

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Stadtrates
vom Dienstag, 23. März 2004

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer/in: Deierling (zu TOP 5,6,7 und 8), Seidinger

Anwesend waren die Stadträtinnen Hülser, Dr. Luther, Platzer, Rauscher, Schurer B. und Warg-Portenlänger sowie die Stadträte Abinger, Berberich, Brilmayer F., Gietl, Heilbrunner, Krug, Mühlfenzl, Nagler, Riedl, Schechner A., Schechner M. jun., Schechner M. sen. und Schuder.

Entschuldigt fehlten die stellvertretenden Bürgermeister Anhalt und Ried sowie die Stadträtin Gruber und die Stadträte Lachner und Schurer R..

Beratend nahmen an der Sitzung Herr Deierling und Frau Seidinger, sowie zu TOP 11 a) Hr. Höher und zu TOP 11 a) und b) Frau Dr. Sutor teil.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrats fest.

Es lagen keine Bürgeranfragen vor.

TOP 1

Gründung einer KommunalAG;
Beitritt der Stadt

FIVA 16.03.04, TOP 1

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer berichtete kurz über die Beratung zur Gründung einer Kommunal-AG in der Kreisversammlung des Bayerischen Gemeindetages. Dabei hatten einige Gemeinden noch Vorbehalte, andere waren durchweg positiv eingestellt. Der Stadtrat war sich weitgehend einig, dass der Beitritt zu der noch zu gründenden Kommunal-AG viele positive Effekte haben könnte, da eine interkommunale Zusammenarbeit in vielen Bereichen kostengünstigere Lösungen bringen kann. Als Beispiel wurde die gemeinsame Untersuchung zusammen mit Grafing zum Einzelhandel genannt. Allerdings sollte den Gemeinden die eigene Flexibilität erhalten bleiben und kein zusätzlicher Bürokratismus geschaffen werden.

Bürgermeister Brilmayer wies darauf hin, dass hauptsächlich Synergieeffekte in den Bereichen gemeinsamer Bauhof, Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Wohnungswirtschaft zu erwarten seien. Er machte auch deutlich, dass sich aus dem Beitritt keine finanziellen Verpflichtungen ergeben, in konkreten Fällen muss sicher ein eigener Beschluss gefasst werden. Vergleichbare AG's zwischen Kommunen gibt es nach Auskunft von Bürgermeister Brilmayer derzeit noch nicht.

Einstimmig mit 20 : 0 Stimmen folgte der Stadtrat der Empfehlung des Finanz- und Verwaltungsausschusses und beschloss der Kommunal AG beizutreten.

TOP 2

Erdgas Südbayern
Einrichtung einer Autogastankstelle

UmA 04.03.04, TOP 4

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer berichtete, dass Erdgas Südbayern Überlegungen anstellt, in Ebersberg (Tankstelle Singer) eine Autogas-Tankstelle zu errichten.

Die Vorteile von mit Gas betriebenen Autos sind u.a.

- *Kostengünstiger Treibstoff,*
- *günstigere Versicherungskonditionen und*
- *besonders ökologischer Treibstoff .*

Erdgas Südbayern versucht ein flächendeckendes Netz zu entwickeln. Im weiteren Umkreis gibt es bisher Autogastankstellen u.a. in Erding, Mühldorf, Traunreut, München (3x) Fürstfeldbruck, Pfaffenhofen, Deggendorf und Dingolfing. Weitere sind, wie auch in Eberberg, in Planung.

Die mögliche Errichtung einer Autogastankstelle wird von Ergas Südbayern an eine Konzessionsvertragsverlängerung geknüpft. Der bisherige Vertrag läuft noch bis 2016 und würde mit dem Neuabschluss bis 2024 (ab Abschluss 20 Jahre) laufen. In die neue Vereinbarung wurde eine Mustervertragsklausel mit der Bindung an Anpassung an Verträge mit dem Städte- und Gemeindetag eingearbeitet.

Der Stadtrat begrüßte die Absicht von Erdgas Südbayern, diese energieeffiziente und innovative Technik weiter zu fördern.

Einstimmig mit 20 : 0 Stimmen stimmte der Stadtrat der Verlängerung des Konzessionsvertrages bis 2024 gemäß der Empfehlung des Umwelt- und Sozialausschusses zu.

TOP 3

Kanalanschluss Egglburg;
Beauftragung der
a) Bautechnik
b) Maschinenteknik

TA 09.03.04, TOP 7

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer führte aus, dass zwischenzeitlich sowohl die Erlaubnis des Wasserwirtschaftsamtes München sowie das Einverständnis aller Grundstücksbesitzer für die Durchleitung vorliegen. Die Kanaltrasse wurde durch Vorverträge mit den betroffenen Grundstücksbesitzern gesichert. Auf das durch einen Landwirt ausgesprochene Betretungsverbot wurde kurzfristig mit einer Trassenänderung reagiert. Die Zustimmung der diesbezüglich betroffenen Grundbesitzer liegt vor.

Besagte Kanalbaumaßnahme wurde öffentlich ausgeschrieben. Submission war am 12. Feb. 04 im Rathaus Ebersberg. Im Bereich der Bautechnik wurden eine Reihe von Alternativpositionen zum Material der Freispiegelkanäle bzw. zum Material, Durchmesser und zur Verlegeart der Druckleitung ausgeschrieben. Dies führte im Zuge der Wertung zu einer Reihe von Vergabevarianten. Die Maschinenteknik war eindeutig definiert.

Für die Maschinenteknik waren 12 Leistungsverzeichnisse angefordert worden, 7 Angebote wurden abgegeben. Die Angebotspalette reichte von 62.000,-- bis 98.000,-- €. Gemäß Wertung mussten 4 Angebote wegen Nichtbeachtung der eindeutig definierten, technischen Vorgaben ausgeschlossen werden. Von den verbleibenden Bietern legte die Fa.

KSB mit 86.414,20 € das günstigste Angebot vor. Der Sondervorschlag KSB belief sich auf 81.143,16 €.

Einstimmig mit 20 : 0 Stimmen beschloss der Stadtrat der Empfehlung des Technischen Ausschusses zu folgen und den Auftrag an die Firma KSB zu vergeben.

Für die Bautechnik waren 33 Leistungsverzeichnisse angefordert worden, 15 Angebote wurden abgegeben. Die Angebotspalette reichte von 475.000,-- bis 682.000,-- €. Das günstigste Angebot stammt bei Ausführung des Freispiegelkanals in Kunststoff und der Druckleitung in Durchmesser 110 mm bei eingesandeter Verlegung mit 387.418,47 € von der Fa. Kollmer, 91128 Kirchthumbach.

Einstimmig mit 20 : 0 Stimmen beschloss der Stadtrat der Empfehlung des Technischen Ausschusses zu folgen und den Auftrag an die Firma Kollmer, Kirchthumbach zu vergeben.

TOP 4

Stadtsaal;
Errichtung der Erschließungsrampe
öffentlich

TA 09.03.04, TOP 7

Vorbezeichnete Maßnahme wurde öffentlich ausgeschrieben. 10 Leistungsverzeichnisse waren angefordert worden, 5 Angebote wurden abgegeben. Der günstigste Anbieter war die Firma Robert Spiel aus Bayern mit 98.355,87 €. Eine nachträgliche Korrektur der Stahlmassen bewirkte keine Änderung der Reihung. Die Ausschreibung musste nicht aufgehoben werden. Das diesbezüglich berichtigte Angebot lag nunmehr bei 88.262,82 €. Die Erlaubnis zum vorzeitigen Baubeginn liegt vor. Auf Nachfrage erklärte Bürgermeister Brilmayer, dass die Oberfläche der Rampe voll begeh- und befahrbar hergestellt wird. Das Geländer einschließlich Beleuchtung werden separat ausgeschrieben und vergeben.

Einstimmig mit 20 : 0 Stimmen beschloss der Stadtrat gemäß der Empfehlung des Technischen Ausschusses den Auftrag an die Firma Robert Spiel zu vergeben.

TOP 5

20. FNP-Änderung - Sondergebiet Baumarkt;
a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung
b) Feststellungsbeschluss
öffentlich

TA 09.03.04, TOP 11

I. Sachbericht

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 16.12.2003 wurde der Flächennutzungsplanentwurf geändert und deshalb nochmals gem. § 3 Abs. 3 BauGB samt Erläuterungsbericht in der Zeit vom 14.01. - 16.02.2004 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hier von unterrichtet.

II. Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.01.2004

Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde teilt mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 13.02.2004

Baufachliche Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass die Änderungen gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 14.10.2003 baufachlicherseits ohne Belang sind.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen ist, ob die Vorgaben der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV) eingehalten werden.

In der Zeichenerklärung fehlt noch das Planzeichen für die eingetragene Schutzzone der 110kV Freileitung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Prüfung, ob die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) eingehalten wird, wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Die im Plan eingetragene Schutzzone zur Leitungsachse der 110kV Freileitung ist in die Zeichenerklärung aufzunehmen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Es wird die Ansicht vertreten, dass durch den neuen Fuß- und Radweg entlang der B304 die Wegeverbindung auf der bestehenden Kanaltrasse entbehrlich sei. Die gesetzliche Eingriffsregelung ist im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit werden neben dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren auch die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Investor hat deshalb bereits Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen. Voraussichtlich wird dabei der geplante Geh- und Radweg nicht mehr unmittelbar auf der Kanaltrasse verlaufen. Die Annahme der Unteren Naturschutzbehörde, die Fuß- und Radwegeverbindung sei entbehrlich, ist jedoch nicht richtig. Sie wird wohl lediglich an den Rand des Baumarktgeländes verlegt werden. Die genaue Festlegung bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten.

Eine Änderung der Flächennutzungsplanung mit dem Ziel einer genauen Trassenfestlegung ist daher nicht erforderlich.

Es wird bestätigt, dass die gesetzliche Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet wird.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Schreiben vom 09.02.2004

Es wird mitgeteilt, dass aus hygienischer Sicht keine weiteren Forderungen über die bereits behandelte Stellungnahme vom 13.08.2003 hinaus erhoben werden.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 02.02.2004

Mit der Einbeziehung der sog. Ebrachinsel in den Retentionsraum bei Hochwasserereignissen und der Verwendung dieser Fläche für Ausgleichsmaßnahmen besteht Einverständnis.

Im Bebauungsplanverfahren ist Nachweis zu führen, dass

- a) der Bau- und Gartenmarkt vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ausreichend geschützt ist und
- b) ein Ausgleich für den verloren gegangenen Hochwasserrückhalteraum geschaffen wird.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei eventuellen Ausbau- und Umgestaltungsmaßnahmen an der Ebrach ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen ist. Dies trifft auch für die Niederschlagswasserentsorgung zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Änderungen des Planentwurfes sind nicht veranlasst.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 09.02.2004

Gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens des Straßenbauamtes keine grundsätzlichen Einwände. Es verweist jedoch auf die Stellungnahme vom 08.12.2003, wonach im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nachzuweisen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vom Investor wurde das Gutachten in Auftrag gegeben. Die endgültige Fassung des Gutachtens wird in Kürze erwartet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist, bzw. hergestellt werden kann.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 17.01.2004

Hier wird auf die Stellungnahme vom 22.07.2003 verwiesen, die in der Sitzung des Stadtrates am 14.10.2003 TOP 2 lfd. Nr. 11 behandelt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich kann der angegebene Löschwasserbedarf sowohl aus dem städtischen Leitungsnetz wie unter Umständen auch aus der Ebrach hergestellt werden. Die Einzelheiten sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die einschlägigen ministeriellen Bekanntmachungen hinsichtlich des Brandschutzes in der Nähe von Starkstromleitungen werden beachtet.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht:

- Direktion für ländliche Entwicklung, Schreiben vom 27.01.2004
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.01.2004
- Kabel Deutschland, Schreiben vom 15.01.2004
- Erdgas Südbayern, Schreiben vom 10.02.2004
- EON Netz, Schreiben vom 20.01.2004
- EON Bayern, Schreiben vom 16.01.2004
- Stadt Grafing, Schreiben vom 19.12.2003, Eingang 05.01.2004

- Markt Kirchseeon, Schreiben vom 21.01.2004
- Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 20.01.2004
- Gemeinde Hohenlinden, Schreiben vom 02.03.04

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Regionaler Planungsverband
 Landratsamt Ebersberg - Staatl. Aufsicht und öffentl. Sicherheit und Ordnung
 Landratsamt Ebersberg - Sgb. für Altlasten
 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
 Handwerkskammer für München und Oberbayern

III. Anregungen der Bürger

Dr. Beer Wolfgang, Schreiben vom 16.02.2004 und 12.12.2003

Herr Dr. Beer bemängelt folgendes:

- 1) Die vom Landesentwicklungsprogramm verlangte städtebaulich integrierte Lage des Baumarktes sei zwar im Gewerbegebiet "Nord" an der Schwabener Straße gegeben, nicht jedoch im Bereich des nun geplanten Standortes in Langwied.
- 2) Er bezweifelt den Sinn eines Baumarktes mit einem Kundenzustrom von ca. 1500 Kunden täglich.
- 3) Das Gebiet des künftigen Baumarktes sei ein Überflutungsgebiet und müsse daher von Bebauung freigehalten werden. Ein Ausbau der Ebrach sei nicht sinnvoll.
- 4) Die geplante Größe des Baumarktes sei überzogen, da in Eglharting bereits ein Baumarkt vorhanden sei (Holzland Kern) und in Grafing künftig ein dritter Baumarkt eröffnet werde. Außerdem verwies er auf den bestehenden Baumarkt im Norden des Landkreises sowie in Wasserburg.
- 5) Mit der Erlaubnis zum Verkauf von Randsortimenten befürchtet er eine Schwächung der Innenstadt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1) Es ist richtig, dass der Standort aus fachlicher Sicht städtebaulich nicht integriert ist. In der landesplanerischen Berteilung vom 21. Okt. 2003 wird jedoch festgestellt, dass es sich um eine städtebauliche Randlage handelt. Den geforderten Nachweis über das Fehlen städtebaulich integrierter Standorte hat die Stadt erbracht.

Zu 2) und 4) Die Ansiedlung eines Baumarktes in Ebersberg wird für durchaus notwendig erachtet. Die Stadt verzeichnet Kaufkraftabflüsse von bis zu 96% in diesem Bereich. Diese Zahl ist gutachtlich belegt. Insoweit ist der Hinweis auf bestehende Baumärkte 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 dem Gedanken einer möglichst ortsnahe Versorgung der (eigenen) Bevölkerung. Hierzu wird auch auf das von der Ludwig-Maximilians-Universität München, Hr. Prof. Dr. Günter Heinritz, entwickelte Einzelhandelskonzept für die Stadt Ebersberg vom September 2003 verwiesen, das den Ausbau des Einzelhandelsbestandes in Form eines Baumarktes für durchaus sinnvoll hält.

Zu 3) Nach den Berechnungen beträgt der 100-jährliche Scheitelabfluss der Ebrach nach der Roßkopfgrabeneinmündung 23,7 m³/s. Dadurch wird das Gelände des Planungsgebietes überflutet. Nach Verwirklichung der Hochwasserrückhaltmaßnahmen am Klein- und Kumpfmühlweiher wird sich der 100-jährliche Hochwasserabfluss auf 13,0 m³/s reduzieren. Eine Überflutung des Planungsgeländes wäre dann nicht mehr gegeben. Nach dem aber abzusehen ist, dass mit den Hochwasserrückhaltmaßnah-

men keinesfalls vor der Verwirklichung des Baumarktes begonnen werden kann, muss von einem 100-jährlichen Scheitelabfluss von 23,7 m³/s ausgegangen werden. Somit muss ein ausreichender Hochwasserschutz für den geplanten Baumarkt geschaffen werden. Als Ausgleich für den verloren gegangenen Hochwasserrückhalteraum ist zusätzlich Retentionsraum zu schaffen. Im Zusammenhang mit der Schaffung des Retentionsraumes begrüßt das Wasserwirtschaftsamt München in seinem Schreiben vom 12.8.2003 die vorgesehene Renaturierung der Ebrach und bezeichnet dies als einen "Ausbau". Es ist also nicht vorgesehen, die Ebrach zuerst auszubauen, um sie dann in einem zweiten Schritt wieder zu renaturieren.

Zu 5) Die landesplanerische Beurteilung legt die max. Flächen für innenstadtrelevante Randsortimente fest. Durch geeignete Mittel, wie z.B. durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag, werden die dort errechneten Flächen fixiert.

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.

V. Beschluss:

Mit 20 : 0 Stimmen beschloss der Stadtrat was folgt:

1. *Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden.*
2. *Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, den Plan nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages hinsichtlich des Planzeichens für die Schutzzone zur Leitungssache der 110kV Freileitung zu ergänzen.*
3. *Die 20. Flächennutzungsplanänderung wird nach Einarbeitung der beschlossenen Ergänzung festgestellt. Sie erhält als Stand das Datum der Stadtratssitzung. Ihr wird der Erläuterungsbericht in der Fassung gleichen Datums beigegeben.*
4. *Die Verwaltung wird beauftragt,*
 - a) *die Personen, die Anregungen vorgebracht haben, sowie die Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, vom Ergebnis zu 1) mit Angabe der Gründe zu unterrichten; soweit Anregungen und 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.*

TOP 6

21. FNP-Änderung - Gmünd Nord-Ost II;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

b) Weiteres Verfahren

TA 10.02.04, TOP 10

öffentlich

In der Zeit vom 17.12.2003 bis einschl. 19.01.2004 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Gleichzeitig wurde auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Äußerungen eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange liegen folgende Stellungnahmen vor:

Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 12.01.04

Es wird mitgeteilt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen steht.

Regionaler Planungsverband – Schreiben vom 15.01.04

Die Geschäftsstelle des RPV teilt mit, dass keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 16.01.04

a) baufachliche Stellungnahme

Es wird festgestellt, dass die Baugebietsausweisung sowohl bezügl. der Nutzungsart als auch hinsichtlich des Zuschnittes als Arrondierung der bestehenden Bebauung angesehen werden kann.

Für die spätere konkrete Bauleitplanung wird angeregt, denn künftigen Baukörper in Ost-West Richtung zu konzipieren und vom Hauptkörper abgesetzte Nebengebäude anzuordnen.

Anlässlich einer Besprechung hat das Kreisbauamt diesen Hinweis revidiert.

b) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Die Immissionsschutzbehörde weist auf die nötigen Abstände zu Einrichtungen der landwirtschaftlichen Tierhaltung hin.

Stellungnahme des Verwaltung

a) Der einzuhaltende Abstand dient einerseits dem Schutz des geplanten Wohnhauses, andererseits aber auch dem Schutz des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes vor einer heranrückenden Wohnbebauung. In diesem Fall beträgt der Abstand zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb ca. 70 m. Zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Wohnhaus besteht bereits ein Wohnhaus in einem Abstand von ca. 40 m. Südwestlich des landwirtschaftlichen Betriebes liegt ein Wohnhaus mit ca. 15 m, ein weiteres Wohnhaus mit ca. 50 m Abstand.

Auf Grund dieser bereits bestehenden Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden, dass die nun in einem Abstand von ca. 70 m geplante Wohnbebauung den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes gefährdet.

Auch mit einer unzumutbaren Belästigung des geplanten Wohnhauses durch den landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht zu rechnen. Eine genauere Untersuchung bleibt dem Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbehalten.

b) Straßenlärm

Die St 2086 liegt ca. 50 m entfernt. Auf Grund der Lage in einem Einschnitt kann davon ausgegangen werden, dass der Straßenlärm durch geeignete Maßnahmen soweit abgeschirmt werden kann, um zumindest die Werte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) einhalten zu können. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dies näher untersucht.

c) Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden keine Einwände und Bedenken erhoben.

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt – Schreiben vom 14.01.2004

zu 1)

Hier wird der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt gefordert.

Bei der Planung der Hausinstallation sollte der Planer Rücksprache mit der Stadt bezügl. des geeigneten Werkstoffes nehmen. Besonders ist dabei auf den pH-Wert, den TOC-Gehalt und den Nitratwert des Wasser zu achten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Hausinstallationen den allgemeinen Regeln der Technik entsprechend nach DIN 1988 ausgeführt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist möglich und vorgesehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist es jedoch nicht möglich, die Rücksprache des jeweiligen Planers mit der Stadt als Wasserversorgungsunternehmen vorzusehen. Gleiches gilt für die Einhaltung der allgemeinen Regeln der Technik und DIN 1988.

zu 2)

Die Forderung, dass die anfallenden Abwässer über die zentrale Kanalisation und die vollbiologische Sammelkläranlage der Stadt abgeleitet werden, kann erfüllt werden.

Die Forderung, wonach die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt werden dürfen, ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht umsetzbar.

zu 3)

Das Gesundheitsamt fordert hier eine hygienisch und wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise der Beseitigung der Festabfallstoffe. Leicht verderbliche Abfälle müssen so gelagert werden, dass es nicht zu Geruchs- und Ungezieferbelästigungen kommt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine ordnungsgemäße Beseitigung fester Abfallstoffe ist im Rahmen der Abfallwirtschafts-satzung der Stadt gesichert. Gewerblicher Sondermüll ist nach den jeweiligen Vorschriften zu entsorgen und im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht relevant.

zu 4)

Es wird mitgeteilt, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine Altlasten vorhanden sind.

zu 5)

Das Gesundheitsamt macht auf evtl. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen aufmerksam.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen.

Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 29.12.03

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Flächennutzungsplanänderung Einverständnis. Es wird jedoch empfohlen, die Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu minimieren und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soweit als möglich berücksichtigt.

Straßenbauamt München – Schreiben vom 12.01.2004

Es werden keine Einwände erhoben.

Kreisbrandinspektion Ebersberg – Schreiben vom 17.12.2003

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1)

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf kann sichergestellt werden.

Der geforderte Mindestabstand zum nächsten Hydranten ist gegeben.

zu 2)

Feuerwehrezufahrt und –zugang

Die Zufahrt über eine ausreichend breite öffentliche Verkehrsfläche wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichergestellt. Die weiteren Forderungen hinsichtlich eines mindestens 1,25 m breiten Zugangs zu allen Gebäudeseiten und den geeigneten Öffnungen in jedem Geschoß sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht relevant.

Keine Einwendungen haben erhoben:

Kabel Deutschland GmbH – Schreiben vom 17.12.03

Erdgas Südbayern – Schreiben vom 30.12.03

E.ON Bayern – Schreiben vom 12.01.04

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Amt für Landwirtschaft und Ernährung

Bayerischer Bauernverband

Deutsche Telekom AG

Einstimmig mit 20 : 0 Stimmen beschloss der Stadtrat den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages zu folgen.

Weiter beschloss der Stadtrat, die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 27.11.2003 samt Erläuterungsbericht zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 7

22. FNP-Änderung - Sondergebiet Frischemarkt;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

TA 09.03.04, TOP 13

öffentlich

I. Sachbericht

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2003 wurde die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

II. Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 02.02.2004**

Da es sich bei dem geplanten Frischemarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.200 m² um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist eine landesplanerische Überprüfung erforderlich. Das Ergebnis der landesplanerischen Prüfung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird deshalb empfohlen, mit der zuständigen Stelle bei der Regierung von Oberbayern, Herrn Konzmann, Kontakt aufzunehmen. Es wird darum gebeten, das Bauleitplanverfahren erst nach der landesplanerischen Überprüfung abzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der empfohlene Kontakt mit Herrn Konzmann wurde aufgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass aus der Sicht der Raumordnung keine Hindernisse auftreten werden. Die Prüfung des Einzelfalles macht jedoch genauere Angaben des künftigen Betreibers erforderlich. Das Verfahren kann daher fortgesetzt werden, es wird jedoch nicht abgeschlossen, bevor die landesplanerische Prüfung durchgeführt ist.

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 11.02.2004

Auch der Regionale Planungsverband weist auf die erforderliche landesplanerische Überprüfung hin und wird eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen des Ergebnisses abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Regierung von Oberbayern verwiesen. Das Bauleitplanverfahren wird nicht abgeschlossen, bevor die landesplanerische Überprüfung durchgeführt ist.

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 23.02.2004**A) Baufachliche Stellungnahme**

Der Flächennutzungsplanänderung wird im Grundsatz zugestimmt. Bezüglich der Grünfläche westlich der Straße „Zur Gass“, die zugleich Parkplätze aufnehmen soll, sollte geprüft werden, ob dies als angemessener Ortsrand und Übergang zum Landschaftsschutzgebiet angesehen werden kann.

Hierzu wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde C) 4 verwiesen, die keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Stellplätze erhebt.

B) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Frischemarkt

Durch den Betrieb des Frischemarktes kommt es zu nicht unerheblichen Lärmemissionen, insbesondere durch den Pkw-Parkplatz, den Lkw-Lieferverkehr sowie stationäre Schallquellen, wie z. B. Kühlaggregate, Heizkamine usw. Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist durchaus möglich. Jedoch ist ein Schallschutzgutachten erforderlich, indem auch die noch unbebauten Flächen im Norden berücksichtigt werden müssen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schallschutzgutachten ist bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung einfließen.

Weiter empfiehlt die Untere Immissionsschutzbehörde bereits im Flächennutzungsplan die nachfolgenden Planungsgrundsätze festzulegen:

- a) Durch eine günstige Situierung des Gebäudes im nördlichen Grundstücksbereich und eine parallele Ausrichtung zur B 304 kann sowohl eine Abschirmung des Parkplatz- und Lieferverkehrslärms sowie des Verkehrslärms der B 304 für die dahinterliegenden, im Norden geplanten Wohnbauflächen erreicht werden.
- b) Die Erschließung sollte von Osten her erfolgen. Dadurch werden kurze Wege auf dem Betriebsgelände erreicht. Außerdem befinden sich auf dem östlich benachbarten Betriebsgelände der Fa. Aldi keine Immissionsorte. Auf eine Abschirmung nach Norden, wie unter a) beschrieben, und einen möglichst großen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze ist zu achten.
- c) Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass bei einem Betrieb in der Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) sowie auch in der Ruhezeit (zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets nicht eingehalten werden können. Deshalb sollte der Frischemarkt ausschließlich während der Tageszeit und außerhalb der Ruhezeit geöffnet sein.
- d) Nach der Lärmplatzstudie des Bay. Landesamtes für Umweltschutz ist von der Anlieferzone von den Fahrwegen der Lkws auf dem Betriebsgelände ein Mindestabstand von 58 m zum nächsten Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet und 91 m zum nächsten Immissionsort im reinen Wohngebiet erforderlich. Da diese Abstände wohl nicht eingehalten werden können, ist eine Anlieferung in der Nachtzeit nicht möglich.
- e) Untersuchungen des Bay. Landesamtes für Umweltschutz zeigen, dass bei Einkaufswägen, die auf Asphalt rollen, mit einem um 3 dB niedrigeren Lärmpegel, also einer Halbierung der Lärmemissionen, gegenüber einem Einkaufswagen auf Pflaster gerechnet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Aufnahme der Planungsgrundsätze, insbesondere aber die unter a) vorgeschlagene Situierung des Gebäudes, würde zu einer vorzeitigen städtebaulichen Festlegung führen, die aber erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, in dem auch städtebauliche Überlegungen in die Planung einfließen, zu lösen ist. Auch die weiteren Vorschläge

überfrachten den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan. Sie sollten aber bei der Bebauungsplanung einfließen.

Verkehrsaufkommen durch den Frischemarkt

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird eine Verkehrsuntersuchung gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsuntersuchung ist bereits in Auftrag gegeben.

Einbeziehung des Grundstückes FINr. 1853 Gmkg. Ebersberg in das Sondergebiet "Frischemarkt"

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist diese Einbeziehung nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die unmittelbare Nachbarschaft dieses Grundstückes zum geplanten Frischemarkt sowie die Inanspruchnahme durch den geplanten Kreisel im Zuge der B 304, ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche ortsplanerisch wie auch im Hinblick auf den Immissionsschutz kaum mehr sachgerecht. Aus diesem Grund wurde das Grundstück überplant.

Wohnbauflächen

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein Lärmschutzgutachten erforderlich ist. Nachdem in jedem Fall Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, ist dies im Flächennutzungsplan darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplanentwurf ist entsprechend zu ergänzen.

Grünfläche mit Parkplätzen

Die geplanten Parkplätze entlang der Westseite der Straße zur Gass werden begrüßt.

C) Naturschutzrechtliche Stellungnahme

zu 1.) Gegen die Sondergebietsausweisung 234a) (Erweiterung Aldi) werden keine Einwände und Bedenken erhoben.

zu 2.) Sondergebietsausweisung 236 (Frischemarkt)

Unter der Voraussetzung, dass ein 5 m breiter Grünstreifen zur Straße in Richtung Gass vorgesehen wird, werden keine Einwände und Bedenken erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße „Zur Gass“ eines der wichtigsten Naturerholungsgebiete des Landkreises erschließt. Die Einfahrtssituation sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch zur Wahrung der Identität, nicht den Eindruck einer Gewerbeeinfahrt vermitteln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich des Kreisels ist bereits eine Eingrünung mit Bäumen vorgesehen. Die Darstellung einer weiteren Eingrünung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

zu 3.) Wohngebietsausweisung Nr. 235

Aufgrund der außerordentlich exponierten Randlage könne der Verlängerung der bestehenden Bebauungszeile an der Straße "Zur Gass" in Richtung Norden nicht zugestimmt werden. Die neu entstehende Bebauung würde weit in das Naturschutzgebiet hineinwirken und eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirken. Au-

Berdem sei die äußerst exponierte Pufferzone zum Schutzgebiet dringend zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der jetzige Ortsrand ist ortsplanerisch nicht zufriedenstellend. Mit der Vorschaltung eines weiteren Wohnhauses besteht die Möglichkeit, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan, positiv auf die Ortsrandgestaltung Einfluss zu nehmen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu befürchten.

zu 4.) Grünfläche mit Parkplätzen

Gegen die Ausweisung einer einzeiligen Stellplatzreihe erhebt die UNB keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stellplatzreihe sollte aber unmittelbar mit der bereits bestehenden gegenüberliegenden Bebauung (Garage) abschließen. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sei die Festsetzung einer ca. 5 m breiten Eingrünung zur offenen Landschaft erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Nr. 3 erläutert, wird im FNP eine Wohnbaufläche für ein zusätzliches Wohnhaus entlang der Straße "Zur Gass" dargestellt. Aus diesem Grund sollen auch die Stellplätze bis auf Höhe dieses künftigen Wohnhauses angelegt werden.

zu 5.) Es wird gebeten, kurz auf die gesetzliche Eingriffsregelung einzugehen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass eine Grünfläche mit Parkplätzen keinen ökologischen Ausgleich darstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs wird im Zuge der Bebauungsplanung ermittelt und dabei auch die Ausgleichsflächen zugeordnet. Ausreichende Ausgleichsflächen stehen bereits zur Verfügung.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt, Schreiben vom 12.02.2004

Es wird gefordert:

1. Die ausgewiesenen Flächen müssen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Ebersberg angeschlossen werden.
2. Das anfallende Abwasser muss über die zentrale Kanalisation zu der voll biologischen Sammelkläranlage der Stadt abgeleitet werden.
3. Die festen Abfallstoffe müssen hygienisch und auf wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise entsorgt werden. Anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt zu sammeln und durch geeignete Mittel zu entsorgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sämtliche Forderungen können erfüllt werden.

Zu Nr. 4 weist das Gesundheitsamt darauf hin, dass im Planbereich keine Altlasten bekannt sind.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 04.02.2004

Es werden keine Einwände erhoben. Vorgeschlagen wird jedoch, den Niederschlagswasseranfall durch Beschränkung der Flächenversiegelung auf den zwingend notwendigen Umfang zu minimieren, die Parkflächen in wasserdurchlässiger Weise zu errichten

und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten bzw. zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse in der Jungmoräne zulassen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird empfohlen, Kellergeschosse und Tiefgaragen in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten.

Außerdem teilt das Wasserwirtschaftsamt mit, dass keine Hinweise auf Altlasten oder verfüllte Gruben im Planbereich vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit wird ein Konzept für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erarbeitet. Dabei werden die vom WWA vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt. Aufgrund der durch ein Gutachten festgestellten Bodenverhältnisse wird es jedoch nicht möglich sein, das gesamte anfallende Regenwasser zu versickern. Der TA hat deshalb beschlossen, ein Konzept zu erarbeiten, wonach die nicht versickerungsfähigen, vorgereinigten Regenwässer dem Egglburger See zugeleitet werden.

Der FNP ist um den Hinweis zu ergänzen, dass aufgrund des Schicht- und Hangwassers empfohlen wird, Kellergeschosse und Tiefgaragen in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu errichten.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 02.02.2004

Zu 1.) Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens über die geplante Erschließungsstraße zum Frischemarkt, wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Linksabbiegespur erforderlich. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Straßenbauamt, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung geregelt wird, ist erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Notwendigkeit der Abbiegespur noch eingehend geprüft und die dann erforderliche Vereinbarung mit dem Straßenbauamt abgeschlossen werden.

Zu 1.)

Kreisverkehr im Zuge der B 304

Zum geplanten Kreisverkehrsplatz im Zuge der B 304 wird mitgeteilt, dass die B 304 entsprechend ihrer Netzfunktion der Abwicklung des weiträumigen Verkehrs dient. Aufgrund dieser überregionalen Bedeutung für den Fernverkehr ist die B 304 dem Grunde nach für die Anlage von Kreisverkehrsplätzen ungeeignet. Frühestens nach dem Bau der Südumgehung und der Abstufung der B 304 zur Gemeindestraße ist die Anlage des Kreisverkehrsplatzes möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Für die geplante Erschließungsstraße bei Kilometer 30,940 sind die erforderlichen Sichtdreiecke von 3 m auf 70 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ähnlichem freizuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird dies beachtet.

Zu 3.) Bepflanzungen entlang der B 304 dürfen zu keiner Beeinträchtigung der Sicht führen und müssen vor Ausführung mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden.

Stellungnahme von der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bebauungsplanung beachtet.

Außerdem weist das Straßenbauamt auf die von der B 304 ausgehenden Emissionen hin. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

Stellungnahme von der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 17.01.2004

Es werden die Erfordernisse für den Löschwasserbedarf und die Feuerwehrezufahrten mitgeteilt.

Stellungnahme von der Verwaltung:

Die Forderungen können erfüllt werden. Die Details bezüglich der Feuerwehrezufahrten werden, soweit sie bei der Bebauungsplanung beachtlich sind, berücksichtigt.

Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 12.02.2004

Zur Vermeidung einer eventuellen Mehrbelastung der Ebrach durch eingeleitetes Oberflächenwasser und der damit verbundenen Überschwemmungssituation in Steinhöring, wird um Festschreibung entsprechender Rückhaltemaßnahmen in den weiteren Planungen gebeten.

Stellungnahme von der Verwaltung:

Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen. Bei der Planung der Abwasserbeseitigungsanlagen werden die Belange der Gemeinde Steinhöring berücksichtigt.

Kabel Deutschland, Schreiben vom 19.01.2004

Es wird mitgeteilt, dass derzeit keine Maßnahmen geplant sind, die in der Flächennutzungsplanung darzustellen wären.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht:

- Erdgas Südbayern, Schreiben vom 10.02.2004
- E.ON Bayern, Schreiben vom 21.01.2004

Keine Stellungnahme wurde abgegeben:

Landratsamt Ebersberg – Altlasten
Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Ebersberg
Bayerische Bauernverband, München
Deutsche Telekom AG, Rosenheim
Stadt Grafing
Markt Kirchseeon

III: Anregungen der Bürger im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

FDP Ortsverband Ebersberg, Schreiben vom 14.02.2004

Im Hinblick auf die Lärmbelastung entlang der B 304 wird begrüßt, dass hier keine Wohngebäude errichtet werden sollen. Für eine gute Gestaltung der Zufahrt nach Ebersberg sei es außerordentlich wichtig, dass keine Gewerbebauten und Supermärkte dominieren. Auch Lärmschutzwällen seien keine akzeptable Lösung.

Es wird deshalb vorgeschlagen, nördlich entlang der B 304 eine dichte, mehrgeschossige Bebauung für Büros, Geschäfte, etc. vorzusehen. Diese Bauten sollten einen markanten Beginn der Stadt darstellen und wären gleichzeitig ein Lärmschutzriegel für die weiter hinten liegenden Wohnbauten.

Der Supermarkt könnte dann zwischen dem Gebäuderiegel an der Straße und der Wohnbebauung liegen.

Nachdem die Gestaltung dieses Bereichs für Ebersberg als äußerst wichtig angesehen wird, sollte ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Dabei sollte auch geprüft werden, ob ein Teil des Aldi-Grundstückes einbezogen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Bebauung entlang der B 304 kann die Gestaltung erst während des Bebauungsplanverfahrens beraten werden.

Ein Wettbewerb für diesen Bereich ist nicht sinnvoll, da die Nutzung durch einen Frischemarkt (Lebensmittelvollsortimenter) bereits beschlossen ist. Die Vorgaben erfolgen durch den Betreiber.

Das Aldi-Grundstück steht nicht zur Disposition.

Dr. Zimniok und Anlieger der Schmedererstr. und von-Scala-Str., Schreiben vom 17.02.2004

Die Einwendungsführer befürchten eine erhebliche Verkehrszunahme durch die gegenüber dem Flächennutzungsplan 1973 geänderte Verkehrsführung. Mit der Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten (Aldi und Frischemarkt) sei im Zusammenhang mit der geänderten Verkehrsführung über die Schmederer-/von-Scala-Str. zur geplanten Anbindung an die B 304 eine überdimensionale Verkehrszunahme zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um eine überproportionale Belastung Einzelner zu vermeiden und eine ordentliche Abwicklung des Verkehrs zu erreichen, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Der Verkehrsplaner kommt dabei zu der Auffassung, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan als wichtige innerörtliche Straße dargestellte Verkehrsverbindung zwischen der Floßmannstraße/Schmedererstraße/von-Scala-Str. bis zur geplanten Einmündung in die B 304 westlich des Aldi-Lebensmittelmarktes für den Kfz-Verkehr unterbrochen werden soll. Er empfiehlt deshalb, nördlich des Aldi-Marktes anstelle der Straße einen Geh- und Radweg. In der laufenden Bebauungsplanung ist dies bereits so berücksichtigt. Der Entwurf zur 22. Flächennutzungsplanänderung enthält dies jedoch noch nicht.

Der Flächennutzungsplan ist auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens so zu ändern, dass nördlich des bestehenden Aldi-Marktes anstelle der bisher dargestellten „wichtigen innerörtlichen Straße“ ein Geh- und Radweg dargestellt wird.

Dr. Beer Wolfgang, Schreiben vom 16.02.2004

Herr Dr. Beer verweist nochmals auf das Standortgutachten zum Hubschraubersonderlandeplatz für die Kreisklinik, in dem auch die Fläche neben dem Aldi-Markt untersucht wurde. Die Fläche sei jedoch mit dem Hinweis abgelehnt worden, dass ein Bebauungsplan die Anlage des Hubschrauberlandeplatzes verbiete. Er habe dies damals gerügt, weil es einen sol-

chen Bebauungsplan noch nicht gäbe. Er fühlt sich nun in seiner Auffassung bestätigt, da die Stadt nun den Flächennutzungsplan ändere und einen Bebauungsplan aufstelle. Zur Flächennutzungsplanänderung führt er aus, dass ein Supermarkt mittelstandsfeindlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Dr. Beer geht irrtümlich davon aus, dass die Ablehnung des Hubschrauberlandeplatzes aufgrund eines bestehenden Bebauungsplanes erfolgte. Vielmehr heißt es in dem Gutachten vom 01.08.2002 unter Nr. 4 wörtlich, „als Bebauungsgebiet vorgesehen, Nutzung als Hubschrauberlandeplatz nicht möglich.“

Diese Aussage entspricht den Tatsachen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche seit jeher als Bebauungsgebiet vorgesehen.

Zu seiner Aussage, ein Supermarkt sei mittelstandsfeindlich, wird auf das von der Ludwig-Maximilians-Universität München erstellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Ebersberg vom September 2003 verwiesen, wonach ein größerer Supermarkt mit einem teilweise gehobenen Angebot und viel Auswahl im Frischebereich in der Nachbarschaft des Aldi-Marktes an der B 304 eine Kaufkraftbindung verspricht.

Im übrigen ist anzumerken, dass erhebliche Versorgungslücken im Bereich der Stadtteile Friedenseiche und Hupfauerhöhe eingetreten sind, die im Interesse der Nahversorgung der Bevölkerung geschlossen werden müssen. Wie bekannt, ist es nicht möglich, diese Lücke mit sog. „Tante-Emma-Läden“ aufzufüllen, da diese nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können.

Aldi Ebersberg, Schreiben vom 20.02.2004

Mit o. g. Schreiben teilt Aldi mit, dass die ursprünglich beabsichtigte Erweiterung des Lebensmittelmarktes wirtschaftlich nicht tragbar ist. Das von der Stadt angebotene Grundstück hierfür kann deshalb nicht erworben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu ändern. Auf der neu vorgesehenen Sondergebietsfläche 234a) ist daher die Zufahrtsstraße zur B 304 darzustellen. Die verbleibende Restfläche ist dem Wohngebiet 235 zuzuschlagen.

IV. Beschluss

Mit 20 : 0 Stimmen beschloss der Stadtrat was folgt:

1. *Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden.*
2. *Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, den Plan sowie den Erläuterungsbericht nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages zu ändern.*
3. *Die 22. Flächennutzungsplanänderung wird nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen samt Erläuterungsbericht gebilligt.*
4. *Die Verwaltung wird beauftragt, den gebilligten Entwurf samt Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu informieren. Außerdem sind die Träger öffentlicher Belange und die Bürger über das Ergebnis der Beratungen ihrer Anregungen zu informieren.*

TOP 8

24. FNP-Änderung - Ausstellungsfläche Autohaus;
Einleitung des Verfahrens

TA 10.02.04, TOP 14

öffentlich

Die Grill GmbH plant auf dem Grundstück FINr. 1079, Gmkg. Ebersberg an der Schwabener Straße die Errichtung von Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtwagen sowie Kunden- und Mitarbeiterparkplätze. Die Erschließung soll über den Audi-Betrieb erfolgen.

Der Technische Ausschuss empfahl dem Stadtrat in seiner Sitzung vom 10.02.2004 den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und die bisherige Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet – Kfz-Ausstellungsfläche – umzuwidmen.

Mit 13 : 6 Stimmen beschloss der Stadtrat entsprechend der Empfehlung des Technischen Ausschusses die Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück FINr. 1079, Gmkg. Ebersberg in ein Sondergebiet für eine Kfz-Ausstellungsfläche.

Stadträtin Rauscher war vorübergehend abwesend.

TOP 9

Verschiedenes

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer gab bekannt, dass die Sitzungstermine für April und Mai wie folgt geändert werden mussten:

06.04.:	Sitzung entfällt
27.04.:	FiVA statt der geplanten TA-Sitzung
04.05.:	TA statt der geplanten Stadtratssitzung
11.05.:	SoZA
25.05.:	Stadtratssitzung

TOP 10

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadträtin Portenlänger wies auf den derzeit untragbaren Zustand an den städtischen Wertstoffinseln aufgrund häufiger Überfüllung der Container sowie Verschmutzung der näheren Umgebung hin. Sie vertrat die Meinung, dass die Leerung von den seit Jahreswechsel tätigen Entsorgerfirmen äußerst unzureichend erledigt wird. Sie bat Bürgermeister Brilmayer darum, die zuständige Abteilung im Landratsamt zu drängen, auf eine sorgfältigere Vertragserfüllung hinzuwirken.

Bürgermeister Brilmayer führte hierzu aus, dass er am selben Tag schon mit dem Leiter der kommunalen Abfallwirtschaft im Landratsamt, Herrn Neugebauer gesprochen habe. Jenem sei das Problem auch schon von anderen Gemeinden geschildert worden und er werde sich um eine grundlegende Verbesserung bemühen. Es sei in Ausnahmefällen auch möglich, wie

in einer Landkreisgemeinde schon geschehen, die Reinigungskosten bei Verschulden der Entsorgungsfirma dem Landkreis in Rechnung zu stellen.

Frau Seidinger erklärte hierzu, dass die Überfüllung der Container zum einen daran liege, dass seit Januar Kunststoff- und Verbundverpackungen zusammen mit Weißblech gesammelt werden, jedoch das Landratsamt keine pauschale Verdichtung der Leerungsrhythmen vorgenommen hat. Zum anderen besteht der Verdacht, dass die neuen Entsorgungsfirmen die vereinbarten Leerungsintervalle nicht immer einhalten.

Bürgermeister Brilmayer sicherte zu, die Sache weiter zu verfolgen.

Stadtrat Schuder bemerkte, dass sich an der Böschung der Wasserburger Straße ab der Amtsgerichtskreuzung stadtauswärts eine regelrechte Müllkippe gebildet habe. Er schlug vor, die Straßenmeisterei schriftlich zur Entfernung des Abfalles aufzufordern.

Stadtrat Riedl fragte, ob hier und auf dem Bahnhofgelände nicht auch der Bauhof saubermachen und die Kosten dann dem jeweiligen Grundstücksbesitzer in Rechnung gestellt werden könnten.

Stadtrat Brilmayer brachte den Vorschlag ein, stärker verschmutzte Stellen den Veranstaltern des Ramadama zu melden, damit diese intensiv gereinigt werden können.

Bürgermeister Brilmayer schlug vor, den ersten Teil des Tagesordnungspunktes 11, Sanierung Klostersee - a) Sachstand öffentlich zu behandeln, da es sich hier um eine reine Berichterstattung handelt. Der Stadtrat war damit einverstanden.

TOP 11

Sanierung Klostersee;

a) Sachstand

öffentlich

Der Sprecher des Arbeitskreises „Sanierung obere Weiherkette“, Herr Höher, berichtete über die Aktivitäten des Arbeitskreises seit seiner Gründung vor einem Jahr. Er führte aus, dass sich der Arbeitskreis aus Anliegern, Grundstücksbesitzern und Vereinsmitgliedern des Anglerbundes, der Freunde des Klostersees und des Wasser- und Bodenzweckverbandes Hörmannsdorf zusammen setzt. Überdurchschnittlich gut vertreten sind die im Einzugsbereich aktiven Landwirte. Er betonte, dass echtes Interesse an einer Lösung der Probleme vorhanden sei. Folgende Maßnahmen wurden bisher beschlossen und zum Teil schon durchgeführt:

1. Probeweise für das Wirtschaftsjahr 2004 werden von den Landwirten gezielte Erosionsschutzmaßnahmen wie z.B. Zwischenfruchtanbau durchgeführt, um eine ganzjährige Bodenbedeckung zu sichern und das Einschwemmen von Bodenteilchen und Phosphat in die Weiherkette zu verhindern.
2. An dem Problem der Gülleausbringung im Einzugsbereich wird derzeit intensiv gearbeitet. Herr Höher wies jedoch darauf hin, dass eine Lösung hier vor allen Dingen an das Vorhandensein von Ersatzflächen gebunden ist.
3. Die Weiherkette ist einem erheblichen Druck durch Spaziergänger und Naherholungssuchende, z.T. natürlich auch mit Hunden, ausgesetzt. Mit einem Schreiben an den Hundesportclub warb der Arbeitskreis um Verständnis und Mitarbeit.
4. Der massive Anfall von Hundekot bringt neben der Möglichkeit des Keimeintrages in die Weiherkette vor allem die Gefahr der Verschmutzung des Viehfutters mit sich. Durch die großzügige Spende des Hundesportclubs kann nun eine erste sog. „Hundetoilette“ mit Tütenspender aufgestellt werden, um dem Hundehalter die ordnungsgemäße Entsorgung der „Hinterlassenschaft“ zu erleichtern.
5. Aus den Reihen des Arbeitskreises wurde ein Infoblatt erarbeitet, das Erholungssuchende für die Belange der Weiherkette sensibilisieren soll

6. Das Straßenabwasser der B 304, das bisher direkt in den Egglburger See eingeleitet wird, soll nach Ansicht des Arbeitskreises in den städtischen Abwasserkanal geleitet werden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist dies frühestens im Jahr 2005 möglich.
7. Herr Höher begrüßte es, dass der Beschluss zur Vergabe der Arbeiten zum Kanalanchluss von Vorder- und Hintereggburg in dieser Sitzung gefasst wurde.

Der Stadtrat lobte das Engagement des Arbeitskreises.

Frau Dr. Sutor erläuterte, dass das Regionalmanagement hier unterstützend tätig wurde, weil der Arbeitskreis einige wichtige Kriterien erfüllt. Zum einen habe die Weiherkette für den ganzen Landkreis und darüber hinaus Bedeutung als Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiet. Des weiteren seien im Arbeitskreis mehrere gesellschaftliche Gruppen beteiligt. Sie erklärte, dass der Arbeitskreis als etwas ganz Besonderes anzusehen ist, da die Mitglieder große Eigenverantwortung übernehmen und Maßnahmen beschließen, die sie selbst verwirklichen können.

Bürgermeister Brilmayer bestätigte, dass nur eine Lösung gefunden werden kann, wenn alle Beteiligten an einem Tisch sitzen.

Bezüglich des weiteren Vorgehens konnte Bürgermeister Brilmayer berichten, dass der Klostersee nun vermutlich am 24. April vollständig abgelassen und abgefischt wird. Zuerst wird allerdings noch eine Prüfung auf Munitionsaltlasten durchgeführt werden. Sollten sich im Laufe des Frühjahrs Probleme mit Geruch oder Insekten ergeben, muss der See über den Sommer wieder etwas mit Wasser angefüllt und dann im Herbst noch mal vollständig entleert werden.

Auf Anfrage erklärten Herr Höher und Frau Dr. Sutor, dass die Möglichkeiten des Gülleabtransportes im Arbeitskreis bereits besprochen und als relativ gering bewertet wurden. Für eine ausreichende Nährstoffversorgung muss die Gülle außerdem durch Mineraldünger ersetzt werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20.50 Uhr

Es folgte eine nicht öffentliche Sitzung.

Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer
zu TOP 5,6,7 und 8

Seidinger
Schriftführerin