



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 12. Mai 2025

Uhrzeit: 19:35 Uhr - 20:40 Uhr

Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Kulbing

Schriftführer/in:

Teilnehmer:

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

Erst ab Top 3 anwesend.

Sonstige Teilnehmer:

Top 1 - 7 Bauamtsleiter Max Steckler

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Erlass einer neuen Stellplatzsatzung
4. Erlass einer Spielplatzsatzung
5. 11. Änd. FNP, Berganger Quellenweg, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Feststellungsbeschluss
6. Regionalplanung Südostoberbayern - 16. Teilfortschreibung "Kapitel B V 7 Energieversorgung - Windenergie"; Möglichkeit zur Stellungnahme
7. Bauanträge
- 7.1 Bauantrag zur Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und Garagegebäude, Großrohrsdorf 30 (Fl.-Nr. 2841 - Az. 2025/05)
8. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
9. Sonstiges
10. Anfragen

Der Vorsitzende eröffnete um 19:35 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 Sitzungsniederschrift vom 14. April 2025 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 14. April 2025 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3. Erlass einer neuen Stellplatzsatzung

Sachverhalt:

Der Bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Die im Ersten Modernisierungsgesetz in § 12 und im Zweiten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind am 1. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 1. Oktober 2025 in Kraft. Dadurch erfährt die Bayerische Bauordnung zum Teil wichtige Änderungen. Aus Sicht des Gesetzgebers stehen Deregulierung und Entbürokratisierung im Fokus. Ziel ist es, Bauen schneller und einfacher zu machen.

Das bisher staatlich geregelte Stellplatzrecht wird ab dem 1. Oktober 2025 durch die Neuregelung des Art. 47 BayBO weitgehend in die Hände der Kommunen gelegt, die BayBO selbst sieht dann keine Stellplatzpflicht mehr vor.

- ⇒ Ist die neue Stellplatzsatzung bis zum 01.10.2025 nicht in Kraft getreten, können Bauherren nicht mehr verpflichtet werden Stellplätze zu errichten, da die bisher gültige Satzung mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft tritt.
- ⇒ Darüber hinaus können nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung auch keine Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung getroffen werden. Derartige Regelungen bleiben aber in Kraft, wenn die Satzung vor dem 01.10.2025 erlassen wurde.
- ⇒ Jede Gemeinde entscheidet also selbst, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Stellplatzpflicht bestehen soll, wobei davon auszugehen ist, dass sich bayernweit nahezu alle Gemeinden für eine Stellplatzpflicht entscheiden werden.

Der künftige Art. 47 BayBO lautet wie folgt:

- (1) Wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 angeordnet hat, sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. Wird eine geringere Zahl notwendiger Stellplätze durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

Die Stellplatzpflicht muss zunächst ausdrücklich per Satzung angeordnet werden, erst dann geht es um die Frage, wie viele Stellplätze hergestellt werden müssen.

Hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze können die Gemeinden zudem nicht mehr beliebig wählen: Die Richtzahlen im Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) stellen Obergrenzen dar, von denen nur noch nach unten abgewichen werden kann. Praktisch relevant ist dies vor allem dort, wo bislang für Wohnen drei (oder mehr) Stellplätze notwendig waren, da die GaStellV die Richtzahlen für freifinanzierte Wohnungen künftig auf max. zwei Stellplätze begrenzt (für geförderte Wohnungen auf 0,5 Stellplätze). Das bedeutet, dass eine neue Stellplatzsatzung zu erlassen ist, da die bisherige Satzung die Obergrenze in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen überschreitet.

Die Verwaltung empfiehlt daher zur Vereinfachung in der neuen Stellplatzsatzung keine Aufzählung der einzelnen Verkehrsquellen, sondern diesbezüglich auf den Anhang zur GaStellV zu verweisen.

Diejenigen Satzungen, die durch einen Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach den Vorschriften des BauGB erlassen wurden, gelten unabhängig von der festgelegten Anzahl der Stellplätze fort.

Die Verwaltung legt auf Grundlage dessen einen Entwurf vor.

⇒ Darüber hinaus wurde die Möglichkeit der Stellplatzablöse zusätzlich aufgenommen. Die Stellplatzablösung kann in Betracht gezogen werden, wenn die Errichtung eigener Stellplätze auf dem Baugrundstück aus verschiedenen Gründen nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Voraussetzungen könnten u. a. sein:

1. Unzumutbarkeit: Die Schaffung von Stellplätzen wäre für den Bauherrn unzumutbar, z. B. aufgrund von beengten Platzverhältnissen oder unverhältnismäßig hohen Kosten.
2. ökologische Gründe: Die Errichtung von Stellplätzen würde negative ökologische Auswirkungen auf die Umwelt haben, wie z. B. die Versiegelung von Bodenflächen, Entwässerungsprobleme oder Schadstoffbelastungen.
3. städtebauliche Gründe: Die Errichtung von Stellplätzen würde das Straßenbild oder die städtebauliche Qualität beeinflussen, etwa durch eine unpassende Anordnung der Stellplätze oder Beeinträchtigung von Denkmalschutzbelangen.

Die Stellplatzablösung erfolgt über den Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn. Im Rahmen dieser Vereinbarung wird die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen abgelöst und stattdessen dem Bauherrn eine Ablösezahlung auferlegt. Diese Zahlung soll der Gemeinde ermöglichen, z. B. den Bau und den Unterhalt öffentlicher Stellplätze zu finanzieren oder den öffentlichen Nahverkehr auszubauen.

Die Höhe der Ablösesumme setzt sich dabei aus den Herstellungskosten und Grundstücksbeschaffungskosten zusammen. Für die Grundstücksbeschaffungskosten wurde ein Mittelwert aller Bodenrichtwerte „Wohnen“ und „Gewerbe“ der Gemeinde Baiern – außer des Außenbereichs – in Höhe von durchschnittlich ca. 400,- €/m² zugrunde gelegt. Der Außenbereich wurde aus der Durchschnittsberechnung herausgenommen, da davon auszugehen ist, dass im Außenbereich keine Ablöse in Frage kommen wird, da die Grundstücke in aller Regel groß genug sind, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Die Herstellungskosten (inklusive Planungs-, Vermessungs- und sonstige Nebenkosten) für einen Stellplatz mit 15,0 m² (5 m x 2,5 m, zzgl. 2,5 m² anteilige Bewegungsfläche) wurden mit 320,- €/m² angesetzt. 15 m² Stellplatzfläche kosten somit ca. 4.800,- €.

Die Ablöse eines Stellplatzes errechnet sich damit wie folgt:

$$(400,- €/m^2 + 320,- €/m^2) \times 15 m^2 = 10.800,- €$$

In diese Summe fließen dann noch „Nebengeräusche“ wie Grunderwerbssteuer und Notarkosten in Höhe von ca. 8 % (864,- €) ein.

$$10.800,- € + 864,- € = 11.664,- € = \underline{\underline{12.000,- €}}$$

Der sich ergebende Ablösebetrag wurde auf die vollen fünfhundert aufgerundet. Das erspart auch eine zeitnahe Anpassung an gestiegene Kosten.

Zu erwähnen wäre in diesem Zusammenhang noch, dass es im Ermessen der Gemeinde steht, ob sie die Ablösung von Stellplätzen für ein Bauvorhaben akzeptiert oder ob sie die Erteilung der Baugenehmigung von einem tatsächlichen Nachweis der Stellplätze abhängig macht.

⇒ Der neue § 4 regelt die Anordnung und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen. Dazu wurden auch einige Neuerungen aufgenommen:

- Abs. 2 hat klarstellenden Charakter und soll eine möglichst praktikable Anfahrbarkeit und Nutzbarkeit der Stellplätze sicherstellen.
- Abs. 3 soll eine perlenartige Aufreihung von Stellplätzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche verhindern und auch einen Beitrag zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs leisten.
- Abs. 4 soll zu einer Verminderung der Bodenversiegelung beitragen. Ziel ist es, dass Niederschläge mehr oder weniger direkt versickern können und Kanalisationen und Kläranlagen entlastet werden. Als wasserdurchlässig gelten dabei u. a. Rasengittersteine (Versickerung über die Fugen), Kunststoff-Wabengitter, wasserdurchlässige Pflastersteine, wassergebundene Decken, Drainbeläge oder auch Schotterrasen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiern beschließt den vorliegenden Entwurf zur Änderung der Satzung der Gemeinde Baiern zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 12.05.2025 als Satzung. Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die Stellplatzsatzung vom 05.02.2008 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2

4. Erlass einer Spielplatzsatzung

Sachverhalt:

Der Bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Die im Ersten Modernisierungsgesetz in § 12 und im Zweiten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind am 1. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 1. Oktober 2025 in Kraft. Dadurch erfährt die Bayerische Bauordnung zum Teil wichtige Änderungen. Aus Sicht des Gesetzgebers stehen Deregulierung und Entbürokratisierung im Fokus. Ziel ist es, Bauen schneller und einfacher zu machen.

Auch eine Spielplatzpflicht besteht ab dem 1. Oktober 2025 nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO n. F. anordnet. Die bisher bestehende Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (Art. 7 Abs. 3 BayBO a. F.) entfällt ersatzlos. Stattdessen kann die Gemeinde durch Satzung eine Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes erlassen. Dazu ist die Gemeinde allerdings nach der Neuregelung erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen befugt. Dies dürfte in der Praxis gerade für kleinere Mehrfamilienhausprojekte eine Erleichterung darstellen, da nach der alten Fassung eine Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes bereits bei Errichtung von mehr als drei Wohnungen bestand.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine solche Satzung wohl entbehrlich, da die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohneinheiten für die Gemeinde Baiern eher den Sonderfall darstellt und damit praktisch keine Relevanz besitzt. Die Verwaltung empfiehlt dennoch den Erlass einer entsprechenden Satzung, damit Baugrundstücke erforderlichenfalls angemessen mit Spielplätzen ausgestaltet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiern beschließt den vorliegenden Entwurf zum Erlass der Satzung der Gemeinde Baiern zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) in der Fassung vom 12.05.2025 als Satzung. Die Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. 11. Änd. FNP, Berganger Quellenweg, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

A Sachvortrag

Der Gemeinderat Baiern hat in seiner Sitzung vom 13.11.2023 beschlossen den Flächennutzungsplan im südwestlichen Bereich des Ortsteils Berganger zu ändern, um Flächen für Wohnbebauung darzustellen.

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige im Ortsteil Berganger zu decken.

Zu diesem Zweck werden im Südwesten des Ortsteils Berganger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen. Die Erschließung erfolgt über den Quellenweg, der unter Einhaltung der Anschlüsse im Plangebiet teilweise verlegt wird. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha.

Im Rahmen der gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Umwidmung von etwa 0,8 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in Wohnbaufläche. Verbleibende Restflächen der Grünfläche werden umgewidmet in „Fläche für die Landwirtschaft“. Im Übergang zur freien Landschaft erfolgt die Darstellung eines grünen Ortsrandes.

Im Zeitraum vom 02.12.2024 bis einschließlich 03.01.2025 wurden die Beteiligungen nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München die Stellungnahmen bearbeitet und folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt:

B Abgegebene Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Nr.	Institution	Stellungnahme	Datum
01	Amt für Ländl. Entwicklung Oberbayern		
02	Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Landwirtschaft	Einwendungen	17.12.2024
03	Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Forsten		
04	Bayerischer Bauernverband	Einwendungen	11.12.2024
05	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. G23		
06	Bayerisches Landesamt für Umwelt		
07	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft		
08	Bayernets GmbH	keine Einwände	29.11.2024
09	Bayernwerk Netz GmbH	keine Einwände	17.12.2024
10	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn		
11	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		
12	Energienetze Bayern GmbH (Erdgas Südbayern)	keine Einwände	19.12.2024
13	Erdgas Südbayern GmbH		
14	Erzbischöfliches Ordinariat München -R1, FB Pastoralraumanalyse		
15	Evang.-Luth. Pfarramt Grafing		
16	Finanzamt Ebersberg		
17	Forstrevier Niederseeon		
18	Gemeinde Aßling		
19	Gemeinde Bruckmühl, Markt	keine Einwände	04.12.2024
20	Gemeinde Feldkirchen-Westerham	keine Einwände	04.12.2024
21	Gemeinde Tuntenhausen		
22	Invitel International AG (Memorex)		
23	Kreisjugendring Ebersberg		
24	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.		
25	Landratsamt Ebersberg - Bauamt	keine Einwände	03.01.2025
26	Landratsamt Ebersberg - Bodenverunreinigungen	keine Einwände	09.12.2024
27	Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle	Hinweise	11.12.2024
28	Landratsamt Ebersberg - Immissionsschutz	keine Einwände	16.12.2024
29	Landratsamt Ebersberg - Kreisbehörde, Liegenschaften	keine Einwände	02.12.2024
30	Landratsamt Ebersberg - Kreisheimatpfleger		
31	Landratsamt Ebersberg - Staatl. Gesundheitsamt		
32	Landratsamt Ebersberg - Untere Naturschutzbehörde	Hinweise	13.01.2025
33	Landratsamt Ebersberg - Untere Straßenverkehrsbehörde	keine Einwände	10.12.2024
34	Landratsamt Ebersberg - Wirtschaft und Mobilität	keine Einwände	29.11.2024
35	Neptune Energy Deutschland GmbH	keine Einwände	20.12.2024
36	Polizeiinspektion Ebersberg		
37	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	keine Einwände	30.12.2024
38	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	keine Einwände	29.11.2024

Nr.	Institution	Stellungnahme	Datum
39	Regionaler Planungsverband München	keine Einwände	11.12.2024
40	Staatl. Bauamt Rosenheim		
41	Stadtwerke München Service GmbH		
42	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		
43	TenneT TSO GmbH (früher Transpower)	keine Einwände	06.12.2024
44	Vermessungsamt Ebersberg		
45	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Hinweise	04.12.2024

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben bezüglich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken geäußert, keine Hinweise gegeben und keine Einwendungen erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind:

Nr.	Institution	Stellungnahme	Datum
01	Amt für Ländl. Entwicklung Oberbayern		
03	Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Forsten		
05	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. G23		
06	Bayerisches Landesamt für Umwelt		
07	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft		
08	Bayernets GmbH	keine Einwände	29.11.2024
09	Bayernwerk Netz GmbH	keine Einwände	17.12.2024
10	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn		
11	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		
12	Energienetze Bayern GmbH (Erdgas Südbayern)	keine Einwände	19.12.2024
13	Erdgas Südbayern GmbH		
14	Erzbischöfliches Ordinariat München -R1, FB Pastoralraumanalyse		
15	Evang.-Luth. Pfarramt Grafing		
16	Finanzamt Ebersberg		
17	Forstrevier Niederseeon		
18	Gemeinde Aßling		
19	Gemeinde Bruckmühl, Markt	keine Einwände	04.12.2024
20	Gemeinde Feldkirchen-Westerham	keine Einwände	04.12.2024
21	Gemeinde Tuntenhausen		
22	Invitel International AG (Memorex)		
23	Kreisjugendring Ebersberg		
24	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.		
25	Landratsamt Ebersberg - Bauamt	keine Einwände	03.01.2025
26	Landratsamt Ebersberg - Bodenverunreinigungen	keine Einwände	09.12.2024
28	Landratsamt Ebersberg - Immissionsschutz	keine Einwände	16.12.2024
29	Landratsamt Ebersberg - Kreisbehörde, Liegenschaften	keine Einwände	02.12.2024
30	Landratsamt Ebersberg - Kreisheimatpfleger		
31	Landratsamt Ebersberg - Staatl. Gesundheitsamt		
33	Landratsamt Ebersberg - Untere Straßenverkehrsbehörde	keine Einwände	10.12.2024

Nr.	Institution	Stellungnahme	Datum
34	Landratsamt Ebersberg - Wirtschaft und Mobilität	keine Einwände	29.11.2024
35	Neptune Energy Deutschland GmbH	keine Einwände	20.12.2024
36	Polizeiinspektion Ebersberg		
37	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	keine Einwände	30.12.2024
38	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	keine Einwände	29.11.2024
39	Regionaler Planungsverband München	keine Einwände	11.12.2024
40	Staatl. Bauamt Rosenheim		
41	Stadtwerke München Service GmbH		
42	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		
43	TenneT TSO GmbH (früher Transpower)	keine Einwände	06.12.2024
44	Vermessungsamt Ebersberg		

Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die oben genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert, keine Hinweise gegeben und keine Einwendungen erhoben haben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt haben, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

C Abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

keine

Zu B Inhalt / Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

02 Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Landwirtschaft

Schreiben vom 17.12.2024

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Herrn – Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Die Aussagen aus unserer vorangegangenen Stellungnahme (AELF-EE-F2-4611-35-3-4, 17.05.2024) haben weiterhin Gültigkeit und müssen im weiteren Verlauf beachtet werden. In Ihrer Abwägung schreiben Sie, dass die Untere Immissionsschutzbehörde für Ihre Beurteilung empfiehlt „im Bebauungsplanverfahren eine genaue Betriebsbeschreibung sowohl von der Landwirtschaft (Tierzahlen, Nutzung der Maschinenhallen, ...) als auch von den Gewerbebetrieben (Art der gewerblichen Nutzung, Lageplan, Fahrverkehr, ...), die sich auf der Fl.Nr. 2199, Gemarkung Baiern, befinden“, vorzulegen.

Diese von der Unteren Immissionsschutzbehörde benötigten Informationen wie u.a. die genehmigten Kapazitäten nach dem Baurecht (Tierplätze, Dunglager) liegen beim Landratsamt vor und sind auch dort anzufordern.

Schreiben vom 17.05.2024

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bei der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Berganger-Quellenweg“ von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, erhebliche Bedenken.

Es handelt sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit sehr guter Qualität. Die Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen weit über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Im Umgriff des Planungsgebietes sind vier milchviehhaltende Betriebe vorhanden. Ca. 400 Meter westlich vom Planungsbereich, ca. 330 Meter südöstlich und ca. 220 Meter östlich vom Planungsbereich entfernt, befinden sich drei der vier Betriebe.

Die angedachte Planung der Gemeinde Baiern (VG Glonn) bedeutet eine deutlich heranrückende Wohnbebauung an einen weiteren landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Rinderhaltung (Milchviehhaltung). Dieser vierte Betrieb grenzt östlich direkt am Planungsgebiet an und befindet sich ca. 60 Meter davon entfernt. Die geplante Wohnbebauung liegt räumlich zwischen dem direkt anliegenden Betrieb, und einer Außensiloanlage, die sich ca. 150 Meter in westlicher Richtung befindet und von diesem Betrieb derzeit gepachtet wird.

Wir möchten drauf hinweisen, dass dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der eine hohe Schutzwürdigkeit genießt, aufgrund der Immissionsproblematik durch die Ausweisung des Baugebietes eine Betriebsveränderung oder -erweiterung erschwert bzw. unmöglich gemacht wird. Die Betriebsentwicklung an dieser Stelle ist damit stark eingeschränkt oder gar gefährdet.

Wir verweisen auf Nr. 2 der Anlage des IMS vom 10.06.1996, Nr.IIB5-4641.0-001/94 (aktualisierte Fassung vom 25.03.1997), wonach „für die Planung eines Wohngebietes neben einer Rinderhaltung (...) in erster Näherung ein Abstand von 200 m zwischen Wohngebiet und Stallungen als Anhaltswert zugrunde gelegt werden kann“.

