

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 09.03.2004

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Schurer (für StRin Platzer) sowie die StR Abinger (für StR Lachner bis 18.40 Uhr), Heilbrunner (für StR Ried) Berberich, Lachner (ab 19.00 Uhr), Mühlfenzl, Nagler, Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StRin Platzer, 3 Bgm. Ried, StR Lachner bis 19.00 Uhr

Als Zuhörer nahmen teil: StR Abinger ab 18.40 Uhr

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

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

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

Lfd.-Nr. 01

Ortsbesichtigung

Errichtung eines Boardinghauses mit Gaststätte und Konzertatrium mit Nebenräumen auf dem Grundstück FlNr. 1081/2, Gmkg. Ebersberg, Gewerbegebiet Nord-Ost
hier: Besichtigung des Phantomgerüstes

öffentlich

Zur besseren Beurteilung wurden die Südwest- und die Nordwest- Ecke des Gebäudekomplexes aufgesteckt. Markiert war die laut Festsetzung im Bebauungsplan Gewerbepark Ost Nr. 143 maximal zulässige Wandhöhe von 9,50 m, sowie die geplante Wandhöhe, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, hier Straßenoberkante Wendehammer.

Im Kontext mit den umgebenden Gebäuden (Fliesen Fechner eingeschossig und das Bürogebäude IGEL dreigeschossig, gemessene Traufhöhe ca. 9,50 m) konnte festgestellt werden, dass die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe im Norden ca. 1,0 m und im Süden ca. 2,50 m durchaus zu befürworten sind. Der Planer Herr Rechl führte aus, dass die vergrößerte Höhe keinen technischen, sondern einen rein optischen Zweck verfolge, da die Gebäudeproportionen dadurch stimmig sind. Außerdem erhält das Gebäude keinen First. Dies wurde vom Technischen Ausschuss ebenfalls so gesehen und befürwortet. Das Gebäude ist an dieser Stelle in den geplanten Ausmaßen vorstellbar. Der Technische Ausschuss war sich einig zu sichern, dass die vorgestellte Höhe keinesfalls erhöht werden darf.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss zu, im Änderungsbebauungsplan Sondergebiet Boardinghouse die Wandhöhe auf 12,0 m, bezogen auf die

Lfd.-Nr. 04

Errichtung einer Werbeanlage neben der Anfahrt zum Kieswerk und der Asphaltmischanlage auf dem Grundstück der Landkreisdeponie, FINr. 1193, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Es soll eine Hinweistafel für den Schwerlastverkehr installiert werden, was eine insgesamt äußerst sinnvolle Anlage darstellt. Die Hinweise befinden sich dadurch direkt an der Leistungsstelle. Der Landkreis als Grundeigentümer ist einverstanden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Antrag das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 05

Betrieb der Asphaltmischanlage auf dem Kiesabbaugebäude der Fa. Hans Held Tiefbau GmbH & Co., FINr. 3294 und 3295, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Der Antrag zum Betrieb besagter Asphaltmischanlage wurde der Stadt Ebersberg erstmals im Jahre 2001 vorgelegt. Der Technische Ausschuss erteilte damals sein Einvernehmen unter nachstehenden Bedingungen:

- Die Zuschlagstoffe Kies, Sand und Splitt müssen ausschließlich aus der Kiesgrube Held bezogen werden. (Mit dieser Auflage sollten diesbezügliche Fremdanlieferungen verhindert werden)
- Die Betriebserlaubnis für die Asphaltmischanlage ist an die Betriebserlaubnis der Kiesgrube Held zu koppeln. (Hiermit sollte sichergestellt werden, daß mit dem Ende des Kiesabbaues Held die Betriebserlaubnis der Asphaltmischanlage automatisch erlischt)
- Die Kapazität der Mischanlage ist auf 150 t/h bzw. 60.000 t/a zu begrenzen.

Mit Bescheid vom 07.02.2001 genehmigte das Landratsamt Ebersberg den Betrieb besagter Asphaltmischanlage. Die städt. Vorgaben waren u.a. Gegenstand des Bescheides.

Im Jahre 2003 erhob der östliche Nachbar Einspruch gegen den Betrieb der Asphaltmischanlage. Einspruchsgegenstand war, daß die Zuschlagstoffe Granit und Diabas von außerhalb angeliefert wurden. Das Bay. Verwaltungsgericht gab dem Einspruch statt, wodurch die Baugenehmigung nicht mehr existent war.

Im Februar 2004 wurde dieser Sachverhalt von Vertretern der Fa. Swietelsky im Rathaus Ebersberg erläutert. Demnach kommen die für bestimmte Mischungen erforderlichen Zuschläge Granit und Diabas in der Kiesgrube Held nicht vor. Deren Anlieferung ist jedoch nach Pkt. II.3.1 des Bescheides vom 07.02.2002 durch Vorgabe eines auf 20 – 30 %-igen Fremdanteils (Bitumen, Asphaltgranulat und im Grubenbereich „Held“ nicht vorkommender Zuschläge) legitimiert. Für die Vertreter der Stadt war vorstehende Erklärung nachvollziehbar.

Mit dem vorliegenden Antrag von Swietelsky wird der Betrieb der Mischanlage erneut beantragt. Die Konfiguration der Anlage einschl. der max. Mischleistung von 150 t/h bleibt unverändert. Die Jahreskapazität soll jedoch auf 100.000 t ausgeweitet werden und der Betrieb zwischen 6.00 und 22.00, in Ausnahmefällen zwischen 5.00 und 24.00 und für die Silobeladung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr möglich sein.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl, das städt. Einvernehmen zu erteilen, zumal sämtliche Immissionswerte eingehalten werden, der von der Mischanlage erzeugte Fahrverkehr bis dato kaum wahrgenommen wurde und der zusätzliche Fahrverkehr bei Ausweitung der Jahreskapazität nur um ca. 6 Fahrten/d ansteigen würde.

Der Antrag von Stadtrat Berberich, die Jahreskapazität auf 80.000 t zu beschränken, wurde vom Technischen Ausschuss mit 8 : 1 Stimmen abgelehnt.

Nach eingehender Diskussion stimmte der Technische Ausschuss mit 9 : 0 Stimmen für die Empfehlung des Stadtbaumeisters.

Lfd.-Nr. 06

Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) auf dem Grundstück FINr. 825, Gmkg. Ebersberg
Münchner Str. 24
hier: Tektur zur Errichtung einer Schallschutzwand

öffentlich

Es wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m beantragt.
Laut Bebauungsplan Nr. 14 ist eine Zaunhöhe von 1,20 m zulässig. Nach der BayBO ist eine Höhe bis 1,80 m genehmigungsfrei.
Beim übernächsten Grundstück, nach Westen, FINr. 828/10 und /15 ist eine Mauer mit einer Höhe von ca. 1,50 m errichtet.
Der beantragten Höhe von 2,50 m kann nicht zugestimmt werden.

Es wird empfohlen, die Wand auf 1,80 m zu reduzieren, sie um 1,0 m von der Grenze über die gesamte Länge zurückzusetzen und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Des weiteren soll sie nicht, wie beantragt mit den rustikal wirkenden Rundlingsholz-Elementen, sondern als gemauerte bzw. betonierte und verputzte Wand, eventuell mit Klinkerabdeckung ausgeführt werden. Dies ist auch dem geplanten Gebäudestil angemessen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss den Antrag ab und empfahl eine Ausführung wie von der Verwaltung vorgeschlagen:

- Reduzierung der Höhe auf 1,80 m
- Zurücksetzen um 1,0 m von der Grundstücksgrenze über die gesamte Länge und Bepflanzen mit Sträuchern oder Kletterpflanzen
- Ausführung in massiver Bauweise, gemauert bzw. betoniert und verputzt

Lfd.-Nr. 07

Kanalanschluss Egglburg;
Beauftragung der
a) Bautechnik
b) Maschinentechnik

öffentlich

Vorstehende Entwässerungsmaßnahme gliedert sich in einen öffentlichen Bauabschnitt, bestehend aus Bau- und Maschinentechnik und einem privaten Bauabschnitt der Hausanschlüsse. Die Kostenschätzung für den öffentlichen Bauabschnitt beläuft sich auf 700.000,-- €.

Nachdem die Erlaubnis des WWA München zum vorzeitigen Baubeginn vorliegt, können besagte Aufträge vergeben werden. 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 privaten Hausanschlüsse wurden mit Ausführungsmassen hinterlegte Einheitspreise eingeholt, die bei Bedarf in der Bauabteilung eingesehen werden können.

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 €.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl die Vergabe des Sondervorschlages KSB in Höhe von brutto 81.143,16 €, weil dieser Vorschlag in Verbindung mit der Bautechnik zur gesamtwirtschaftlich günstigsten Lösung führt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuß dem Vorschlag des Stadtbaumeisters zu folgen.

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.

Die Rückfrage von Stadtrat Lachner zur Differenz von Angebots- und Vergabesumme beantwortete Stadtbaumeister Wiedeck dahingehend, dass im Angebot die höchstwertige Ausführung, während in der Wertung eine praxisnahe Ausführungsvariante erfaßt ist.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl die Vergabe der Bautechnik in Höhe von brutto € 387.418,4 an die Fa. Kollmer.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag des Stadtbaumeisters zu folgen.

Lfd.-Nr. 08

Stadtsaal;
Errichtung der Erschließungsrampe;
Beauftragung der Stahlbetonarbeiten

öffentlich

Vorbezeichnete Maßnahme wurde öffentlich ausgeschrieben. Submission war am 20. Feb. 04 im Rathaus Ebersberg. 10 Leistungsverzeichnisse waren angefordert worden, 5 Angebote wurden abgegeben. Die Angebotspalette reichte von 101.000,-- bis 196.000,-- €.

Gemäß Wertung der Angebote war die Fa. Robert Spiel aus Baiern mit 98.355,87 € der günstigste Bieter. 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 €.

Nachdem die Erlaubnis der Städtebauförderung zum vorzeitigen Baubeginn vorliegt, empfahl Stadtbaumeister Wiedeck, den Auftrag in Höhe von brutto 88.262,82 € an die Fa. Robert Spiel zu vergeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen folgte der Technische Ausschuss der Empfehlung des Stadtbaumeisters.

Mit dem Bau der Rampe wird zum Ende der Frostperiode begonnen. Die Bauzeit wird sich auf ca. 2 Monate belaufen.

Im Nachgang erläuterte der Stadtbaumeister den Vollzug diesbezüglich noch zu erbringender Leistungen für die Elektroversorgung der in das Rampengeländer integrierten Beleuchtung, der Vorrüstung für die Elektro- und Wasserversorgung, Abwasserableitung und Bodenheizung im Bereich des Podestes. Diese Leistungen liegen unter der Zuschussbagatellgrenze und können lt. Auskunft der Städtebauförderung bei Vorliegen von mindestens je 3 Angeboten frei vergeben werden. Die diesbezüglichen Kosten werden sich ca. auf 10.000,-- € belaufen.

Im Hinblick auf die Kostenberechnung muß das Geländer der Rampe einschl. der Beleuchtung separat ausgeschrieben und vergeben werden.

Lfd.-Nr. 09

Stadtsaal;

Weiteres Vorgehen hinsichtlich

a) Firstbelichtung

b) Einbringung des Saalbodens

öffentlich

a) Firstbelichtung

Das auf Velux-Format abgestimmte, verkleinerte Firstlichtband ist in der dargestellten Ausführung mit dem Kreisbauamt und dem Denkmalschutz abgestimmt. Die diesbezügliche Nachrechnung wies hierfür eine Baukostenreduzierung von 150.000,-- auf 75.000,-- € aus.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl der dargestellten Lichtbandausführung zuzustimmen.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Interimsnutzung des Stadtsaals und der Höhe der Baukosten muss dieses Gewerk öffentlich ausgeschrieben werden. Da die Erlaubnis zum vorzeitigen Baubeginn seitens der Städtebauförderung vorliegt, stünde einer anschließenden Vergabe nichts entgegen.

Im Verlauf der diesbezüglichen Diskussion konnte nicht eindeutig geklärt werden, in wie weit mit dem verkleinerten Lichtband eine ausreichende Tageslichtversorgung des Saales zu erreichen ist. Keinesfalls sollte hierfür die Ausführung der Gauben zwingend erforderlich sein.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, diese Frage vor Beschlussfassung zur Formgebung bzw. der Beauftragung der Ausführung durch das Büro

Plankreis klären zu lassen.

b) Einbringung des Saalbodens

Der endgültige Bodenaufbau unter Berücksichtigung der Schall- und Wärmeschutzanforderungen ist nach Zuziehung eines Gutachters nunmehr geklärt. Für die Interimsnutzung des Stadtsaales wäre der Bodeneinbau auf einer Fläche von 480 qm ausreichend. Die traufseitigen Randstreifen und die Bereiche der Toiletten blieben hiervon ausgenommen. Die diesbezüglichen Kosten einschl. Vorrüstung für Elektroversorgung und Fußbodenheizung wurden auf 60.000,-- € geschätzt.

Nachdem bislang kein Zuschußantrag gestellt ist und demnach auch keine Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn vorliegen kann, empfahl Stadtbaumeister Wiedeck diese Schritte zu veranlassen, um anschließend die Maßnahme zur Ausschreibung frei zu geben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, der Empfehlung des Stadtbaumeisters zu folgen.

Lfd.-Nr. 10

Friedenseiche V;

a) Vorstellung der Entwässerungsvarianten

b) Beschlussfassung

öffentlich

Das bereits vorliegende Bodengutachten erbrachte folgende Aussagen:

- Der anstehende Boden ist setzungsempfindlich. Zur Minimierung der zu erwartenden Setzungen müssen spezielle Vorkehrungen für alle Gründungen (Hoch-Kanal- und Straßenbau) getroffen werden.
- Die Versickerung von Regenwässern ist im Süden bedingt, im Norden nicht möglich.
- Der Grundwasserspiegel kann im Süden nach starken Niederschlägen bis zur Geländeoberkante ansteigen.
- Der Grundwasserabfluß erfolgt nach Nordwesten zum Vorfeld des Egglburger Sees.

Das Neubaugebiet Friedenseiche V kann sowohl im Misch- als auch im Trennsystem entwässert werden. Beim Mischsystem erfolgt die Ableitung über den Kanalbestand „Friedenseiche I“, den Tief- und Nordsammler, das Regenrückhaltebecken 4 hin zur Kläranlage. Beim Trennsystem wird das Schmutzwasser in einem Punkt des Bauabschnittes Süd gesammelt, zum Übergabepunkt Egglsee (Gass) gepumpt und dann wie vor abgeleitet, während die Regenwässer der Dächer und der Verkehrsflächen nach Durchlaufen spezieller Reinigungsvorrichtungen dem südöstlichen Vorfeld des Egglburger Sees zugeführt werden.

Mischsystem bedeutet im vorliegenden Fall:

- Das Kanalnetz für die Bauabschnitte Süd und Nord muß gänzlich und sofort verlegt werden.
- Die Hausanschlüsse des Bauabschnittes Nord können wegen der Unsicherheit der diesbezüglichen Bebauung erst nachträglich erstellt werden.
- Änderungen der Erschließungstrassen im Bauabschnitt Nord sind im nachhinein nicht möglich.
- Die abzuleitende Mischwassermenge wirkt sich unmittelbar auf die Hochwasserrückhaltung „Ebrach-Weiherkette“ aus.

Trennsystem bedeutet im vorliegenden Fall:

- Das Kanalnetz kann pro Bauabschnitt separat verlegt werden.
- Im Bauabschnitt Nord kann jederzeit umgeplant werden.
- Die abzuleitende Regenwassermenge wirkt sich auf die Hochwasserrückhaltung „Ebrach-Weiherkette“ nicht aus.
- Das Regenwasser wird analog der vorhandenen Grundwasserströmung abgeleitet.
- Das Trennsystem ist dem Mischsystem aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht vorzuziehen.

Die Preise der Entwässerungsvarianten wurden unter folgenden Voraussetzungen ermittelt:

- Die Höhenrassierung der Kanäle wurde auf Frostfreiheit der Hausanschlussleitungen ausgelegt. Das bedingt die Anordnung von Hebeanlagen für die Kellerentwässerung der künftigen Hochbauten
- Die Herstellungskosten wurden mit den mutmaßlichen Preisen des Jahreswechsels 2003/4 ermittelt. Die damit erzielte Einsparung dürfte bei mehr als 30 % liegen. Das bedeutet jedoch, daß die Baumaßnahme möglichst zum Jahreswechsel 2004/05 auszuschreiben ist.

Vorgestellte Entwässerungsvarianten

Var.1.1: Mischwasserkanal	Herstellungskosten gesamt:	875.000,-- €
Var.1.2: Mischwasserkanal mit Privatzisternen	Herstellungskosten gesamt:	745.000,-- €
Var.2.1: Trennsystem	Herstellungskosten BA Süd	577.000,-- €
	Herstellungskosten BA Nord	<u>467.000,-- €</u>
	Gesamtkosten	1.044.000,-- €
Var.2.2: Trennsystem mit Privatzisternen	Herstellungskosten BA Süd	518.000,-- €
	Herstellungskosten BA Nord	<u>455.000,-- €</u>
	Gesamtkosten	973.000,-- €

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl im Hinblick auf die vorangegangenen Erläuterungen die Ausführung der Var. 2.2 = Trennsystem mit Privatzisternen.

Nach Beantwortung von Fragen aus dem Ausschuss entschied der Technische Ausschuss anetrachts der Erfordernis eines Gutachtens zur Wasserbeschaffenheit, des Wasserrechtsverfahrens und der naturschutzfachlichen Ausnahmegenehmigung mit 9 : 0 Stimmen, vorab eine Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit dieser Variante von der Unteren Naturschutzbehörde zu erbitten. Nach deren Vorliegen wird über die Art und Fortführung der Entwässerungsplanung entschieden.

Lfd.-Nr. 11

20. FNP-Änderung – Baumarkt- und Gartenmarkt;

a) Behandlung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

b) weiteres Verfahren

öffentlich

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 hiervon 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.

Immissionsschutzfachlich 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 werden, wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Die im Plan eingetragene Schutzzone zur Leitung Achse 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

██████████ vom 16.02.2004 und 12.12.2003

Herr ██████████ 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 Randlege 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 13,0m³/s reduzieren. Eine Überflutung des Planungsgeländes wäre dann nicht mehr gegeben. Nach dem aber abzusehen ist, dass mit den Hochwasserrückhaltmaßnahmen 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 9 : 0 Stimmen beschloss der TA dem Stadtrat zu empfehlen:

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 Stadtratsitzung. 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 zur 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.*

Kommentar [M1]:

Kommentar [M2]:

Lfd.-Nr. 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 - Bau- und Gartenmarkt

a) Vorstellung der Planung

b) weiteres Verfahren

öffentlich

Herr Hofmann vom planenden Architekturbüro Amtsberg und Hofmann stellte die Planung i.d.F.v. 14.01.04 vor, die sich im wesentlichen an die bereits erarbeiteten Vorgaben hält. Die Form resultiert aus den funktionalen Anforderungen eines Bau- und Gartenmarktes. Das rechteckige Gebäude weist klar gegliederte Ansichten auf. Das ursprünglich vorgesehene Gründach soll durch ein Kies-Press-Dach ersetzt werden. Hier sollten auf allgemeinen Wunsch des Technischen Ausschusses weitere Alternativen zur Dachgestaltung gesucht werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen entschied der Technische Ausschuss auf der Basis der vorgestellten Planung das weitere Verfahren, die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fortzuführen.

Lfd.-Nr. 13

22. FNP-Änderung – SO Frischemarkt;

a) Behandlung der 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

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. Und das Ergebnis der landesplanerischen Prüfung ist deshalb 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 Lärmimmissionen, 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 Einkaufswagen, die auf Asphalt rollen, mit einem um 3 db niedrigeren Lärmpegel, also einer Halbierung der Lärmimmissionen, 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 Gewerbeinfahrt 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. Außerdem 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 voll biologische 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 Immissionen 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 entsprechend der Rückhaltmaßnahmen 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 von:

- 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.

██████████ 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.

██████████ Schreiben vom 16.02.2004

██████████ verweist nochmals auf das Standortgutachten zum Hubschrauber Sonderlandeplatz 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 solchen 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:

██████████ 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 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen:

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.*

Lfd.-Nr. 14

Bebauungsplan Nr. 161 – Ausstellungsfläche Autohaus

a) Behandlung der 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

öffentlich

I. Sachbericht

Aufgrund des TA-Beschlusses vom 10.02.2004 wurde für den Bebauungsplanentwurf samt Begründung in der Fassung vom 25.01.2004 die Trägerbeteiligung im Rahmen eines Erörterungstermins und die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Bürgerversammlung durchgeführt.

II. Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 18.02.04

Aus der Sicht der Regionalplanung werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es wird vorgeschlagen, den Ausgleich im Bereich der Waldränder vorzunehmen. Eine dichte, grüne „Einmauerung“ sollte nicht vorgenommen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde schloss sich dieser Auffassung an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorschläge hinsichtlich der Eingrünung sind bei der nun vorliegenden Planung i.d.F.v. 9.3.04 bereits beachtet. Der Vorschlag, die Waldränder aufzuwerten wird zwar begrüßt, ist aber wegen der Verfügbarkeit nicht umzusetzen. Die Ausgleichsflächen stellt der Bauherr zur Verfügung.

Landratsamt Ebersberg

A) Baufachliche Stellungnahme

Seitens des Kreisbauamtes wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

B) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Immissionsschutzfachliche Einwände wurden nicht vorgetragen. Die zu erwartende Ein- und Ausfahrfrequenz verursacht durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr ist noch abzuklären. Dabei ist festzustellen, in welchem Umfang Bewegungen in der Nachtzeit stattfinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der weiteren Planung sind die geforderten Fahrzeugbewegungen zu ermitteln und in die Begründung aufzunehmen.

C) Naturschutzfachliche Beurteilung

Aus der Sicht des fachlichen Naturschutzes ist die geplante Ausstellungsfläche mit einer Belastung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Ein Ausgleich ist daher erforderlich. Wenn auch die Versiegelung äußerst gering ausfällt, so ist doch ein hoher Nutzungsgrad anzunehmen und deshalb der Typ A, also hoher Versiedelungs- bzw. Nutzungsgrad anzunehmen. Die bisherige Nutzung als Ackerfläche entspricht der Kategorie 1. Daraus ergibt sich entsprechend der Matrix des Leitfadens ein Ausgleichsbedarf von 0,3 – 0,6. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Ausgleich von 0,35 aus der Gesamtfläche von 11.000 m², somit eine Ausgleichsfläche von 3.850 m² gefordert.

Daneben ist folgendes zu beachten:

Auf eine Werbung sollte möglichst verzichtet werden.

Das Gelände ist intensiv einzugrünen wobei eine grüne Wand zu vermeiden ist. Sinnvoll wären Bäume und dazwischen eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern.

Der Grünstreifen zur St 2080 hin sollte mind. 5 m betragen.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum machte darauf aufmerksam, dass ein zu großer Abstand von der Staatsstraße dem Kfz-Verkehr den Eindruck einer freien Landschaft vermitteln, was im Hinblick auf eine möglichst geringe Geschwindigkeit aber vermieden werden soll. Aus ortsplanerischer Sicht wäre eine Bebauung möglichst nahe an der Straße durchaus sinnvoll. Die Forderung nach einem großen Abstand sei daher ortsplanerisch nicht zu vertreten.

Die beauftragte Landschaftsarchitektin sprach sich für eine gute Eingrünung nach Norden bzw. Osten aus, wandte sich aber ebenfalls gegen einen zu breiten und zu dicht bepflanzten Grünstreifen entlang der Staatsstraße.

Die Industrie- und Handelskammer wandte ein, dass neue Pkws keinesfalls unattraktiv seien und sie deshalb nicht versteckt werden müssten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausstellungsfläche befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes. Ein völliger Verzicht auf Werbung ist daher nicht gerechtfertigt. Im übrigen wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Straßenbauamtes München verwiesen.

In der Planfassung vom 9.3.04 sind die Forderungen hinsichtlich der Eingrünung eingearbeitet. Die Forderung nach einem mind. 5 m breiten Grünstreifen ist berücksichtigt.

Straßenbauamt München mit Schreiben vom 10.02.04

Hierzu wird auch auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 10.02.2004 verwiesen. Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben:

- Zu 1) Nachdem die Fläche außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt, ist gem.
u. 4) Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen ein Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten. Vor dem Hintergrund, dass südlich der geplanten Ausstellungsflächen bereits Flächen für die Ausstellung genutzt werden, wird eine jederzeit widerrufliche Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG erteilt.
Jedoch sind Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
So wird im Einvernehmen mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Ebersberg aus Gründen der Verkehrssicherheit den drei geplanten Werbepylonen nicht zugestimmt.

Diese Problematik wurde beim Erörterungstermin am 10.2.2004 eingehend diskutiert. Die besondere Problematik liegt hierbei in der Tatsache, dass auf Grund des geforderten Abstandes der Eindruck einer freien Strecke vermittelt wird und aus diesem Grund geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, wie eben z. B. ein näheres Heranrücken, verhindert wird.

Es bestand Einigkeit, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h sinnvoll wäre, was aber nach den Aussagen des Straßenbauamtes nur im Rahmen einer Ortsdurchfahrt erreicht werden kann. Die Aufstellung der Ortsdurchfahrtstafeln ist jedoch kaum möglich, weil es sich hier um eine freie, nicht angebaute Strecke handle.

Bei der weiteren Diskussion bestand überwiegend Einigkeit darin, dass es Ziel sein müsse, die Geschwindigkeit in diesem Bereich zu senken. Dies könne am wirkungsvollsten durch die Schaffung des Eindrucks einer Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Der Stadt wurde geraten, einen entsprechenden Antrag an die Untere Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt mit dem Ziel zu stellen, eine Ortsdurchfahrt festzusetzen.

Der von den Trägern öffentlicher Belange vorgeschlagene Antrag an die Untere Straßenverkehrsbehörde wurde am 2.3.2004 mit dem Landratsamt und dem Straßenbauamt München vorbesprochen. Die Vertreter der beiden Behörden kamen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Ortsdurchfahrt im verkehrsrechtlichen Sinne zwischen dem Kreisel und der Einfahrt in Richtung Sportparkstraße in Höhe des Omnibusunternehmens Reiser derzeit noch nicht gegeben seien. Es fehle an der geschlossenen Bebauung. Dies könnte dann gegeben sein, wenn das Gelände westlich der St 2080, das für eine Bebauung bereits freigegeben ist, tatsächlich bebaut ist.

Unabhängig davon haben sowohl das Landratsamt Ebersberg als auch das Straßenbauamt München in der Besprechung am 2.3.2004 der Errichtung von zwei der drei geplanten Werbepylonen zugestimmt. Der dritte Standort wurde jedoch aus verkehrstechnischen Gründen wegen der unmittelbarer Nähe zum Kreisel abgelehnt. Es besteht aber Einverständnis mit der Errichtung von drei Pylonen, wenn der nördlichste Pylon etwa in Höhe der Einmündung der Straße "Am Forst" platziert wird. Bei der Gestaltung der Werbepylone sind die Vorgaben des BStMI entsprechend der Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Regierungen und den Polizeipräsidien vom 15./16.12.1998 zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 09.03.04 sieht nördlich der Einmündung der Straße "Am Forst" nun keine Werbepylone vor. Die Vorgaben der Unteren Straßenverkehrsbehörde und des Straßenbauamtes München sind somit berücksichtigt.

Zu 2.) Aus Gründen der Verkehrssicherheit hält es das Straßenbauamt für erforderlich, Ausstellungsflächen durch eine Vergrößerung der Eingrünung deutlicher vom Kreisverkehr abzurücken. Damit soll jegliche Beeinträchtigung der Aufmerksamkeit im Bereich des Kreisverkehrs vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan i.d.F.v. 09.03.04 berücksichtigt diese Forderung.

Zu 3.) Hier weist das Straßenbauamt darauf hin, dass die geplanten Ausstellungsflächen nicht aufgeschüttet werden dürfen. Insbesondere eine Erhöhung der auszustellenden Objekte durch künstliche Aufbauten kann seitens des Straßenbauamtes nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nicht geplant, das bestehende Gelände anzuschütten. Vielmehr ist es im Interesse der Aussteller, dass ein ausreichender Höhenunterschied gegeben ist, da so ein wirksamer Diebstahlschutz gewährleistet werden kann.

Zu 5.) Die Erschließung der Park- und Ausstellungsflächen hat ausschließlich und gebündelt über die bestehende Gemeindestraße „Gewerbepark-Nordost“ zu erfolgen. Unmittelbare Zufahrten auf die St 2080 sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zulässig. Auch wird darauf hingewiesen, dass einer eventuell später geplanten zusätzlichen Erschließung über den nördlich des Plangebietes liegenden Feldweg nicht zugestimmt wird. Es sollte deshalb an der Nordseite ein lückenloser Zaun errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vom Straßenbauamt verlangte Erschließung wird von der Planung bereits berücksichtigt. Ein Zaun ist bereits vorgesehen. Es wird klargestellt, dass eine Zufahrt über den im Norden des Plangebiets befindlichen Feldweg derzeit nur deshalb abgelehnt wird, weil der nötige normgerechte Anschluss an den Kreisel fehlt. Ausdrücklich hat das Straßenbauamt bei der Trägeranhörung bestätigt, dass nach einem ordentlichen Ausbau des Anschlusses eine Zufahrt zum Kreisel möglich wird.

Zu 6.) Die Beleuchtung der Ausstellungsflächen ist so zu gestalten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen wird. Hierbei sind die maximal zulässigen Lichtstärken nach DIN 5044 einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 7.) Hier verlangt das Straßenbauamt aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand der Bäume von 4,50 m zum Fahrbahnrand. Einvernehmlich mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde wird zudem gefordert, dass die beiden geplanten Bäume unmittelbar am Kreisverkehr ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der vorliegenden Planfassung vom 9.3.04 ist dies bereits berücksichtigt.

Zu 8.) Die Entwässerung der Staatsstraße darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind hier geeignete Änderungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt bzw. des Vorhabenträgers durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Ausstellungsfläche greift nicht in die Entwässerung der Staatsstraße ein. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass die Entwässerung der Staatsstraße geändert werden muss.

Zu 9.) Landratsamt Ebersberg - Bauordnungsrecht

Im Interesse der Klarheit wird darum gebeten, eine genaue Geländehöhe festzulegen und auch klare Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der vorliegenden Planfassung vom 9.3.04 ist dies bereits berücksichtigt.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 13.02.2004

Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind mind. 800 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

Außerdem ist mind. 1 Überflurhydrant nach DIN in NW100 in einem Abstand von ca. 100 m zu allen Parkflächen erforderlich. Dieser Hydrant darf sich aber nicht auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße befinden.

Zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt müssen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ungehindert mit den entsprechenden Fahrzeugen befahren werden können.

Die Zufahrt im Ausstellungs- und Parkgelände muss nach DIN 14.090 erstellt und für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t-Achslast (Brückenklasse 30) befestigt sein.

Bei der Stichzufahrt im Ausstellungsgelände ist eine Wendemöglichkeit für Feuerwehreinsatzfahrzeuge vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erforderliche Löschwassermenge kann bereitgestellt werden. Der erforderliche Hydrant ist bereits vorhanden.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Erfordernissen der Feuerwehrfahrzeuge.

Die Befestigung der Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit 10 t-Achslast (Brückenklasse 30) kann hergestellt werden.

Die geforderte Wendemöglichkeit für Feuerwehreinsatzfahrzeuge wird eingeplant.

Wasserwirtschaftsamt München mit Schreiben vom 18.02.2004

Mit dem Konzept besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ebersberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Landratsamt Ebersberg - Gesundheitsamt, Schreiben vom 11.02.2004

Es wird mitgeteilt, dass im Planungsbereich keine Altlasten bekannt sind. Weitere Forderungen ergeben sich aus der Sicht des Gesundheitsamtes nicht.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 17.02.2004

Die Industrie- und Handelskammer begrüßt die Planung und verweist auf § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 16.02.2004
- Landwirtschaftsamt Ebersberg/München, Schreiben vom 16.02.2004
- Bay. Forstamt Anzing, Schreiben vom 19.02.2004
- Stadt Grafing, Schreiben vom 19.02.2004
- Gemeinde Forstinning, Schreiben vom 18.02.2004
- RPV Schreiben vom 02.03.04

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom AG
- Kabel Deutschland GmbH
- Erdgas Südbayern
- E.ON Bayern AG

II. Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Hierbei wurden keine Anregungen vorgebracht.

III. Beschluss

Mit 6 : 3 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss:

- I. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden.
- II. Die Planung samt Begründung ist nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages zu ändern.
- III. Die Bebauungsplanung samt Begründung wird nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen gebilligt. Sie erhält als Stand das Datum dieser Sitzung.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Bebauungsplan samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange hiervon zu unterrichten. Außerdem sind die Träger öffentlicher Belange vom Ergebnis der Beratungen über ihre Stellungnahme zu informieren.

Lfd.-Nr. 15

Verschiedenes:

[REDACTED]
 Nutzungsänderung Ladengeschäft in REHA Zentrum auf dem Grundstück FINr. 866, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstr.

öffentlich

Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.02.04 durch Voranfrage geklärt. Es wurde seitens Stadt Ebersberg das Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Der Stellplatznachweis errechnet sich wie folgt:

Wohnung Antragsteller, 2 Garagenplätze (ohne Ansatz)

6 WE 1,5 Stellplätze / WE 9 Stellplätze

470 m² REHA-Fläche, mittlerer Wert 1 Stellplatz / 25 m² 19 Stellplätze
28 Stellplätze

22 Stellplätze sind vom ehemaligen REWE- Markt vorhanden. Auf den nicht mehr benötigten Eingangs- und Ladezonen werden noch 6 bis 8 Stellplätze markiert.

Der Bauantrag stimmt mit der Voranfrage überein.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen.

Lfd.-Nr. 16

Wünsche und Anträge

öffentlich

StR Mühlfenzl fragte an, wie sich die Prüfung zur Errichtung eines Kreisverkehrs am Amtsgericht entwickelt hat. Dem entgegnete Bgm. Brilmayer dass diesbezügliche Nachfragen beim Straßenverkehrsamt ergeben haben, dass ein Kreisverkehr an der B 304 grundsätzlich nicht zulässig sei und die Angelegenheit daher bis auf weiteres nicht weiterverfolgt würde.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 18.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.10 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den

Fr. Fischer TOP 1-4, 6, 12, 15, 16

Hr. Deierling TOP 11, 13, 14

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

gez. Hr. Wiedeck 5, 7-10
Schriftführer