NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 19.10.2004

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren 3. Bgm. Ried, StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Riedl, und Schuder.

Als Zuhörer nahmen 2. Bgmin. Anhalt und StR Abinger an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer/in: Fischer

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

Lfd.-Nr. 1

Kommentar [m1]:

[redacted]
Vorstellung des neuen Konzeptes zur Bebauung des Grundstückes FlNr. 822/3 und -/4, Gmkg. Ebersberg an der Bgm.-Meyer-Str.

öffentlich

Im Technischen Ausschuss vom 24.08.2004 wurde beschlossen einer Bebauung mit vier Einfamilienhäusern zuzustimmen. Hauptkriterien zur Verringerung der Wohneinheiten von 6 auf 4 waren in erster Linie die Vermeidung von Versiegelung und Verkehrsaufkommen durch zwei Zufahrten und ungünstig platzierte Garagen bzw. Stellplätze.
In der nun vorliegenden neuen Variante wurde auf Anraten der Stadt Ebersberg und dem Landratsamt die Zufahrt zentral mit Garagen- und Stellplatzhof angeordnet und somit die Hauptbedenken ausgeräumt. Es werden für zwei Einfamilienhäuser und zwei Doppelhäuser sechs Garagen und sechs Stellplätze nachgewiesen.
Ortsplanerisch ohne Belang dürfte sein, ob die Gebäude als Einfamilienhaus oder als Doppelhaus konzipiert sind.
StR Berberich fragte nach der Notwendigkeit für einen Bebauungsplan für dieses Quartier. Nachdem vom Antragsteller in Absprache mit dem Landratsamt eine mögliche Bebauung zur Nachverdichtung der restlichen Grundstücke aufgezeigt wurde, können die verbleibenden vier Grundstücke durchaus nach § 34 BauGB bebaut werden. Eine Bebauungsplanaufstellung erübrigt sich.
Die Verwaltung empfiehlt der Voranfrage das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr.2

Kommentar [m2]:

[redacted]
Antrag auf Vorbescheid zur Genehmigung von Kiesabbau auf dem Grundstück FlNr. 1234, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Der Antrag wurde im Technischen Ausschuss vom 20.07.04 einstimmig abgelehnt. Im nun vorliegenden Antrag ergeben sich keine neuen Kriterien. Es ist lediglich die in Aussicht gestellte Zustimmung der Grundbesitzer für die Verbreiterung des Geräumteweges Fl.Nr. 1154 beigefügt.
Die planungsrechtliche Beurteilung zum Vorhaben stellt sich wie folgt dar:
Gemäss § 35 Abs. 3 Satz 3 stehen öffentliche Belange einem privilegierten Vorhaben in der Regel auch dann entgegen, wenn hierfür durch Darstellungen im FNP oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.
Die Stadt Ebersberg hat in ihrem FNP drei Kiesabbauflächen (Schafweide, Äpfelkam und Rinding) dargestellt, deren Ausbeute derzeit über den Bedarf hinausgeht. Die dort verfügbaren Kiesvorkommen stellen die Versorgung mit Kies auf die nächsten 10 bis 15 Jahre über den örtlichen Bedarf hinaus sicher. Diese Flächen sind für die Rohstoffsicherung, bzw. für Abgrabungen dargestellt. Sie decken sich teilweise mit der im Regionalplan bestimmten Vorrangfläche Nr. 306 für Sand- und Kiesabbau. Damit stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans dem beantragten Vorhaben entgegen.
Es besteht aus der Sicht der Stadt Ebersberg derzeit keine zwingende Notwendigkeit weitere Abbaugebiete zuzulassen.
Die Verwaltung empfiehlt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel, die betreffende Fläche für die bisherige land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre erforderlich.
Das gemeindliche Einvernehmen kann folglich nicht erteilt werden.
Dem Stadtrat soll die Empfehlung gegeben werden, den FNP dahingehend zu ändern, dass

1) die derzeit dargestellten Kiesabbauflächen einer Revision unterzogen werden, und
2) die potentiellen Kiesabbauflächen eindeutig als Kiesabbaukonzentrationszonen gekennzeichnet werden.

Gleichzeitig ist der Erläuterungsbericht zum FNP zu überarbeiten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 1234 zu fassen, mit dem Ziel die betreffende Fläche für die bisherige land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB zu erhalten und der weiteren Festsetzung, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sie von Bebauung freizuhalten.
Ein Kiesabbau an beantragter Stelle hätte gravierende städtebauliche und ortplanerische Auswirkungen. Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Stadt auf einen vernünftigen Ausgleich zwischen den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und dem Landschaftsbild mit anderen Nutzungswünschen zu achten. Grundsätzlich gilt ferner, dass landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden sollen (§1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Hinblick auf die ausreichend zur Verfügung stehenden Kiesabbauflächen an der Schafweide sowie bei Rinding und Äpfelkam, ist derzeit keine Notwendigkeit erkennbar, die beantragten Flächen für den Kiesabbau freizugeben. Hinzu kommt, dass es sich aus Sicht der Stadt um einen ortsplanerisch vollkommen inakzeptablen Standort im Wald, direkt an der Ortseinfahrt nach Ebersberg handelt. Nicht außer Acht gelassen werden darf die unmittelbare Nähe zum in Frage kommenden FFH - Gebiet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für das Grundstück Fl.Nr. 1234 eine Veränderungssperre zu erlassen. Der Satzungstext liegt bei.

Kommentar [m3]: Anlage

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen nicht zu erteilen. Die beschlossene Veränderungssperre steht dem entgegen. Die Zulassung einer Ausnahme gemäss § 14 Abs. 2 BauGB kommt nicht in Betracht, weil dafür die tatbestandlichen Voraussetzungen fehlen. Die Planung ist noch nicht in der Weise konkretisiert, dass von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Planung ausgegangen werden kann. Es ist vielmehr zu erwarten, dass durch das erteilte Einvernehmen die Planung maßgeblich erschwert, bzw. unmöglich gemacht wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, den FNP dahingehend zu ändern, dass die derzeit dargestellten Kiesabbauflächen einer Revision unterzogen, und die potentiellen Kiesabbauflächen eindeutig als Kiesabbaukonzentrationszonen gekennzeichnet werden. Gleichzeitig ist der Erläuterungsbericht zum FNP zu überarbeiten.

Lfd.-Nr.3

Kommentar [m4]:

[redacted]
Umbau und Anbau an bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FlNr. 840/3 Gmkg. Ebersberg, Haggenmillerstr. 3

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach den einfachen Bebauungsplänen Nr. 10 und 13.
Das bestehende Einfamilienhaus wird um eine Wohneinheit nach Westen erweitert. Die Festsetzungen der Bebauungspläne werden eingehalten. Das Vorhaben fügt sich ein und ist ortsplanerisch vorstellbar.
Für zwei Wohneinheiten werden 3 Stellplätze nachgewiesen. Der vor der Garage situierte, gefangene Stellplatz sollte nach Norden verrückt werden bzw. an andere Stelle. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

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

Lfd.-Nr.4

Kommentar [m5]:

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft für den Landkreis Ebersberg e.G.;
Vorbescheid zur Errichtung von Sozialwohnungen mit Carports und Nebengebäude auf dem Grundstück FlNr. 824/13, Gmkg. Ebersberg, Kurt-Rohde-Platz 4

öffentlich

Es ging hierzu ein nicht öffentlicher Teil voraus.
Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 14.
Folgende Befreiungen sind erforderlich:
Das Gebäude wird außerhalb der Baugrenzen errichtet.
Statt I + D wird II + D beantragt, wie Bestand.
Statt einer Dachneigung von 48° - 54° werden 40°, wie im Bestand beantragt.
In Ausmaß und Platzierung hält sich das Vorhaben an die städtebauliche Studie von 1993 vom Büro Fink.

Die städtebauliche Gesamtsituation wird aufgewertet und entspricht den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich, somit den Zielen der Stadt.
Durch die im Norden am Kurt-Rohde-Platz angeordneten zwei Längsparker entfallen mindestens vier öffentliche Senkrechtparker. In Absprache mit dem Planer und dem Antragsteller werden die beiden Stellplätze im Anschluss an das Carport-Gebäude verlegt. Seitens des Landratsamtes wurde bei der Vorbesprechung das Vorhaben als grundsätzlich genehmigungsfähig erachtet, der Stellplatznachweis von 14 Stellplätzen wurde akzeptiert. Es besteht sogar ein Überhang, da für den Bestand keine Stellplätze gefordert waren.

Die Verwaltung empfiehlt den Befreiungen zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Die zwei Längsparker müssen verlegt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss den erforderlichen Befreiungen zu und erteilte das Einvernehmen, unter der Maßgabe, dass die beiden Längsparker wie vereinbart verlegt werden.

Lfd.-Nr.5

Kommentar [m6]:

[redacted]
Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Ortsteils Kumpfmühle

öffentlich

Stadtrat Schuder nimmt wegen persönlicher Beteiligung gemäss Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

Bgm. Brilmayer erläuterte zum Antrag folgenden Sachverhalt:
Herr Schuder trat mit der Bitte um Bestandssicherung an die Stadt Ebersberg heran.
Die Zimmerei Schuder wird seit 50 Jahren auf dem Areal in Kumpfmühle betrieben. Das Gebiet ist im rechtsgültigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem Beispiel des Gewerbegebietes Langwied folgend, sollte im Rahmen einer Überarbeitung durch Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes das Gebiet neugeordnet werden, zumal gegenüber das Verfahren des Bebauungsplanes Sondergebiet Baumarkt derzeit läuft. Es wird von der Verwaltung vorgeschlagen den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes - Sondergebiet Handwerkerhof - zu fassen. Die zugelassenen Gewerbearten müssen noch anhand einer Positivliste festgelegt werden. Gleichzeitig muss der FNP geändert werden.
Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller, eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet Handwerkerhof.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen empfahl der Technische Ausschuss dem Stadtrat ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan im Bereich Kumpfmühle für - Sondergebiet Handwerkerhof - einzuleiten.

Lfd.-Nr.6

Kommentar [m7]:

Bebauungsplan Nr. 151 – südlich der Kolpingstraße -
hier: Behandlung der eingegangen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

öffentlich

Die Behandlung dieses TOP wurde auf die nächste TA-Sitzung verschoben.

Lfd.-Nr.7

Kommentar [m8]:

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 – Baumarkt;
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus dem Verfahren § 4 Abs. 1

öffentlich

I. Sachbericht

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

Am 01.04.2003 hat die Stadt die Einleitung des Verfahrens zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Verfahren ist vollständig durchlaufen. Der Feststellungsbeschluss zum geänderten Flächennutzungsplan ist gefasst. Allerdings muss der Erläuterungsbericht dazu nochmals geändert werden, nachdem sich neue Erkenntnisse zur Hochwassersituation ergeben haben (TA v. 20.7.04, lfd.Nr. 15). Deswegen ist auch die Genehmigung des Landratsamtes bislang noch nicht beantragt worden.

In seiner Sitzung vom 7.10.2003 beschloss der TA 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 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, sich bis 15.10.2004 zu äußern.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:
- Staatliches Vermessungsamt,
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung,
- Bayer. Bauernverband,
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München,
- Kreishandwerkerschaft,
- Kreisgruppe Bund Naturschutz e.V.,
- DFMG (Deutsche Funkturm GmbH),
- Stadt Grafing,
- Gemeinde Forstinning,
- Gemeinde Hohenlinden;

II. Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 22.09.04

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Mit Blick auf die wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren kommt der Stellungnahme der Fachbehörden ein besonderes Gewicht zu.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen der wasserrechtlich zuständigen Behörden werden besonders beachtet.

2. Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 27.09.04

Der Regionale Planungsverband meldet keine regionalplanerischen Bedenken an.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme des RPV wird zur Kenntnis genommen.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 01.10.04

Die Handwerkskammer verweist auf ihre Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren. Dort berechnet die Kammer die landesplanerisch höchstzulässige Verkaufsfläche neu. Sie gelangt dabei zu dem Ergebnis, dass die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 5.432 m² zu reduzieren sei. Der Umgriff des Projekts sei um 20.350 Einwohner zu kürzen, weil in Grafing ebenfalls ein Baumarkt entstünde und außerdem dort und in Wasserburg bereits Baumärkte bestünden.
Gemäß LEP B II.1.2.1.3 hätten die öffentlichen Planungsträger darauf zu achten, dass nicht durch zu viele und zu großflächige Neuerrichtungen von Einzelhandelsbetrieben die Vielfalt der Handelsstruktur und damit die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte gefährdet werde.
Da nicht bekannt sei, wie weit die Verkehrsplanungen zur B 304 neu gediehen seien, würden auch verkehrliche Bedenken angemeldet.
Idealer Weise sei ein gemeinsamer Standort zusammen mit der Stadt Grafing zu realisieren. Andernfalls lehne die Handwerkskammer das Vorhaben am derzeitigen Standort ab.

Stellungnahme:
Die am fraglichen Standort maximal zulässige Verkaufsfläche von (gewichtet) 6.725 m² hat die Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - unter Beteilung der Träger öffentlicher Belange gutachtlich ermittelt. Die Stadt sieht keinen Grund, an der Richtigkeit der seitens der Fachbehörde erstellten landesplanerischen Beurteilung zu zweifeln. Schon bei Durchführung des ROV war - auch der Landesplanungsbehörde - bekannt, dass in Grafing ein (weiterer) Baumarkt geplant ist. Die seitens der Handwerkskammer hervorgehobenen Umstände sind also in der landesplanerischen Beurteilung berücksichtigt worden.

Die von der Regierung von Oberbayern vorgeschlagenen Verkaufsflächen sind so im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (d.h. beschränkt). Sie sind auch im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt. Nach den Ergebnissen der landesplanerischen Beurteilung werden sich deswegen ***keine*** negativen Auswirkungen auf die Vielfalt der Handelsstruktur und ebenso wenig auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte ergeben.

Die Verkehrsplanung zur B 304 ist abgeschlossen. In den anhängigen Klageverfahren haben Augenscheinstermine und mittlerweile auch die mündlichen Verhandlungen stattgefunden. Mit Ausnahme der Klage des Bundes Naturschutz sind alle Verfahren abgeschlossen. Das Urteil zur alleine noch anhängigen Klage des BUND wird am 26. Oktober dieses Jahres verkündet.

Ein gemeinsamer - tauglicher - Standort zwischen Ebersberg und Grafing für ein entsprechendes Vorhaben steht nicht zur Verfügung. Das hat die Stadt schon im Vorfeld der Bauleitplanverfahrens hinreichend untersucht (vgl. Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan). Ein solcher Standort kann offenkundig nicht zwischen den beiden Städten - in dem erhaltenswerten Freiraum - verwirklicht werden.

4. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 18.10.04

4.1. Aus baufachlicher Sicht stellt das Landratsamt die Übereinstimmung der Flächennutzungsplanänderung mit dem Bebauungsplan fest. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB könne als eingehalten angesehen werden.
Baugestalterisch bleibe anzuregen, die beabsichtigte Baumasse nicht in einer „Kistenform“ zu verwirklichen. Eine Gliederung in Satteldachhallen mit Flachdachbauteilen werde angeregt. Auf einen vorbildlich gebauten Holzfachmarkt in Rheinstetten-Forchheim werde verwiesen.
Zu den Festsetzungen sei anzumerken:

- Aus den Grünbereichen zwischen den Stellplätzen lasse sich nicht entnehmen, ob dort Baumpflanzungen vorgesehen seien.
  Die Planzeichen für die GRZ bzw. die Gebäudehöhe widersprächen der PlanzeichenVO und seien abzuändern.
- Die Erläuterungstexte bei Ziff. 4 der planlichen Festsetzungen seien verschoben.

Stellungnahme:

4.1.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.1.2 Die angeregten Änderungen der Planzeichen (GRZ und Wandhöhe) sind vorzunehmen. Die Planzeichen sind der PlanzeichenVO anzupassen. Die Festsetzung zur Wandhöhe soll wie folgt geändert werden:

„WH 10 m - Wandhöhe
Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von 525,70 m üNN bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln. Vor die Außenwand hervortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Erker und Balkone bleiben außer Betracht.“

4.1.3 Die verschobene Bezeichnung der Planzeichen unter Ziff. 4 der Festsetzungen ist zu berichtigen.

4.1.4 Eine andere Baugestaltung lehnt die Stadt ab. Sie hält die gewählte Gestaltung aber für städteplanerisch und ortsgestalterisch vertretbar. Dabei kann nicht außer Acht bleiben, dass sich in unmittelbarer Umgebung schon heute unterschiedlichste Industrie- und Gewerbebauten befinden. Sie sind

ausnahmslos dadurch gekennzeichnet, dass es sich dabei in erster Linie um Zweckbauten handelt. In die so zu bestimmende Umgebung fügt sich das jetzt geplante Vorhaben ein.

Im Übrigen hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass er den VEP dahin ändern will, dass das künftige Bauwerk eine Höhe von 8,00 m über Gelände nicht überschreiten soll. Dann aber kann von einer „Kiste“ nicht die Rede sein.

4.2. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritisiert das LRA, dass das schalltechnische Gutachten von anderen Verkehrszahlen als der Vorhabenträger ausgehe. Auch entspräche das Gutachten nicht dem aktuellen Planungsstand (andere Zu- und Ausfahrten). Schließlich werde auf einen IO 2 abgestellt, der aber am weitesten von den Schallquellen entfernt liege. Insoweit sei das Gutachten aus Gründen der Rechtssicherheit zu überarbeiten.
Allerdings würden die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm jedenfalls eingehalten. Diese Grundaussage des Gutachtens - nämlich dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen würden - träfe weiterhin zu.

In Bezug auf die 110 kV-Freileitung sei festzustellen, dass die Anforderungen der 26. BImSchV eingehalten seien.

Stellungnahme:
Die Vorbehalte zur vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme treffen zu. Der Vorhabenträger wird gebeten, das Gutachten in den fraglichen Punkten überarbeiten zu lassen. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Das Gutachten weist nach - auch ohne Korrektur -, dass die maßgeblichen Lärmgrenz- bzw. Richtwerte eingehalten sind.

4.3 Naturschutzfachlich macht das Landratsamt Ebersberg Bedenken geltend. Weder befände sich ein Grünordnungsplan bei den Unterlagen, noch sei ein Grünordnungsplan in ausreichender Weise in die Planung eingearbeitet. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen würden gravierend von der 20. Flächennutzungsplanänderung abweichen.
Bei der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme „M 1“ handle es sich nicht um eine solche im Sinne des § 21 BNatSchG. Bei der wichtigsten Ausgleichsfläche „M 2“ fehle im Plan vollständig die Umrahmung mit der Signatur „ökologische Ausgleichsfläche“. Unmissverständliche Plandarstellungen seien erforderlich, da auch eine dingliche Sicherung gem. Art. 6 a Abs. 4 BayNatSchG zu erfolgen habe.

Darzustellen seien insbesondere:
- neuer Bachlauf der Ebrach;
- grundsätzliche Rahmenaussagen zu Gehölzflächen und Großbäumen;
- Pflanzliste (Art und Pflanzqualifikation);
- Aussagen zur geplanten Einfriedung (Art, Verlauf, etc);
- Darstellung der begrünten Flachdachanteile.

Mit Blick auf die gesetzliche Eingriffsvermeidung werde gebeten, die Fahrradwegbreite auf 2,50 m zu reduzieren (vgl. auch RAS/RAS Q vom 1.3.02). Die Breite der südlichsten Fahrgasse des Parkplatzes könne aufgrund der nur einseitigen Parkmöglichkeit ebenfalls deutlich reduziert werden.

Schließlich werde darum gebeten, den südlichen und westlichen Parkplatzteil mit Großbäumen zu gliedern.

Stellungnahme:
Der Vorhabenträger wird gebeten, die grünordnerischen Festsetzungen - in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - entsprechend zu präzisieren. Das bedeutet:

a) der geplante - neue - Bachlauf der Ebrach ist (so, wie er in der wasserrechtlichen Planfeststellung beantragt ist) in die Planzeichnung zu übernehmen;
b) es sind qualifizierte Festsetzungen zu der künftigen Bepflanzung mit Großbäumen aufzunehmen (siehe Nr. 13.2 der PlanzeichenVO);
c) in die textlichen Festsetzungen ist eine qualifizierte Pflanzliste aufzunehmen;
d) die Festsetzung „Abgrenzung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen“ ist - redaktionell - dahin zu ändern, dass es sich richtig um „Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) handelt. Der Geltungsbereich dieser Festsetzung ist auf die bisherige Fläche „M 1“ zu erstrecken;
e) unter dieser Festsetzung ist weiter aufzunehmen, dass Einfriedungen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) unzulässig sind.
f) grundsätzliche Aussagen zu künftigen Gehölzpflanzungen - nebst einem Pflanzschema - sind als Beiblatt zur Begründung vorzulegen.
Der Fahrradweg ist auf eine Breite von 2,50 m zu reduzieren. Die südliche Fahrgasse ist als versickerungsoffene Fläche auszubilden und ebenfalls auf das sicherheitsrechtlich erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

4.4 Das staatliche Gesundheitsamt erhebt keine Bedenken.

5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 14.10.04

Die Niederschlagswasserentsorgung für den Baumarkt sei bereits begutachtet und am 14.05.2004 vom Landratsamt Ebersberg genehmigt worden. Eine Teilbegrünung des Daches werde ausdrücklich begrüßt. Eine Versickerung werde dadurch gefördert. Im Bereich der Ebrachaue sei jederzeit mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserhöchststand läge bei 521,90 m üNN. Wassergefährdende Produkte seien so zu lagern, dass sie das Grundwasser nicht gefährden.

Die Nachweise darüber, dass der Bau- und Gartenmarkt vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis geschützt sei sowie darüber, dass der verloren gegangene Hochwasserrückhalteraum ausgeglichen werde, sei geführt. Die entsprechenden Nachweise lägen den Bebauungsplanunterlagen bei. Eine Verschlechterung des bisherigen Abflussgeschehens sei als Folge des Baumarktes deswegen nicht zu befürchten.
Es werde aber empfohlen, die im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses überfluteten Bereiche und den geplanten Gewässerverlauf im Bereich der Ebrachinsel nachrichtlich in die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans zu übernehmen. Durch Hinweistafeln im Bereich der tiefer liegenden Parkplätze solle außerdem auf die Hochwassergefahr hingewiesen werden. Durch Schrankenvorrichtungen im Zu- und Ausfahrtsbereich sei sicherzustellen, dass außerhalb der Geschäftszeiten keine Fahrzeuge parken.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sei den wasserrechtlichen Antragsunterlagen zu entnehmen, dass ein teilweiser Ausbau der Ebrach außerhalb des

Bebauungsplangebietes vorgesehen sei. Der bestehende Durchlass unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf solle so ertüchtigt werden, dass der natürliche 100-jährliche Abfluss von 13 m³/s weitergeleitet werden könne. Dies könne zu einer Abflussverschärfung bei der Ebrach abwärts liegende Gemeinde Steinhöring führen. Die Maßnahme könne deswegen erst umgesetzt werden, wenn die Hochwasserrückhaltemaßnahmen am Kumpf- und am Kleinmühlweiher umgesetzt seien.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet lägen nicht vor.

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

In Abstimmung mit der Brand- und Katastrophenschutzbehörde seien Vorkehrungen zu treffen, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser nicht in die Ebrach eingeleitet werde.

Stellungnahme

5.1. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

5.2. Die Stadt nimmt insbesondere zur Kenntnis, dass der Bau- und Gartenmarkt vor auch 100-jährlichen Hochwasserereignissen nach der Planungskonzeption geschützt ist; verloren gegangener Hochwasserrückhalteraum wird ausgeglichen. Eine Verschlechterung des bisherigen Abflussgeschehens ist als Folge der Bebauungsplanung nicht zu erwarten.

5.3. Die wasserrechtlichen Gestattungsverfahren sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Gleichwohl nimmt die Stadt zur Kenntnis und wird dies auch weiterhin berücksichtigen, dass eine Ertüchtigung des Durchlasses unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf nicht in Betracht kommt, solange die Hochwasserrückhaltemaßnahmen am Kumpf- und Kleinmühlweiher nicht durchgeführt sind. Der Vorhabenträger wird deswegen gebeten, einen Nachweis darüber vorzulegen, ob zwischen Langwied und der Gemeinde Steinhöring ein etwaiger Mehrabfluss kompensiert werden kann. Sofern dies der Fall ist, befürwortet die Stadt die bisherige wasserrechtliche Planfeststellung. Wenn nicht, so wird die Stadt vertraglich dafür Sorge tragen, dass der Durchlass unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf erst dann ertüchtigt wird, wenn die Hochwasserrückhaltemaßnahme in der Stadt Ebersberg umgesetzt ist.

5.4 Die im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses überfluteten Bereiche (jene nachrichtlich) und der geplante Gewässerverlauf im Bereich der Ebrachinsel sind in die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans zu übernehmen.

6. Straßenbauamt München Schreiben vom 12.10.04

Das Straßenbauamt München weist darauf hin, dass der 8. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes voraussichtlich noch im Oktober 2004 über die Klagen gegen die Bundesstraße B 304 (neu) entscheiden wird.

In den planfestgestellten Unterlagen für die B 304 sei vorgesehen, den Geh- und Radweg in Richtung Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf zu führen.

Abweichend von der staatlichen Planung soll der Geh- und Radweg etwa 80 m vor der Einmündung nach Süden abschwenken und bei der Zufahrt zum Bau- und Gartenmarkt an die Oberndorfer Straße angebunden werden. Der Bauleitplan in der Fassung vom 09.07.2004 könne deswegen derzeit keine Rechtsgültigkeit erlangen. Ihm stünde der Planfeststellungsbeschluss entgegen.

Die überplanten Flurnummern 549 und 549/4 befänden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und würden derzeit für den Bau der Südumgehung von Ebersberg benötigt. Darüber könne durch Dritte derzeit nicht verfügt werden. Von Seiten des Straßenbauamtes bestünde kein Einverständnis mit den im Bauleitplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen an diesen Grundstücken. Ein Verkauf der Grundstücke könne nur dann in Aussicht gestellt werden, falls sie bei der Realisierung der Südumgehung nicht mehr benötigt würden.

Entlang der freien Strecken von Bundesstraßen gelte ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone sei in dem Bebauungsplan darzustellen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone seien unzulässig und auch außerhalb so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört werde.
Für die bestehende Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die B 304 seien die erforderlichen Sichtdreiecke von 10 m x 135 m von Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und ähnlichem freizuhalten. Das gelte auch für die Dauer der Bauzeit.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Linksabbiegespur reiche aus. Das Gesamtverkehrsaufkommen könne im Wesentlichen abgewickelt werden. Lediglich zu Spitzenbelastungszeiten könne es zu Überlastungen dahingehend kommen, dass Fahrzeuge aus der Oberndorfer Straße in Richtung Westen Wartezeiten in Kauf nehmen müssen. Es sei deswegen sinnvoll, auf der Oberndorfer Straße eine ausreichend lange Rechtsabbiegespur einzurichten, damit die Rechtseinbieger in Richtung Wasserburg abfließen können und nicht durch Linkseinbieger blockiert werden. Gegebenenfalls sei der Knotenpunkt baulich nachzurüsten.

Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße B 304 müssten mindestens 4,00 m vom Fahrbahnrand abgerückt werden und dürften zu keiner Beeinträchtigung der Sicht führen. Solche Pflanzungen seien vor der Ausführung mit dem Straßenbauamt München abzustimmen.

Stellungnahme:
Der Stadt ist bewusst, dass der Bebauungsplan nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes in Kraft gesetzt werden kann. Er steht hinsichtlich der Führung des Geh- und Radweges im Widerspruch zum Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern. Hierzu wie auch zum Verkauf der Grundstücke Flnrn. 549 und 549/4 sind Verhandlungen mit dem Straßenbauamt geführt worden. Die Bundesrepublik Deutschland ist danach bereit, die fraglichen Flächen an den Vorhabenträger zu veräußern. Voraussetzung ist die Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses. Hierüber wird der Bayerische Verwaltungsgerichtshof am 26. Oktober 2004 entscheiden. Ein grundsätzliches Einvernehmen mit dem Straßenbauamt über die künftige Geh- und Radwegeführung ist hergestellt. Entgegen steht im Augenblick lediglich das anhängige Klageverfahren des Bundes Naturschutz. Aus der Sicht der Stadt wird sich dieses Problem in den nächsten Tagen lösen. Eine Veranlassung dazu, den Plan zu ändern, sieht die Stadt deswegen augenblicklich nicht.

Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan noch festzusetzen. Das Planzeichen ist in den planlichen Festsetzungen entsprechend zu erläutern (bauliche Anlagen unzulässig).

Als Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass werbende oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig sind und außerhalb dieser Zone so anzubringen sind, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in die Bebauungsplanung, und zwar mit den Abmessungen 10 x 135 m, zu übernehmen. In den Erläuterungen ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Sichtdreiecke Bauvorhaben, Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m unzulässig sind.

Nach den der Stadt vorliegenden Verkehrsgutachten reicht die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes aus, um den zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Gleichwohl hat die Stadt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger getroffen. Sollte sich nach Eröffnung des Bau- und Gartenfachmarktes herausstellen, dass nach fachlicher Beurteilung durch das Straßenbauamt München der Knotenpunkt nicht ausreicht, so besteht die Möglichkeit – und die Verpflichtung des Vorhabenträgers – die notwendigen Änderungen des Verkehrsflusses baulich umzusetzen. Die Kosten hierfür hat zunächst die Stadt zu tragen. Sie ist hiervon durch den Vorhabenträger freigestellt.

Etwaige Baumpflanzungen werden vor der Ausführung mit dem Straßenbauamt München abgestimmt.

7. Direktion für ländliche Entwicklung, Schreiben vom 20.09.04

Die Direktion für ländliche Entwicklung München erhebt weder Anregungen noch hat das Amt Bedenken.

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom15.10.04

Das Landesamt weist auf die geschichtliche Entwicklung der Stadt Ebersberg - beginnend im 9. Jahrhundert – hin. Mit Blick auf den Höhenunterschied von rund 14 m zwischen Oberndorf und dem Endmoränenzug würde die Überbauung massiv in Erscheinung treten. Die Silhouette der Stadt Ebersberg auf einem „Berg“ würde dadurch stark beeinträchtigt und in ihrer Erlebbarkeit entscheidend zurückgesetzt. Die Bebauungsplanunterlagen seien nach Auffassung des Landesamtes unvollständig und nicht ausreichend für eine Abwägung. Es fehle eine Darstellung und Diskussion der räumlichen Bezüge des Planungsgebietes nach Nordwesten, zur sich dort sockelartig erhöht liegenden Stadt Ebersberg. Die überschaubare Struktur würde bei maximalen Bauhöhen von bis zu 10 m massiv geändert. Die geplanten Bauten würden nahezu das Bodenniveau der Stadt Ebersberg auf den Moränenendzug erreichen. Das sei mit dem Nähebereich des Ensembles der ehemaligen Klosterhofmark nicht verträglich. Es fehle eine Beschreibung der absehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Kulturlandschaft und Baudenkmal. Die Unterlagen seien deswegen nicht ausreichend für eine Abwägung. Ebenso höchst negative Auswirkungen ergäben sich aus der Blickrichtung von Ebersberg auf die Dächer und Freiflächen des geplanten Baumarktes. Im Bereich des Planungsgebietes sei im künftigen Landschaftsentwicklungkonzept der Region München ein „sehr hochbedeutsamer Raum“ der historischen Kulturlandschaft vorgesehen, der nach den ebenfalls dargestellten Planungsleitzielen nicht zur beliebigen Disposition stünde.

Stellungnahme:
Der Stadt ist ihre Entwicklungsgeschichte bekannt. Das Baugrundstück liegt (künftig, das heißt nach Auffüllung) auf einer Höhe von 525,70 m üNN. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt demgegenüber in einer Entfernung von (Luftlinie) rund 1.000 m auf einer Höhe von rund 555,00 m üNN. Das ist ein Höhenunterschied von 30 m. Das Baugrundstück zeichnet sich überdies dadurch aus, dass es nicht in einer völlig unberührten Landschaft liegt. Östlich davon befindet sich das Klärwerk der Stadt Ebersberg. Die Bauwerke dort weisen schon heute eine Höhe von teilweise deutlich über 10 m über Gelände auf. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf (und damit des Baugrundstückes) befinden sich zahlreiche Gewerbebauten, ebenfalls mit Bauhöhen von bis zu 10 m. Eine Beeinträchtigung des ca. 1.000 m (Luftlinie) entfernt liegenden Ensembles hat sich hierdurch nicht eingestellt. Die Blickbeziehungen vom Gemeindeteil Oberndorf hin zur Stadt sind dadurch nicht beeinträchtigt. Sie werden nach Auffassung der Stadt auch nicht durch das weitere, neu geplante Bauwerk stärker als bisher betroffen. Dahinstehen kann dabei, dass es sich hierbei in erster Linie um einen städtebaulichen und nicht um einen denkmalschützerischen Belang handelt.

Der Vorhabenträger wird im Übrigen gebeten, die Umweltverträglichkeitsprüfung in diesem Punkt zu ergänzen. Zu Recht weist das Landesamt darauf hin, dass eine Beschreibung der absehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter „Kulturlandschaft und Baudenkmal“ Ensemble ehemalige Klosterhofmark, fehlen. Nach überschlägiger Beurteilung der Stadt führt das geplante Bauvorhaben allerdings nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Kulturlandschaft und des Denkmalschutzes. Sie stehen nach Auffassung der Stadt dem Bauvorhaben nicht strikt entgegen.

Ungeachtet dessen hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, sein Bauvorhaben auf eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zu reduzieren. Damit sind etwaige denkmalschützerische Belange nicht mehr in einer Weise betroffen, dass sie dem Bauvorhaben absolut entgegenstünden. Die noch verbleibende Betroffenheit dieses Belanges ist aus der Sicht der Stadt hinnehmbar.

Das beabsichtigte künftige Landschaftsentwicklungskonzept der Region München ist bekannt. Es ist als in der Aufstellung begriffenes Ziel der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Daher steht es auch nicht zur beliebigen Disposition der Stadt. Andererseits ergeben sich hieraus nach Auffassung der Stadt keine strikten Planungsverpflichtungen oder Planungsverbote. Wie bisher wird die Stadt darauf achten, dass bauliche Entwicklungen im fraglichen Bereich die Blickbeziehungen in Richtung auf das denkmalgeschützte Ensemble nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigen. Dem trägt die Planung schon jetzt – und erst recht im Falle einer Reduzierung auf eine Bauhöhe von 8 m – Rechnung.

9. Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 16.09.04

Die Kreisbrandinspektion weist darauf hin, dass der Löschwasserbedarf nach den einschlägigen technischen Regeln zu sichern sei. Es seien 3.200 l/min an Löschwasser auf 2 Stunden gesichert vorzusehen. Über Flurhydranten müssten in ca. 80 m Abständen zu den Gebäudezugängen jeweils sicher erreicht werden können. Die vorgesehenen Feuerwehrzufahrten seien ausreichend vorhanden. Der Zugang zu allen Gebäudeseiten müsse möglich sein. Die IMBek vom 06.02.1981 sei im Hinblick auf die in der Nähe befindliche Starkstromleitung zu beachten.

Stellungnahme:
Es ist im Bauvollzug darauf zu achten, dass der Löschwasserbedarf sichergestellt ist. Das ist mit Blick auf die vorhandene Trinkwasserleitung der Stadt Ebersberg

grundsätzlich möglich. Notfalls ist eine Entnahme von Löschwasser auch aus der Ebrach gewährleistet. Die notwendige Anzahl an Überflurhydranten und deren Standort ist im Baugenehmigungsverfahren – im Rahmen des dann notwendigen Brandschutzkonzeptes – sicherzustellen. Die IMBek vom 06.02.1981 wird im weiteren Verfahren beachtet.

10. Industrie- und Handelskammer f. München und Oberbayern, Schreiben v. 07.10.04

Mit der Sondergebietsausweisung besteht Einverständnis, da das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung in den Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden sei.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. T-Com, Schreiben vom 29.09.04

Gegen die Planung stehen keine Bedenken. Durch den Planbereich verlaufe eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werde. Die Anlage befände sich jedoch außerhalb der vorgesehenen Baufenster. Die Linie dürfe nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Stellungnahme:
Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass eine Telekommunikationslinie durch die überplanten Grundstücke verläuft. Es ist darauf zu achten, dass sie bei Planung und Bauausführung nicht verändert bzw. beschädigt wird.

12. Kabel Deutschland, Schreiben vom 14.09.04

Eine Versorgung des Sondergebietes mit Breitbandkabel ist derzeit wegen fehlender Infrastruktur nicht möglich. Kabelverlegearbeiten seien nicht geplant.

Stellungnahme:
Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung seines Bauvorhabens mit Breitbandkabel nicht möglich sein wird.

13. Erdgas Südbayern GmbH, Schreiben vom 28.09.04

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. E.on Bayern AG, Schreiben von 23.09.04

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sei es notwendig, eine Trafostation zu errichten. Dazu sei eine Fläche von ca. 20 m² erforderlich. Die Fläche sei mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern. Ein möglicher Standort sei in der Planbeilage eingezeichnet.

Stellungnahme:
Der Vorhabenträger wird gebeten, eine Trafostation auf einer Fläche von ca. 20 m² gemäß der Planbeilage der E.on Bayern in der Planzeichnung vorzusehen (Nr. 7 der Planzeichenverordnung, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB – Zweckbestimmung „Elektrizität").

Den Vorhabenträger wird ferner dringend empfohlen, die notwendige beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der E.on Bayern AG zu bestellen.

15. Gemeinde Frauenneuharting, Schreiben vom 13.10.04

Die Gemeinde Frauenneuharting teilt mit, dass ihre Belange nicht berührt seien und eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich sei.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme der Gemeinde Frauenneuharting wird zur Kenntnis genommen.

16. Markt Kirchseeon, Schreiben vom 23.09.04

Der Markt Kirchseeon bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme des Marktes Kirchseeon wird zur Kenntnis genommen.

17. Gemeinde Steinhöring, Schreiben vom 14.10.04

Die Gemeinde Steinhöring erhebt grundsätzlich keine Einwende gegen das geplante Vorhaben. Die Hochwasserrückhaltemaßnahmen werden ausdrücklich begrüßt. Mit dem Umbau der Brücke zur Kläranlage und mit der Aufweitung des Durchlasses unter der Straße nach Oberndorf dürfe jedoch erst begonnen werden, wenn sichergestellt sei, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Abflussverschärfungen für die Unterlieger zu erwarten seien.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme der Gemeinde Steinhöring wird zur Kenntnis genommen. Der Umbau der Brücke zur Kläranlage und ebenso die Aufweitung des Durchlasses unter der Straße nach Oberndorf sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gleichwohl sagt die Stadt zu, im Rahmen der wasserrechtlichen Gestattungsverfahren darauf hinzuwirken, dass die besagten Maßnahmen in einer Weise verwirklicht werden, die sicherstellt, dass die Gemeinde Steinhöring über den natürlichen Abfluss hinaus keinerlei Verschärfungen eines Hochwasserabflusses befürchten muss.

18. Wasser- und Bodenverband

Der Wasser- und Bodenverband hat grundsätzlich gegen das Bauvorhaben keine Einwende erhoben. Er hat sich allerdings im Rahmen einer Besprechung mit der Stadt dahin ausgesprochen, dass etwaig notwendige Mehraufwendungen für die Gewässerunterhaltung im Unterlauf der Ebrach (östlich anschließend an das Plangebiet) durch den Vorhabenträger übernommen werden. Der Wasser- und Bodenverband geht dabei von jährlichen Mehraufwendungen von ca. € 500,00 aus.

Stellungnahme:
Ob dem Wasser- und Bodenverband künftig Mehraufwendungen entstehen werden, steht noch nicht fest. Dies hängt davon ab, ob der Vorhabenträger die von ihm nachgesuchte wasserrechtliche Genehmigung für die Aufweitung des Durchlasses

unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberndorf erteilt erhält. Sollte dies nicht der Fall sein, so sind die Einwendungen des Wasser- und Bodenverbandes in diesem Punkt gegenstandslos. Andernfalls hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, in einer Vereinbarung mit dem Wasser- und Bodenverband die Mehraufwendungen in Höhe von € 500,00/Jahr zu übernehmen. Die entsprechende Vereinbarung ist der Stadt vor Erlass des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

19. Sonstige Belange

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

Auf Anfrage von StR Mühlfenzel erläuterte RA Geislinger, dass die Errichtung eines Kreisels im Zuge der B304 auf Weisung der Bundesfernstraßenverwaltung nicht gestattet ist.
Für den Fall, dass die derzeitige Anbindung nicht ausreichen sollte, sieht der Erschließungsvertrag die Aufweitung der Gemeindeverbindungsstraße und die Errichtung einer Ampelanlage vor.
Der TA war sich einig, für den Fall, dass die o.a. Maßnahmen nicht den gewünschten Erfolg bringen, trotz der bisher ablehnenden Haltung der Bundesfernstraßenverwaltung die Errichtung eines Kreisel mit den zuständigen Stellen erneut zu diskutieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierauf hinzuweisen.

3.Bgm. Ried erneuerte seine Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkung und auch der wohl zu erwartenden aggressiven Werbung.

III. Beschluss

Mit 8 : 1 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss was folgt:

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

2. Der Vorhabenträger wird gebeten, den Plan nach Maßgabe der vorstehenden Stellungnahmen der Stadt zu überarbeiten und zu ergänzen.

3. Der Bebauungsplan wird mit der Maßgabe gebilligt, dass die vorstehenden Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet sein müssen. Er erhält den Stand vom Heutigen. Ihm wird die Begründung nebst Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung ebenfalls vom Heutigen beigegeben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen wird die Verwaltung gebeten, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.8

Kommentar [m9]:

Verschiedenes
Hagebaumarkt Ebersberg GmbH Co KG;
Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit Stellplätzen und Freiflächen auf den Grundstücken FlNr. 549, 549/2, 552, 553, 554/2, 555/3, 555/4, 555/7, Gmkg. Ebersberg, Langwied
Hier: Tektur

öffentlich

Herr Braun vom Büro Hoffmann und Amtsberg stellte die Tektur dem Technischen Ausschuss vor. Die geplanten Änderungen sind im einzelnen:

- Die Höhe des Baumarktes mit den anschließenden Überdachungen wird um 2,0 m reduziert
- Der geplante Cafe-Bereich entfällt, der Bürotrakt wird eingeschossig ausgeführt
- Die Lagerüberdachung wird von 1000 m² auf 720 m² reduziert
- Absenkung der Fahrbahn südlich des Gebäudes auf die natürliche Geländehöhe
- Entfall der im Süden befindlichen offenen Lagerfläche
- Reduzierung der Stellplätze um 10 Stück durch entfallende Lagerflächen
- Die Fahrbahnbreite der Ebrach-Überquerungen wird von 6,0 m auf 4,5 m reduziert

Diese Änderungen bewirken eine insgesamte Verschlankung, die zu begrüßen ist.
Außerdem wird durch die Reduzierung der Gebäudehöhe um 2,0 m der Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bezüglich der Sichtachsen – Irritation auf das historische Ensemble Ebersberg - Genüge getan.
Anmerkung: die Tektur wurde im vorausgegangenen Top bei der Behandlung der eingegangenen Anregungen aus dem Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 Baumarkt bereits bei der Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege herangezogen.
Da die Tekturpläne unvollständig als Vorabzug präsentiert wurden, soll der Beschluss im nächsten Technischen Ausschuss gefasst werden.

Lfd.-Nr.9

Kommentar [m10]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

StRin Platzer fragte nach dem Stand des Verfahrens zur Errichtung von Container-Stellplätzen in der Anzinger Strasse. Bgm. Brilmayer erklärte, dies werde in einem künftigen Technischen Ausschuss behandelt.

Stadtrat Schuder wies auf den Zustand des Außenanstrichs der Volksfesthalle hin und bat, diesen, falls zeitlich möglich durch den Bauhof nachbehandeln bzw. gegebenenfalls erneuern zu lassen. Die Verwaltung wird dies an den Bauhof weiterleiten.

Stadtrat Lachner fragte nach vertraglichen Aufgaben der EON zur Wartung und zum Austausch der Straßenbeleuchtung gemäss des neuen Vertrages. Zu den wesentlichen geänderten Vertragsteilen berichtete Frau Fischer folgendes:
EON wird zukünftig statt 12 24 kostenlose Anfahrten ausführen.
Spätestens 10 Tage nach Schadensmeldung müssen die Leuchten repariert bzw. ausgetauscht sein.

Das Ausschneiden von Bewuchs der Leuchten besorgt EON. Da die Maßnahmen mit den Grundstücksbesitzern vorab geklärt werden müssen, muss gegebenenfalls mit zeitlichen Verzögerungen gerechnet werden. Der Vertrag kann im einzelnen in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21.15 Uhr

Ebersberg, den

1. Bgm. Brilmayer	Frau Fischer
Sitzungsleiter	Schriftführerin

Es folgte eine nicht öffentliche Sitzung.