



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 12. Juli 2021
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:20 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Berganger
Schriftführer/in: Barbara Weigl

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Riedl Martin
2. Bürgermeister	Huber Georg
3. Bürgermeister	Maier Johann
Gemeinderat	Huber Johann
Gemeinderat	Maier Christian
Gemeinderat	Müller Alexander
Gemeinderätin	Neuner Ursula
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Schärfl Korbinian
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

Erst ab Top 3 Ziffer 4.1. anwesend.

Entschuldigt:

Gemeinderat	Mayr jun. Isidor
Gemeinderätin	Stadler Veronika

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Rathaus Kulbing"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB und Billigungsbeschluss
4. Antrag auf Aufstellung Außenbereichssatzung Pfleg und Einhaus
5. Bauanträge
- 5.1 Anbau Heizraum für Hackschnitzelheizung an best. Remise, Stroblberg 1
- 5.2 Anbau an bestehende Doppelhaushälfte mit barrierefreiem Zugang, Bergstraße 21
6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
7. Sonstiges
8. Anfragen

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Bürgerfragen

Sachverhalt:

Keine Fragen.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Sachverhalt:

Die öffentliche Niederschrift vom 14.6.2021 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 14.6.2021 wird vom Gemeinderat ohne Einwand genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3. Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Rathaus Kulbing"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der vom Gemeinderat Baiern in der Sitzung am 08. März 2021 gebilligte Planentwurf wurde im Zeitraum vom 14. Mai bis 15. Juni 2021 zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört und um Stellungnahme gebeten.

Im Folgenden sind die vorgebrachten Einwendungen und Anregungen inhaltlich zusammengefasst und mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen versehen. Diese Zusammenfassung, erstellt vom beauftragten Planungsbüro Caroline Melz in Abstimmung mit dem Bauamt der VG Glonn, wurde allen Gemeinderatsmitgliedern als Tischvorlage ausgehändigt. Herr Baumann stellte dem Gemeinderat die einzelnen Einwendungen vor und erläuterte sie. Ebenso stand er für Fragen zur Verfügung. Der Gemeinderat diskutierte die einzelnen Punkte und fasste die u.a. Beschlüsse.

Regierung von Oberbayern, München, Stellungnahme vom 14. 05. 2021

Sachvortrag:

Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst.

Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 10 : 0

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 15.06.2021

Sachvortrag:

A. aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht

Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplan nehmen wir aus baufachlicher Sicht wie folgt Stellung:

- Ziffer 3.3 müsste ergänzt werden: „Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut“

Abwägung:

Die Festsetzungen sollten entsprechend der Anregung ergänzt werden.

Beschluss: 10 : 0

Der entsprechende Satz der Festsetzungen unter Ziffer 3.3 wird folgendermaßen formuliert: „Die maximale Wandhöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.“

- Ziffer 4.1 könnte ergänzt werden für die Klarstellung, ob auch Schallschutzmaßnahmen (wintergartenähnliche Vorbauten) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Abwägung:

Die Festsetzungen sollten entsprechend der Anregung ergänzt werden.

Beschluss: 10 : 0

Der entsprechende Satz der Festsetzungen unter Ziffer 4.1 wird folgendermaßen formuliert: „Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO und Dachüberstände, Balkone, Schallschutzmaßnahmen (wintergartenähnliche Vorbauten) sowie Kellerabgänge, Terrassen und Treppenanlagen sind abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.“

- Ziffer 4.1: Eine Bemaßung der Lage der Baufenster wäre wünschenswert.

Abwägung:

Eine Bemaßung der Lage der Baufenster wird üblicherweise nicht vorgenommen, da das später entstehende Gebäude nicht auf einen Zentimeter genau positioniert wird und entsprechende Befreiungsanträge vermieden werden sollen. Deshalb werden Bebauungspläne gängigerweise in einem Maßstab von 1:500 oder sogar 1:1000 gefertigt. Die Maße lassen sich dann der maßstäblichen Zeichnung entnehmen. Hierfür wird eine Maßstabsleiste ergänzt.

Einer Bemaßung der Lage der Baufenster spricht trotzdem nichts grundlegendes entgegen und die Bemaßung kann aufgenommen werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Lage der Baufenster wird im Plan bemaßt. Eine Maßstabsleiste wird ergänzt.

- Ziffer 5.1: Die Hauptfirstrichtungspfeile im nördlichen Baufenster zeigen in beide Richtungen, die gewünschte Hauptfirstrichtung ist nicht erkennbar.

Abwägung:

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, die nicht nur einen bestimmten Baukörper zulässt, kann die gewünschte Hauptfirstrichtung/ Gebäudehauptausrichtung

zwischen den beiden Richtungen der Pfeile gewählt werden. Die Gebäude sollen aus städtebaulicher Sicht entweder parallel oder senkrecht zur Straße ausgerichtet werden. Die Pfeile im Baufenster sollen deshalb bestehen bleiben.

Beschluss: 11 : 0

Die im Plan dargestellten Pfeile zur Festsetzung der Firstrichtung/ Gebäudehauptausrichtung bleiben bestehen.

- Ziffer 5.2: Das Längen-/Breitenverhältnis von 1,2 zu 1,0 widerspricht der Größe der Baufenster.

Abwägung:

Die Baufenster geben lediglich den Bereich vor, in dem maximal gebaut werden darf. Das Gebäude muss also nicht der Baufenstergröße oder dem Verhältnis des Baufensters entsprechen. Das angegebene Längen-/ Breitenverhältnis der Baukörper soll, unabhängig von der später entstehenden Gebäudegröße, eingehalten werden. Die Festsetzung soll somit bestehen bleiben.

Beschluss: 11 : 0

Das festgesetzte Längen-/Breitenverhältnis der Gebäude unter Ziffer 5.2 bleibt bestehen.

- Ziffer 5.4: Es ist nicht klar definiert, was unter „stehende Giebeldächer“ zu verstehen ist. Eine Erläuterung wäre erforderlich.

Abwägung:

Ein Giebeldach entspricht einem Satteldach. Der Begriff „stehende Giebeldächer“ kann gestrichen werden und durch den Passus „nur symmetrische Satteldächer“ ersetzt werden.

Beschluss: 11 : 0

Der Begriff „nur symmetrische Satteldächer“ ersetzt bei der Festsetzung unter Ziffer 5.4 den Begriff „stehende Giebeldächer“. Die Formulierung lautet nun wie folgt: „Quergiebel sind nur mit symmetrischem Satteldach zulässig.“

- Der Altbestand könnte deutlicher als Abbruch dargestellt werden (x-x-x)

Abwägung:

Der Bebauungsplan gibt nicht vor, dass die bestehenden Gebäude abgebrochen werden sollen oder müssen, sondern er schafft einen Rahmen, in dem sich zukünftige Bebauung entwickeln kann. Durch die vorgeschlagene Linie (x-x-x) würde der Plan zusätzlich unlesbarer werden, da im Bereich der Erschließungsstraße einige relevante Festsetzungen mit entsprechenden Kennzeichnungen verlaufen. Die dargestellte Kennzeichnung wurde gewählt, um sicherzustellen, dass die Bezeichnungen gut erkennbar und lesbar sind. Zusätzlich soll hier lediglich der Bestand und kein Abbruch gekennzeichnet werden. Eine Änderung sollte nicht vorgenommen werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Darstellung des Altbestandes der Gebäude bleibt bestehen.

Aus baurechtlicher Sicht bestehen folgende Anregungen

- Die Festsetzungen der Anforderungen zum Immissionsschutz (Ziffer A.2.2) stellen keine Erläuterung zur Art der Nutzung dar. Es wird empfohlen, hier einen eigenen Punkt A.12 zu bilden

Hierbei bitten wir, den Begriff „mechanische Tätigkeiten“ im vorletzten Absatz näher zu erläutern oder besser den Begriff „lärm-, staub- und abgasintensive Tätigkeiten“ zu wählen.

Abwägung:

Da es sich bei der Regelung unter Ziffer A 2.2 um die Gliederung nach Lärmeigenschaften von Betrieben handelt, fällt diese unter § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und somit unter die „Art der baulichen Nutzung“. Bei der Festsetzung handelt es sich um betriebsbezogene Emissionsschutzmaßnahmen und nicht um Immissionsschutzmaßnahmen. Die Immissionsschutzmaßnahmen sind unter Ziffer 11. der Festsetzungen zu finden.

Die Gutachterin empfiehlt jedoch, nach Rücksprache, die Festsetzung unter Ziffer 2.2 im Rahmen der Bauantragsverfahren in den Baugenehmigungen zu beauftragen und deshalb im Hinweisteil lediglich auf das Gutachten zu verweisen. Der Hinweis besteht bereits.

Die Vorgaben zu den Betriebszeiten, zur Ausfahrtenregelung, zu den mechanischen Tätigkeiten und zur Ausführung der Fahrwege sollten aufgrund fehlender Rechtsgrundlage ohnehin aus den Festsetzungen entfernt werden. Zusätzlich empfiehlt der Gutachter, dass die Überschrift unter Ziffer 11 klarer ausformuliert werden sollte und folgendermaßen lauten kann: *„11. Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Nutzung - Grundrissorientierung für Schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich Gewerbelärm.“*

Der Begriff „mechanische Tätigkeiten“ kann, zur besseren Verständlichkeit, durch „lärm-, staub- und abgasintensive Tätigkeiten“ ersetzt werden, jedoch entfällt der Passus unter A 2.2 ohnehin.

Beschluss: 11 : 0

Die Überschrift unter Punkt 11 wird folgendermaßen geändert:

*„11. Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Nutzung - Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich Gewerbelärm.“
Die Festsetzung unter A 2.2 entfällt.*

- Ziffer 8.1 könnte zu Unklarheiten führen. Wir empfehlen folgende Formulierung:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern
....“

Abwägung:

Die Festsetzung wurde gewählt, um sicherzustellen, dass alle nicht überbauten und unversiegelten Flächen begrünt werden. Somit soll eine möglichst große versickerungsfähige Fläche entstehen, auch wenn die GRZ eine höhere Versiegelung zulassen würde. Wird die GRZ nicht ausgenutzt soll es sich auch positiv auf die Begrünung und den Wasserabfluss auswirken. Die Formulierung ist klar verständlich und sollte beibehalten werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Formulierung unter Ziffer 8.1 bleibt bestehen.

- Ziffer 8.9: Der Begriff „fremdländische Gehölze“ ist unbestimmt, da nicht daraus hervorgeht, welche Gehölze gemeint sind. Ein Formulierungsvorschlag wäre, „heimisch oder standortgerechte Gehölze“ festzusetzen.

Abwägung:

Die Formulierung „Fremdländische Gehölze“ sollte durch den Begriff „heimische oder standortgerechte“ ersetzt werden. Hierbei ist klar, um welche Gehölze es geht.

Beschluss: 11 : 0

Unter Ziffer 8.9 wird der Begriff „fremdländische Gehölze“ durch den Begriff „immergrüne Gehölze“ ersetzt. Die Festsetzung lautet nun folgendermaßen: *„Heckenpflanzungen sind nur mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zulässig.“*

- Ziffer 8.10: Die Forderung eines Freiflächengestaltungsplans im Rahmen der Bauvorlagen ist nicht möglich. Die Festsetzung ist zu streichen.

Abwägung:

Die Formulierung sollte entsprechend in den Hinweisteil verschoben werden um im Rahmen des Bebauungsplanes auf die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplanes hinzuweisen.

Beschluss: 11 : 0

Die Formulierung unter Ziffer 8.10 wird in den Hinweisteil unter Ziffer 14. des Bebauungsplanes verschoben.

Sachvortrag:

B. aus immissionsschutzfachlicher Sicht

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

- Keine weiteren Einwendungen

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm

Am Immissionsort im Bebauungsplanbereich sind an der östlichen und teilweise südlichen Fassade Lärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts zu erwarten. Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass vor allem nächtliche Lärmbelastung sich auf den Menschen noch um ein Vielfaches belastender auswirkt als eine Lärmeinwirkung tagsüber. Auch wurde nachgewiesen, dass kein Gewöhnungseffekt eintritt. Laut DIN 18005, Beiblatt 1, (Schallschutz im Städtebau) ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

- WHO-Dokument: Night Noise Guidelines for Europe 2009
40 dB(A) Night noise Guideline für LNacht, außen
- WHO Regionalbüro für Europa: Leitlinien für Umgebungslärm 2018
Straßenverkehrslärm
< 45 dB Lnight „weil nächtlicher Straßenverkehrslärm oberhalb dieses Wertes mit Beeinträchtigungen des Schlafes verbunden ist.“

Der Gemeinde wird empfohlen, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen: Hinweis zum Schutz vor Verkehrslärm:

An der östlichen und an Teilen der südlichen Fassade des geplanten Rathauses mit Wohnungen sind Lärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts zu erwarten. Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass vor allem nächtliche Lärmbelastung sich auf den Menschen noch um ein Vielfaches belastender auswirkt als eine Lärmeinwirkung tagsüber. Auch wurde nachgewiesen, dass kein Gewöhnungseffekt eintritt. Laut DIN 18005, Beiblatt 1, (Schallschutz im Städtebau) ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Es werden daher Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zumindest für die Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen, zum Beispiel:

- Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Vorbau
- schalldämmende Schiebeläden
- lärmoptimierte Fenster (HafenCity-Fenster)

- Schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Abwägung:

Einwände zum Schallschutz liegen nicht vor. Maßnahmen daraus sind nicht erforderlich.
Der Vorschlag zum Schutz vor Verkehrslärm kann aus fachlicher Sicht in die Hinweise der Satzung übernommen werden.

Beschluss: 11 : 0

Der Hinweis zum Schutz vor Verkehrslärm wird in den Bebauungsplan unter Ziffer 12.3 der Hinweise aufgenommen und lautet folgendermaßen:

„An der östlichen und an Teilen der südlichen Fassade des geplanten Rathauses mit Wohnungen sind Lärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts zu erwarten. Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass vor allem nächtliche Lärmbelastung sich auf den Menschen noch um ein Vielfaches belastender auswirkt als eine Lärmeinwirkung tagsüber. Auch wurde nachgewiesen, dass kein Gewöhnungseffekt eintritt. Laut DIN 18005, Beiblatt 1, (Schallschutz im Städtebau) ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Es werden daher Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zumindest für die Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen, zum Beispiel:

- Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Vorbau
- schalldämmende Schiebeläden
- lärmoptimierte Fenster (HafenCity-Fenster)
- Schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen“

Sachvortrag:

C. aus naturschutzfachlicher Sicht

Unter Beachtung folgender Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Einwände und Bedenken gegen das geplante Vorhaben:

Monitoring für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Bauleitplanung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gemäß § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Die Gemeinden müssen im Umweltbericht die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorbereiten und hier ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) darstellen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 S. 1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Das Monitoring-Konzept, das die Gemeinde im Umweltbericht zur Überwachung der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entwickeln muss, muss deshalb folgende Ziele verfolgen:

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen
- Feststellung, dass die Kompensationsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
- Feststellung der Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen,
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Kompensationsmaßnahmen und
- Feststellung von zuvor nicht erkannten und nicht kompensierten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Zeitdauer des Monitorings ist auf die Zeit abzustimmen, die bis zur Erreichung des Kompensationsziels vergeht. Mit der Überwachung ist zu beginnen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert ist. Der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg ist alle 2 Jahre ein Monitorings Bericht über den aktuellen Zustand der Ausgleichsfläche vorzulegen.

Der Umweltbericht ist auf S. 22 Pkt. 8 „Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)“ um die o. g. Anforderungen zum Monitoring zu ergänzen.

Abwägung:

Die in der Anregung vorgeschlagenen Monitoringmaßnahmen werden in den Umweltbericht übernommen.

Ebenso soll folgender Passus ergänzt werden:

„In Abstimmung mit der UNB wird die Zeitdauer des Monitorings vorläufig auf fünf Jahre festgelegt. Nach dieser Zeit soll untersucht werden, ob die Artenvielfalt zugenommen hat oder zusätzliche Maßnahmen (z.B. Schlitzsaat mit standortgerechten Kräutern) vorgenommen werden sollen. Ist dies der Fall, ist eine Verlängerung des Monitorings in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

Mit der Überwachung ist zu beginnen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert sind. Der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg ist alle 2 Jahre ein Monitoringbericht über den aktuellen Zustand der Ausgleichsfläche vorzulegen.“

Beschluss: 11 : 0

Der Umweltbericht wird wie abgewogen durch die Monitoring-Maßnahmen sowie den Passus zum Ablauf des Monitorings ergänzt.

Sachvortrag:

D. aus bodenschutzfachlicher Sicht

Zu oben genannten Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Fl.-Nrn. 381/1, 387/1, 387/2 und 2400/12 der Gemarkung Baiern sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Abwägung:

Die Aussage zum Altlastenkataster wird im Hinweisteil entsprechend der Stellungnahme aufgeführt und lautet nun folgendermaßen:

„Die Fl.-Nrn. 381/1, 387/1, 387/2 und 2400/12 der Gemarkung Baiern sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.“

Beschluss: 11 : 0

Die Aussage zum Altlastenkataster wird im Hinweisteil entsprechend der Stellungnahme aufgeführt und lautet nun folgendermaßen:

„Die Fl.-Nrn. 381/1, 387/1, 387/2 und 2400/12 der Gemarkung Baiern sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.“

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 14.06.2021

Sachvortrag:

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 0,63 ha. Es liegt im Bereich einer Jungmoränenlandschaft. Da der Untergrund sich nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser eignet, soll im Süden des Plangebiets eine Regenwasserrückhaltung erfolgen und das gesammelte Niederschlagswassergedrosselt in den Regenwasserkanal und weiter Richtung Höllgraben abgeleitet werden. Durch die Rückhaltung und Drosselung entspricht die Abflussmenge der bisherigen Abflussmenge in den Kanal. Im Bebauungsplan ist im Süden eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt (Festsetzung Nr. A.7.4). Der Ortsteil Kulbing gehört zu den sog.

„Bezeichneten Gebieten“, wo damit zu rechnen ist, dass die Gemeinde auch auf Dauer nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserentsorgung schaffen wird. Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik auszureinigen. Lt. Begründung, Pkt. 4.8 ist eine vollbiologische Kleinkläranlage mit 35 EW vorgesehen. Weitere Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen finden sich im Satzungsentwurf unter Punkt B.7.

Im Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. In einer Bohrung (KB7) wurde in einer Tiefe von rd. 3 m gespanntes Grundwasser angetroffen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt. Wir bitten jedoch um Beachtung unserer nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen:

Bauvorsorge / Schutz gegen Starkregen und Schichtenwasser:

Insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Starkniederschläge machen wir auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam. Wir raten der Gemeinde, die folgenden Festsetzungen zum Objektschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16. c) BauGB aufzunehmen, um sicherzustellen, dass Wasser nicht von außen in die Gebäude eindringen kann (weder Grundwasser noch oberflächlich zufließendes Wasser nach Starkniederschlägen):

- o Die Ausführung der Unterkellerungen sollte wasserdicht erfolgen (weiße Wanne).
- o Öffnungen an Gebäuden sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Wir empfehlen ein Maß von 25 cm.
- o Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden. Wir empfehlen ein Maß von 25 cm.

Abwägung:

Zur Bauvorsorge / Schutz gegen Starkregen und Schichtenwasser:

Die Vorgabe zur Ausführung einer wasserdichten Unterkellerung sowie die Anregung zur ausreichend hohen Positionierung von Öffnungen an Gebäuden sollte in den Hinweisteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Somit kann sichergestellt werden, dass frühzeitig darauf hingewiesen wurde, dennoch bleibt die planerische Flexibilität erhalten und die Notwendigkeit kann für den entsprechenden Einzelfall geprüft werden.

Im Bebauungsplan ist keine „Oberkante Rohfußboden“, sondern eine Bezugshöhe festgesetzt, die in Kombination mit der maximalen Trauf- und Firsthöhe eine gewisse Flexibilität der Positionierung des Erdgeschosses zulässt.

Zusätzlich sollten die Bezugshöhen aus Sicherheitsgründen jeweils um 0,5 m ü.NN angehoben werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Anregung zur wasserdichten Unterkellerung sowie die Anregung zur ausreichend hohen Positionierung von Öffnungen an Gebäuden wird im Hinweisteil des Bebauungsplanes unter Ziffer 7.3 ergänzt.

Folgender Passus wird aufgenommen: „Um sicherzustellen, dass kein Wasser von außen in die Gebäude eindringen kann (weder Grundwasser noch oberflächlich zufließendes Wasser nach Starkniederschlägen) sollte die Ausführung der Unterkellerungen wasserdicht erfolgen (weiße Wanne).

Zusätzlich sind Öffnungen an Gebäuden ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.). Ein Maß von 25 cm über dem Gelände wird empfohlen.“

Die Bezugshöhen in den Baufenstern werden auf 588,7 (nördliches Baufenster) und auf 587,5 (südliches Baufenster) erhöht.

Vorsorgender Bodenschutz:

Durch das Vorhaben werden immer auch die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan sollte ein entsprechender Hinweis mit der aufgeführten Formulierung aufgenommen werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Anregung zum vorsorgenden Bodenschutz wird unter Ziffer 15. in den Hinweisteil zum Bebauungsplan folgendermaßen aufgenommen:

„Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.“

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Abwägung:

Die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung soll im weiteren Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Bayernwerk Netz GmbH Ampfing, Stellungnahme vom 12. 05. 2021

Sachvortrag:

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

1. Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn

und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

2. Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird der Ersatz der bestehenden Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wurde bereits eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abgeschlossen. Der Standort ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Die Beteiligung der Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Im Bebauungsplan sind hierfür keine Vorgaben erforderlich. Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH sollte dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet werden. Die Bayernwerk Netz GmbH sollte bei den weiteren Verfahrensschritten beteiligt werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet. Die Bayernwerk Netz GmbH wird bei den weiteren Verfahrensschritten beteiligt. Für die vorliegende Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 30. 06. 2021

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme voraussichtlich verlegt werden muss. Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie zu tragen oder die Planung so zu verändern, dass die betroffene TK-Linie in ihrer jetzigen Lage verbleiben kann.

Im Falle der Verlegung, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb, (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Bei den übrigen Telekommunikationslinien bitten wir Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die Beteiligung der Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Im Bebauungsplan sind hierfür keine Vorgaben erforderlich. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom

Technik GmbH sollte dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet werden. Die Deutschen Telekom Technik GmbH sollte bei den weiteren Verfahrensschritten beteiligt werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet. Die Deutschen Telekom Technik GmbH wird bei den weiteren Verfahrensschritten beteiligt. Für die vorliegende Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Regionaler Planungsverband München, vom 17. 05. 2021
Gemeine Bruckmühl, vom 17. 05. 2021
Tennet TSO GmbH, vom 18. 05. 2021
Bayernets GmbH, vom 19. 05. 2021
Erzbischöfliches Ordinariat München, 01.06.2021
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, 15.06.2021
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, 17.05.2021

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bund Naturschutz Kreisgeschäftsstelle Ebersberg
Deutsche Telekom AG
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Evang.-Luth. Pfarramt
Gemeinde Bruck
Gemeinde Tuntenhausen
Gemeinde Aßling
Kreisbrandinspektion EBE c/o FW Vaterstetten, Herr Twietmeyer
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
Landratsamt Ebersberg staatl. Gesundheitsamt
Staatliches Bauamt Rosenheim

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14. 05. 2021 bis 15. 06. 2021.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Beschluss:

Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiern nimmt Kenntnis von den Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und billigt den von Architektin Caroline Melz, Alsenweg 15, 81929 München, ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan SO „Rathaus Kulbing“ einschließlich der oben beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.07.2021.

Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend der geänderten Festsetzungen und Passagen aus der Abwägung angepasst.

Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet und mit Fassungsdatum 12.07.2021 versehen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den aktualisierten Planunterlagen i.d.F.v. 12.07.2021 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Antrag auf Aufstellung Außenbereichssatzung Pfleg und Einhaus

Sachverhalt:

Der Gemeinde ging ein Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich Pfleg und Einhaus zu. Das Antragsschreiben und ein Plan mit möglichem Geltungsbereich einer solchen Satzung wurde den Gemeinderäten mit der Ladung zugestellt.

Im Leitfaden für Bauen im Außenbereich den der Planungsverband ausgearbeitet hat und den der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.06.2021 beschlossen hat, wird dieser Bereich als Potenzialfläche für eine Außenbereichssatzung genannt. In eine ersten Vorabfrage beim Landratsamt wurde eine Satzung als möglich angesehen.

Durch diese Satzung wachsen die beiden Weiler Pfleg und Einhaus zusammen.

Beschluss:

Der Gemeinderat steht dem Antrag positiv gegenüber. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren notwendige Schritte für das Einleiten eines Satzungsverfahrens auszuarbeiten. Mit der Ausarbeitung der Satzung soll das Büro Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Bauanträge

5.1 Anbau Heizraum für Hackschnitzelheizung an best. Remise, Stroblberg 1

Sachverhalt:

An die südliche Scheune soll ein Heizraum mit einer Grundfläche von ca. 4,98m x 3,98m angebaut werden. Der Anbau soll ein Pultdach mit 25° Dachneigung erhalten und hat traufseitig eine Wandhöhe von ca. 2,77m.

Das Vorhaben befindet sich im baurechtlichen Außenbereich und ist privilegiert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5.2 Anbau an bestehende Doppelhaushälfte mit barrierefreiem Zugang, Bergstraße 21

Sachverhalt:

Im Norden soll ein Anbau mit barrierefreiem Zugang angebaut werden. Die bestehende Garage wird um ca. 2m verlängert. Es entsteht ein zweiter Hauseingang und Wohnräume mit barrierefreiem Zugang. Der Anbau wird zum Teil mit einem Pultdach geplant. Ein Teil des Anbaus soll ein Flachdach mit Dachterrasse erhalten.

Das Vorhaben liegt im Bereich des BPlans „Antholing Nord incl. 1 Änderung“. Von diesem BPlan werden Befreiungen beantragt.

Die festgesetzte GRZ (0,25) wird überschritten (0,35). Die festgesetzte GFZ (0,5) wird überschritten (0,65). Der festgesetzte Bauraum hält zur Straße hin einen Abstand von 7m ein. Der Anbau

hätte noch einen Abstand von 5m. Im BPlan ist eine Dachneigung zwischen 25-30° festgesetzt, geplant ist ein Pultdach mit 11° Neigung und ein Teil als Flachdach. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, da sie teilweise in der Umgebung bereits vorhanden sind bzw. der Anbau und damit die Überschreitungen untergeordnet sind. Entlang dieses Teils der Bergstraße sind die Bauräume teilweise mit 5m Abstand und teilweise mit 7m Abstand festgesetzt. Die Überschreitung des Bauraums ist ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag und den Befreiungen zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 14.06.2021:

1. Der Gemeinderat lehnt das Angebot der Telekom mit einer Angebotssumme von 78.476,35 € brutto für den Glasfaseranschluss der Grundschule Antholing ab. Die Ausschreibung wird von der Gemeinde Baiern zurückgezogen, da der Betrag 50.000 € brutto überschreitet. Das Projekt wäre über ein Förderprogramm des Freistaates Bayern bis zu 80 % (40.000 €) förderfähig gewesen.
2. Der Gemeinderat vergibt den Auftrag für die gesamte ingenieurtechnische Begleitung der Bankettsanierung Gemeindefstraßen, einschließlich der Bauüberwachung an das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker aufgrund des Angebotes vom 10.06.2021 mit einer Angebotssumme von 7.638,52 € brutto.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Mitglieds-Beitritt der Gemeinde Baiern zur IG Glonntalstrom zu, welche am 29.06.2021 gegründet werden soll. Hier handelt sich um einen Zusammenschluss aller großen Stromerzeuger in der Gemeinde Baiern. Ziel der „IG Glonntalstrom“ ist die regionale, nachhaltige Erzeugung und Vermarktung von Strom aus Wasserkraft, Holzgas, Biogasanlagen, PV-Anlagen und BHKW's zu fördern. Außerdem kann durch einen gemeinsamen Außenauftritt und Öffentlichkeitsarbeit die regionale Stromerzeugung aus der Gemeinde Baiern einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten.

Kein Beschluss.

7. Sonstiges

Sachverhalt:

Bergstraße – Entwässerung

Die Nachbesserungen zur Oberflächenentwässerung in der Bergstraße haben gut funktioniert. Bei den letzten Starkregen wurde das Wasser von den neuen Gullys aufgenommen und es gab keine Probleme mit Wasseransammlungen.

Beim Feldweg oberhalb der Bergstraße läuft bei Starkregen das Wasser entlang des Banketts. Eine Nachbesserung der Wasserführung ist erforderlich. Nachdem im Haushaltsbudget der Sanierung Bergstraße noch 14.000 € zur Verfügung standen, hat der Bürgermeister die Fa. Zosseder bereits damit beauftragt. Die Straßenbreite wird durch die Sanierung auf die tatsächlichen Flurstücksgrenzen angepasst.

8. Anfragen

Sachverhalt:

Keine Anfragen.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl