vorstellungen nicht mit Gewicht zur Geltung bringen. Im Übrigen ist seit langem anerkannt, dass die Gemeinden berechtigt sind, ein (Fachplanungs-) Vorhaben, das ihren Planungsvorstellungen zu wider läuft, zum Anlass nehmen dürfen, eine Bauleitplanung einzuleiten. Das ist Ausfluss der kommunalen Planungshoheit. Hiervon hat die Stadt hier Gebrauch gemacht.

10. Direktion für ländliche Entwicklung München - Schreiben vom 11.08.2003

Keine Einwendungen.

11. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern - Schreiben vom 12.08.2003

Die IHK verweist auf die Stellungnahme vom 23.11.2003. Dort begrüßt und befürwortet sie die der Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegende Zielrichtung. Die Stadt eröffne sich damit die Möglichkeit, sich in positiver Weise auch in südlicher Richtung entwickeln zu können. Ein harmonisches und organisches Wachstum sei gewährleistet. Den konzeptionellen Erläuterungen zum „Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung“ sei vollumfänglich zuzustimmen. Daran sei festzuhalten. Der nochmals geänderten Planung werde zugestimmt.

12. Münchener Verkehrs- und Tarifverbund GmbH - Schreiben vom 13.08.2003

Keine Äußerung.

13. Kreisbrandinspektion Ebersberg - Schreiben vom 10.08.2003

Die Kreisbrandinspektion weist darauf hin, dass der Löschwasserbedarf durch den Ausbau der Wasserversorgung nach den einschlägigen technischen Regelungen zu sichern sein. Es seien 1.200 Liter/Minute an Löschwasser auf zwei Stunden für die spätere Bebauung vorzusehen. Diese Löschwassermenge müsse im Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen zur Verfügung stehen. Es könnten auch

unabhängige Löschwasserquellen (Löschweiher usw.) in die Berechnung einbezogen werden.

Es seien nur Überflurhydranten nach DIN 3222 in NW 100 einzuplanen. In höchstens 80 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssten die Hydranten sicher erreicht werden können. Sie müssten mindestens 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten um mindestens 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Zweckmäßig sei es, sie neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen. Die Hydrantensäulen seien entsprechend farblich zu kennzeichnen. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssten so angelegt sein, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr ungehindert befahren werden könnten. Sie müssten nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften erstellt und für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t Achslast befestigt sein. Dies gelte auch für öffentliche Verkehrsflächen. Für Starkstromfreileitungen seien behördliche Bekanntmachungen zu beachten.

Stellungnahme:

Grundsätzlich kann der angegebene Löschwasserbedarf aus dem städtischen Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Einzelheiten, insbesondere wo und wie Hydranten anzubringen sind, sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Gleiches gilt für die Feuerwehrezufahrten. Die einschlägigen ministeriellen Bekanntmachungen betreffend den Brandschutz in der Nähe von Starkstromfreileitungen werden beachtet.

14. Erdgas Südbayern - Schreiben vom 11.08.2003

Keine Einwendungen

15. E.ON Bayern AG Regionalleitung Oberbayern - Schreiben vom 01.09.2003

Die E.ON Bayern AG weist darauf hin, dass die geplanten Baumreihen, die entlang der Rosenheimer Straße und der Hindenburgallee in Richtung Gsprait verlaufen, unmittelbar auf der Kabeltrasse bestehender 20 kV-Kabel liegen. Im Bereich der Kabeltrasse sei eine Bepflanzung nur mit flachwurzelnendem Buschwerk zulässig. Ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m sei einzuhalten. Die DIN 18920 fordere, um Wurzelschäden zu minimieren, für Bäume eine Schutzzone von 2,5 m rechts und links der Kabelachse.

Die vom Umspannwerk Ebersberg in Richtung Osten verlaufenden 20 –kV-Freileitung sei im Flächennutzungsplan mit „4 x 20-kV-IAW“ beschriftet. Die sei auf „4 x 20-kV-Freileitung E.ON Bayern AG“ zu berichtigen.

Die ökologischen Ausgleichsflächen seien so anzulegen, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 576 der Eintrag von Oberflächenwasser aus dem Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 578 nicht verstärkt werde.

Stellungnahme:

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird gebeten, die vorstehende - ausschließlich redaktionelle – Berichtigung vorzunehmen. Die Hinweise im Übrigen werden zur Kenntnis genommen und bei etwaigen Maßnahmen beachtet.

**16. E.ON Netz GmbH, TK-Service München - Schreiben vom 18.08.2003
E.ON Netz GmbH Netzzentrum Dachau – Schreiben vom 21.08.2003**

Die E.ON Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die 110-kV-Leitung Neufinsing-Ebersberg liege. Die Schutzzone der Leitung betrage im Spannungsfeld Mast Nr. 889-90 27,5 m und in den anderen Spannungsfeldern 22,5 m, jeweils beiderseits der Leitungsachse. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone könne nicht zugestimmt werden.

Pläne für (jedwede) Bau- und Pflanzmaßnahmen innerhalb der Schutzzone müssten vorgelegt werden.

Das 110-kV Umspannwerk müsse von evtl. Bepflanzungen frei bleiben und dürfe durch Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Oberflächenwassersituation für das Gelände dürfe nicht verschlechtert werden. Auf die unvermeidlichen Geräuschemissionen des Umspannwerkes werde hingewiesen.

Ansonsten bestünden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung, sofern die Sicherheit des Leitungsbestandes und –betriebes dadurch nicht beeinträchtigt werde und insbesondere die gemäß einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und den Leiterseilen – insbesondere der Hochspannungsleitung - eingehalten würden.

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befänden sich auch Fernmelde- und Signalkabel der E.ON Netz GmbH. Ggf. sei hier eine Kabeleinweisung erforderlich, falls Baumaßnahmen durchgeführt würden.

Stellungnahme:

Die Sicherheit des Leitungsbestandes und –betriebes darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden; Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Hierauf ist im Rahmen des folgenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu achten.

Im Übrigen werden die Hinweise der E.ON Netz GmbH zur Kenntnis genommen und bei allen Maßnahmen auch beachtet. Dies gilt insbesondere für etwaige Pflanzmaßnahmen. Städtische Baumaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitung sind nicht vorgesehen. Baumaßnahmen werden zum Zwecke einer Kabeleinweisung zuvor mit E.ON Netz GmbH abgestimmt.

17. Markt Kirchseeon - Schreiben vom 11.08.2003

Keine Anregungen.

18. Gemeinde Steinhöring - Schreiben vom 25.08.2003

Keine Einwendungen.

19. keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Landratsamt Ebersberg - Altlasten
- Staatliches Vermessungsamt
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung
- Regionaler Planungsverband
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Handwerkskammer, München
- Kreishandwerkerschaft, Ebersberg
- Polizeiinspektion, Ebersberg
- Kreisjugendring Ebersberg
- Evang.-luth. Pfarramt
- Kath. Pfarramt
- Deutsche Post, NL Produktion
- Deutsche Telekom, NL Technik
- E.ON Bayern AG, Kundencenter Ampfing
- Bahnmeisterei, München
- Deutsche Bahn AG Immobilienges. mbH
- Stadt Grafing
- Wasser- u. Bodenverband Oberlaufinger Moos

III. Anregungen der Bürger

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Kaltenecker für die [REDACTED] – Schreiben vom 16.09.2003

Herr RA Dr. Kaltenecker lehnt die Flächennutzungsplanänderung im Auftrag seiner Mandantin weiterhin ab. Er verweist insofern auf sein Schreiben vom 20.11.2001. Die dortigen Einwendungen blieben aufrechterhalten.

Es scheine sich um reine Verhinderungsplanung zu Lasten der Ilm-Trasse zu handeln. Im Beschluss vom 15.7.2003 werde zugestanden, dass das Änderungsverfahren nicht durchgeführt worden wäre, wenn sich die Stadt nicht mit der fernstraßenrechtlichen Planfeststellung konfrontiert gesehen hätte.

Dieser Ansatz gehe fehl und trage nicht zu einer geordneten und günstigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt bei. Letzteres bestätige sich in den zahlreichen Bedenken des Landratsamtes in baufachlicher, immissionsschutz- und naturschutzfachlicher Hinsicht. Jene ließen von der Flächennutzungsplanänderung nicht mehr viel übrig. Sie könne gerade keine hinreichende Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung darstellen.

Begrüßenswert wäre, wenn – zumindest auch – die Ilm-Trasse dargestellt und berücksichtigt würde. Die topographischen Bedingungen und die damit verbundenen baufachlichen, immissionsschutz- und naturschutzfachlichen Belange stünden der städtebaulichen Entwicklung so stark entgegen, dass die bisherigen Planungen vernünftiger Weise nicht aufrechterhalten werden könnten.

Stellungnahme:

Der Flächennutzungsplanänderung kann nicht entgegengehalten werden, ihr fehle es an einem planerischen Ordnungsbedarf. Wie bereits zur bau- und naturschutzfachlichen Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg erwähnt, sieht sich die Stadt ver-

anlasst, ihre künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in einer der letzten, für eine nachhaltige bauliche Entwicklung noch zur Verfügung stehenden Fläche zu sichern. Hierin liegt der planerische Ordnungsbedarf. Er darf auch zulässig einer bauleitplanerischen Regelung zugeführt werden.

Dies übrigens – und selbstverständlich – auch vor dem Hintergrund, dass Anlass für den Eintritt in das Verfahren ein aus der Sicht der Stadt unerwünschtes Vorhaben (hier eine unerwünschte Alternativtrasse) war (vgl. etwa BVerwGE 51, 121). Eine im Sinne der Rechtsprechung unzulässige Negativplanung (vgl. dazu BVerwG v. 18.12.1990, NVwZ 1991, 875 [Gemeinde Olching]) liegt nicht vor, weil die Stadt mit der Flächennutzungsplanung positive Planungsziele – Sicherung ihrer künftigen Wohnbaulandentwicklung nach Süden – verfolgt.

Die Planung stellt auch eine – für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchaus ausreichende und fundierte – Konkretisierung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung dar. Dass jene noch einer nachfolgenden Bebauungsplanung bedarf, versteht sich von selbst, ändert aber an diesem Befund nichts.

Die Stadt bleibt auch bei ihrer Beurteilung, dass die Ilm-Trasse erhebliche Zielkonflikte im Hinblick auf die städtebaulichen Belange auslösen würde. Eine Aufnahme in die Flächennutzungsplanung scheidet daher aus der Sicht der Stadt aus.

Verschönerungs-Verein Ebersberg

Dem Verschönerungsverein erscheint die Bebauungsgrenze zu weit zur Bahnlinie nach Wasserburg und zum Riedhof hinausgeschoben. Die Hügelkante, auf die nach dem Erläuterungsbericht die Bebauung beschränkt bleiben sollte, werde nach dem vorgelegten Vorschlag überschritten. Gerade, wenn auf Topographie und das typische Ortsbild Rücksicht genommen werden sollte, dürfe das Ortsrandbild beim Blick aus Laufing, Grafing und Wiesham nicht von Neubauten verstellt werden. Schon von weitem, etwa aus Oexing, wäre eine Bebauung sichtbar, wenn darunter das gesamte Haus bis zum Dachfirst und nicht nur die Bodenschwellen zu verstehen sei.

Stellungnahme:

Anhand des Höhenaufmasses lässt sich feststellen, dass die geplanten Bauflächen keine maßgeblichen Sichtbeziehungen nachhaltig beeinträchtigen. Es gibt letztlich drei „Sicht-Trichter“ Richtung Südosten, Richtung Süden sowie Richtung Südwesten, zu denen eine Fotodokumentation des Büros Ökoplan vorliegt. Danach sind diese „Trichter“ jeweils beidseits durch die Topographie sowie durch den vorhandenen Bewuchs begrenzt. In umgekehrter Richtung – also betrachtet aus Richtung dieser Trichter auf das Baugebiet hin – ergeben sich nur ganz wenige Punkte, von denen aus das künftige Baugebiet eingesehen werden kann. Etwaige Neubauten werden deshalb nur in geringem Umfang wahrnehmbar sein, etwa so, wie dies bei dem Baugebiet Kriegersiedlung schon heute der Fall ist. Das erscheint aus der Sicht der Stadt hinnehmbar. Denn die Forderung danach, landschaftsbildprägende Kuppen von Bebauung freizuhalten, lässt sich in Ebersberg nur eingeschränkt umsetzen. Die Stadt ist insgesamt durch eine Kuppenbebauung geprägt. Ganz Ebersberg liegt auf Kuppen. Jene haben immer eine gewisse Fernwirkung.

Andererseits ist festzuhalten, dass innerhalb der Stadt Bauflächen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nur mehr in sehr eingeschränktem Umfang zur Verfügung stehen. Auf die Wohnbauflächenausweisung an fraglicher Stelle kann deswegen nicht verzichtet werden.

Die Stadt verkennt nicht, dass das Landschaftsbild im fraglichen Bereich einzigartig ist. Dies gilt auch für die dort vorzufindenden Sichtbeziehungen. Demzufolge muss eine künftige Bebauung aus Gründen des Landschaftsbildes auf die flach geneigten Kuppenlagen südlich und östlich der Kriegersiedlung beschränkt werden. Geländeneigungen von über 15 % sind für eine Bebauung potentiell ungeeignet. Dies folgt schon daraus, weil für eine Bebauung Geländebewegungen notwendig wären, die landschaftsbildunverträglich sind. Deswegen müssen alle Hanglagen aus den Bauflächen ausgeschieden werden, die steiler als die besagten 15 % sind. Und hieraus ergeben sich auch die kritisierten Grenzen der Bebauung

IV. Sonstige Belange

Die Stadt hat geprüft, ob über die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen hinaus noch weitere Belange zu berücksichtigen sind, etwa solche, die sich nach Lage der Dinge aufdrängen. Das ist nicht der Fall.

Stadtrat Berberich war der Ansicht, dass sich die Stadt nicht ausreichend mit dem Vorschlag einer Alternativtrasse für die Südumgehung der "Initiative Laufinger Moos- ILM" auseinandergesetzt habe. Er zweifelte die vom Straßenbauamt genannten Kosten für die Amtstrasse an.

Bgm. Brillmayer machte klar dass es um die Erhaltung der letzten zentrumsnahen Flächen, die sich für ein Wohngebiet eignen, gehe.

V. Beschluss:

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat folgenden Beschluss zu empfehlen:

1. *Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie den Anregungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden.*
2. *Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird gebeten, den Plan in folgenden Punkten redaktionell zu überarbeiten:*
 - *Die vom Umspannwerk Ebersberg in Richtung Osten verlaufenden 20-kV-Freileitung ist mit „4 x 20-kV-Freileitung E.ON Bayern AG“ zu bezeichnen.*
 - *In der Planzeichnung scheinen innerhalb der rot unterlegten Wohnbaufläche 509/W noch Bezeichnungen einer Biotopfläche sowie ein „Symbol 505/Mi“ auf. Die Biotopflächenbezeichnung kann entfallen, nachdem sie sich östlich der Bahnfläche nochmals findet. Hinsichtlich des Plansymbols 505/Mi ist klarzustellen, worauf sich diese Darstellung bezieht, nämlich nicht auf den Bereich der jetzigen Planänderung.*
 - *In der Legende ist das Symbol „▲ ▲ ▲ ▲“ als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz“ zu bezeichnen.*
3. *Die 17. Flächennutzungsplanänderung wird nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen festgestellt. Sie erhält den Stand der Stadtratssitzung vom 14.10.2003. Ihr wird der Erläuterungsbericht in der Fassung vom selben Tage beigegeben.*

4. Die Verwaltung wird gebeten,
- a) die Personen, die Anregungen vorgebracht haben sowie die Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von dem Ergebnis zu 1) mit Angabe der Gründe zu unterrichten; soweit Anregungen sowie Stellungnahmen nicht berücksichtigt worden sind, diesem dem Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit einer Stellungnahme beizufügen und
 - b) die Flächennutzungsplanänderung dem Landratsamt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen.

Lfd.-Nr. 06

20. FNP-Änderung – Baumarkt

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) weiteres Vorgehen

öffentlich

Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen sowie der im selben Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

I. Sachbericht

Am 01.04.2003 hat die Stadt die Einleitung des Verfahrens zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans beschlossen. In der Zeit vom 17.07.2003 bis 18.08.2003 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Stadt holte die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, ein (Schreiben vom 15.07.2003).

II. Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde - Schreiben vom 28.07.2003

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass der geplante Bau- und Gartenmarkt derzeit im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens landesplanerisch überprüft werde. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens sei bei der Planung zu berücksichtigen. Erst nach Abschluss des Verfahrens könne die Planung aus der Sicht der Landes- und Regionalplanung begutachtet werden. Die Regierung von Oberbayern bittet darum, das Bauleitplanverfahren bis zum Abschluss des Raumordnungsverfahrens nicht abzuschließen.

Stellungnahme:

Der Hinweis der Höheren Landesplanungsbehörde auf § 4 Abs. 2 ROG trifft zu. Die Stadt wird das Bauleitplanverfahren nicht vor der Bekanntgabe der Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens abschließen.

2. Regionaler Planungsverband München - Schreiben vom 05.08.2003

Der Regionale Planungsverband teilt mit, sein Planungsausschuss habe am 15.07.2003 der beabsichtigten Errichtung des Bau- und Gartenmarktes zugestimmt. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und die geplante Umfahrung von Ebersberg (B 304) möglichst zeitgleich realisiert werde. Unter diesen Voraussetzungen bestünden gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme:

Die Stadt hat bereits im Raumordnungsverfahren zugesagt, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu verbessern. Seitens des Straßenbauamtes München ist die Stadt darüber unterrichtet, dass mit dem Bau der geplanten Umfahrung alsbald begonnen werden soll. Die Möglichkeiten der Stadt, auf einen ehest möglichen Baubeginn hinzuwirken, sind beschränkt. Ihre Möglichkeiten nutzt die Stadt in diesem Punkt aber nachweislich und nachhaltig.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern - Schreiben vom 06.08.2003

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens abzuwarten seien, ehe die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen werden könne.

Stellungnahme:

Der Hinweis ist rechtlich zutreffend. Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan wird nicht vor der Bekanntgabe der Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung gefasst werden.

4. Landratsamt Ebersberg - Schreiben vom 18.08.2003

- 4.1. Aus baufachlicher Sicht stellt das Landratsamt die Übereinstimmung der Flächennutzungsplanänderung mit dem eingeleiteten Raumordnungsverfahren fest. Aufgrund der Tatsache, dass der vorhandene Naturtalraum in seiner Durchlässigkeit durch das bestehende Gewerbegebiet und die baulichen Anlagen der städtischen Kläranlage bereits maßgeblich eingeschränkt sei, werde aus baufachlicher Sicht eine nochmalige Erweiterung der baulichen Entwicklung an der vorgesehenen Stelle für möglich erachtet.
- 4.2. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht gäbe es gegenwärtig noch keine genaueren Erkenntnisse, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes Einverständnis mit der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung bestehe.
- 4.3. Im Planungsbereich seien derzeit keine Altlasten bekannt.
- 4.4. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken. Eine Mindestabstandsfläche von 20 m zur Ebrach sei auch im Südosten des überplanten Bereiches einzuhalten. Es bestünde Einverständnis damit, dass der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen werde.

Stellungnahme:

Die Hinweise des Landratsamtes Ebersberg werden zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt Ebersberg – Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Schreiben vom 05.08.2003

Gegen die geplante Änderung bestehen aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken. Auf der B 304 sei ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von 3.000 Fahrzeugen/Stunde zu erwarten. Die B 304 sei im Bereich Langwied gut ausgebaut und leistungsfähig. Es sei aufgrund der starken Frequentierung von Baumärkten an Freitagnachmittagen und Samstagen zu erwarten, dass die vorhandene Linksabbiegespur nicht ausreichend sei. Sie werde wohl verlängert werden müssen. Die entsprechenden Auflagen des Straßenbauamtes München seien zu beachten.

Stellungnahme:

In der Tat heißt es im Erläuterungsbericht (Seite 4 Ziff. 6, 2. Absatz) nach Angaben des Projektträgers sei durch den Bau- und Gartenmarkt zukünftig mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von ca. 3.000 KFZ/24 h auf der B 304 im Bereich östlich Ebersbergs auszugehen.

Es handelt sich insoweit um eine Missinterpretation des Landratsamtes. Unabhängig davon ist auch die Zahl von 3.000 Fahrzeugbewegungen je 24 h unzutreffend. Tatsächlich rechnet der Betreiber mit einem Aufkommen von ca. 1.500 Kunden **täglich**. Bei einer Öffnungszeit von ca. 12 Stunden ergibt sich durchschnittlich eine zusätzliche Belastung von 125 Fahrzeugen je Stunde.

Ausgehend von dieser zutreffenden und nach gutachtlicher Aussage auch realistischen Einschätzung hält die Stadt das bestehende Verkehrsnetz für ausreichend. Unabhängig davon ist ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches dazu Feststellungen treffen soll, ob das bestehende Verkehrsnetz ausreicht. Sollte sich die Notwendigkeit einer Verlängerung der Linksabbiegespur ergeben, so wird die Stadt dies veranlassen.

6. Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt – Schreiben vom 13.08.2003

Aus hygienischer Sicht müssten die ausgewiesenen Flächen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt angeschlossen werden. Die anfallenden Abwässer müssten über die zentrale Kanalisation und die vollbiologische Sammelkläranlage der Stadt abgeleitet werden. Es sei darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt werden. Die festen Abfallstoffe müssten auf hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise über die städtische Müllabfuhr entsorgt werden. Anfallender gewerblicher Sondermüll sei getrennt zu sammeln und durch geeignete Mittel zu entsorgen. Leicht verderbliche Abfälle müssten so gelagert werden, dass es nicht zu Geruchs- und Ungezieferbelästigungen komme.

Altlasten seien auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche nicht bekannt. Gegebenenfalls seien die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bayerischen Bodenschutzgesetzes zu beachten.

Stellungnahme:

Die Hinweise des Landratsamtes Ebersberg werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und ebenso an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden beachtet; ebenso diejenigen zur Lagerung leicht verderblicher Abfälle.

7. Wasserwirtschaftsamt München - Schreiben vom 12.08.2003

Mit dem Anschluss des geplanten Baumarktes an die städtische Wasserversorgungsanlage und an die städtische Abwasserbehandlungsanlage könne die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt und die damit verbundene Flächenversiegelung führten bei Starkregenereignissen im Einzugsgebiet zu höheren Spitzenabflüssen in der Ebrach. Verantwortlich dafür seien die Mischwassereinleitungen aus dem Regenüberlauf 2 sowie den Regenüberlaufbecken (RÜB) 3 und 4. Während die Einleitung aus dem RÜB 2 über den Roßkopfgraben in die Ebrach unterhalb der Weiherkette erfolge, werde das Mischwasser aus den RÜB 3 und 4 oberhalb des Kleinmühlweihers eingeleitet und fließe durch den Kleinmühl- sowie den Kumpfmühlweiher in der Ebrach ab. Mit der Einmündung des Roßkopfgrabens in die Ebrach im Bereich des Planungsgebietes vor der Kläranlage der Stadt würden die erhöhten Scheitelabflüsse Richtung Steinhöring weitergeleitet und verschärften die Hochwassergefahr für diese Unterlieger. Deshalb plane die Stadt, den Klein- und Kumpfmühlweiher als Hochwasserrückhaltebecken auszubauen. Insgesamt werde ab der Einmündung des Roßkopfgrabens der natürliche Grenzabfluss aus dem Einzugsgebiet weitergeleitet. Der durch die Flächenversiegelung zusätzliche Abfluss werde in den beiden Weihern zurückgehalten. Die natürlichen Hochwasserabflüsse in der Ebrach blieben dadurch nach wie vor bestehen. Derzeit betrage der 100-jährliche Scheitelabfluss in der Ebrach nach der Roßkopfgrabeneinmündung 23,7 m³/s. Der natürliche Abfluss aus dem Einzugsgebiet ohne Flächenversiegelung betrage 15,4 m³/s. Nach der Verwirklichung der Hochwasserrückhaltemaßnahmen am Klein- und Kumpfmühlweiher reduziere sich der 100-jährliche Hochwasserabfluss nach der Einmündung des Roskopfgrabens auf 13,0 m³/s.

Für die Rückhaltemaßnahmen der Stadt laufe derzeit das Planfeststellungsverfahren. Der Ausgang des Verfahrens sei zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch offen. Solange das Rechtsverfahren nicht abgeschlossen sei, die beantragten Genehmigungen noch nicht rechtskräftig und die Rückhaltemaßnahmen baulich nicht umgesetzt seien, müsse aktuell von dem erstgenannten Hochwasserscheitelabfluss von 23,7 m³/s im Bereich des Planungsgebietes ausgegangen werden. Bei diesem Hochwasserscheitelabfluss würde das vorhandene Gelände des Planungsgebietes überflutet werden. In der Flächennutzungsplanänderung sei vorgesehen, das Gebiet auf das umliegende Straßenniveau anzuheben bzw. aufzuschütten und eine Retentionsfläche für den Hochwasserrückhalt bereit zu stellen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könne dem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn zum Einen ein ausreichender Hochwasserschutz für den geplanten Baumarkt gewährleistet werden könne (Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis) und zum anderen der durch die vorgesehene Geländeaufschüttung verloren gegangene Hochwasserrückhalteraum durch die ausgewiesene Retentionsfläche ausgeglichen werden könne. Das Abflussgeschehen dürfe sich durch das geplante Gebiet gegenüber den bisherigen Verhältnissen nicht ändern, damit für die Unterlieger keine Verschärfung der Hochwasserabflusssituation eintrete. Die erforderlichen Nachweise seien spätestens im Bauleitplanverfahren zu führen.

Im Zusammenhang mit der Schaffung des Retentionsraumausgleiches solle die Ebrach, ein Gewässer dritter Ordnung, in diesem Abschnitt renaturiert werden. Dies werde begrüßt. Insgesamt handele es sich bei diesen Maßnahmen an der Ebrach um einen Ausbau, der nach den Wassergesetzen planfeststellungs- bzw. plangenehmigungsbedürftig sei. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sei ebenfalls

erforderlich. Hierzu seien beim Landratsamt Ebersberg entsprechende Planunterlagen vorzulegen. Es werde empfohlen, den Umfang der Unterlagen mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen komme entgegen, dass die Parkplatzflächen und die Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise und das Gebäudedach begrünt werden solle. Soweit das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden solle, sei beim Landratsamt Ebersberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Im Planungsgebiet werde von einem höchsten Grundwasserstand bis ca. 1 m unter der bestehenden Geländeoberfläche ausgegangen. Das Amt empfehle deshalb, gegebenenfalls Bauten im Boden wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für Bauwerke, die so tief gegründet würden, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten sei, müsse ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Dies gelte ebenfalls für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

Dem Amt lägen keine Hinweise auf Altlasten oder verfüllte Gruben in diesem Bereich vor. Sollten wieder erwartete Auffüllungen angetroffen werden, so seien die zuständigen Behörden umgehend zu benachrichtigen.

Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt würden oder auf denen mit solchen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen werde, seien an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

Stellungnahme:

Die Stadt hat erkannt, dass das Thema eines zureichenden Hochwasserschutzes hier hervorgehoben zu beachten ist. Da gegenwärtig nicht sicher absehbar ist, ob und gegebenenfalls bis zu welchem Zeitpunkt die geplanten Hochwasserrückhalteanlagen betriebsfertig sind, geht die Stadt bei ihrer Planung von dem derzeitigen Scheitelabfluss für das 100-jährliche Hochwasser, das heißt von 23,7 m³/s aus. Unter dieser Voraussetzung trifft die Schlussfolgerung zu, dass die überplanten Flächen überflutet werden würden. Das ist auch das Ergebnis der zwischenzeitlich erhaltenen gutachterlichen Stellungnahmen des Büros Crystal Geotechnik vom 30.07.2003. Die – auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zwangsläufig nur grundsätzliche – Überlegung ist die, die zu überbauenden Flächen aufzuschütten und etwa auf das Niveau der angrenzenden Bundesstraße B 304 anzuheben. Als Ausgleich dafür soll eine Retentionsfläche für den Hochwasserrückhalt bereitgestellt werden. Hierfür ist gegenwärtig der Bereich nördlich der Baufläche zwischen der Ebrach und der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf (sogenannte „Ebrachinsel“) vorgesehen. Mit dieser Konzeption kann sichergestellt werden, dass ein ausreichender Hochwasserschutz für den geplanten Baumarkt gewährleistet werden kann und andererseits auch der verloren gehende Hochwasserrückhalteraum ausgeglichen würde. Das Abflussgeschehen würde sich gegenüber den bisherigen Verhältnissen nicht ändern und damit für die Unterlieger eine Verschärfung der Hochwasserabflusssituation nicht bewirken. Das ergibt sich aus den gutachtlichen Feststellungen des Crystal Geotechnik.

Nähere Einzelheiten lassen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht sinnvoll regeln. Es ist aber schon heute absehbar, dass durchaus auch andere gleichwertige Konzeptionen verwirklicht werden können, mit denen dasselbe Ergebnis erreicht würde. Die näheren Einzelheiten müssen insoweit dem nachfolgenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren überlassen bleiben. Aus dem Gutachten des Büros Crystal Geotechnik ergibt sich aber, dass diese Aufgabe grundsätzlich lösbar ist.

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes auf die Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsbedürftigkeit eines etwaigen Ausbaus der Ebrach (zum Zwecke der

Renaturierung) wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger ist darauf hingewiesen. Was die Niederschlagswasserentsorgung anbetrifft, liegt ebenfalls ein Gutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 30.07.2003 vor. Darin ist ein Konzept zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aufgezeigt. Die Anlagenteile zur Versickerung und die erforderlichen Nachweise werden erbracht. Das Verfahren zur Erteilung der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 BayWG sind vorbereitet.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum höchsten Grundwasserstand (1 m unter bestehender Geländeoberfläche) sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stadt nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass es keine Hinweise auf Altlasten oder verfüllte Gruben gibt. Sollten Altlasten angetroffen werden, so werden die zuständigen Behörden umgehend benachrichtigt.

Im Übrigen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gebeten, den Retentionsraum an die geänderte Konzeption des Vorhabenträgers anzupassen. Die Ebrachinsel wird aus dem Planungsgebiet herausgenommen.

8. Straßenbauamt München - Schreiben vom 28.07.2003

Das Straßenbauamt München weist darauf hin, dass das Gebiet unmittelbar am Bauanfang geplanten Südumgehung von Ebersberg im Zuge der B 304 liegt. Entlang der freien Strecken von Bundesstraßen gelte das Bauverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Werbende oder sonstige Hinweisschilder seien innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone seien sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört werde. Für die bestehende Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Bundesstraße 304 seien die erforderlichen Sichtdreiecke von 10 m auf 135 m von Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und ähnlichem freizuhalten.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes Baumarkt solle über die B 304 und die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf erfolgen. Die Gemeindeverbindungsstraße sei über eine Linksabbiegespur und einen Rechtsabbiegestreifen an die B 304 angebunden. Um Rückstauungen auf der B 304 zu vermeiden, sei die Leistungsfähigkeit der Linksabbiegespur zu überprüfen. Hierzu sei ein Verkehrsgutachten über die Leistungsfähigkeit zu erstellen und dem Straßenbauamt München vorzulegen. Bei den Nachweisen über die Leistungsfähigkeit seien die prognostizierten Verkehrsbelastungen nach Realisierung der geplanten Südumgehung von Ebersberg im Zuge der B 304 entsprechend zu berücksichtigen. Selbst bei starkem Besucherandrang in dem geplanten Baumarkt dürfe es zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 304 kommen. Sollte die vorhandene Linksabbiegespur nicht ausreichen, sei diese auf Kosten der Stadt Ebersberg entsprechend zu verlängern.

Die geplante Zufahrt zu dem geplanten Sondergebiet Baumarkt habe aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf zu erfolgen. Hierbei werde empfohlen, diese Zufahrt möglichst weit abgerückt von der Einmündung mit der B 304 zu planen, um negative verkehrliche Auswirkungen auf die Einmündung und die Bundesstraße selbst möglichst zu vermeiden. Direkte Zufahrten oder Zugänge auf die Bundesstraße seien nicht zulässig.

Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße B 304 müssten mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand abgerückt werden und dürften zu keiner Beeinträchtigung der Sicht

führen. Bepflanzungen seien vor der Ausführung mit dem Straßenbauamt München abzustimmen.

Stellungnahme:

Die Bauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ist beachtet. Sie ist nachrichtlich im Flächennutzungsplanentwurf übernommen. Nähere Regelungen zu Werbe- bzw. Hinweisschildern lassen sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sinnvoll nicht treffen. Sie bleiben dem späteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten und werden dort aufgenommen. Gleiches gilt für die erforderlichen Sichtdreiecke.

Die Leistungsfähigkeit der Abbiegespuren wird gegenwärtig gutachtlich entsprechend den Hinweisen des Straßenbauamtes untersucht. Sollte die vorhandene Linksabbiegespur nicht ausreichen, so wird diese verlängert.

Die Zufahrt zu dem geplanten Sondergebiet wird ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf erfolgen. Die Empfehlung, wonach die Zufahrt möglichst weit von der Einmündung in die B 304 geplant werden soll, wird im weiteren Fortgang der Planungsverfahren berücksichtigt. Direkte Zufahrten oder Zugängen auf die Bundesstraße werden ausgeschlossen.

Etwilige Baumpflanzungen werden ggf. mit dem SBA abgestimmt.

9. Stadt Ebersberg – Straßenverkehrsbehörde - Schreiben vom 24.07.2003

Aus der Sicht der Schulwegesicherheit sei es zu begrüßen, dass für Fußgänger und Radfahrer entlang der B 304 ein sicherer Weg vorgesehen sei. Vermisst werde jedoch eine Weiterführung des Fuß- und Radweges in Richtung Oberndorf. Stattdessen münde dieser Weg genau in den Abschnitt der Gemeindeverbindungsstraße, der von der baumarktbedingten Verkehrszunahme am stärksten betroffen sein werde. Des Weiteren sollte eine Haltemöglichkeit für einen Bus vorgesehen werden.

Stellungnahme:

Die Anlegung eines Geh- und Radweges ist durch das vom Baumarkt ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen sinnvoll. Nach dem die Ebrachinsel nicht zur Verfügung stehen wird, ist der Weg auf der bestehenden Kanaltrasse beginnend beim geplanten Geh- und Radweg entlang der B304 bis zur Baumarkt-Zufahrt vorzusehen und im Plan darzustellen.

Der Vorschlag zur Einrichtung einer Haltemöglichkeit für einen Bus deckt sich mit der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes.

Eine Haltemöglichkeit für einen Bus wird an geeigneter Stelle vorgesehen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern - Schreiben vom 24.07.2003

Die Industrie- und Handelskammer verweist auf ihre im Raumordnungsverfahren abgegebene Stellungnahme. Danach werde dem Vorhaben zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die geplanten Verkaufsflächen wie folgt reduziert würden:

Baumarkt	3.432 m ² ,
Zentrenrelevante Sortimente des Baumarktes	500 m ² ,
Gartenmarkt	1.069 m ² ,
Zentrenrelevante Sortimente des Gartenmarktes	400 m ² .

Die Flächendimension der jeweiligen Sortimente sollte in der Bauleitplanung festgeschrieben werden. Vor Ausweisung des Sondergebietes solle das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung von Oberbayern abgewartet werden.

Stellungnahme:

Die Stadt nimmt die grundsätzliche Zustimmung der Industrie- und Handelskammer zu dem Vorhaben zur Kenntnis.

Nicht nachvollziehbar sind die angegebenen Flächen. Wie sie errechnet worden sind, ist nicht dargelegt.

Indes kommt es hierauf in der Flächennutzungsplanung auch nicht an. Die konkrete Beschränkung der Sortimente kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschehen. Hierbei wird sich die Stadt selbstverständlich an den Ergebnissen der landesplanerischen Beurteilung, die vor Feststellung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen muss, orientieren.

11. Kreisbrandinspektion Ebersberg - Schreiben vom 24.07.2003

Die Kreisbrandinspektion weist darauf hin, dass der Löschwasserbedarf durch den Ausbau der Wasserversorgung nach den einschlägigen technischen Regelungen zu sichern sein. Es seien 3.200 Liter/Minute an Löschwasser auf zwei Stunden für die spätere Bebauung vorzusehen. Diese Löschwassermenge müsse im Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen zur Verfügung stehen. Es könnten auch unabhängige Löschwasserquellen (Löschweiher usw.) in die Berechnung einbezogen werden.

Es seien nur Überflurhydranten nach DIN 3222 in NW 100 einzuplanen. In höchstens 80 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssten die Hydranten sicher erreicht werden können. Sie müssten mindestens 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten um mindestens 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Zweckmäßig sei es, sie neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen. Die Hydrantensäulen seien entsprechend farblich zu kennzeichnen. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssten so angelegt sein, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr ungehindert befahren werden könnten. Sie müssten nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften erstellt und für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t Achslast befestigt sein. Dies gelte auch für öffentliche Verkehrsflächen. Für Starkstromfreileitungen seien behördliche Bekanntmachungen zu beachten.

Stellungnahme:

Grundsätzlich kann der angegebene Löschwasserbedarf sowohl aus dem städtischen Leitungsnetz wie unter Umständen auch aus der Ebrach sichergestellt werden. Die Einzelheiten, insbesondere wo und wie Hydranten anzubringen sind, sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Gleiches gilt für die Feuerwehrezufahrten. Die einschlägigen ministeriellen Bekanntmachungen betreffend den Brandschutz in der Nähe von Starkstromfreileitungen werden beachtet.

12. Verschönerungs-Verein Ebersberg e. V. – Schreiben vom 18.08.2003

Der VVE verweist auf seine Stellungnahme im Zuge des Raumordnungsverfahrens. Dort heißt es, die Landschaft in Ebersberg sei so sensibel, dass sie besonders geschützt werden müsse. Der VVE regt an, die Ansiedlung von Gewerbe in Langwied

jetzt abzuschließen, den Rand des entstandenen Gewerbegebietes sauber zu bepflanzen und Weiteres nur im Norden zuzulassen. Es erhebe sich die Frage, warum die Stadt von ihrer alten Linie zur Stadtentwicklung abweiche. Zwei Ankündigungen des Projektträgers zum Ortsbild würden einander widersprechen. Einerseits werde versprochen, Sichtbeziehungen würden nicht beeinträchtigt, andererseits solle der Bau eine „optische Dominante“ bieten. Der Blick von Oberndorf auf Roßkopf und Klostergebäude mit Kirche könnten durch einen dominanten Gewerbebetrieb in Langwied auch „frevelhaft“ gestört werden. Ein nach dieser Planung verwirklichtes Gebäude würde sich gerade nicht in den Rahmen des kleinteiligen Gewerbegebietes Langwied fügen, sondern ihn sprengen. Sofern sich der Baumarkt nicht abwenden lasse, sei immer noch nach seinem Ausmaß zu fragen. Es sollten nur solche Waren angeboten werden, die den bestehenden Einzelhandel nicht gefährden. In der bestehenden Größenordnung könne der Bau nicht landschaftstypisch sein. Die Gliederung könnte zum Beispiel bei gleich bleibendem Grundriss im Dach erfolgen. Der VVE stelle sich einen Bau vor, welcher der Umgebung in die er hineingesetzt werden soll, auch entspreche. Für die Gestaltung sei besondere Behutsamkeit zu empfehlen. Das Gebäude müsse eine gewisse gestalterische Qualität aufweisen. Es sei zwingend erforderlich, die Pflanzstreifen zu verbreitern. Auch die Wagenabstellflächen sollten dichter bepflanzt werden (nach jedem 5. Stellplatz ein Baum) als dies jetzt vorgesehen sei. Der jetzige Zustand der Aldi-Filiale mit lichter Begrünung solle kein Vorbild für den Baumarkt sein. Wenn das Sortiment reduziert werde, könne das Bauwerk kleiner sein. Von der Bundesstraße aus würde es nicht als so massiver Riegel wirken, wenn es in Ostwest Richtung geschwenkt wäre. Auch ein gegliederter Baukörper sei gefälliger als das, was jetzt geplant sei. Die Baumasse ließe sich gut teilen. Den Rest könne man durch eine an die Natur angepasste Farbgebung mildern. Eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern sei unerlässlich. Wege, Zuwege und Stellplätze sollten sickerfähig hergestellt werden. Unklar sei, was einerseits unter „Zuwegen“ und andererseits unter „Zufahrtswegen“ zu verstehen sei.

Es gäbe im Gewerbepark an der Schwabener Straße noch viele Möglichkeiten, Gewerbe anzusiedeln. Das Urstromtal soll in jedem Falle freigehalten werden. Eine spätere Ausweitung des Gebietes sei zu befürchten. Auch über andere Standorte sei nachzudenken. Weitere Zweifel am Bedarf nach einer Einrichtung dieses Ausmaßes haben sich mit Blick auf den bestehenden Baumarkt „Holzland Kern“ in Eglharting ergeben.

Stellungnahme:

Völlig zu Recht verweist der VVE auf die Sensibilität der Landschaft um Ebersberg. Hier liegt das Problem. Die Stadt hat lange nach einem landschaftsverträglichen aber auch wirtschaftlich realisierbaren Standort gesucht. Dabei hat sich herausgestellt, dass landschaftsverträglichere Standorte entweder nicht zur Verfügung stehen oder aber – wie das angeführte Beispiel an der Schwabener Straße – nicht mobilisiert werden könne, weil sich dafür keine Investoren finden. Zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen verweist die Stadt auf ihre im Raumordnungsverfahren abgegebene Stellungnahme zu diesem Punkt.

Im Übrigen hält die Stadt die Ansiedlung eines Baumarktes in Ebersberg für durchaus notwendig. Die Stadt verzeichnet Kaufkraftabflüsse von bis zu 96 %. Diese Zahl ist gutachtlich belegt. Insoweit ist der Hinweis auf den bestehenden Baumarkt in Eglharting aus der Sicht der Stadt eher kontraproduktiv. Die Stadt bildet zusammen mit Grafing ein Mittelzentrum. Ihre Kaufkraft fließt aber in umliegende Klein- und Unterzentren ab. Das ist nicht nur eine landesplanerische Fehlentwicklung, sondern widerspricht auch den Gedanken einer möglichst ortsnahen Versorgung der (eigenen) Bevölkerung.

Die jetzt unternommene Flächennutzungsplanung bietet kein taugliches Podium dafür, baugestalterische Fragen zu diskutieren. Die Flächennutzungsplanung beschränkt sich darauf, die für ein Baumarktvorhaben – dessen Größe mangels vorliegender landesplanerischen Beurteilung noch nicht abschließend beurteilt werden kann - bereitzustellen. Baugestalterische Fragen sind demgemäß in erster Linie auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu diskutieren.

13. E.on Netz GmbH – Schreiben vom 29.07.2003

Die E.on Netz GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung noch in die Schutzzone der 110-kV-Leitung Neufinsing-Ebersberg reiche. Die Schutzzone der Leitung betrage in diesem Bereich allerdings 27,5 m beiderseits der Leitungsachse und nicht 22,5 m wie im Flächennutzungsplan eingetragen. Dies sei entsprechend zu berücksichtigen.

Ansonsten bestünden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung, sofern die Sicherheit des Leitungsbestandes und –betriebes dadurch nicht beeinträchtigt werde und insbesondere die gemäß einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und den Leiterseilen eingehalten werden.

Möglicherweise sei die geplante Aufschüttung innerhalb der Leitungsschutzzone in der Höhe zu begrenzen, jedenfalls aber rechtzeitig mit der E.on Netz GmbH abzustimmen.

Höhenbeschränkungen gelten auch für Pflanzmaßnahmen.

Stellungnahme:

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird gebeten, die Schutzzone der Leitung mit 27,5 m beiderseits der Leitungsachse einzutragen.

Die Sicherheit des Leitungsbestandes und –betriebes darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden; Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Hierauf ist im Rahmen des folgenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu achten.

Der Vorhabenträger wird gebeten, sich unmittelbar mit E.on Netz GmbH in Verbindung zu setzen, insbesondere mit Blick auf die geplante Aufschüttung innerhalb der Leitungsschutzzone.

14. Keine Einwendungen erhoben haben:

- Direktion für ländliche Entwicklung München,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Kreisheimatpfleger,
- Kabel Bayern GmbH & Co. KG,
- Erdgas Südbayern GmbH,
- E. on Netz GmbH – bezüglich Fernmelde- und Signalkabel,
- E. on Bayern AG, Regionalleitung Oberbayern
- Stadt Ebersberg – bezüglich Altlasten und Abfallwirtschaft,
- Markt Kirchseeon,
- Gemeinde Hohenlinden,
- Gemeinde Steinhöring.

15. Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Staatliches Vermessungsamt Ebersberg
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung Ebersberg
- Polizeiinspektion Ebersberg
- Deutsche Telekom, NL Technik, Rosenheim
- DFMG Deutsche Funkturm GmbH
- E.ON Bayern AG, Kundencenter Ampfing
- Kreishandwerkerschaft Ebersberg
- Kreisgruppe Bund Naturschutz, Ebersberg
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Stadt Grafing
- Gemeinde Forstinnig
- Gemeinde Anzing
- Wasser- und Bodenverband, Oberlaufinger Moos

15. Sonstige Belange

Die Stadt hat geprüft, ob über die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen hinaus noch weitere Belange zu berücksichtigen sind, etwa solche, die sich nach Lage der Dinge aufdrängen. Das ist nicht der Fall.

III. Beschluss:

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen empfiehlt der Technische Ausschuss dem Stadtrat folgenden Beschluss:

1. *Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie den Anregungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden.*
2. *Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird gebeten, den Plan nach Maßgabe der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und den Erläuterungsbericht entsprechend zu ergänzen.*
3. *Die 20. Flächennutzungsplanänderung wird nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen gebilligt. Sie erhält den Stand vom 14.10.2003. Ihr wird der Erläuterungsbericht in der Fassung vom selben Tage beigegeben.*
4. *Die Verwaltung wird gebeten, den Flächennutzungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.*

Lfd.-Nr. 07

Baumarkt - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 ;
Einleitungsbeschluss

öffentlich

Auf der Basis der vorher beschlossenen Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Durchführungsvertrag vorgesehen. Von der Planung sind die Grundstücke FINr. 552, 553, 554/2, 555, 555/4 und 555/7 jeweils der Gmkg. Ebersberg betroffen.

Die Größe des Bau- und Gartenmarktes richtet sich nach den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens.

Im Zuge der Beratungen wurde von den Stadträten auf die bereits getroffene grundlegende Entscheidung über die Situierung des Baukörpers im Zuge des Raumordnungsverfahrens, das in der TA-Sitzung am 04.02.2003 behandelt wurde verwiesen.

Außerdem wurde die vorgestellte Verkehrsabwicklung innerhalb des Baumarktgeländes für nicht praktikabel angesehen. Insbesondere die Vermengung des Anlieferverkehrs mit dem Kundenverkehr und die äußerst geringen Kurvenradien wurden bemängelt.

Weiter war sich der Technische Ausschuss einig, dass im Zuge der Verkehrsuntersuchung zur Ertüchtigung der Einmündung in die B 304 auch ein Kreisverkehrplatz überlegt werden soll.

Nachdem durch die zu erwartende Verkehrszunahme im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf ein erhöhtes Risiko für Fußgänger und Radfahrer erwartet werden muss, ist ein Geh- und Radweg, wie bereits bei der Flächennutzungsplanänderung beschlossen, im Bereich der bestehenden Kanaltrasse vorzusehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss im Bereich der Grundstücke FINr. 552, 553, 554/2, 555, 555/4 und 555/7 jeweils der Gmkg. Ebersberg das Verfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes einzuleiten. Der Planbereich soll als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Lfd.-Nr. 08

Widmung des im Südpark parallel zur Bahnlinie verlaufenden Weges

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer erklärte die aktuelle Situation:

Beim Bahnübergang "Ebersberg Südwest" handelt es sich um einen privaten Übergang, dessen Schließung die DB zum 31.12.2003 angekündigt hat. Die Benutzungsberechtigung wurde gegenüber dem betroffenen Landwirt mit Wirkung vom 01.01.2004 widerrufen.

Grund: Der BÜ müsste mit neuer Sicherungstechnik ausgerüstet werden, was ca. 450.000 € kostet. Es ist für die Bahn aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, diese Kosten allein zu tragen.

Nach Vollzug der Widmung unterfiele die Kreuzung dem Eisenbahnkreuzungsgesetz. Eine Schließung oder ein Umbau würde eine vorherige Vereinbarung der Beteiligten erfordern. Würde es zu einem Umbau kommen, müsste sich die Stadt hieran zu 1/3 beteiligen. Das städtische Drittel kann jedoch bis zu 70 % mit GVFG-Mitteln bezuschusst werden.

Da dieser Bahnübergang als Zugangsmöglichkeit zum Südpark dringend erforderlich ist, wird dem Technischen Ausschuss empfohlen, die Widmung dieses Weges zu beschließen.

Eine weitergehende Widmung nach Osten macht erst Sinn, wenn die DB einer Widmung des in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücks FINr. 722/14 zustimmt.

Es wird empfohlen, den bestehenden Weg in folgendem Bereich zu einem beschränkt-öffentlichen Weg mit der Widmungsbeschränkung "nur für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge" zu widmen.

Beginn: Der zu widmende Wegeabschnitt beginnt an der Nordgrenze der FINr. 722/2, Gmkg. Ebersberg am bereits bestehenden beschränkt-öffentlichen Weg.

Ende: Der zu widmende Wegeabschnitt endet an der Westgrenze des Grundstücks FINr. 722/14, Gmkg. Ebersberg.

Der zu widmende Wegeabschnitt verläuft über folgende Grundstücke:

Das Grundstück FINr. 722/2 (Bahnanlage) ist im Eigentum der DB.

Die Eigentümer des Grundstücks FINr. 751 haben der Widmung zugestimmt.

Das Grundstück FINr. 748 ist im Eigentum der Stadt Ebersberg.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den in der Natur bereits vorhandenen Weg im Bereich von der Nordgrenze des Grundstücks FINr. 722/2, Gmkg. Ebersberg, am südlichen Ende des bestehenden beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 50, über die Bahnanlage hinweg und weiter in östliche Richtung bis zur Westgrenze des Grundstücks FINr. 722/14 der Gemarkung Ebersberg zu einem beschränkt-öffentlichen Weg mit der Widmungsbeschränkung "nur für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge" zu widmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, vor Erlass der Widmungsverfügung an die DB mit der Bitte heranzutreten, der Widmung des die Bahnanlage kreuzenden Weges zuzustimmen.

Des weiteren wurde dem Technische Ausschuss empfohlen, die Widmungsbeschränkung des an der Nordgrenze des Grundstücks FINr. 722/2 der Gemarkung Ebersberg beginnenden beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 50 um Radfahrer zu erweitern.

Daraufhin wurde folgender Beschluss gefasst:

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Widmungsbeschränkung des an der Nordgrenze des Grundstücks FINr. 722/2 der Gemarkung Ebersberg beginnenden und weiter in nordöstliche Richtung verlaufenden beschränkt-öffentlichen Weges Nr. 50 von bisher "landwirtschaftliche Fahrzeuge und Fußgänger" auf "landwirtschaftliche Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer" zu erweitern.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung : 20.25 Uhr

Es folgte eine nicht öffentliche Sitzung.

Ebersberg, den

W. Brilmayer

Fischer, TOP 01 - 04

Sitzungsleiter

Deierling TOP 05 - 08
Schriftführer/in