Dieser Abstand wird hier nicht eingehalten und wird zu Einschränkungen des Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten führen, da zur Einhaltung von Tierwohlaufgaben bei gleichem Tierbestand größere Stallungen bzw. Tierausläufe oder Weidegang nötig werden.

Der landwirtschaftliche Milchviehbetrieb, welcher sich 220 Meter östlich vom Planungsgebiet befindet, wird im Haupterwerb geführt. Ein Hofnachfolger ist vorhanden und die Tierhaltung soll an diesem Standort fortgeführt werden. Da die vorhandenen Milchkühe derzeit noch in einem Anbindestall gehalten werden, ist zu befürchten, dass auch für diesen Betrieb Beeinträchtigungen in der Betriebsentwicklung (v.a. Immissionsproblematik) entstehen können, wenn eine Stallbaumaßnahme durchgeführt wird.

Durch die landwirtschaftlichen Betriebe, v.a. des direkt angrenzenden Hofes und dessen Bewirtschaftung kommt es zu unvermeidbaren ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, welche auch über das übliche Maß hinausgehen können. Zeitwei-

se kann es, z. B. durch Tiertransporte, Erntezeiten usw. vorkommen, dass landwirtschaftliche Arbeiten auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen, u.a. auch wenn die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Wir äußern bezüglich der angedachten gemeindlichen Planungen immissionsschutzrechtliche Bedenken. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte durch eine Immissionsabschätzung geklärt werden, ob der landwirtschaftliche Betrieb und dessen Entwicklung zukünftig behindert wird. Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist die untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Ebersberg zuständig.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Erfahrung zeigt, dass Bewohner von Wohnsiedlungen eine Beeinträchtigung ihrer Belange sehen und dies oft unüberwindbare Konflikte hervorruft. Generell sollten zu tierhaltenden Betrieben und einer geplanten Wohnbebauung größere Abstände angestrebt werden. Auch in dörflichen Gebieten nimmt die Akzeptanz für landwirtschaftliche Emissionen in der Bevölkerung deutlich ab.

Sollte es dennoch zu einer Überplanung kommen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Es wird empfohlen, den wertvollen, hochwertigen Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.
- Die o.g. Beeinträchtigungen sind zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.
- Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.
- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.
- Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.
- Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.
- Es muss auch sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.
- Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung. Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Abwägung:

Schreiben vom 17.05.2024

Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzfläche: Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauland lediglich über die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gedeckt werden. Hierfür eignet sich insbesondere eine Weiterentwicklung des im Südwesten des Ortsteils gelegenen Wohnstandortes auf kurzfristig verfügbaren Flächen.

Immissionsschutz: Die Untere Immissionsschutzbehörde ist am Bauleitplanverfahren beteiligt und empfiehlt, „im *Bebauungsplanverfahren eine genaue Betriebsbeschreibung sowohl von der Landwirtschaft (Tierzahlen, Nutzung der Maschinenhallen, ...) als auch von den Gewerbebetrieben (Art der gewerblichen Nutzung, Lageplan, Fahrverkehr, ...), die sich auf der Fl.Nr. 2199, Gemarkung Baiern, befinden, vorzulegen*, um eine Beurteilung vornehmen zu können.

Schreiben vom 17.12.2024

Gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 17.12.2024 liegen die von der Unteren Immissionsschutzbehörde benötigten Informationen wie u.a. die genehmigten Kapazitäten nach dem Baurecht (Tierplätze, Dunglager) beim Landratsamt vor und sind auch dort anzufordern.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung berücksichtigt. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Hierzu fordert die Gemeinde vom Landratsamt die erforderlichen Informationen an. Die seitens des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ermittelten Informationen sowie die Hinweise für eine konfliktarme Umsetzung des Vorhabens wurden bereits in die Begründung eingearbeitet und im Umweltbericht ergänzt. **Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

04 Bayerischer Bauernverband

Schreiben vom 11.12.2024

Nach Rücksprache mit unserem Ortsverband nehmen wir zu der o.g. Bauleitplanung aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Laut § 1 Abs. V Satz 3 BauGB sollte die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a II BauGB sollte mit Grund und Boden schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollten nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sowie die Notwendigkeit der Umnutzung lw. oder fw. Flächen begründet werden kann. Dies zeigt deutlich, dass der Gesetzgeber den steigenden Flächenverbrauch durch das Baugesetzbuch einschränken möchte. Durch den Verbrauch von Projekt- und Ausgleichsflächen entstehen nicht absehbare, agrarstrukturelle Verschlechterungen für die jeweils ansässigen Betriebe. Durch den immensen Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine zunehmende Flächenknappheit, die sich in mehrerlei Hinsicht negativ auf die landwirtschaftlichen Betriebe auswirkt.

Wir plädieren weiterhin dafür, hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche schonend zu beplanen.

Da das Plangebiet direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt, weisen wir ausdrücklich auf Folgendes hin:

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. In der folgenden Bauleitplanung ist also zu beachten, ausreichend Parkmöglichkeiten auf den Wohngrundstücken einzufordern, um Wirtschaftsverkehr von bis zu 3,5 m breiten Arbeitsmaschinen, beispielsweise durch parkende Autos, nicht zu behindern.

Außerdem bitten wir dringend darum, in die Satzung des folgenden Bebauungsplans, folgende Formulierung aufzunehmen:

Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Sie sind als ortsüblich zu werten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr [(z.B. Getreide-, Mais-, Grasernte etc.)] ist entschädigungslos zu dulden.

Das geplante Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Der geringe Abstand kann zu Emissionskonflikten führen, welche für die angrenzende Landwirtschaft problematisch werden. Benachbarte landwirtschaftliche Betriebsstätten genießen Bestandsschutz. Zum Bestandsschutz gehört auch eine angemessene

sene Weiterentwicklung eines Betriebes. Es muss sichergestellt sein, dass sich benachbarte Betriebe, wenn erforderlich, betrieblich weiterentwickeln können. Ggf. ist jetzt noch einmal abzuwägen, die Widmung als Wohngebiet hinsichtlich Alternativen zu überprüfen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Nachverdichtung im Ortskern nicht möglich. Um den durch das Projekt weiter anfallenden Flächenverbrauch für Ausgleichsflächen zu minimieren, sind in der folgenden Planung Ausgleichsmodelle zu wählen, bei denen das Eigentum der Fläche in Händen der Landwirte verbleibt und gleichzeitig möglichst eine (extensive) Bewirtschaftung der Flächen möglich bleibt.

Wir regen daher dringend an, für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (mit institutioneller Sicherung) zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung.

Wir bitten hiermit im Namen und Interesse unseres Berufsstandes um Berücksichtigung unserer o. g. Stellungnahme bei der Planung des o. g. Vorhabens.

Abwägung:

Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzfläche: Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauland lediglich über die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gedeckt werden. Hierfür eignet sich insbesondere eine Weiterentwicklung des im Südwesten des Ortsteils gelegenen Wohnstandortes auf kurzfristig verfügbaren Flächen. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

Immissionsschutz: Die Untere Immissionsschutzbehörde ist am Bauleitplanverfahren beteiligt und empfiehlt, „im Bebauungsplanverfahren eine genaue Betriebsbeschreibung sowohl von der Landwirtschaft (Tierzahlen, Nutzung der Maschinenhallen, ...) als auch von den Gewerbebetrieben (Art der gewerblichen Nutzung, Lageplan, Fahrverkehr, ...), die sich auf der Fl.Nr. 2199, Gemarkung Baiern, befinden, vorzulegen, um eine Beurteilung vornehmen zu können.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung berücksichtigt. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Hinweise für eine konfliktarme Umsetzung des Vorhabens wurden bereits in die Begründung eingearbeitet und im Umweltbericht ergänzt. **Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

27 Landratsamt Ebersberg – Brandschutzdienststelle

Schreiben vom 11.12.2024

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und/ oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

1 Rettungswege

Die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Baiern verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug. Für ein Geschoss, bei welchem der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr füh-

ren soll, darf darum die Brüstung einer zum Anleitern bestimmten Stelle nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche liegen (Gebäudehöhe max. 7 m nach BayBO). Kann dies nicht sichergestellt werden, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden sein.

Siehe hierzu Art. 31 (3) BayBO:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

2 Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr

Es sind entsprechend BayBO Art. 5 die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind.

Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen

i. S. Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO Feuerwehruzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden.

3 Löschwasserversorgung, Objektschutz

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).

2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

4 Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)

Örtlich ist die FFW Bayern zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 4,0 km. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFWG in aller Regel eingehalten wird.

Abwägung:

Die Hinweise werden auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans beachtet bzw. sind im Rahmen von Bauanträgen zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. **Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

32 Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 13.01.2025

I. Sachverhalt

Die Gemeinde Baiern hat den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans "Berganger-Quellenweg" gefasst. Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen, ebenso wenig wie nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

II. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen das geplante Vorhaben:

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs wurden nur überschlägig vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München dargestellt. Eine naturschutzfachliche und –rechtliche Stellungnahme kann erst nach Fertigstellung der Unterlagen im Zuge des Bebauungsplanes abgegeben werden.

2. 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 muss den Pkt. „Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)“ mit den o. g. Anforderungen zum Monitoring enthalten.

Abwägung:

Die Hinweise zu den notwendigen Angaben des Monitorings werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wurde bereits ergänzt, dass auf Ebene des Bebauungsplans ein Monitoring-Konzept zu erstellen ist. **Änderungen für die Planung ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

45 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Schreiben vom 04.12.2024

Bereits mit E-Mail vom 23.05.2024 haben wir zur FNP-Änderung Stellung genommen. Unsere Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.11.2024 behandelt.

Ergänzend zu unserer vorherigen Stellungnahme möchten wir uns noch zu folgenden Punkten äußern:

Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden 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. Für Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die drei im Plangebiet durchgeführten Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 6,50 m bzw. 7 m zeigen überwiegend schluffige Böden mit sandig-tonigen Anteilen. Die Versickerungseignung dieser Böden dürfte eingeschränkt sein.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, sind Möglichkeiten zu eruieren und aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu einer rückstaufreien Vorflut gewährleistet werden kann (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück). Es sollten daher auch alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden.

Im Allgemeinen soll auch darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Sturzfluten / wild abfließendes Oberflächenwasser

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets besteht eine erhöhte Sturzflutgefahr. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereintragswege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren ge-

schädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Aufgrund der Sturzflutgefahr und der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser raten wir der Gemeinde bereits im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, entsprechende Festsetzungen zum Objektschutz im Bebauungsplan festzuschreiben:

- Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne).
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Gelände als Mindestmaß.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung verweisen wir auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf

Wir möchten an dieser Stelle auch explizit darauf hinweisen, dass nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind (§ 37 WHG). Daher empfehlen wir der Gemeinde, entsprechende Festsetzungen in der Satzung zu treffen:

- es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, durch die wild, abfließendes Wasser aufgestaut oder schädlich umgelenkt werden kann.

Im Bebauungsplanverfahren werden wir uns dezidiert äußern.

Abwägung:

Die Gemeinde setzt sich im Bauleitplanverfahren bereits mit dem Themenbereich „Hang- und Schichtwasser“ sowie erforderlichen Untersuchungen und Schutzmaßnahmen auseinander. Die Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Sickerfähigkeit des Bodens und möglicher Konsequenzen für die Niederschlagswasserbeseitigung sowie die ergänzenden Hinweise zum Schutz vor Sturzfluten und wild abfließendem Oberflächenwasser werden in die Begründung unter Punkt 2.8 „Wasser“ aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Die Hinweise werden auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans beachtet bzw. sind im Rahmen von Bauanträgen zu berücksichtigen. **Die Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Sickerfähigkeit des Bodens und möglicher Konsequenzen für die Niederschlagswasserbeseitigung sowie die ergänzenden Hinweise zum Schutz vor Sturzfluten und wild abfließendem Oberflächenwasser werden in die Begründung unter Punkt 2.8 „Wasser“ aufgenommen.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat von Baiern nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und stellt den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeiteten Planentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.05.2025 inkl. der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen verbindlich fest.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Regionalplanung Südostoberbayern - 16. Teilfortschreibung "Kapitel B V 7 Energieversorgung - Windenergie"; Möglichkeit zur Stellungnahme

Sachverhalt:

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens zur 16. Teilfortschreibung „Kapitel B V 7 Energieversorgung – Windenergie“ beschlossen. Hierzu sind die Verfahrensunterlagen in das Internet eingestellt. Der Entwurf kann unter

<https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/16-fortschreibung/>

(www.region-suedostoberbayern.bayern.de > Regionalplan > Fortschreibungen > 16. Fortschreibung) eingesehen werden. Der Gemeinderat Baiern hat die Gelegenheit, sich schriftlich oder elektronisch zu den im Rahmen der Teilfortschreibung vorgesehenen Änderungen gegenüber dem Regionalen Planungsverband Südostoberbayern zu äußern.

Wie dem Plan, in der Anlage zu entnehmen ist, sind die am nächsten an die Gemeinde Baiern angrenzenden Gebiete bei Krügling (bereits bestehend) bei Höhrenrain und an der östlichen Gemeindegrenze im Bereich des Gemeindewaldes Richtung Biberg/ Schönau.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern verzichtet zum jetzigen Verfahrensstand auf die Abgabe einer Stellungnahme.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Bauanträge

7.1 Bauantrag zur Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und Garagengebäude, Großrohrsdorf 30 (Fl.-Nr. 2841 - Az. 2025/05)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Baiern zum Teil im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Großrohrsdorf“ bzw. außerhalb des Geltungsbereiches (siehe: gezeichneter Lageplan mit Satzung zum genehmigten Antrag auf Vorbescheid). Das Landratsamt Ebersberg geht mittlerweile davon aus, dass der bauliche Bestand im Bereich der Außenbereichssatzung einen Ortsteil bildet, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des angefragten Doppelhauses nun nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Das Grundstück ist mit einem älteren Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut, die beseitigt werden sollen.

Die Gemeinde wurde am 23.04.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garagengebäude und Kfz-Stellplätzen. Dazu wurde im Juli 2023 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses beantragt, dem der Gemeinderat sein gemeindliches Einvernehmen mit Beschluss vom 09.09.2024 erteilt hat. Das Landratsamt Ebersberg erteilte die Genehmigung mit Bescheid vom 10.01.2025.

Wohnhaus	
Vorbescheid	Bauantrag
<ul style="list-style-type: none"> - E+1+DG (DG ausgebaut) - GR: 16,00 m x 10,00 m = 160,00 m² - WH: 6,80 m (gemessen von 544,0 m ü.NN) - FH: 9,40 m (gemessen von 544,0 m ü.NN) - Satteldach mit 28° - 2 WE 	<ul style="list-style-type: none"> - E+1+DG (DG ausgebaut) - GR: 16,00 m x 10,00 m = 160,00 m² - WH: 6,85 m (gemessen von 544,0 m ü.NN) - FH: 9,40 m (gemessen von 544,0 m ü.NN) - Satteldach mit 27° - 3 WE

Gegenüber dem genehmigten Vorbescheid ändert sich das beantragte Wohnhaus also nur hinsichtlich der Wandhöhe (+ 0,05 m) und der Anzahl der Wohneinheiten (+ 1).

Garage	
Vorbescheid	Bauantrag
<ul style="list-style-type: none"> - eingeschossig von Norden - zweigeschossig von Süden - GR: 6,00 m x 7,00 m = 42,00 m² - WH: 3,00 m (gemessen von 546,0 m ü.NN) - FH: 4,63 m (gemessen von 546,0 m ü.NN) - Satteldach mit 25° 	<ul style="list-style-type: none"> - eingeschossig von Norden - zweigeschossig von Süden - GR: 9,00 m x 7,00 m = 63,00 m² - WH: 2,74 m (gemessen von 546,20 m ü.NN) - WH: 5,46 m (gemessen von 542,48 m ü.NN) - FH: 4,52 m (gemessen von 546,20 m ü.NN) - FH: 7,24 m (gemessen von 542,48 m ü.NN) - Satteldach mit 25°

Gegenüber dem genehmigten Vorbescheid vergrößert sich die Grundfläche der Garage um 21 m²; Wand- und Firsthöhe ändern sich dagegen nur unwesentlich.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Diesbezüglich wird auf den Beschluss vom 09.09.2025 verwiesen.

Das Grundstück ist an die gemeindliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Von den 6 erforderlichen Kfz-Stellplätzen werden 4 Stellplätze in der Garage untergebracht. Dabei werden die Stellplätze „Garage 1“ und „Garage 2“ über die nördlich am Baugrundstück vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße und die Stellplätze „Garage 3“ und „Garage 4“ über die westlich vorbeiführende Ortstraße angefahren.

Die im Eingabeplan mit „Garage 3“ bezeichnete Garage an der westlichen Grundstücksgrenze hält den nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stauraum von 5 m nicht ein. Der Stauraum beträgt an der kürzesten Stelle im Westen ca. 2,15 m. Der Abweichung von § 2 Nr. 2 der Stellplatzsatzung für die Unterschreitung des Stauraums kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da der Stauraum schon nach ca. 1,75 m die erforderliche Länge von 5 m einhält und daher die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Beeinträchtigung nicht erwarten lässt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 19.03.2025 wird erteilt und der Abweichung von § 2 Nr. 2 der Stellplatzsatzung zur Unterschreitung des erforderlichen Stauraums zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

8. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.04.2025:

1. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für das Gewerk Sanitär beim neuen FFW-Haus/Bauhof/Wertstoffhof an den günstigsten Bieter die Firma LUKAS Haustechnik GmbH, Bruck zu einem Angebotspreis von 134.022,89 € brutto.
2. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für das Gewerk Heizung beim neuen FFW-Haus/Bauhof/Wertstoffhof an den günstigsten Bieter die Firma LUKAS Haustechnik GmbH, Bruck zu einem Angebotspreis von 179.550,52 € brutto.
3. Die Gemeinde Baiern vergibt den Auftrag für das Gewerk Trockenbau beim Anbau Kinderhaus Antholing an den günstigsten Bieter die Firma Kellermayer – Innenausbau, Kolbermoor zu einem Angebotspreis von 57.309,81 € brutto.

9. Sonstiges

Sachverhalt:

Gemeinderätin und Seniorenbeauftragte Veronika Stadler berichtet vom letzten Treffen der Seniorenvertreter im Landratsamt Ebersberg. Zum Thema „Quartiersmanagement“, was versteht man darunter? Quartier bezeichnet man nicht nur das reine Wohnumfeld, sondern es bezieht auch das soziale Umfeld mit ein. Aufgabe und Ziel des Quartiermanagements ist es, das häusliche Umfeld so zu gestalten, dass ältere Menschen so lange wie möglich zuhause bleiben können. In der Zukunft wird es so sein, dass sich viele keinen Heimplatz mehr leisten können und Plätze wegen Personalmangel fehlen.

Die Kommunen sind angehalten, eine Stelle für einen Quartiersmanager zu schaffen.

Die Seniorenbeauftragte bekommt oft Veranstaltungshinweise z.B. vom Pflegekompetenzzentrum Grafing. Sie würde gerne diese Termine in einem breiteren Umfeld bekanntgeben.

Frau Stadler macht den Vorschlag, die Informationen in einer Whatsapp-Gruppe und Verteilung von Handzetteln, z.B. im Gmoakaffä, weiterzugeben.

10. Anfragen

Sachverhalt:

Keine Anfragen.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl