NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 11.01.2005

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer und 2. Bürgermeisterin Anhalt (für StR Riedl) sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Heilbrunner (für 3. Bürgermeister Ried) und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StR Ried und Riedl

Als Zuhörerin nahm StRin Rauscher teil.

Frau Fischer, Herr Pfeifer und Herr Weisheit nahmen beratend an der Sitzung teil.

Herr Voigt vom Architekturbüro Leitl, Poppe, Voigt nahm beratend zum Tagesordnungspunkt 5 teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-5), Pfeifer (7 u. 8), Weisheit (TOP 6, 9a, b, c u. 10)

Aus den Reihen der Zuhörerschaft machte auf Anfrage von Bürgermeister Brilmayer niemand von seinem Rederecht Gebrauch.

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit 3 WE, auf dem Grundstück FlNr. 824/26, Gmkg. Ebersberg, Floßmannstr. 15

öffentlich

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 14. Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

a. Überschreitung der Baulinie nach Norden
b. Bauliche Nutzung E + I statt E + D
c. Dachneigung 22 ° statt 48 – 54 °

Das Vorhaben ist städtebaulich grundsätzlich vorstellbar. Die bebaute Fläche erscheint allerdings im Vergleich mit der umgebenden Bebauung zu dicht. Die Überschreitung der Baulinie ist größer als die der umgebenden Gebäude. Die beantragte bauliche Nutzung von E + I ist sinnvoll. Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Die erforderlichen Befreiungen können in Aussicht gestellt werden unter der Voraussetzung, dass die Grundfläche, sowie das Maß der Überschreitung der Baulinie reduziert werden. Dies kann nach Einschätzung bereits mit einer Verkürzung von Länge und Breite um ca. 50 cm bewerkstelligt werden.
Die Verwaltung empfiehlt daher das Einvernehmen nicht zu erteilen.

StRin Platzer regte an, über eine Bebauungsplanänderung nachzudenken, zumal in diesem Großraum grundsätzliche Änderungen geschehen sind (Bgm-Müller-Strasse, Antrag Kreissparkasse) und wohl noch geschehen werden. StR Berberich schloss sich diesen Ausführungen an. Bgm. Brilmayer argumentierte, dass eine Bebauungsplanänderung ein

umfangreiches und kostenintensives Verfahren nach sich zöge. Man sollte außerdem berücksichtigen, was an Baumassnahmen in diesem Bebauungsplan noch zu erwarten sei. Er unterbreitete den Vorschlag, sich mit dem Kreisbaumeister zu beraten und für zukünftige Aufstockungen und Erweiterungen eine Studie aufzubereiten, um eine städtebauliche Ordnung bezüglich der Ausmaße und Höhen zu schaffen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen nicht zu erteilen und dem Vorschlag von Bgm. Brilmayer zu folgen.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]
Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück FlNr. 1524, Gmkg. Oberndorf, Pollmoos 11

öffentlich

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.
Das Landratsamt wird gebeten die Höhe des Quergiebels in Proportion zum Hauptdach, sowie die Fassaden zu überarbeiten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen und bittet das Landratsamt um Überarbeitung der Höhe des Quergiebels, sowie der Fassaden.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 – Bau- und Gartenmarkt
a) Behandlung der im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Bürger;
b) aufschiebend bedingter Satzungsbeschluss

öffentlich

Hier: Aufschiebend bedingter Satzungsbeschluss

I. Sachbericht

1. Raumordnungsverfahren

Das am 6.5.2003 eingeleitete Raumordnungsverfahren wurde mit der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern v. 21.10.2003 positiv abgeschlossen.

2. 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Am 01.04.2003 hat die Stadt die Einleitung des Verfahrens zur 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans beschlossen. Das Verfahren ist vollständig durchlaufen. Der geänderte Flächennutzungsplan ist festgestellt. Die 20. Flächennutzungsplanänderung wird dem Landratsamt in Kürze zur Genehmigung vorgelegt.

3. Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157

In seiner Sitzung vom 7.10.2003 beschloss der TA auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157.
Am 20.4.2004 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Wege einer öffentlichen Veranstaltung im Rathaus statt. In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der VEP überarbeitet und erhielt schließlich den Stand vom 9.7.2004. Mit Schreiben vom 13.9.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, sich bis 15.10.2004 zu äußern.

Mit den dabei eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange befasste sich der TA zuletzt in seiner Sitzung vom 19. Oktober 2004. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 nebst Begründung wurde vom Vorhabenträger nach Maßgabe der dabei gefassten Beschlüsse geändert. Er erhielt die Fassung vom 19. Oktober 2004.

In dieser Fassung wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 30.11.04 bis 30.12.04 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung an den Anschlagtafeln der Stadt vom 22.11.04 hingewiesen. Von der Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.11.04 benachrichtigt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 30.12.2004.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- der Regionale Planungsverband
- das Vermessungsamt Ebersberg
- Landwirtschaftsamt Ebersberg / München
- der Bayer. Bauernverband,
- die Direktion für ländliche Entwicklung,
- die Kreisbrandinspektion Ebersberg,
- der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München,
- die Handwerkskammer für München und Oberbayern,
- die Kreishandwerkerschaft,
- die Kreisgruppe Bund Naturschutz e.V.,
- die Deutsche Telekom AG,
- die DFMG (Deutsche Funkturm GmbH),
- die E.ON Bayern AG,
- die Gemeinde Frauenneuharting,
- die Stadt Grafing,
- die Gemeinde Forstinning,
- der Wasser- und Bodenverband Oberlaufinger Moos.

II. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – Schreiben vom 06.12.04

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen, sofern die wasserwirtschaftlichen Belange beachtet würden.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen der wasserrechtlich zuständigen Behörden sind beachtet.
Das Wasserwirtschaftsamt München hat mit seiner Stellungnahme vom 20. Dezember 2004 mitgeteilt, dass mit dem Abwägungsergebnis zu den wasserwirtschaftlichen Belangen (Sitzung des TA vom 19.10.2004) ausdrücklich Einverständnis bestehe (vgl. nachstehende Tz. 3).

2. Landratsamt Ebersberg - Schreiben vom30.12.2004

2.1 Aus baufachlicher Sicht sei festzustellen, dass die Stadt in der Sitzung des TA vom 19.10.2004 eine geänderte Baugestaltung abgelehnt habe. Die Stadt beurteile die vorgeschlagene Bebauung in städtebaulicher und ortsplanerischer Hinsicht als vertretbar. Die Stadt weise darauf hin, dass der Vorhabenträger die Höhe des künftigen Gebäudes von 10,00 m auf 8,00 m reduziere. Damit werde nach Auffassung der Stadt die seitens des Landratsamtes beanstandete „Kistenform“ aufgehoben.

Baufachlicherseits könne dieser Begründung nicht gefolgt werden. Vielmehr werde nach wie vor die Beibehaltung der Baukörperausgestaltung und deren Auswirkung auf das Landschaftsbild negativ bewertet. Die Entscheidung der Stadt könne nur mit Bedauern hingenommen werden.

Stellungnahme:
Der Sache nach zielt der Einwand - offenbar - darauf, eine stärkere Gliederung „in mehrere Satteldachhallen mit dazwischen geschobenen Flachdachbauteilen vorzunehmen, um eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild zu gewährleisten“ (so baufachliche Stellungnahme vom 15.10.2004).

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass es eine funktionale Begründung für eine solche Gestaltung nicht gibt. Architektonisch nicht recht verständlich ist der Ausgangspunkt. Die seitens des Landratsamtes geforderte „zerrissene“ Dachgestaltung hat nach Auffassung der Stadt mit einer „Eingliederung in das Landschaftsbild“ nichts zu tun.

Der vorgesehene Baukörper zeigt sich nach außen in unterschiedlicher Struktur und in unterschiedlicher Fassade sowie in einer - den Funktionen angepassten - abgesetzten Höhe. Demgegenüber birgt die geforderte Differenzierung die Gefahr einer „architektonischen Willkür“. Die Stadt hält nichts von einem „dekorierten Industriebau“, welcher durch äußere Applikationen seine Funktion verheimlicht und einer architektonischen Beliebigkeit Tür und Tor öffnet.

Auch kann keine Rede von einer „Kistenform“ sein. Der Einwand übersieht, dass der Hauptbaukörper eine bewusst gewählte Staffelung in der Höhe erhält. Dies geschieht durch ein umlaufendes transparentes Lichtband sowie durch einen ebenfalls umlaufenden auskragenden Sonnenschutz. Dadurch wird das Dach vom restlichen Baukörper abgesetzt. Damit erhält der Baukörper tatsächlich ein horizontales Gliederungselement, das sowohl eine „barrierebrechende Funktion“ hat (unterhalb des Lichtbandes verbleiben noch 6,00 m Fassade!!), als auch funktional sinnvoll ist.
Auch die Dachfläche ist in sich differenziert. Nicht durch eine künstliche Höhenstaffelung, sondern durch funktional begründete Materialwahl (gefaltete Sheddach-Verglasung im Gartenmarkt, extensive Begrünung und Bekiesung im Baumarkt) wird in der Fläche unterschieden.

Nicht zuletzt reduziert auch die Verringerung der Bauhöhe auf 8,00 m den Eingriff in die Landschaft, der zweifellos vorliegt.

Im Sinne einer ehrlichen Architektursprache hält die Stadt es deshalb für angemessen und vertretbar, eine durchgehende Attikahöhe beizubehalten und durch eine differenzierte Materialwahl sowie im Wege einer vertikalen und horizontalen Gebäudegliederung ***in der Fläche*** eine angemessene Baugestaltung zu erzielen.

2.2 Aus **immissionsschutzfachlicher Sicht** teilt das Landratsamt Ebersberg mit, dass mit dem
- entsprechend der Forderung des Landratsamtes vom 13.10.2004 überarbeiteten - schalltechnischen Gutachten mit Datum vom 11.11.2004 im wesentlichen Einverständnis bestünde.

Es zeige sich, dass die ***Immissionsrichtwerte der TA Lärm*** in der gesamten Nachbarschaft unterschritten und damit die Anforderungen der TA Lärm eingehalten würden. Selbst bei ungünstigster Betrachtungsweise würden die maßgebenden Immissionsrichtwerte um 7 dB(A) unterschritten.

Was die ***Verkehrsgeräusche*** auf öffentlichen Straßen anbeträfe, komme es an den, der B 304 zugewandten Fassadenseiten zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 1 dB(A) nachts. Tagsüber könne es an den nach Westen orientierten Gebäudefassaden des Misch- und Gewerbegebietes Langwied zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel von bis zu 5 dB(A) kommen.
Damit würden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. Voraussetzung für Lärmschutzansprüche sei aber weiterhin ein „erheblicher baulicher Eingriff in den Verkehrsweg“. Ein solcher sei nicht geplant. Ansprüche auf zusätzlichen Lärmschutz bestünden daher nicht.

Zu prüfen sei allerdings, ob durch betriebliche und/oder organisatorische Maßnahmen eine Verbesserung der Immissionssituation möglich sei. Es müsse aber festgestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nach der TA Lärm ***für Gewerbelärm*** an den betrachteten Immissionsorten IO 1 bis IO 5 um zwischen 9 bis 15 dB(A) unterschritten würden. Durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen sei deshalb eine wesentliche Verbesserung nicht erreichbar.

Die Immissionsproblematik ergäbe sich als Folge der vorgesehenen Erschließung. Eine Verbesserung sei deswegen nur über die Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Erschließungsstraße (= Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf) möglich. Abhilfe würde nur die Errichtung einer zweiten Ausfahrt auf die B 304 schaffen, wobei sich die Verkehrsmenge dann nach Möglichkeit halbieren müsste.

Stellungnahme:
Zur Verbesserung der Immissionssituation käme ausschließlich die Errichtung einer zweiten Ein- bzw. Ausfahrt direkt auf die B 304 in Betracht. Eine weitere Zufahrt auf die B 304 lehnt aber das Straßenbauamt München - als zuständige Behörde - nachdrücklich ab (vgl. Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 23.11.2004 gegenüber dem Landratsamt Ebersberg, Az.: S821-4323.1/B 304, S. 2). Eine solche Lösung ist daher mangels Zustimmung des Straßenbauamtes nicht zu erreichen.

Die Stadt verkennt nicht, dass der Verkehrslärm auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf als Folge der Planung zunehmen wird. Lärmschutzansprüche begründet dies - mangels erheblichen baulichen Eingriffs in den Verkehrsweg - nicht. Die Zunahme der Lärmimmissionen ist gleichwohl nicht unbeachtlich. Andererseits kann nicht ausgeblendet werden, dass die überwiegend gewerblichen Nutzungen im Misch- bzw. im Gewerbegebiet ihrerseits nicht besonders lärmempfindlich sind. Sie sorgen überdies selbst für einen nicht unbeachtlichen Kraftfahrzeugverkehr. Nicht zuletzt sind die betroffenen Parzellen erheblich vorbelastet durch den auf der Bundesstraße B 304 - seit

jeher - stattfindenden Kraftfahrzeugverkehr. Vor diesem Hintergrund hält die Stadt die Planung für vertretbar.

Sollte aus Anlass der Verwirklichung des Vorhabens ein erheblicher baulicher Eingriff in den Verkehrsweg (= Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf) zukünftig notwendig werden (Änderung der Kreuzung mit der B 304, Herstellung einer Abbiegespur), so hat etwaige Aufwendungen für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen der Vorhabenträger zu übernehmen. Das ist im Durchführungsvertrag vom 29.6.200 4 (§§ 15,16) ausdrücklich vereinbart.

2.3 Aus **naturschutzfachlicher Sicht** macht das Landratsamt Ebersberg keine Einwände oder Bedenken geltend.
Allerdings sei der geplante Fahrradweg nach wie vor mit einer Breite von 3,00 m im Plan dargestellt. Um eine Berichtigung (auf eine Breite von 2,50 m) werde gebeten.

Stellungnahme:
Der Vorhabenträger und die Stadt haben versucht, eine Reduzierung des gemeinsamen Geh- und Radweges in seiner Breite von 3,00 m auf 2,50 m zu erreichen. Dem berechtigten naturschutzrechtlichen Belang stehen allerdings sicherheitsrechtliche Erwägungen entgegen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan modifiziert die fernstraßenrechtliche Planfeststellung, in welcher der straßenbegleitende Geh- und Radweg entlang der B 304 mit abweichender Linienführung schon vorgesehen ist, und zwar mit einer Breite von 3,00 m. Für die Ausgestaltung des gemeinsamen Geh- und Radweges gilt die RAS-Q 1996 (Richtlinien für die Anlegung von Straßen). Die notwendige Breite gemeinsamer Geh- und Radwege ist der Tabelle 3 zu Ziffer 2.4.7 der RAS-Q 1996 zu entnehmen. Sie beträgt 3,00 m. Auf diese Ausbaubreite besteht das Straßenbauamt München auch im Falle der Modifizierung der Linienführung.
Die Stadt sieht deshalb die festgesetzte Breite (3,00 m) als notwendig an. Sie hält daran fest. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes müssen in diesem Fall hinter den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zurückstehen.

Ungeachtet dessen sichert die Stadt zu, dass im Zuge der Ausführungsplanung erneut der Versuch unternommen werden wird, die Zustimmung des Straßenbauamtes zu einer Reduzierung der Wegebreite zu erreichen.

2.4 Seitens des **staatlichen Gesundheitsamtes** ergeben sich keine Forderungen.

3. Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 20.12.2004

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes München besteht Einverständnis mit dem Abwägungsergebnis in der Sitzung des TA vom 19.10.2004. Die Ertüchtigung des Durchlasses des Ebrach unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf (östlich der Kläranlage) dürfe erst und nur dann hergestellt werden, falls - entweder - nachgewiesen werde, dass der Mehrabfluss auf Retentionsflächen zwischen dem Durchlass und vor den bebauten Bereichen der Gemeinde Steinhöring aufgefangen werden könne; andernfalls müsse zuerst die Hochwasserrückhaltung der Stadt im Bereich Kleinmühl- bzw. Kumpfmühlweiher verwirklicht sein.

Stellungnahme
Die Stadt hat zwischenzeitlich in einer Ergänzung zum Durchführungsvertrag vereinbart, dass die Ertüchtigung des Durchlasses unter der Gemeindeverbindungsstraße erst hergestellt wird, wenn die Hochwasserrückhalteeinrichtungen an der Weiherkette Ebersberg durch die Stadt funktionstüchtig hergestellt sind. Die ergänzende

Vereinbarung liegt dem Landratsamt Ebersberg im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren vor.

4. Straßenbauamt München – Schreiben vom 20.12.2004

Von Seiten des Straßenbauamtes besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 19.10.2004. Die geänderte Geh- und Radwegeführung könne aus verkehrlicher Sicht als gleichwertig zu der planfestgestellten Variante eingestuft werden. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sei bei der Bebauungsplanung ausreichend sichergestellt. Ein Verfahren zur Änderung der Planfeststellung sei erforderlich. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Verwirklichung der planfestgestellten Variante weiterhin zulasse, stünde dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes nichts entgegen.
Die Grundstücke Fl.Nr. 549 und 549/4 befänden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Sie seien im Bebauungsplan freigehalten. Mit den dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bestünde Einverständnis. Die Parzellen seien aber von der Stadt oder dem Vorhabenträger zu erwerben.
Die weiteren Einwendungen in der Stellungnahme vom 12.10.2004 seien berücksichtigt.

Zu beachten sei, dass die straßenunabhängige Geh- und Radwegeführung die Straßenbaulast der Stadt begründe. Der Zuständigkeitsbereich sei sinnvoll abzugrenzen. Hierfür sei eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung notwendig.
Durch die im Bebauungsplanverfahren erholten Verkehrsgutachten sei nachgewiesen, dass der Knotenpunkt Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf/B 304 ausreichend leistungsfähig sei. Sofern sich die Verhältnisse später ändern sollten, so sei eine Um- bzw. Nachrüstung erforderlich. Die Stadt schlage dazu eine Kreisverkehrslösung schon jetzt vor. Vorsorglich weist das Straßenbauamt darauf hin, dass die B 304 aufgrund ihrer überregionalen Bedeutung für den Fernverkehr für die Anlage von Kreisverkehrsanlagen ungeeignet sei. Insbesondere außerhalb geschlossener Ortschaften - wie hier - führten Kreisverkehrsanlagen zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit und seien daher keine geeignete Maßnahme.

Stellungnahme:
Die Stadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Verwaltung wird gebeten, eine Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung darüber vorzubereiten, wann eine ergänzende Planfeststellung durchgeführt wird und ferner darüber, wie die Zuständigkeitsbereiche sinnvoll abgegrenzt werden können. Der Vorhabenträger wird gebeten, die Erwerbsverhandlungen mit der Straßenbauverwaltung über den Erwerb der Parzellen Fl.Nr. 549 und 549/4 jeweils Gemarkung Ebersberg umgehend zum Abschluss zu bringen.

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Schreiben vom 13.12.2004

Das Landesamt für Denkmalpflege hält seine mit Schreiben vom 15.10.2004 geäußerten „massiven Bedenken aufrecht und lehnt die geplante Errichtung des Baumarktes mit Entschiedenheit ab“. Gegenüber der vorhandenen kleinteiligen Bebauung wirke der über 140 m lange Baukörper wesentlich zu groß und sprenge somit die Maßstäblichkeit, auf in Bezug auf die umgebenden Landschaftselemente und das benachbarte Ensemble Ebersberg. Der lineare Baukörper besitze eine durchlaufende Dachkante in 10 m Höhe über dem natürlichen Gelände, wodurch seine Barrierewirkung in der Landschaft verstärkt werde. Die Anregung des Amtes, den Baukörper stärker zu differenzieren, sei nicht aufgenommen worden. Die von oben aus Richtung Ebersberg voll einsehbare Dachfläche erfahre durch die beiden schmalen Streifen extensiver Dachbegrünung keinerlei

Abmilderung. Die Versuche der Stadt, den Baukörper durch kosmetische Korrekturen landschafts- und ensembleverträglich zu gestalten, seien ins Leere gelaufen.

Stellungnahme:
Die Stadt nimmt die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis. Dazu ist folgendes zu bemerken:
Die vorhandene Bebauung ist keineswegs „kleinteilig", wie das Landesamt festgestellt haben will. Weder handelt es sich bei der östlich angrenzenden Kläranlage um eine kleinteilige Bebauung noch trifft dies bei dem westlich, jenseits der B 304 vorhandenen Sägewerk zu. Auch nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf überwiegen deutlich wahrnehmbare - alles andere als kleinteilig zu bezeichnende - gewerbliche Bauten.
Unzutreffend ist auch die Feststellung der Baukörper „besitze eine durchlaufende Dachkante in 10 m Höhe über dem natürlichen Gelände". Dem Landesamt gerät aus dem Blick, dass der Vorhabenträger die Höhe seines Vorhabens von ursprünglich 10,0 m über 525,70 m üNN auf 8,00 m über dieser Bezugshöhe reduziert hat. Unter Berücksichtigung der geplanten Auffüllung von ca. 1,00 m über dem (derzeitigen) natürlichen Gelände ergibt sich damit eine Höhe von 9,00 m über dem (derzeitigen) natürlichen Gelände. Schließlich soll die Dachbegrünung auch nicht „zwei schmale Streifen", sondern immerhin ein Drittel der gesamten Dachfläche umfassen.

Die Entfernung zum denkmalgeschützten Ensemble (ehemalige Klosterhofmark) beträgt rund 1.200 m Luftlinie. Der Höhenunterschied beträgt rund 30 m. Insofern ist nicht recht verständlich, inwiefern der im Bebauungsplan vorgesehene Baukörper eine Beeinträchtigung denkmalschützerischer Belange bewirken soll. Noch weniger leuchtet dies ein, wenn man sich die bereits vorhandenen Bauten (Kläranlage, Sägewerk) einschließlich der dort jeweils gegebenen Höhenentwicklungen vor Augen hält.
Soweit das Landesamt auf städtebauliche („kosmetische") Belange abhebt, kann zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen auf die Ausführungen oben unter Tz. 2.1 verwiesen werden.
Die Stadt hält es daher für abwägungsfehlerfrei die denkmalschützerischen Belange hier hinter die Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung zurückzustellen.

6. Kreisheimatpfleger – Schreiben vom 28.12.2004

Der geplante Baumarkt stelle durch seine Blickbeziehung zur derzeit noch intakten östlichen Ansicht Ebersbergs mit Kirche und ehemaligen Konventsbau eine schwerwiegende Beeinträchtigung dar. Gegenüber der vergleichsweise kleinteiligen Bebauung erscheine der geplante Baukörper mit über 140 m Länge zu massiv. Es werde deswegen von der Baugestaltung her empfohlen, diesen nicht als gewaltige „Kiste" in die Landschaft zu stellen, sondern ihn mit Satteldachhallen und verbindenden Flachdachbauteilen zu gliedern.

Stellungnahme
Zunächst kann dazu auf die Erwägungen zu Tz. 2.1 sowie 5 verwiesen werden. Aus den genannten Gründen vermag die Stadt eine erhebliche Beeinträchtigung denkmalschützerischer Belange nicht zu erkennen. Es erscheint jedenfalls sachgerecht, die Interessen des Denkmalschutzes hier hinter die Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung zurückzustellen.

Die Stadt ist sich im Übrigen bewusst, dass der Baukörper in der Landschaft massiv in Erscheinung treten wird. Selbstverständlich wird ein Bauwerk des geplanten Umfangs auch das Ortsbild im Bereich Langwied (massiv) verändern.

Andererseits ist nicht zu leugnen, dass ein Baumarkt mit Gartencenter in Ebersberg fehlt. Die Stadt ist nachweislich nicht in der Lage, ihre Aufgabe als Mittelzentrum im Bereich Einzelhandel wahrzunehmen. Das gilt auch und insbesondere für die hier in Rede stehenden Sortimente. Es sind massive Kaufkraftabflüsse festzustellen. Deswegen hat die Stadt erhebliche Anstrengungen unternommen, einen geeigneten Standort für ein entsprechendes Vorhaben zu finden. Sie sind in den Raumordnungsunterlagen dokumentiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass der einzig realistische Standort der jetzt gefundene ist. Dies vorausgesetzt, ist aus der Sicht der Stadt die mit dem Vorhaben verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinnehmbar. Sie ist unvermeidbar, soll die unbefriedigende Einzelhandelssituation geändert werden.

7. Gemeinde Steinhöring – Schreiben vom 16.12.2004

Gegen das geplante Vorhaben werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Mit der Aufweitung des Durchlasses unter der Straße nach Oberndorf dürfe erst begonnen werden, wenn tatsächlich sichergestellt sei, dass eine Abflussverschärfung für die Unterlieger nicht zu erwarten sei.

Stellungnahme
Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt, dass die Aufweitung des Durchlasses unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf erst hergestellt werden darf, wenn die Hochwasserrückhalteeinrichtungen im Bereich der Weiherkette funktionstüchtig sind. Damit ist sichergestellt, dass eine Verschärfung der Abflussverhältnisse über die natürliche Situation, wie sie ohne Versiegelung im Bereich der Stadt ohnedies bestünde, nicht eintreten kann. Die vertragliche Vereinbarung liegt dem Landratsamt Ebersberg - Untere Wasserbehörde - vor.

III. Ausdrücklich keine Einwendungen erhoben haben nachstehende Träger öffentlicher Belange:

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG,
- Erdgas Südbayern GmbH,
- Markt Kirchseeon,
- Gemeinde Hohenlinden.

IV. Anregungen der Bürger in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Niederschrift vom 21.04.2004)

1.1 [redacted]

[redacted] weist auf die Gefahr eines Rückstaues der Ebrach in den Bereich des Rosskopfgrabens hin. Er spricht sich ferner für eine Dachbegrünung aus. Ein Blechdach sei jedenfalls abzulehnen. Die Retentionsflächen seien möglichst so zu vergrößern, dass ein Rückstau in den Rosskopfgraben sicher vermieden werde. Die Art der zur Eingrünung vorgesehenen Bäume sei festzusetzen; ebenso deren Mindestgröße. Damit solle ein Mindestmaß an Eingrünung sichergestellt werden.

Stellungnahme:
Die Gefahr eines Rückstaues der Ebrach in den Bereich des Rosskopfgrabens besteht ausweislich der Feststellungen der hydrologischen Gutachten nicht. Dies wurde nicht nur

im Bebauungsplanaufstellungsverfahren, sondern auch im Rahmen der wasserrechtlichen Zulassungsverfahren nachgewiesen.
Eine Dachbegrünung sieht der Bebauungsplanentwurf nunmehr vor (und zwar auf ca. einem Drittel der Dachfläche). Eine Blechdeckung ist seitens des Vorhabensträgers in dem bereits eingereichten Bauantrag nicht vorgesehen. Die Art der zu pflanzenden Bäume ist mit der Unteren Naturschutzbehörde - ebenso wie die Art der Bepflanzung im Übrigen - abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Retentionsflächen sind in ihrer Ausdehnung wie auch in ihrer Ausgestaltung sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde, wie auch mit dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt. Sie sind ausreichend dimensioniert, d.h. so, dass Beeinträchtigungen sowohl der Ober- wie auch der Unterlieger sicher ausgeschlossen sind.

1.2 [redacted]

[redacted] macht darauf aufmerksam, dass versickerungsoffene Stellplätze bei evtl. auslaufenden Öl zur Gefahr werden könnten. Er bat ferner um Auskunft über die Höhe der künftig zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen der Stadt im Falle der Ansiedlung des Baumarktes.

Stellungnahme:
Die Befestigung von Stellplätzen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen entspricht einer Forderung der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden. Es soll damit eine Versickerung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle sichergestellt werden, um so die Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Die Gefahr von Ölaustritten (aus den geparkten Kraftfahrzeugen) wird demgegenüber seitens der Fachbehörden als gering beurteilt.
Die Frage, ob und ggf. in welcher Höhe Gewerbesteuereinnahmen (voraussichtlich) erzielt werden können, hat keinerlei planungsrechtlichen Bezug. Ihr braucht daher hier nicht weiter nachgegangen zu werden.

1.3 [redacted]

[redacted] [redacted] befürchtet eine erhebliche Verkehrszunahme im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf und als Folge hiervon auch eine Zunahme des Verkehrslärms im Bereich der Kumpfmühle.

Stellungnahme:
Ausweislich der erholten schalltechnischen Gutachten sind die maßgeblichen Lärmwerte an den maßgeblichen (nämlich nächstgelegenen) Immissionsorten eingehalten. Allerdings kann es an diesen Immissionsorten zu Überschreiten der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung kommen. Dies trifft indes für den - relativ weit entfernten - Immissionsort Kumpfmühle nicht zu. Dort wird sich die Verkehrszunahme auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf wegen der überlagernden Verkehrsgeräusche auf der B 304 nicht auswirken. Dies gilt insbesondere für die - besonders kritische - Nachtzeit, weil der Baumarkt dann geschlossen sein wird, Verkehre also nicht auslöst.

1.4 [redacted]

[redacted] macht darauf aufmerksam, dass das Anwesen Wasserburger Straße 16 durch das geplante Aussiedlungsvorhaben Zwingler im Süden und den Bau- und Gartenmarkt im Osten seine Alleinlage verliere. Ein Wohnen sei an dieser Stelle auch mit Blick auf die B 304 neu nicht mehr sinnvoll. Es sollten daher Überlegungen für eine andere Nutzung angestellt werden.

Stellungnahme:
Einen „Anspruch auf Alleinlage“ gibt es nicht. Ein Wohnen an fraglicher Stelle wird jedenfalls nicht durch das Vorhaben eines Bau- und Gartenmarktes unmöglich gemacht. Ungeachtet dessen hat die Stadt Verständnis für das geäußerte Bedenken. Eine Umwidmung des Areals ist auf Antrag zu prüfen. Dies muss allerdings außerhalb des jetzigen Verfahrens - gesondert - geschehen.

1.5 Herr Hofbauer, Herr Zwingler

Sowohl Herr Hofbauer wie auch Herr Zwingler weisen darauf hin, dass die Wasserversorgung des Aussiedlungsvorhabens Zwingler wie auch des Anwesens Hofbauer auch im Falle der Realisierung des Bau- und Gartenmarktes gewährleistet sein muss.

Stellungnahme:
In der Tat ist der derzeitige Wasseranschluss für das Anwesen Hofbauer (der unter der B 304 verläuft) höchst störanfällig. Deswegen hat die Stadt die Verlegung einen neuen Wasserleitung im Bereich des im Bebauungsplan vorgesehenen Radweges sichergestellt. Sie hat dazu im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die notwendigen Regelungen getroffen. Die dort neu zu verlegende Wasserleitung DN 80 erlaubt den Anschluss beider Anwesen.

2. Anregungen von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.

V. 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.

Allerdings sind folgende redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan noch vorzunehmen:

1. Unter Buchstabe B) Ziffer 1.2 muss es richtig heißen: „... für den Bau- und ***Gartenmarkt*** ... „ (anstelle „Gartenfachmarkt“).

2. Unter Buchstabe C) muss es anstelle von „Haupt***versorgungsleitungen*** - unterirdisch (Abwasser)“ richtig heißen: „Haupt***sammler*** - unterirdisch (Abwasser)“.

3. Unter Buchstabe C) muss es anstelle von „Verma***ss***ung“ richtig heißen: „Vermaßung“.

4. Unter Buchstabe C) muss es zu den Sichtdreiecken wie folgt heißen:
„Es wird darauf hingewiesen, dass nach fernstraßenrechtlichen Vorschriften innerhalb des Sichtdreiecks Bauvorhaben, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m unzulässig sind.“

5. Unter Buchstabe D) Ziff. 2 muss es wie folgt heißen:
„Es wird darauf hingewiesen, dass nach fernstraßenrechtlichen Vorschriften innerhalb der Anbauverbotszone werbende und sonstige Hinweisschilder unzulässig sind. Außerhalb der Anbauverbotszone sind werbende und sonstige Hinweisschilder nach den fernstraßenrechtlichen Vorschriften so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Es wird empfohlen, den Anbringungsort und die Ausführung

von werbenden und sonstigen Hinweisschildern rechtzeitig mit dem Straßenbauamt München, Winzererstraße 43, 80797 München, abzustimmen.

VI. Beschluss:

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

1. *Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach altem, d.h. bis zum 20. Juli 2004 geltenden Recht zu Ende geführt.*

2. *Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden.*

3. *Der Vorhabenträger wird gebeten, die redaktionellen Änderungen gemäß vorstehender Ziff. V unverzüglich einzuarbeiten.*

4. *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in der Fassung vom 19. Oktober 2004 - einschließlich der in Ziff. V erwähnten redaktionellen Änderungen - als Satzung beschlossen. Ihm wird die Begründung nebst Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 19. Oktober 2004 beigegeben.*
   Der Satzungsbeschluss steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der Ebrach durch das Landratsamt Ebersberg erteilt wird.

5. *Die Verwaltung wird gebeten, den Satzungsbeschluss nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gem. Ziff. 4 ortsüblich bekannt zu machen und - ebenfalls nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung - das Landratsamt Ebersberg (Baugenehmigungsbehörde) entsprechend zu unterrichten.*

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Bebauungsplan Nr. 159 – Frischemarkt;
a) Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 29.10.2004 bis einschl. 29.11.2004 statt.
Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.
Jedoch liegen Schreiben von Bürgern vor, die im Zusammenhang mit der 1.FNP-Änderung und Bebauungsplanung für das „Sondergebiet ALDI-Lebensmittelladen“ eingereicht und bis zur Bebauungsplanung, die auch die Verkehrsanbindung an die B304 beinhaltet, zurückgestellt wurden.

Lettl Ewald und Susanne,
[redacted] Schreiben vom 2.12.1998

In vorliegendem Schreiben wird auf die hohe Verkehrsbelastung der ALDI-Zufahrt verwiesen. Es werden Einwendungen gegen die vorgesehene Zufahrt zum Baugebiet „Friedenseiche“ erhoben und empfohlen, die Straße „Zur Gass“ als Zubringer zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es kann als unbestritten angesehen werden, dass die derzeit alleinige Anbindung des gesamten Stadtteils Friedenseiche an die B304 über die Floßmann-, Pleiningerstraße bzw. Pf..-Guggetzer-, Pleiningerstraße völlig unzureichend ist. Bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1973 war vorgesehen, etwa gegenüber der Eichenallee den Stadtteil Friedenseiche an die B304 anzuschließen.
Im Zuge des Anfang der 80er-Jahre durchgeführten Architektenwettbewerbs für die Friedenseiche sah der 1. Preis eine Anbindung des Baugebietes etwas weiter westlich davon vor. Diese Konzeption wurde in den neuen Flächennutzungsplan 1998 übernommen und vom Stadtrat bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanung immer bestätigt. Während der Planung des ALDI-Lebenmittelladens hat der Stadtrat eine Verkehrsuntersuchung für den gesamten Bereich des Stadtteils Friedenseiche im Zuge der auf das Vorhaben ALDI folgenden Bebauungsplanung beschlossen. Dies ist durch die Vergabe einer Verkehrsuntersuchung an das Büro INGEVOST geschehen. In dem seit Februar 2004 vorliegenden Ergebnis wurden vier verschiedene Planfälle untersucht, wobei lediglich Planfall 1 und Planfall 3 als brauchbare Lösungen erkannt wurden. Die Planfälle unterscheiden sich insoweit, als Planfall 1 die Anbindung ausschließlich über die neue Erschließungsstraße mit Regelung durch eine Ampelanlage vorsieht, während im Planfall 3 das Stadtgebiet Friedenseiche zusätzlich eine Anbindung über die Straße „Zur Gass“ erhält. Die Untersuchung zeigt auf, dass durch Planfall 3 geringere Verkehrsmengen im Bereich der neuen Erschließungsstraße zu erwarten sind, als bei allen anderen Planfällen.

Bei der Bebauungsplanung für das Sondergebiet „Frischemarkt“ und das Wohngebiet Friedenseiche V soll nun im Interesse einer Aufteilung der Verkehrsbelastung und möglichst geringer Verkehrsstauungen der Planfall 3 umgesetzt werden.
Dies entspricht auch insoweit den Vorstellungen der Antragsteller. Jedoch ist es nicht möglich, den gesamten Verkehr aus dem Stadtteil Friedenseiche über die Straße „Zur Gass“ abzuwickeln. Dies würde das von den Antragstellern angesprochene Problem nicht lösen sondern lediglich verschieben und zudem höhere Belastungen innerhalb der künftigen Wohngebiete erzeugen.

Anwohner der Erika-Schienagel-Straße; Schreiben vom März 1998

Durch den Anschluss des Baugebietes wird eine Verkehrszunahme im Bereich der Erika-Schienagel-Straße befürchtet. Aufgrund der geringen Straßenbreiten von teilweise unter 4,50 m sei die Erika-Schienagel-Straße für den zu erwartenden Durchgangsverkehr nicht geeignet. Die Benutzung von Straßen, die weder dafür geplant waren, noch dafür geeignet seinen, sollte deshalb verhindert werden. Durch eine Absperrung am westlichen Ende der Erika-Schienagel-Straße, wie dies auch in der Ebrachstraße geschehen sei, könne dem Problem wirksam begegnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Hierzu wird grundsätzlich auf die Stellungnahme zum Einwand Lettl/Niantschur verwiesen.
Ergänzend dazu wird auf die Beratung des Technischen Ausschusses vom 25.05.1993 zum Bebauungsplanung Friedenseiche II Bezug genommen. Daraus ist einwandfrei ersichtlich, dass entgegen der Ansicht der Anwohner sehr wohl von je her geplant war, die Erika-Schienagel-Straße an die B304 anzuschließen. Lediglich bis dahin wird diese Straße als Verkehrsberuhigte Zone gewidmet. Der Beschluss stellt dabei auch klar, dass beim Zusammenschluss mit der B304 Straßenumbauten, wie z.B. die Anlegung von Gehwegen, Fußgängerüberwegen usw. erforderlich werden.

Im Verkehrsgutachten INGEVOST vom Februar 2004 wird die von den Anliegern vorgeschlagene „Pfostenlösung“ im Planfall 4 untersucht. Der Gutachter kommt dabei aber zu dem Schluss, dass zwar partiell Entlastungswirkungen erreicht werden, im Gesamtsystem aber eine nicht zu vertretenden Fahrleistungsmehrung eintreten wird.
Er empfiehlt daher, auf quartierfremden Durchgangsverkehr durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Ausweisung einer Tempo-30-Zone, konsequente Anordnung von Halteverboten, usw., dämpfend Einfluss zu nehmen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, am geplanten Verkehrssystem ist festzuhalten und auf der Basis des Verkehrsgutachtens sind zu gegebener Zeit dämpfende Maßnahmen zu ergreifen.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde,
Schreiben vom 15.11.2004

Es wird mitgeteilt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern auch die Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² festgesetzt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend zu ergänzen.

Der **Regionale Planungsverband** erhebt mit **Schreiben vom 19.11.04** keine regionalplanerischen Bedenken.

EDEKA, Schreiben vom 29. Nov. 2004
Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 30.11.04

A) Baufachliche Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Festsetzung A) 3.4 lediglich die geringste Wandhöhe an der Nordseite festgesetzt ist. Tatsächlich sollen jedoch Wandhöhen bis zu knapp 10 m an der Südseite zu gelassen werden. Die Festsetzungen sind hier entsprechend zu ergänzen. In diesem Zusammenhang ist auch das Schreiben der EDEKA vom 29.11.04 zu behandeln, wonach die maximale Wandhöhe im Norden von 4 m auf 4,50 m erhöht werden soll. Es werde zwar allein aus Kostengründen schon versucht, die Wandhöhe so gering wie möglich zu halten, jedoch wird bereits für die Ausbildung des Gründaches eine zusätzliche Grundkonstruktionshöhe erforderlich.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Die Wandhöhe auf der Nordseite wird von 4 m auf 4,50 m angehoben und die Baugrenzen zur Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen entsprechend geändert.
Dem Vorschlag der EDEKA kann im Übrigen gefolgt werden.
Außerdem ist der Bebauungsplan entsprechend der baufachlichen Empfehlung des Landratsamtes um die maximalen Wandhöhen an der Südseite zu ergänzen.

In der Festsetzung A) 3.2 handelt es sich um eine redaktionelle Änderung. Die Angabe der Rechtverordnung wurde vergessen und sollte wie folgt ergänzt werden „§ 19 (4) BauNVO“.
Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass nach der Festsetzung A) 7.4 lediglich ein Pultdach mit 12° zugelassen werde, aus dem Schemaschnitt sei jedoch zu erkennen, dass auch bestimmte Gebäudeteile mit Flachdach ausgeführt würden. Eine entsprechende Anpassung der Festsetzung sei daher erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan entsprechend zu berichtigen.

B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Es liegen folgende schalltechnische Gutachten vor:

- Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr. 47 371/3 vom 23.04.2001
- Schalltechnische Untersuchung für Verkehrs- und Gewerbegeräusche Bericht Nr. M 47 371/6 vom 14.10.2004 und
- Schalltechnische Untersuchung für Gewerbe-Geräusche Bericht Nr. M 47 371/7 vom 14.12.2004

Ergebnisse der schalltechnischen Gutachten.

zu 1. Verkehrsgeräusche
Der schalltechnische Orientierungswert (ORW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete kann tags in weiten Bereichen, maximale Überschreitung bis 3 dB, sowie nachts an den meisten Fassaden, geringfügige Überschreitungen an Südfassaden im Obergeschoß, 1 – 3 dB, eingehalten werden. Gebäude deren ORW um mehr als 3 dB überschritten wird, entsprechend dem Abwägungsspielraum der Bauleitplanung, sind aufgelistet. Laut Gutachter führt die Errichtung von Abschirmeinrichtungen unter den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten zu keiner sinnvollen Schallschutzmaßnahme gegen Verkehrsgeräusche.

zu 2. Gewerbegeräusche
Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tags kann im Bebauungsplanumgriff nahezu überall eingehalten werden. Der Richtwert wird beim Geschosswohnungsbau 4 an der Südwestfassade im 2. – 3. Obergeschoß und beim Geschosswohnungsbau 5 an der Südfassade 2. – 3. Obergeschoß um 2 dB überschritten.
Nachts kann der entsprechende Immissionsrichtwert der TA Lärm im Bebauungsplanareal überall eingehalten werden, wenn der maximale Schallleistungspegel der Zu – und Abluftaggregate im Freien bei der im Rechenmodell angenommenen Position tags / nachts einen Wert von Lw, max t/n 83 / 71 dB (A) nicht überschreitet.

Die UIB weist darauf hin, dass in der „Festsetzung durch Text“ Ziffer B. 5.2 82/72 dB(A) tags/nachts festgeschrieben ist und bittet um Korrektur.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Die Festsetzung durch Text Ziffer B.5.2 82/72 dB(A) tags/nachts wird korrigiert und ersetzt durch 83/71 dB(A)

Im schalltechnischen Ergänzungsbericht Nr. M 47 371/7 vom 14.12.2004 zu Gewerbegeräuschen waren zusätzlich für den Bebauungsplan Nr. 159 die Schallimmissionen aus dem Betrieb des Frischemarktes auf die bestehende Wohnbebauung südlich der B 304 und westlich der Straße Zur Gass zu prognostizieren.
Die Schallemission des geplanten Frischemarktes ist im Bericht Nr. M 47 371/6 ausführlich beschrieben. Zusätzlich wird die Vorbelastung durch den bereits bestehenden ALDI - Markt gemäß Bericht Nr. 47 371/3 vom 23.04.2001 berücksichtigt.

Die Berechnung zeigt, dass der Beurteilungspegel an den meisten Wohngebäuden in der Nachbarschaft tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden kann.
Geringfügige Überschreitungen von 1 – 2 dB durch den Betrieb des Parkplatzes, treten tags an drei Immissionsorten südlich der B 304 auf.
Die zu erwartenden Schallimmissionen dürften an den untersuchten Immissionsorten tatsächlich etwas niedriger liegen, als im Rechenmodell prognostiziert, da die Berechnung der Schallemissionen des Parkplatzes von einer „worst – case - Abschätzung“ ausging.
Die geringen Überschreitungen des Immisssionsrichtwertes angesichts der Immissionssituation aus Verkehrsgeräuschen und der örtlichen Gegebenheiten können durch Errichtung einer 1,5 m hohen Abschirmeinrichtung entlang der südlichen Grenze des Parkplatzes um 1 dB gesenkt werden, trotzdem aber nicht überall eingehalten werden, laut Anmerkung der UIB.

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zu vorliegenden Immissionsproblematik zusammenfassend Stellung:

zu 1.1.Verkehrsgeräusche:
Die Bundesstraße B 304 wirkt verkehrslärmmäßig auf das B-Plangebiet Friedenseiche V, als Vorbelastung zusätzlich zu den Gewerbebelärm-Immissionen des ALDI- und Frischemarktes ein. Beurteilungsrelevant ist somit für die Bauleitplanung die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“.
Für Allgemeine Wohngebiete betragen diese Orientierungswerte (ORW) für Immissionen durch

Verkehrgeräusche	Tags	6.00 Uhr	- 22.00 Uhr	55 dB(A)
	Nachts	22.00 Uhr	- 6.00 Uhr	45 dB(A)

Die DIN 18005 enthält folgende Anmerkung:
Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.
Als weiterer Hinweis ist gegeben:
Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen, z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange- insbesondere in bebauten Gebieten- zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.
Zur Reduzierung des Verkehrslärmeintrags sind folgende schalltechnischen Abhilfemaßnahmen möglich:
Aktive Schallschutzmaßnahme, z. B. Lärmschutzwand
Verglaste Vorbauten vor schutzwürdigen Räumlichkeiten
Grundrissorientierung für schutzwürdige Räumlichkeiten.
Im vorliegenden Verfahren dürften nur die beiden letzten Punkte als Problemlösung in Frage kommen.

Es wird der Stadt Ebersberg folgende weitere Vorgehensweise empfohlen:
zu 1.1. a)
Abwägungsspielraum der Stadt Ebersberg nach § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Bebauungsplan – Aufstellung:
Bei vorliegender Fallkonstellation „Neuplanung eines allgemeinen Wohngebietes“ sind im Rahmen der Verhältnismäßigkeit (angemessener Schallschutz bei verhältnismäßigem Kostenaufwand) und den Abwägungsmöglichkeiten der Gemeinde im Rahmen des § 1 Abs. 6 BauGB 1 – 3 dB(A) - Orientierungswert – Überschreitung begründet über Stadtratbeschluss abwägbar ohne weitere Maßnahmen zum Schallschutz (Hinweis: dies entspricht einer Verkehrsverdopplung).
Es wird empfohlen die vorgeschlagene Abwägung über Stadtratbeschluss vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Stadt Ebersberg weist ein Baugebiet nach dem Einheimischen-Modell aus. Es steht im Stadtgebiet wenig Bauland zur Verfügung, jedoch viele Landschaftsschutzgebiete. Es ist daher ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden erforderlich
Die Stadt Ebersberg macht sich den Abwägungsspielraum gemäß § 1 Abs.6 BauGB zu eigen und begründet dadurch die 1 – 3 dB(A) – ORW - Überschreitung ohne weiteren Schallschutz.

zu 1.1. b)
Des Weiteren sollten im Bebauungsplan Friedenseiche V die Bereiche mit einer ORW - Überschreitung > 3 dB(A) mit einem Planzeichen (z. B. XXX) und folgendem zugehörigen Textteil gekennzeichnet werden:

XXX Schutzwürdige Räumlichkeiten (wie z. B. Wohn -Schlaf -und Kinderzimmer) dürfen bei Neuerrichtung / Ersatz von Wohngebäuden in den gekennzeichneten Bereichen nicht angesiedelt werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite belüftet werden oder sie werden mittels Wintergartenkonstruktion vor den Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 304 bzw. den benachbarten Gewerbebetrieben geschützt.

1.1. c)
Zum baulichen Schallschutz ist als weitere „Festsetzung durch Text“ in den Bebauungsplan Friedenseiche V aufzunehmen:

„Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, AIIMBl Nr. 10/91) eingehalten werden. Die Außenhautelemente des Gebäudes (gilt für die immissionsschutzfachlichen Anforderungen für von außen in das Gebäude eindringenden Schall) wie z. B. Wände, Dach, Fenster sind hinsichtlich ihrer Bauschalldämmung entsprechend dieser DIN-Norm auszulegen in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und des ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegels“ (Hinweis: die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind dem Schalltechnischen Bericht Nr. M 47 371/6 vom 14.10.2004 des Beratungsbüros Müller – BBM zu entnehmen).“

Stellungnahme der Verwaltung
Zu 1.1.b) Nach Prüfung und aus Gründen des Lärmschutzes kann der Anregung gefolgt werden. Die Bereiche mit einer ORW-Überschreitung > 3 dB(A) werden im Bebauungsplan Friedenseiche V Nr. 156 mit einem Planzeichen (z.B. XXX) und zugehörigemTexteil entsprechend gekennzeichnet und ergänzt.

Zu 1.1.c) Der Anregung kann nachgekommen werden. Sie wird als Festsetzung durch Text in den Bebauungsplan Friedenseiche V Nr, 156 aufgenommen

zu 2.1. Gewerbegeräusche
Es treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an folgenden Immissionsorten auf:

zu 2.1.a)
Immissionsorte in B –Plan Friedeneiche V

Geschoßwohnungsbau 4 Südwestfassade	2. – 3. OG	Überschreitung	2 dB
Geschoßwohnungsbau 5 Südfassade	2. – 3. OG	Überschreitung	2 dB

Die aufgezeigte IRW - Überschreitung ist im vorliegenden Fall nicht mehr von Belang, da die schalltechnische Festsetzung zum Verkehrslärm in diesem Bereich nicht die Anordnung von schutzwürdigen Räumlichkeiten zulässt, es sei denn, es werden Wintergartenkonstruktionen vorgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung
Dieser Belang wird mit dementsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Friedenseiche V Nr. 156 erledigt, siehe Punkte 1.1.b) und1.1.c)

zu 2.1. b)
Immissionsorte südlich der B 304

An den Immissionsorten 1857/1, 1858/2 und 1859/2 treten tags geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete auf. Sie werden vom Betrieb des Parkplatzes verursacht.

Für diese Fallkonstellation schlägt die UIB vor, die aufgezeigten IRW – Überschreitungen in einer Größenordnung von 1 – 2 dB(A) an vorgenannten Immissionsorten über Stadtratbeschluss vorläufig zu tolerieren, da die Überschreitung der Tag – ImmIssionsrichtwerte als nicht erheblich einzustufen ist, da der zusätzliche Gewerbelärm in der Vorbelastung durch die Bundesstraße B 304 untergeht. Die Bundesstraße weist an den relevanten Immissionsorten einen um 10 – 13 dB(A) höheren Beurteilungspegel auf, im Gegensatz zum Gewerbelärmbeurteilungspegel.

Stellungnahme der Verwaltung

Die IRW – Überschreitungen werden im Größenbereich 1 – 2 dB(A) toleriert, da diese in der Vorbelastung des Verkehrslärms der Bundesstraße B 304 von 10 – 13 dB(A) untergehen. Diese Abwägung ist rechtlich vertretbar. (Rechtsprechung zu ähnlich gelagerter Problematik lässt eine ausreichend begründete Abwägung in die vorgeschlagene Richtung zu).

2.1. c)
Ergänzend wird angemerkt, dass sich die prognostizierten Richtwertüberschreitungen für den Parkplatzlärm trotz der Annahme von 2400 PKW-Bewegungen pro Tag und asphaltierten Fahrgassen ergeben. Nach der Parkplatz –Lärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 4. Auflage, 3. August 2003 ist bei einer Netto-Verkaufsfläche von 1880 m² mit 3158 PKW-Bewegungen zu rechnen. Dies führt im Ergebnis jedoch nur zu einer (zusätzlichen) unwesentlichen Pegelerhöhung um ca. 1 dB(A). Relevant ist hingegen die Gestaltung der Fahrwege für Einkaufswagen, da gepflasterte Fahrwege um 3 dB(A) lauter sind als asphaltierte Fahrwege. Aufgrund der aufgezeigten Richtwertüberschreitungen ist auf eine möglichst lärmarme Gestaltung des Parkplatzes größter Wert zu legen und daher die Asphaltierung der Fahrwege für Einkaufswagen sicherzustellen.
Es ist deshalb die Ziffer 1.3.2 „Parkflächen Frischmarkt“ zu ändern:
Es sind dort die Wörter Betonstein, Betonverbundstein o. ä. für die Fahrbahnen des Parkplatzes zu streichen, so dass damit lediglich Asphalt als Fahrbahnbelag zugelassen wird.

Stellungnahme der Verwaltung
Aus Gründen des Lärmschutzes und um die aufgezeigten Richtwertüberschreitungen auszugleichen wird eine lärmarme Gestaltung der Fahrbahnen des Parkplatzes ausdrücklich begrüßt. Da gepflasterte Fahrwege um 3 dB(A) lauter sind als asphaltierte, wird die Festsetzung “Parkflächen Frischemarkt“ über die ausschließliche Zulassung von Asphalt als Fahrbahnbelag ergänzt und die Wörter „Betonstein, Betonverbundstein o. ä.“ werden gestrichen.

C) Naturschutzfachliche Stellungnahme

zu 1.
Um die Haupterschließung und Zugangssituation zum Naturschutzgebiet im Einmündungsbereich Zur Gass / Münchener Straße (B 304) orts- und landschaftsbildgerechter zu gestalten, sei die Freihaltung von einem mindestens 5 m breiten Ortsrandgrün erforderlich. Dies treffe insbesondere entlang der Straße Zur Gass zu. Die dadurch entfallenen drei (3) Stellplätze könnten im Ostbereich der betroffenen Parkplatzblöcke wieder angelegt werden.
Als sehr problematisch werde auch der südwestliche Stellplatzblock mit den Stellplätzen beurteilt, die zum Teil bis auf einen Meter Abstand auf den Fuß- und Radweg heranreichen und damit nicht genügend eingegrünt werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:
Eine gleich lautende Forderung wurde bereits im Zusammenhang mit der 22. Flächennutzungsplanänderung erhoben. Der Stadtrat hat am 21.12.2004 dazu beschlossen, im Bebauungsplanverfahren eingehend zu prüfen, inwieweit der ortsplanerisch durchaus gerechtfertigten Forderung nachgekommen werden kann.

Stellungnahme von Grünplaner Herr Barth:
Der Anregung kann durch entsprechende Umplanung und Zurücksetzen des Stellplatzblockes nachgekommen und somit eine ortsplanerisch befriedigende Situation erzeugt werden.

zu 2.
Die Untere Naturschutzbehörde stellt eine Eingriffsfläche von 13.500 qm fest, die um 2.878 qm größer ist als vom Landschaftsarchitekten Barth ermittelt. Dadurch erhöht sich die erforderliche Ausgleichsfläche von 5.300 qm auf 6.750 qm.

Stellungnahme von Grünplaner Herr Barth:

Für die Ermittlung der Ausgleichflächen wurde im Umweltbericht nicht der Gesamtumgriff des Bebauungsplanes von 1,35 ha angerechnet, da gemäß Eingriffsregelung solche Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren, in die Betrachtung nicht einzubeziehen sind. Dies gilt unseres Erachtens für die bestehenden versiegelten Straßen B 304 und Zur Gass mit ca. 2900 m² Fläche, für die im letzten Planungsstand keine Änderungen vorgesehen waren. Wir halten daher die Reduzierung der zu kompensierenden Fläche auf die angesetzten 10622 m² für korrekt. Durch die jetzt zusätzlich geforderten Linksabbiegespuren wird der Anteil der versiegelten Flächen vergrößert. Dieser Anteil ist der versiegelten Fläche zuzurechnen, die Zahlen werden im nächsten Planungsschritt entsprechend angepasst. Im Gegenzug werden die Pflanzflächen auf Privatgrund entlang der B 304 deutlich vergrößert, aufgrund der dichten Baumpflanzung konnte die Reduzierung des Kompensationsfaktors um 0,1 auf 0,5 vorgenommen werden. Die Ausgleichsfläche wird mit 5.470 qm veranschlagt.
Die nicht gerechtfertigte Forderung nach einer Ausgleichsfläche von 6750 m² wird somit zurückgewiesen.

zu 3.
Es werden erhebliche Bedenken gegen die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Parkplätzen in das Naturschutzgebiet erhoben. Das Parkplatzwasser sollte getrennt entsorgt werde. Die Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Wasser können insoweit nicht geteilt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Hierzu wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.11.2004 verwiesen, wonach aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit dem Bebauungsplan besteht. Mit Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 23.08.2004 wurde das Niederschlagswasser-entsorgungskonzept wasserrechtlich genehmigt. Die wasserrechtliche Genehmigung beinhaltet auch die erforderliche naturschutzrechtliche Erlaubnis.
Die Bedenken der UNB wurden im Rahmen der wasserrechtlichen Verfahrens durch die zuständige Behörde gewürdigt und sind aufgrund der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung als erledigt zu betrachten.

zu 4. und 5.
Zur Vereinfachung der Regelungsinhalte des Bebauungsplanes wird vorgeschlagen, die textlichen Festsetzungen B.1.6, 1.6.4 und 1.6.5 entfallen zu lassen.

Die in Nr. B 1.6.3 aufgeführte Pflanzliste sollte nach der potenziell natürlichen Vegetation berichtigt werden.

Bei den öffentlichen Grünflächen wird empfohlen, keine geschlossene Bepflanzung mit Bodendeckern sondern die wesentlich einfachere gefälligere Wiesenbegrünung zu wählen. Die Festsetzung „Bodendecker“ bei der Festsetzung B 1.5 kann deshalb gestrichen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Seitens des Landschaftsplaners wird die vorgeschlagene Änderung als sinnvoll erachtet,
der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt bzw. geändert. .

zu 6.
Zur Entschärfung der Parkplatzproblematik im Landschafts- und Naturschutzgebiet wird gebeten, die Benutzung des Parkplatzes am Wochenende für die Erholungssuchenden zu prüfen.
Hierzu verwies Bgm. Brilmayer auf die Vereinbarung im notariellen Vertrag vom 21. Dezember 2004 mit EDEKA, wonach der Parkplatz außerhalb der Geschäftszeiten als öffentliche Parkfläche genutzt werden darf. Dem Vorschlag ist damit Rechnung getragen.

Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt, Schreiben vom 28.10.2004

Das Gesundheitsamt fordert den Anschluss der ausgewiesenen Bauflächen an die zentrale Wasserversorgung, die zentrale Kanalisation und die vollbiologische Sammelkläranlage der Stadt Ebersberg. Außerdem sind die festen Abfallstoffe auf hygienische und wasserrechtlich unbedenkliche Weise zu entsorgen.

Außerdem wird mitgeteilt, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine Altlasten bekannt sind.
Seitens der Verwaltung wurde festgestellt, dass den Forderungen des Gesundheitsamtes nachgekommen werden kann.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 22.11.04

Seitens des Straßenbauamtes besteht grundsätzlich Einverständnis. Auf Grund des zu erwartenden Linksabbiegeaufkommens werde aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Anlegung von Linksabbiegespuren für die Einmündung Zur Gass und die künftige Erschließungsstraße westlich des Lebensmittelmarktes Aldi erforderlich.
Die Baukosten sowie die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungskosten seien von der Stadt zu tragen. Eine entsprechende Vereinbarung sei abzuschließen.
Zudem sei der Plan wie folgt die ändern:

- Die Sichtdreiecke mit den Ausmaßen 5 m auf 70 m sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten. Diese Sichtflächen sind in den Bebauungsplan einzutragen und müssen auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.

In den Bebauungsplan sei folgender Satzungstext aufzunehmen:

- „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliches nicht mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

<u>Stellungnahme von Grünplaner Herr Barth:</u>
In der geänderten Variante des Bebauungsplanes werden die geforderten Sichtdreiecke mit L = 70 m eingetragen. Zur Darstellung der Sichtdreiecke „Zur Gass“ Richtung Westen und der Spange Richtung Osten spricht unsererseits nichts dagegen, den Umgriff des Bebauungsplanes jeweils zu erweitern.

Die Verwaltung empfahl, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

Zu den vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der B 304 wurde folgende Forderung erhoben:

- Zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und der Baumachse ist ein Abstand von mindestens 1,0 m erforderlich.
  Der bisher vorgesehene Abstand von etwa 8 m zwischen den Bäumen kann an den Einmündungen der Erschließungsstraßen zu Sichtbeeinträchtigungen führen. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird es für erforderlich gehalten, den Abstand auf 15 m bis 20 m zu erhöhen. In jedem Fall sei vor Baumneupflanzungen die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

Stellungnahme von Grünplaner Herr Barth:
Der Mindestabstand von 1,00 m wird eingehalten. Innerhalb der Baumreihe des Pflanzstreifens auf öffentlichem Grund können der erste und letzte Baum entfallen, um die Einsehbarkeit zu gewährleisten, wobei durch den vorgeschriebenen Kronenansatz mit mehr als 2,50 m Höhe die Durchsicht zwischen den Bäumen gewährleistet ist. Um die grüne Kulisse an der Ortseinfahrt zu erhalten, sollte die vorgesehene Baumstellung mit 8 m Abstand erhalten bleiben. Eine Beeinträchtigung der Sichtdreiecke ist bei diesem Pflanzabstand nicht gegeben.

Die Verwaltung empfahl, den Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme des Grünplaners zu ändern.

Die Verwaltung empfahl, den Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme des Grünplaners zu ändern. Die Verwaltung unterrichtet den TA über den Hinweis des Straßenbauamtes, wonach evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 27.12.04

Im Nachgang zum Schreiben vom 22.11.2004 teilt das Straßenbauamt mit, dass es aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird es für erforderlich gehalten werde, die bestehende Linksabbiegespur für ALDI zurückzubauen. Die Zufahrt zu Frischemarkt und ALDI sollte nur über die neue Erschließungsstraße möglich sein.
Anlässlich einer Rücksprache wurde geklärt, dass seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken bestünden, wenn die bestehende Zu- und Abfahrt künftig nur als Zufahrt aus Richtung Stadtmitte, also ausschließlich für Rechtsabbieger, genutzt würde.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es ist festzustellen, dass dadurch der Bebauungsplan nicht geändert werden muss.
Die Verwaltung wird beauftragt, mit ALDI die erforderlichen Gespräche zu führen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 23.12.2004

Das Wasserwirtschaftsamt teilt mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis besteht, da die Ver- und Entsorgung durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasseranlage sichergestellt werden kann und das Niederschlags-wasserkonzept bereits mit Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 23.08.2004 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Friedenseiche V genehmigt wurde.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 31.10.2004

Die Forderungen hinsichtlich des Löschwasserbedarfs sowie der Feuerwehrzufahrt und des Zuganges können eingehalten werden.
Weitere Brandschutzmaßnahmen und Nachweise die deshalb erforderlich werden, weil das Vorhaben als Sonderbau im Sinne der Bayerischen Bauordnung einzustufen ist, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und betreffen nicht die Bebauungsplanung.

Die Stellungnahme ist als erledigt zu betrachten, da alle Forderungen eingehalten werden können.

Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 07.12.2004

Es wird mitgeteilt, dass durch die Planung Belange der Gemeinde Steinhöring grundsätzlich nicht berührt werden.
Zur Vermeidung einer Mehrbelastung der Ebrach durch eingeleitetes Oberflächenwasser und der damit verbundenen Überschwemmungssituation in Steinhöring wird um Festschreibung entsprechender Rückhaltemaßnahmen in den weiteren Planungen gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Entwässerung des Plangebietes soll über ein Trennsystem erfolgen. Im Zuge der Ableitung des Regenwassers in Richtung Egglburger See wird ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Wasserrechtsverfahren hierfür ist abgeschlossen. Die notwendigen Grundverhandlungen sind geführt und die Verträge unterzeichnet. Somit ist gesichert, dass eine unzulässige Mehrbelastung der Ebrach zum Schaden der Gemeinde Steinhöring vermieden wird.

Der Gemeinde Steinhöring ist mitzuteilen, dass vor Baubeginn innerhalb des Plangebietes entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden, um den gerechtfertigten Belangen der Gemeinde Steinhöring nachzukommen.

Keine Einwände wurden erhoben von folgenden Träger öffentlicher Belange:

IHK – Schreiben vom 04.11.04
Kabel Deutschland – Schreiben vom 16.11.04
Erdgas Südbayern – Schreiben vom 14.12.04
E.ON Bayern – Schreiben vom 22.11.04

Abteilung für Abfallwirtschaft im Hause; Stellungnahme vom 26.11.04

Die Stadt ist verpflichtet, möglichst fußläufig erreichbare, ausreichend dimensionierte Entsorgungseinrichtungen anzubieten. Von der Abteilung Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass eine eigene Wertstoffinsel für das neue Wohngebiet Friedenseiche V unabdingbar ist, da die Kapazität an den zwei am nächsten gelegenen Wertstoffinseln nicht mehr erweitert werden kann.
Seitens der Abfallwirtschaft wird daher dringend gebeten, bereits bei Verwirklichung des Baugebietes Friedenseiche V einen Standort vorzusehen.
Die Verwaltung empfahl, der Anregung im nächsten Planungsschritt des Bebauungsplanes Friedenseiche V nachzukommen und einen Standort für eine Wertstoffinsel festzusetzen, der den Erfordernissen entspricht.

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

1. *Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belangen kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen werden sie zurückgewiesen.*

2. *Planer und Grünplaner werden gebeten, den Plan nach Maßgabe der vorstehenden Stellungnahmen zu überarbeiten und zu ergänzen.*

3. *Der Bebauungsplan wird mit der Maßgabe gebilligt, dass die vorstehenden Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet sein müssen. Planungsstand ist der 11.01.2005. Ihm wird*

die Begründung nebst Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung ebenfalls vom 11.01.2005 beigegeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen wird die Verwaltung gebeten, den Entwurf des Bebauungsplanes nach Vorlage der geänderten Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Bebauungsplan Nr. 156 – Friedenseiche V;
a) Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

öffentlich

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 29.10.2004 bis einschließlich 29.11.2004 durchgeführt.
Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Agenda-Arbeitskreis Konsummuster, Lebensstil, Gesundheit und Energie, Schreiben vom 29.11.2004

Im vorliegenden Schreiben wird gebeten, drei Anträge auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen.
Antrag I
Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zur Versorgung der Wohneinheiten mit Heiz- und Elektro-Energie wird aufgrund seiner wirtschaftlichen und ökologischen Vorteile als sinnvoll erachtet.
Antrag II
Die Ausrichtung der geplanten Gebäude sollte Firste in Ost-/ West-Richtung ermöglichen, um auf den Südseiten der Dachflächen Module zur Gewinnung von Sonnenenergie für Photovoltaik und Wärmeenergie aufnehmen zu können.
Antrag III
Hier wird beantragt, die Vergabe des Baulandes an die Zusage der Käufer, ihre Bauvorhaben entsprechend der Anträge I und II zu realisieren, zu verknüpfen

Stellungnahme der Verwaltung:
Zu Antrag I
Die Stellungnahme stellt eine durchaus sinnvolle Anregung dar. Das Bebauungsplanverfahren sollte allerdings nicht durch eine dementsprechende Festsetzung belastet werden. Die Machbarkeit sollte geprüft und privatrechtlich gelöst werden.
Für weitere Beratungen und Informationen soll in den nächsten Tagen eine Runde mit Mitgliedern der Fraktionen, wie schon im AK Stadtsaal praktiziert, BHKW-Betreibern, sowie Mitglieder des Agenda-Arbeitskreises stattfinden.
Die Verwaltung empfiehlt, eine Fläche, bzw. ein Gebäude im Bereich des Geschoßwohnungsbaus für die spätere Errichtung eines BHKW's vorzusehen.
Zu Antrag II
Die Stellung der Gebäude wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten mit Firsten in Nord-/ Süd-Richtung und mit Pultdächern konzipiert. Diese Belange - Sichtverbindungen in die freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) und bessere Ausnutzung der Wohnflächen stehen somit bewusst der Errichtung von Solarmodulen entgegen. Es ist jedoch darauf zu verweisen, dass bei den Einfamilienhäusern mit Zeltdach, den Reihenhäusern mit Satteldach, sowie partiell auf den Garagen die Möglichkeit zur Montage von Solarmodulen gegeben ist.
Zu Antrag III

Hierzu besteht kein planungsrechtlicher Belang.

Hier wurde zum Antrag II nach kurzer Diskussion folgender Beschluss gefasst:
Mit 8 : 1 Stimmte beschloss der TA der Konzeption mit Pultdächern mit Firstausrichtung Nord / Süd, wie empfohlen, in der vorliegenden Fassung zuzustimmen.

Gretel und Max Rauscher Schreiben vom 29.11.2004

In vorliegendem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen nach Osten zum Grundstück FlNr. 828/11 mit 3,00 m als zu gering angesetzt sind. Es wird gebeten zu prüfen, die Abstandsflächen zu vergrößern, sowie das südliche Doppelhaus etwas nach Süden oder Norden zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung
Die mit 3,00 m festgesetzten Abstandsflächen werden auch von der Verwaltung als zu gering erachtet. Um den nachbarschützenden Belangen gerecht zu werden, wird empfohlen diese im nächsten Planungsschritt auf die gesetzlichen Abstandsflächen nach Osten zu erweitern, beide Doppelhäuser der FlNr. 1825, Gmkg. Ebersberg, sowie die Lage des südlichen Gebäude in Bezug auf das betreffende Nachbargebäude auf FlNr. 828/11 Gmkg. Ebersberg zu optimieren .

Stadt Ebersberg Abteilung Abfallwirtschaft
Bereits für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wurde vermerkt, dass eine eigene Wertstoffinsel für das neue Wohngebiet unabdingbar. Diese wurde auch vorgesehen. Es wird dringend gebeten, im Zuge des ersten Bauabschnitts eine Wertstoffinsel herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung
Dieser Stellungnahme kann nachgekommen werden. Standort kann der schon vorgesehene im Nordwesten des Baugebietes sein. Es muss noch geprüft werden, ob der Platzbedarf ausreicht. Es muss des Weiteren davon ausgegangen werden, dass bis zur Verwirklichung des nächsten Bauabschnitts im Norden dieser Standort eine Interimslösung darstellt. Im nächsten Planungsschritt sollte eine Fläche in ausreichender Größe daher festgesetzt werden.

Die **Regierung von Oberbayern** als höhere Landesplanungsbehörde teilt mit Schreiben vom 15.11.2004 mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Der **Regionale Planungsverband** teilt mit Schreiben vom 19.11.2004 mit, dass zum geplanten Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden können.

Landratsamt Ebersberg Schreiben vom 01.12.2004

Zu A) - baufachliche und planungsrechtliche Stellungnahme

Aus baufachlicher Sicht besteht mit dem Planentwurf grundsätzlich Einverständnis. Folgende Punkte bleiben zur planlichen Aufstellung und zu den textlichen Festsetzungen anzumerken:

1) Es wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der Gebäude mit Pultdach und vorgelagertem Terrassengeschoß sich nicht ohne weiteres mit der prägenden Dachlandschaft in Einklang bringen lässt. Es sollte daher nochmals eine kritische Überprüfung dieses ortsprägenden Gesichtspunktes durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Dieser Aspekt wurde geprüft und zugunsten optimaler Ausnutzung der Wohnflächen, besserer Belichtung, höherer Attraktivität und ehrlicher Vollgeschosse wird am Konzept der Pultdächer festgehalten. Die städtebauliche Konzeption an dieser Stelle, am Ortsrand, mit Sichtverbindung ins Landschaftsschutzgebiet soll sich bewusst von der bisherigen Struktur

abheben. Im Übrigen wird zudem auf die Stellungnahme zum Antrag II des Agenda-Arbeitskreises Konsummuster, Lebensstil, Gesundheit und Energie samt TA–Beschluss verwiesen.

2) Zur Wandhöhenfestsetzung wird angemerkt, dass diese bei den zurückspringenden Terrassengeschossen nur teilweise erfasst wird.

Stellungnahme der Verwaltung:
Durch die Angabe der jeweiligen Traufhöhen = max. Wandhöhe, Dachneigung und Richtungspfeil ergeben sich die Firsthöhen. Diese Höhenangaben erübrigen sich daher und machen laut Aussage des Architekturbüros keinen Sinn.

3) Innerhalb des Bauraumes für die besondere Bauweise (b) fehlt die klare Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenentwicklung. Es wird gebeten, das Planzeichen 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es wird vorgeschlagen den Bebauungsplan mit dem Planzeichen entsprechend zu ergänzen.

4) Die vorgesehenen Überschreitungen des Tiefgaragenumgriffs sollen insoweit eingeschränkt werden, dass nachbarschützende Abstandsflächen, sowie immissionsschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Laut Aussage des Architekturbüros wurden bei der Planung des Umgriffs bereits nachbarschützende und immissionsschutzrechtliche Belange beachtet.

5) In der textlichen Festsetzung B.3.1.3 sollte zugunsten eines klaren Straßen – und Vorgartenbildes auf die wahlweise eingespannten Flachdächer zwischen den Garagengebäuden verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Diese Anregung hat sich erübrigt, da eine neue Lösung erarbeitet wird.

6) Zugunsten der freizuhaltenden Vorgartenbereiche sollen nur untergeordnete Bauteile zugelassen werden, mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m, Länge 1/3 Baukörperlänge und eingeschossig, da die BauNVO nur geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen vorsieht.

Stellungnahme der Verwaltung:
Diese Anregung kommt den Planungszielen entgegen und sollte mit einer dementsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

7) Im Einmündungsbereich der nördlichen Erschließungstraße in die Einliegerstraßen sind Garagenzufahrten vorgesehen. Es wird angeregt im Hinblick auf die Verkehrssicherheit deren Zulässigkeit nochmals zu überprüfen

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Verwaltung erkennt hier die gleiche Problematik und schlägt die Umplanung der betroffenen Zufahrten im nächsten Planungsschritt vor.

8) Die in den textlichen Festsetzungen erwähnte Von-Scala-Straße ist in der Planunterlage nicht auffindbar. Es wird um Nachtrag gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es wird vorgeschlagen dieser Anregung nachzukommen und den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen

Zu B) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 159 Frischemarkt behandelt und den Anregungen wurde dementsprechend nachgekommen, bzw. zurückgewiesen.
Besonders verwiesen wird dabei auf die geforderten Ergänzungen für den Bebauungsplan Nr. 156 Friedenseiche V:

a) Kennzeichnung der betroffenen Bereiche, gemäß Schallschutzgutachten mit einer Oberrichtwert – Überschreitung > 3 dB(A) mit einem Planzeichen (z.B. XXX) und zugehörigem Textteil:

XXX Schutzwürdige Räumlichkeiten (wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen bei Neuerrichtung / Ersatz von Wohngebäuden in den gekennzeichneten Bereichen nicht angesiedelt werden, es sei denn, die Räumlichkeiten können über eine nicht gekennzeichnete Gebäudeseite belüftet werden oder sie werden mittels Wintergartenkonstruktionen vor den Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 304, bzw. der benachbarten Gewerbebetriebe geschützt.

b) Aufnahme von folgender Festsetzung durch Text, zum baulichen Schallschutz:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen dahingehend zu treffen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (gem. Bekanntmachung des Bayer. Staatministeriums des Innern vom 23.04.1991, AIIMBI Nr 10/91) eingehalten werden. Die Außenhautelemente des Gebäudes (gilt für die immissionsschutzfachlichen Anforderungen für von außen in das Gebäude eindringenden Schall) wie z. B. Wände, Dach, Fenster sind hinsichtlich ihrer Bauschalldämmung entsprechend dieser DIN-Norm auszulegen in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und des ermittelten “maßgeblichen Außenlärmpegels“ (Hinweis: die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind dem schalltechnischen Bericht Nr. M 47 371 / 6 vom 14.10.2004 des Beratungsbüros Müller –BBM zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt den Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde nachzukommen und im Bebauungsplan zu ergänzen. Des Weiteren wird auf die Behandlung der Stellungnahme, sowie die Beschlüsse im Bebauungsplan Nr. 159 Frischemarkt vom 11.01.2005 verwiesen.

Zu C) Naturschutzfachliche Stellungnahme
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen unter Beachtung nachfolgender Stellungnahmen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:

1) Aufgrund der sehr dichten Bebauung , im Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbereich ist der Kompensationsfaktor mit 0,3 bzw. 0,4 zu gering angesetzt. Einem mittleren Wert von 0,45 kann die UNB ohne erhebliche umweltfördernde Maßnahmen , bei Gesamt-GRZ von deutlich über 50 % nicht zustimmen. Es wird um Nachbilanzierung gebeten.
2) Die im Westen als Ausgleichsfläche festgesetzte Grünfläche kann durch die für den Erholungsverkehr vorgesehenen 35 Parkplätze nicht voll angerechnet werden. Parkplätze stellen keine ökologische Aufwertung in Ausgleichsflächen dar. Es sind hier sowohl optische als auch ökologische Verbesserungsmaßnahmen erforderlich, wie ein ca. 5,0 m breiter Grünstreifen zwischen Parkflächen und offener Landschaft. Parkplatz und Eingrünungsstreifen sind der Eingriffsbilanzierung zuzurechnen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es wird empfohlen, die Grünfläche im Westen mit den 35 Stellplätzen komplett aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Durch die Vereinbarung im notariellen Vertrag vom 21.12.2004 mit EDEKA darf der Firmenparkplatz außerhalb der Geschäftszeiten als öffentliche Parkfläche genutzt werden. Es besteht daher keine Notwendigkeit zur Beibehaltung der Fläche mehr. Durch den Wegfall der Stellplätze verringert

sich der Kompensationsfaktor mit Hinweis auf Punkt 1). Grünplaner Herr Barth wird die Nachbilanzierung erstellen.

Stellungnahme Grünplaner Herr Barth:
Durch die Verschiebung des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 159 Frischemarkt nach Norden wird der Bebauungsplan Nr.156 umgeplant. Die Gesamt-GRZ wird nach der Umplanung deutlich geringer ausfallen, zumal das Wohngebiet aufgeweitet werden soll. Aufgrund umweltfördernder Maßnahmen wie Flachdach-Begrünungen kann der Kompensationsfaktor reduziert werden. In diesem Zusammenhang wird eine neue Ausgleichsflächenbilanzierung erstellt. Der Wegfall der oben erwähnten 35 Stellplätze wird in der neu zu erstellenden Bilanzierung berücksichtigt.

3)Für die Ausgleichsfläche im Westen und für eine extern bereitzustellende Ausgleichsfläche ist ein ökologisches Aufwertungskonzept vorzulegen. Wird dies von einer Ökokontofläche abgebucht, wird um exakte Darstellung des Abbuchungsanteils, sowie um Abstimmung mit der UNB gebeten.

Stellungnahme Grünplaner Herr Barth:
Das Aufwertungskonzept bzw. der Abbuchungsanteil der Ökokontoflächen werden nachgewiesen.

4) Wie schon in der 22. Änderung des FNP-Verfahrens gegenüber der Stadt Ebersberg geäußert kann der Bebauung des letzten Grundstücks im Norden der Bebauungszeile entlang der Straße ‚Zur Gass' mit einem Doppelhaus nicht zugestimmt werden. Durch die außerordentlich exponierte Randlage würde dieses weit in das Landschaftschutz- und Naturschutzgebiet hineinwirken. Hier sollte eine Pufferzone zu den Schutzgebieten erhalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Bereits im 22. FNP-Änderungsverfahren konnte für besagtes Grundstück mit der UNB Herrn Finster eine Einigung dahingehend erzielt werden, dass es mit einem Einfamilienhaus mit E + D bebaut werden kann. Zusätzlich soll das Grundstück zur Landschaft hin mit einem 5,00 m breiten Grünstreifen versehen werden.
Dies soll im nächsten Planungsschritt so geändert bzw. ergänzt werden.

5) Zur Verschlankung der textlichen Festsetzungen wird empfohlen die P 3.6.4 und P 3.6.5 zu entnehmen. Ferner sollte das Pflanzgebot der Bäume II. Ordnung und der Sträucher (3.6.2, 3.6.3) auf ausschließlich standortheimische Gehölze zu ergänzen und zu berichtigen.
6) Zur Durchgrünung des Baugebietes entlang der Erschließungsstraßen wird die Festsetzung von einem Grundgerüst an Kleinbäumen II. Ordnung empfohlen.

Stellungnahme Grünplaner Herr Barth:
Der Empfehlung zur Verschlankung der textlichen Festsetzungen wird nachgekommen und das Pflanzgebot der Bäume II. Ordnung wird gemäß der Empfehlung der UNB ergänzt bzw. berichtigt.
Die Festsetzung eines Grundgerüstes an Kleinbäumen wie empfohlen kann im Rahmen der Umplanung aufgenommen werden.

Landratsamt Ebersberg - Gesundheitsamt Schreiben vom 23.11.2004

Das Gesundheitsamt fordert den Anschluss der ausgewiesenen Bauflächen an die zentrale Wasserversorgung, die zentrale Kanalisation und die vollbiologische Kläranlage der Stadt Ebersberg. Es ist darauf zu achten die anfallenden Abwässer nicht chemisch zu verunreinigen.
Außerdem sind die festen Abfallstoffe auf hygienische und wasserrechtlich unbedenkliche Weise zu entsorgen. In Wertstoffinseln müssen ausreichend Container bereitgestellt werden. Die Plätze sind entsprechend zu warten und zu pflegen. Außerdem wird mitgeteilt, dass auf den für die Bebauung vorgesehene Flächen keine Altlasten bekannt sind.

Seitens der Verwaltung wurde festgestellt, dass den Forderungen des Gesundheitsamtes nachgekommen werden kann.

Straßenbauamt München, Schreiben vom 22.11.2004

Die Stellungnahme des Straßenbauamtes wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 159 Frischemarkt behandelt und den Anregungen wurde dementsprechend nachgekommen, bzw. zurückgewiesen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 23.12.2004

Es wird mitgeteilt, dass die wasserrechtliche Genehmigung vorliegt.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis.
Als Hinweis sollte aufgenommen werden:
Durch Grund- bzw. Schichtwasser ab ca. 2,2 m unter Gelände wird empfohlen die Kellergeschoße der Wohngebäude und die Tiefgarage in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu erstellen.
Als redaktionelle Ergänzung sollte die Abstimmung für die Entwässerung in Punkt 3.2 für die Mehrfamilienhäuser satzungsrechtlich mit der Stadt Ebersberg erfolgen.

> Stellungnahme der Verwaltung:
> Die Verwaltung empfiehlt den Hinweis aufzunehmen und den Bebauungsplan in Punkt 3.2 - Entwässerung zu berichtigen.

Kreisbrandinspektion Ebersberg, Schreiben vom 31.10.2004

Die Forderungen hinsichtlich des Löschwasserbedarfs, der Feuerwehrzufahrt und des Zuganges, sowie Anforderungen an Wohngebäude geringer Höhe und Wohngebäude, deren Fußboden mehr als 7,0 m über Gelände liegt können eingehalten werden.
Gemäß der Stellungnahme des Kommandanten der FF Eberberg, Herrn Proske kann die von der Kreisbranddirektion vorgeschlagene Anzahl der Überflurhydranten deutlich reduziert werden. Die Anschlussmöglichkeiten sind durch die geringen Entfernungen gegeben.
Die Stellungnahme kann als erledigt betrachtet werden, da alle Forderungen eingehalten werden können.

Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 07.12.2004

Es wird mitgeteilt, dass durch die Planung Belange der Gemeinde Steinhöring grundsätzlich nicht berührt werden. Zur Vermeidung einer Mehrbelastung der Ebrach durch eingeleitetes Oberflächenwasser und der damit verbundenen Überschwemmungssituation in Steinhöring wird um Festschreibung entsprechender Rückhaltemaßnahmen in den weiteren Planungen gebeten.

> Stellungnahme der Verwaltung:
> Die Entwässerung des Plangebietes soll über ein Trennsystem erfolgen. Im Zuge der Ableitung des Regenwassers in Richtung Egglburger See wird ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Wasserrechtsverfahren ist hierfür abgeschlossen. Die erforderlichen Grundverhandlungen sind geführt und die Verträge unterzeichnet. Es ist somit gesichert, dass eine unzulässige Mehrbelastung der Ebrach zum Schaden der Gemeinde Steinhöring vermieden wird.
> Der Gemeinde Steinhöring ist mitzuteilen, dass vor Baubeginn innerhalb des Plangebietes entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden, um den gerechtfertigten Belangen der Gemeinde Steinhöring nachzukommen.

Keine Einwände wurden erhoben von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

Kabel Deutschland – Schreiben vom 16.11.2004

Deutsche Telecom AG – Schreiben vom 28.10.2004
Erdgas Südbayern – Schreiben vom 14.12.2004
E.ON Bayern – Schreiben vom 22.11.2004

Stellungnahme und Anregung PV Äußerer Wirtschaftsraum München und Bauverwaltung Stadt Ebersberg vom 22.12.2004

Vorgeschichte:
Um möglichst vielen Einheimischen den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen, wurde eine hohe Verdichtung unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Verkehrswege, Erschließung etc. bei der Konzeption des Baugebietes verfolgt.
Durch die Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, sowie der Bauabteilung, die Enge und hohe Verdichtung nochmals einer Prüfung zu unterziehen, wurde in einer großen Runde mit Architekten, Grünplaner beraten. Dabei wurde festgestellt, dass im Quartier zugunsten von mehr Wohnraum knappe Erschließungsstraßen, erschwerter Begegnungsverkehr und öffentliche Versorgung in Kauf genommen werden und so potentiellen Konflikten den Weg bereiten. Architekt Voigt wurde beauftragt, das gesamte Baugebiet unter Beibehaltung der vorhandenen Fläche und des Städtebaukonzeptes insgesamt aufzuweiten, Begegnungsverkehr komfortabel zu ermöglichen, die Erschließungsstraßen zu verbreitern und zusätzlichen öffentlichen Raum zu schaffen, falls möglich.
Architekt Voigt stellte das „neue“ Konzept ausführlich vor. Die internen Erschließungsstraßen erzeugen mehr Großzügigkeit, die Bebauung wirkt insgesamt lockerer, ohne üppig zu sein. Durch die Maßnahme werden nur unwesentlich weniger Parzellen ausgewiesen (vorher 49, jetzt 44 Parzellen), was sich aber positiv in großzügigeren Grundstücken niederschlägt. Im Geschosswohnungsbau dürfte sich hingegen die Zahl der Wohnungen erhöhen.
Nach kurzer Diskussion fand das Konzept im TA breite Zustimmung. Lediglich StR Berberich sprach sich gegen die großzügige „unsoziale“ Bebauung aus. Dem widersprach StR Mühlfenzl , da die Stadt hier keinen sozialen Wohnungsbau betreibe, sondern ein Einheimischen-Baugebiet.

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das geänderte Konzept, wie von Architekt Voigt vorgestellt erneut zu billigen. Planungstand ist der 11.01.2005

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, beschloss der Technische Ausschuss was folgt, sofern nicht bereits im vorangegangenen Vortrag der Stellungnahmen und deren Behandlung einzelne Punkte bereits gesondert beschlossen wurden:

Den Einwänden der Bürger und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belangen kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. im Übrigen werden sie zurückgewiesen.

Planer und Grünplaner werden gebeten, den Plan nach Maßgabe der vorstehenden Stellungnahmen der Stadt zu überarbeiten und zu ergänzen.

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen billigte er TA den Bebauungsplan samt Grünordnung mit der Maßgabe, dass die vorstehenden Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet sein müssen. Planungsstand ist der 11.01.2005. Ihm wird die Begründung in der Fassung vom 11.01.2005 beigegeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes nach Vorlage der geänderten Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
- Aufstufung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 17 in Vorderegglburg zur Ortsstraße
- Einziehung eines Teilstückes des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 11, an der B 304 westlich des Aldi
- Widmung des Weges von der Dr.-Wintrich-Straße zur Ringstraße, auf dem ehemaligen Gelände des Autohauses Grill

öffentlich

Aufstufung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 17 in Vorderegglburg zur Ortsstraße

Der im Bestandsverzeichnis der Stadt Ebersberg als öff. Feld- und Waldweg Nr. 17 mit der Bezeichnung „Moosfeldweg" geführte Weg hat inzwischen die Verkehrsbedeutung einer Ortsstraße erlangt.
Dieser Weg ist deshalb gem. Art. 7 Abs. 1 BayStWG zur Ortsstraße aufzustufen. Die Beschreibung lautet wie folgt:

Bezeichnung: Weg in Vorderegglburg
FlNr.: 2471, Gmkg. Ebersberg
Anfangspunkt: Abzweigung von der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 51
Endpunkt: Westgrenze des Grundstücks FlNr. 2482, Gmkg. Ebersberg

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 17 mit der Bezeichnung „Moosfeldweg" zur Ortsstraße mit der künftigen Bezeichnung „Weg in Vorderegglburg" aufzustufen.

Einziehung eines Teilstücks des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 11 (Simmerinfeldweg), an der B 304 westlich des Aldi

Zwischen dem Gelände des Aldi und der Straße „Zur Gass" entsteht ein Frischemarkt und weiter nördlich ein Wohngebiet.
Der durch die diesbezüglichen Bebauungspläne 159 (Frischemarkt) und 156 (Friedenseiche V) überplante Bereich umfasst auch ein Teilstück des öff. Feld- und Waldweges Nr. 11, das mit der Planungsumsetzung seine Verkehrsbedeutung verliert. Dieses Teilstück ist daher gem. Art. 8 Abs. 1 BayStrWG einzuziehen.
Das einzuziehende Teilstück beginnt im Süden am Abzweig von der B 304 (km 0,000) und endet im Norden am Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Friedenseiche V (km 0,170).

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 11 (Simmerinfeldweg) im Bereich vom Abzweig an der B 304 (km 0,000) bis zum nördlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Friedenseiche V (km 0,170) einzuziehen.

Widmung des Weges an der Dr.-Wintrich-Straße zum Eigentümerweg

Der Verbindungsweg von der Dr.-Wintrich-Straße zur Ringstraße, auf dem ehemaligen Gelände des Autohauses Grill, wurde mittlerweile hergestellt. Entsprechend seiner Verkehrsbedeutung ist er zum Eigentümerweg zu widmen. Der Weg verläuft auf den Grundstücken FlNr. 804/33 und 804/34, Gmkg. Ebersberg.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, den auf den Grundstücken FlNr. 804/33 und 804/34, Gmkg. Ebersberg verlaufenden Weg zum Eigentümerweg zu widmen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

RÜB II;
Genehmigung der Ingenieur-Verträge

öffentlich

Aufgrund der Forderung der Wasserwirtschaftsbehörden muss für den bestehenden Regenüberlauf 2 – das den technischen Anforderungen nicht mehr genügt – ein Regenüberlaufbecken erstellt werden.
Laut Beschluss des Technischen Ausschusses - vom 04.11.2003 über das Abwasserkonzept der Stadt Ebersberg - ist der Bau des RÜB II im Jahr 2005 zu vollziehen.

Für die notwendigen Ingenieur Leistungen werden nachfolgend aufgeführte Ingenieurverträge notwendig.

- IB Hossfeld (Objektplanung)
  RÜB II mit erforderlichen Kanalverlegemaßnahmen.
  Das vorab eingeholte Angebot entspricht nach Leistungsbild (Lph 1-3 und 5-9) und der Honorarzone (**III, Mindestsatz**) den Vorgaben der HOAI. Das Ingenieurhonorar für die Gewerke RÜB II und Kanalverlegung südlich der Weinleite beläuft sich einschl. MWST auf ca.

  50.500,- €

- IB Hossfeld (Tragwerksplanung)
  RÜB II
  Das vorab eingeholte Angebot entspricht nach Leistungsbild (Lph 2-4 und 5-6 + 8) und Honorarzone (**III, Mindestsatz**) den Vorgaben der HOAI. Das Ingenieurhonorar für die Tragwerksplanung beläuft sich einschl. MWST auf ca.

  28.500,- €

- Vergabe der Bauleitung an das IB Bichler.
  Die Bauleitung wird in Übereinstimmung mit der HOAI mit 2,5 % der Herstellungskosten angeboten, was einem Ingenieurhonorar einschl. MWST von ca.

  19.000,- €

  entspricht.

Mit 9 : 0 Stimmen genehmigte der Technische Ausschuss die o.g. Ingenieur-Verträge.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

Frischemarkt und Friedenseiche V;
Ausschreibung für Verlängerung der von-Scala-Str.

öffentlich

Verlängerung der Von – Scala – Straße einschließlich der notwendigen Erschließung:

- für die geplante Bebauung auf den Flur. Nr. 1826, 1825/1

- die Planung für den Straßenausbau (Verlängerung der Von–Scala-Str.) wird durch das IB Gruber–Buchecker in der Maßnahme Friedenseiche V bereits mit ausgeführt.

- Die Ingenieurverträge für die Friedenseiche V werden demnächst vom Büro Gruber-Buchecker vorgelegt.

- die Erschließung für Kanal und Wasser im öffentlichen Bereich erfolgt über die Von-Scala-Str. (Neuanschlüsse) und wird durch das Bauamt veranlasst.
  Die Erschließung im privaten Grundstück, wird vom Bauherrn - Fa. K-Team aus Grafing - erstellt.
  Dazu muss vorab ein Entwässerungsplan zur Genehmigung bei der Stadt eingereicht werden.

- Eine Kostenschätzung für die Erschließungsmaßnahmen konnte in der Kürze der Zeit nicht vorgelegt werden.

Das Stadtbauamt empfahl die Planung des Straßenbaues im öffentlichen Bereich **vorab** durch das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker ausführen zu lassen.

Mit 9 : 0 Stimmen kam der TA der Empfehlung des Stadtbauamtes nach und beschloss die Vorabplanung durch das Ing.-Büro Gruber-Buchecker ausführen zu lassen.

Lfd.-Nr. 09a

Kommentar [M9]:

Verschiedenes
Nachmeldung schutzwürdiger Flächen nach der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie
öffentlich

Bürgermeister Brilmayer berichtete, dass die Ausweisung der schutzwürdigen Flächen nach der FFH-Richtlinie geringfügig geändert wurde. Dem Wunsch des Stadtrates vom 27. Juli 2004 kam das Bayerische Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz insoweit nach, als eine Teilfläche aus dem Privatwaldbereich nordwestlich des Ebersberger Gewerbegebietes aus dem Umgriff herausgenommen und im Gegenzug Staatswaldflächen nördlich der St 2080 zu den schutzwürdigen Flächen hinzugeführt wurden.
Bei den herausgenommenen Privatwaldflächen nordwestlich des Gewerbegebietes handelt es sich um stark fichtendominierte Waldbestände, die zusätzlich von Intensivgrünland und Ackerflächen durchsetzt sind. Nachweise über das Vorkommen von Bechsteinfledermaus oder Gelbbauchunke liegen nicht vor.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen dies billigend zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 09b

Kommentar [M10]:

Verschiedenes
Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 165 - Oberlaufing
öffentlich

Bürgermeister Brilmayer berichtete, dass von 2 Betroffenen die Erweiterung des Umgriffs bis zur Ostgrenze der Grundstücke FlNr. 142 und 142/3, Gmkg. Ebersberg, beantragt wurde. Daraufhin fand eine Besprechung mit Vertretern des Landratsamtes Ebersberg statt. Von Seiten des Landratsamtes wurde bei dieser Besprechung vorgeschlagen, dem Technischen Ausschuss zu empfehlen, die östliche Geltungsbereichsgrenze in der Flucht der bestehenden Garage auf dem Grundstück FlNr. 142 nach Norden bis auf den Schnittpunkt mit einer gedachten Verlängerung der Südfassade des südlichsten Gebäudes auf dem Grundstück FlNr. 142/3 und von diesem Punkt in gerader Linie bis zum nordöstlichen Hauseck auf dem selben Grundstück zu verlagern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Umgriff der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 165 – Oberlaufing wie von Bürgermeister Brilmayer vorgetragen, zu vergrößern.

Lfd.-Nr. 09c

Kommentar [M11]:

Verschiedenes
Anlage eines öffentlichen Parkplatzes an der Anzinger Straße
öffentlich

Bürgermeister Brilmayer informierte die Mitglieder des Technischen Ausschusses darüber, dass der Bau von Stellplätzen an der Anzinger Straße, im Bereich der Grundstücke FlNr. 1355/3 und 1354/2 der Gmkg. Ebersberg eine Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Endmoränenzug zwischen Ebersberg und Kirchseeon“ erfordert.
Die Erteilung dieser Befreiung knüpft das Landratsamt in einem Schreiben vom 27.08.2004 an die Schaffung folgender Voraussetzungen:

1. Zustimmung, dass ein landschaftsgerecht ausgelegter Parkplatz gebaut wird, auf dem im Abstand von jeweils 5 Standplätzen ein Großbaum angepflanzt wird.
2. Langfristige Sicherung der Parkfläche sowie der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen per beschränkt persönlicher Dienstbarkeit gegenüber dem Freistaat Bayern.
3. Akzeptanz eines Ausgleichsfaktors von 1 : 2 für die in Anspruch genommene Fläche von ca. 2000 qm aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet.
4. Ausgleich durch Aufforstung eines Laubwaldes nach forstfachlicher Empfehlung im direkten Anschluss an den Parkplatz nach Südwesten, wobei die Aufforstung bereits vor der endgültigen Fertigstellung des Parkplatzes erfolgen soll.

Die Fa. Reischl erklärte ihre Bereitschaft, diese Forderungen zu erfüllen.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses nahmen dies zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M12]:

Wünsche und Anfragen
öffentlich

Herr Berberich regte an, im Rahmen der Baumfällarbeiten in der Hindenburgallee auch den Wildwuchs (Hecken und Sträucher) zu entfernen.

Frau Anhalt berichtete, dass die Bepflanzung auf dem Schwabener Kreisel lediglich abgemäht wurde. Wenn die Pflanzen wieder wachsen, wird der Kreisel nicht anders aussehen, als im Jahr zuvor.
Bgm. Brilmayer sicherte zu, diese Angelegenheiten von der städtischen Gärtnerei überprüfen zu lassen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.35 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer (TOP 1 – 5)

Pfeifer (TOP 7 u. 8)

Weisheit (TOP 6, 9a, b, c, u. 10
Schriftführer/in

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil