



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 18. Juli 2022
Uhrzeit: 19:32 Uhr - 20:08 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	Mayr jun. Isidor
Gemeinderat	Müller Alexander
Gemeinderätin	Neuner Ursula
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Schärfl Korbinian
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
 - 3.1 Neubau eines Doppelhauses, Bergstraße 2 und 4, Antholing
 - 3.2 Ausbau eines Dachgeschosses und Umnutzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Wohneinheit, Braunautal 26, Berganger
 - 3.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Tiefgarage, Kirchenweg 6, Berganger
 - 3.4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Rinderstalles, eines Betriebsleiterwohnhauses und eines Verarbeitungsraumes für Direktvermarktung, Weiterskirchen 30
4. Außenbereichssatzung Pfleg-Einhaus, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss
5. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
6. Sonstiges
7. Anfragen

Der Vorsitzende eröffnete um 19:32 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Bürgerfragen

Sachverhalt:

Herr Stefan Häring, Antholing hat einen Fragenkatalog zusammengestellt. Am 04.07.2022 fand im Rathaus Kulbing ein persönliches Gespräch mit Stefan Häring, GR Alex Müller und Bgm. Riedl statt. Hier wurden die Antworten auf seinen Fragenkatalog umfangreich erläutert.

Herr Häring wünscht eine öffentliche Behandlung darüber.

Hier der Fragenkatalog von Stefan Häring. Bürgermeister Riedl gibt dazu kurze Antworten:

- Kostenaufstellung geplantes Bauvorhaben Kulbing. Etwas gegliedert und aufgeschlüsselt nach Bauphase/Nutzung, Nebenkosten und Umfeldmaßnahmen/Infrastrukturausbau, kurz eine Transparente Kostenaufstellung des Gesamtvorhabens.
Antwort Bgm.: Die Zahlen stehen im Finanzplan 2022 - 2025.
- Ich kann mich auch nicht erinnern etwas darüber im 2 bzw. 5 Jahres Haushaltsplan gelesen zu haben, was ist denn da vorgesehen bezüglich dieser wichtigen Investition. Welche möglichen Förderungen gibt es?
Antwort Bgm.: Eine Förderung gibt es nur für das FFW-Haus von 195.800 €.
- Kostenfeststellung (Ausgaben und Einnahmen) nach Verkauf der letzten Parzellen Antholing-West.
Antwort Bgm.: Die Gemeinde hat einen Überschuss von 425.000 €.
- Die Gemeinde hat mehrere Baugebiete in der Vergangenheit entwickelt, weitere werden folgen wie jetzt Quellenweg/Berganger. Die Gemeinde betreibt damit aktiv Dorfentwicklung und Neubaugebiete. Die Bewertung abgeschlossener Vorhaben sind dabei sicherlich eine wichtige Grundlage für zukünftige Entscheidungen.
Nach Abschluss wie Antholing-West würde ich mir eine abschließende Bewertung seitens der Gemeinde wünschen: Welche Ziele waren gesetzt und wie wurden sie, quantitativ verifizierbar bewertbar, erfüllt.
Antwort Bgm.: Das Ziel, Wohnraum für junge Familien zu schaffen, wurde erreicht.
- Von Dir gibt es dazu ja unterschiedliche Aussagen in kürzester Zeit, von ...viele Familien und Kinder... bis auch nicht das Gelbe vom Ei (im Zusammenhang mit Deinem Einsatz für neuen Baugrund Familie Pössel/Pfleg).
Antwort Bgm.: Diese Aussage ist mir nicht bekannt, dazu kann ich mich nicht äußern. Auch auf Nachfrage bei Herrn Häring konnte er diesen Passus nicht vorlegen.
- Städtebaulich würde mich dazu Daten interessieren, die die Effizienz der Maßnahme beziffern wie etwa: Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten, Größe Wohnungen, Überbauung mit Gebäude/mit Versiegelter Fläche/öffentliche Erschließungsfläche...pro m2 Wohngebiet. Wieviel Wohnfläche beansprucht dabei 1 Person...Ähnliche Daten kann man zum Energieverbrauch erheben um die Nachhaltigkeit der Maßnahme festzustellen und in Vergleich mit anderen Baugebieten oder Durchschnittswerten eizuordnen. Qualitative Beurteilung zu Ortsrandbildung, entstandener öffentlicher Raum, Einfügen...
Antwort Bgm.: Die Zahlen liegen uns nicht vor. Dazu müssten wir ein Gutachten beauftragen, welches Herr Häring bezahlen müsste.

- An die Baumaßnahme in Kulbing hast Du sehr vage Ansprüche im Gemeindeblatt formuliert, das Ergebnis eines vor Jahren eingesetzten Bauzuschusses zur Zieldefinierung wurden nie bekannt. Neben den fundamentalen Daten wie Kosten, siehe oben, einem differenzierten Raumprogramm (war da z.B. nicht mal von Räumlichkeiten für Freie Berufe im Gesundheitsbereich die Rede?), Nachhaltigkeitsstrategien, scheinen mir städtebauliche und architektonische Themen, zumindest öffentlich, nicht dargestellt.
Antwort Bgm.: Der Bereich Gesundheitswesen ist im Bebauungsplan.
- Könnte nicht der beauftragte Architekt das Projekt vorstellen und darstellen, wie er mit dem, für die Gemeinde so außerordentlich herausragendem Bauvorhaben umgegangen ist, wie es dem Ort, Programm und Stellung als öffentliches Gebäude an so prominenter Stelle gerecht werden will? Ich kenne z.B. keine Gesamtdarstellung als Ensemble...Die Bedeutung besteht ja nicht nur in der Bausumme von Deinen, in der Bürgerversammlung genannten 5 Mil.
Antwort Bgm.: Das Projekt wurde mehrmals vorgestellt.
- Du hast mir bei früherer Anfrage nach mehr Informationsfluss gesagt, dass die Laien der Gemeinde das eher nicht bewerten könnten, aber ist für einen Rathausbau eine besondere Bürgernähe und Bemühen um Transparenz nicht Teil der Bauaufgabe? Der Gemeinderat setzt sich ja auch aus Laien zusammen, die zu einem qualifizierten Urteil in diesem Zusammenhang kommen (müssen).
Antwort Bgm.: Dazu gebe ich keine Aussage. Es ist grenzwertig, hier die Gemeinderäte als Laien zu bezeichnen.
- Ich denke diese Bauaufgabe ist so wichtig für die Gemeinde, dass sie im Vorfeld umfassend öffentlich dargestellt werden sollte, auch vom beauftragten Architekten. Jeder Bürger sollte sich ein umfassendes Bild machen können von diesem Vorhaben und zwar vor der Verwirklichung.
Antwort Bgm.: Das Vorhaben wurde mehrmals gezeigt, z.B. Gmoabladi, Bürgerversammlungen. Jeder Interessent kann gerne in die Kanzlei kommen.
- Die Auseinandersetzung des Gemeinderates über letzte Details der Entwurfsplanung, und Fassadengestaltung, siehe Gemeindeblatt, trägt zum gesagten nicht wirklich bei.
Antwort Bgm.: Dazu kann ich mich nicht äußern.

Dem Wunsch von Herrn Häring wurde hiermit entsprochen. Seitens der Gemeinde besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Sachverhalt:

Die öffentliche Niederschrift vom 20. Juni 2022 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 20. Juni 2022 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GR Isidor Mayr hat wegen Abwesenheit in dieser Sitzung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Bauanträge

3.1 Neubau eines Doppelhauses, Bergstraße 2 und 4, Antholing

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Antholing im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Antholing Nord mit 1. Änderung“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Grundstücke sind unbebaut und sollen mit einem Doppelhaus bebaut werden.

Mit Beschluss vom 13.09.2021 erteilte der Gemeinderat dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses das gemeindliche Einvernehmen. Mit Bescheid vom 21.12.2021 wurde der Antrag genehmigt.

Doppelhaus

- E+DG (DG ausgebaut)
- GR: 14,01 m x 9,99 m = 139,96 m²
- WH: 6,25 m (an der nordwestlichen Hausecke)
- FH: 7,34 m im Mittel
- Satteldach mit 18°

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich seiner Lage im Grundstück und der Grundfläche dem genehmigten Vorbescheid. Auch die Befreiungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen und der Errichtung des Wohnhauses innerhalb der Anbauverbotszone zur unmittelbar östlich vorbeiführenden Kreisstraße EBE 15 wurden mit dem Vorbescheid erteilt.

Das Vorhaben widerspricht nun noch in folgenden Punkten den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes:

1. Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 5,0 m um 1,25 m an der nordwestlichen Hausecke.
2. Errichtung der Dachneigung mit 18° anstelle der festgesetzten 25° bis 30°.
3. An der Nordseite des Doppelhauses werden Fenster mit liegendem Format ausgeführt, die gemäß Bebauungsplan nicht zulässig sind.
4. An der Nordwestseite beträgt die Sockelhöhe 0,70 m über dem natürlichen Gelände. Der Bebauungsplan lässt jedoch eine nur Sockelhöhe von 0,30 m zu.

Zu 1. und 2.

Im Plangebiet wurden bereits Befreiungen von der Traufhöhe (Bergstraße 8) und der Dachneigung (Bergstraße 40) erteilt.

Das Grundstück mit der abweichenden Traufhöhe (ca. 6,35 m) befindet sich unmittelbar westlich des Antragstellergrundstücks. Nordwestlich vom Baugrundstück befindet sich in der Glonner Straße 23 ein Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 6,25 m, das zwar nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, sich aber zusammen mit dem Wohnhaus in der Bergstraße 8 und dem geplanten Vorhaben gleichsam als „roter Faden“ durch das Bauquartier ziehen würde. Städtebaulich wäre die Erhöhung der Traufe daher vertretbar. Dazu ist anzumerken, dass die Traufhöhe vom vorhandenen Gelände aus zu messen ist. Da der Antragsteller aber plant das Gelände an der nordwestlichen Hausecke um ca. 0,25 m anzuheben, beträgt die sichtbare Traufhöhe „nur“ noch ca. 6,0 m.

Die Abweichung von der festgesetzten Dachneigung begründet der Antragsteller damit, dass diese bereits im Vorbescheidsverfahren genehmigt wurde. Das Landratsamt hat aber in den genehmig-

ten Eingabeplänen durch Roteintrag erklärt, dass die Dachneigung nicht Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens ist und daher auch keine Befreiung erteilt.

Die abweichende Dachneigung von der Festsetzung des Bebauungsplans erscheint mit 18° zu flach. Die einzige diesbezüglich erteilte Befreiung von der Dachneigung in der Bergstraße 40 beträgt 21,5°, die aus gestalterischen Gründen auch beim vorliegenden Vorhaben umgesetzt werden sollte.

Zu 3.

Bei der Anordnung der Fensterformate handelt es sich um eine gestalterische Festsetzung ohne städtebauliche Relevanz, der vorbehaltlos zugestimmt werden kann.

Zu 4.

Die Erhöhung des Sockels um 0,40 m begründet der Antragsteller mit dem unregelmäßigen Geländeverlauf und dem Schutz vor Hochwasser bei heftigen Niederschlägen. Zwar darf der Sockel hangseitig eine max. Höhe von 0,30 m an höchster Stelle nicht überschreiten. Talseitig darf der sichtbare Sockel aber 0,75 m betragen. Beim gegenständlichen Wohnhaus beträgt der sichtbare Sockel an der Talseite jedoch nur 0,45 m. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Durch die Abweichungen vom Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und bewegen sich summarisch in einem städtebaulich und ortsgestalterisch vertretbaren Maß. Die Verwaltung empfiehlt daher, den beantragten Befreiungen zuzustimmen. Die Dachneigung des beantragten Vorhabens sollte jedoch mindestens 21,5° betragen.

Für das Vorhaben ist gem. den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum in der Gartenzone zu pflanzen, wenn diese den Übergang zur freien Landschaft darstellt. Für beide Grundstücke (356 m² und 351 m²) wären demgemäß je zwei Bäume (insgesamt 4) zu pflanzen. Im Grundrissplan Erdgeschoss ist nur ein Baum je Grundstück dargestellt.

Der Antragsteller weist für jede Doppelhaushälfte 2 Kfz-Stellplätze (insgesamt 4) nach und erfüllt damit die Vorgaben in Anlehnung an die gemeindliche Stellplatzsatzung.

Unmittelbar nördlich der Baugrundstücke befindet sich eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt. Hier wäre vom Landratsamt Ebersberg im Rahmen des Immissionsschutzes zu prüfen, inwieweit das Vorhaben durch die Tankstelle und die Kfz-Werkstatt beeinträchtigt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt und den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt. Jedes Grundstück ist mit zwei Bäumen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Auf die nördlich der Antragstellergrundstücke befindliche Tankstelle mit Kfz-Werkstatt wird aus Gründen des Immissionsschutzes hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3.2 Ausbau eines Dachgeschosses und Umnutzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Wohneinheit, Braunautal 26, Berganger

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich südlich von Berganger im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern ist das Grundstück als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Das Grundstück ist mit einem landwirtschaftlichen Anwesen, bestehend aus Stall, Maschinenhalle und Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde vom Landratsamt Ebersberg mit Bescheid vom 01.02.1996 genehmigt. Darin befinden sich derzeit zwei genehmigte Wohnungen, eine integrierte Garage sowie eine ca. 77 m² große Fläche im Obergeschoss, die mit ‚landwirtschaftliche Nutzung‘ bezeichnet ist. Das Dachgeschoss ist als Speicher genehmigt.

Geplant ist die als „landwirtschaftliche Nutzung“ genehmigte Fläche im Obergeschoss sowie ca. ²/₃ der Fläche des Dachgeschosses zu 2 Wohneinheiten umzunutzen. Für die innere Erschließung ist es erforderlich ein Treppenhaus einzubauen, damit die beiden Wohnungen unabhängig voneinander zugänglich sind. Im Dachgeschoss ist außerdem der Einbau von drei Quergiebeln geplant; zwei im Süden und einer im Norden.

Das Antragstellergrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, also im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB dürfen im Außenbereich die sogenannten privilegierten Vorhaben errichtet werden. Dies sind z. B. nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB regelmäßig die Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Dies ist hier jedoch offensichtlich nicht der Fall.

Da das Vorhaben unter keinen der weiteren Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB fällt, könnte sich seine Zulässigkeit als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB richten. Danach ist es aber ebenfalls unzulässig, weil seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigen würde. Das Bauvorhaben widerspricht etwa schon den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlichem Belang (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB – Fläche für die Landwirtschaft). Darüber hinaus könnte das Vorhaben auch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Die Überprüfung, ob die öffentlichen Belange u. a. nach Abs. 3 Nr. 5 und 7 BauGB beeinträchtigt sind, obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Bei dem Vorhaben könnte es sich um ein teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB handeln. Demnach ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 erforderlich.

Dem Vorhaben kann des Weiteren nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die Überprüfung, ob die Voraussetzungen gegeben sind, obliegt aber auch hier dem Landratsamt Ebersberg.

Für das Vorhaben sind 4 zusätzliche Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller weist insgesamt 7 Kfz-Stellplätze nach, drei davon in der Garage des Wohnhauses und vier als offene Kfz-Stellplätze. Der erforderliche Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt, sofern es sich um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB handelt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Tiefgarage, Kirchenweg 6, Berganger

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Bayern im Zusammenhang der bebauten Ortsteile von Berganger. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut und soll mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage bebaut werden.

Für das Grundstück wurde im Jahr 2016 ein Vorbescheid beantragt, dem der Gemeinderat mit Beschluss vom 12.09.2016 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat und der mit Bescheid vom 12.11.2016 vom Landratsamt Ebersberg genehmigt wurde.

Einfamilienhaus – genehmigter Vorbescheid	Wohnhaus – Bauantrag
- E+OG (KG ausgebaut)	- E+DG (DG ausgebaut)
- GR: 10,00 m x 11,00 m = 110,00 m ²	- GR: 12,50 m x 10,00 m = 125,00 m ²
- WH: 6,48 m hangseitig / 7,04 m talseitig	- WH: 6,57 m hangseitig / 8,40 m talseitig
- FH: 9,73 m im Mittel	- FH: 9,32 m im Mittel
- Satteldach mit 30°	- Satteldach mit 18°

Gegenüber dem genehmigten Vorbescheid hat sich die Grundfläche um 15 m² vergrößert, die hangseitige Wandhöhe wurde um 0,09 m und talseitige Wandhöhe um 1,36 m erhöht. Die mittlere Firsthöhe wurde auf Grund der flacheren Dachneigung (18° statt 30°) um 0,41 m reduziert, wenn von der Oberkante des vorhandenen Geländes gemessen wird.

Da der Bauherr aber im Osten und Süden geringfügige Geländeänderung (Geländeabtrag) plant, um im Kellergeschoss die beabsichtigte Einliegerwohnung unterbringen und ausreichend belichten zu können, ergibt sich dadurch entlang der östlichen Gebäudeaußenwand eine sichtbare Firsthöhe von 10,05 m und damit eine Erhöhung um 0,32 m gegenüber dem genehmigten Vorbescheid.

Die Erhöhung der talseitigen Wand- und Firsthöhe ist auch darauf zurückzuführen, dass die Längsseite des Wohnhauses gegenüber dem genehmigten Vorbescheid nun in Ost-West-Richtung verläuft und sich von 10,00 m auf 12,50 m verlängert hat und gleichzeitig um zusätzlich ca. 2,35 m weiter von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird. Hinzu kommt eine leichte Drehung des beantragten Wohnhauses im Uhrzeigersinn, die ebenfalls für ein weiteres Heranrücken der südöstlichen Gebäudeecke an die Böschungskante und die damit verbundene Erhöhung der Wandhöhe verantwortlich ist.

Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt, ist in erster Linie auf solche Maße abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen lassen. Ihre Grundfläche, Geschosszahl und Höhe prägen das Bild der maßgebenden Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an. Das beantragte Wohnhaus entspricht trotz der Änderungen gegenüber dem genehmigten Vorbescheid hinsichtlich seiner Geschossigkeit und seiner Wand- und Firsthöhe dem Maß der Gebäude in der näheren Umgebung. Als Wohngebäude in der näheren Umgebung des Vorhabensgrundstücks sind die Wohnhäuser im Kirchenweg 4 (Fl.-Nr. 2529) und Kirchenweg 9 (Fl.-Nr. 2529/5) anzusehen. Insbesondere das Gebäude im Kirchenweg 4 ist hinsichtlich seiner Wand- und Firsthöhe mit dem beantragten Wohnhaus identisch.

Das Vorhaben fügt sich demzufolge nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung und der Schmutzwasserbeseitigung sind gesichert.

Weitere Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die gesicherte verkehrliche Erschließung. Das Grundstück muss mit dem geplanten Vorhaben über eine öffentliche Straße erreichbar sein. Da das Vorhaben nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, bedarf es einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht). Diese wurde vom Antragsteller sowohl für die nördliche als auch südliche Erschließungsstraße vorgelegt. Damit ist die verkehrliche Erschließung für das Vorhaben gesichert.

Für das Vorhaben sind insgesamt vier Kfz-Stellplätze herzustellen. Zwei Stellplätze werden über die nördliche Zufahrt angefahren und die zwei Stellplätze in der geplanten Tiefgarage sollen über die südliche Zufahrt angefahren werden. Damit sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3.4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Rinderstalles, eines Betriebsleiterwohnhauses und eines Verarbeitungsraumes für Direktvermarktung, Weiterskirchen 30

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich am östlichen Ortsrand von Weiterskirchen im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern ist das Grundstück als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Das Grundstück ist mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude (Maschinenhalle, Reithalle, Stall) bebaut.

Angefragt ist im Rahmen eines Vorbescheides der Neubau eines Rinderstalles, eines Betriebsleiterwohnhauses und eines Verarbeitungsraumes für Direktvermarktung (Hofladen).

Die Hofstelle (Beham-Hof) mit einem Mastviehbetrieb befindet sich in Weiterskirchen 4. Am derzeitigen Standort ist die Fütterung der Tiere sehr arbeitsintensiv und ein Weidegang bzw. Auslauf der Tiere ist technisch nicht möglich.

Um den landwirtschaftlichen Betrieb für die Zukunft modern, nachhaltig und tierwohlgerecht führen zu können, ist geplant die Hofstelle in den Außenbereich, auf das Grundstück Weiterskirchen 30, auszusiedeln. Dadurch wird den Tieren der Weidegang ermöglicht und der Arbeitsaufwand beim Füttern und Misten wird optimiert und reduziert. Des Weiteren ist die Direktvermarktung des Rindfleisches geplant. Dazu soll ein Hofladen errichtet werden. Das Wohnhaus soll der Betriebsnachfolger-Familie dienen.

2 Rinderställe	Betriebsleiterwohnhaus	Hofladen
- E+DG - GR: 25,00 m x 15,00 m = 375,00 m ² (x 2 = 750 m ²) - WH: 6,25 m / 5,00 m - FH: 8,87 m - Satteldach mit 23°	- E+DG (DG ausgebaut) - GR: 18,99 m x 8,99 m = 170,72 m ² - WH: 5,82 m - FH: 7,83 m - Satteldach mit 24°	- erdgeschossig - GR: 6,00 m x 8,43 m = 50,58 m ² - WH: 4,20 m - FH: 5,30 m - Satteldach mit 24°

Der Antragsteller fragt an, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Maßnahme nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.

Sofern es sich bei dem Antrag um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben handelt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Prüfung zur Zulässigkeit des Vorhabens obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt an der Kreisstraße EBE 13.

Das Grundstück ist an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen, an die Schmutzwasserentsorgung (Kanal) jedoch nicht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt, sofern es sich um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GR Korbinian Schärfl hat wegen Eigenbeteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

4. Außenbereichssatzung Pfleg-Einhaus, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 11.10.2021 beschlossen für den Bereich Pfleg-Einhaus eine Außenbereichssatzung aufzustellen. In der Sitzung vom 14.02.2022 wurden die Entwürfe der Satzung mit Begründung gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Zeitraum vom 11.03.2022 bis einschließlich 14.04.2022 wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Das beauftragte Architekturbüro Hans Baumann & Freunde hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung

folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet:

Regierung von Oberbayern, München, Stellungnahme vom 14. 03. 2022

Sachvortrag:

Planung:

Die Gemeinde Baiern beabsichtigt mit o.g. Außenbereichssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine ortstypische Baugestaltung in den Ortsteilen Pfleg und Einhaus zu verwirklichen.

Ergebnis:

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinweis:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die baurechtliche Beurteilung der Satzung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde obliegt.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Bauaufsichtsbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Landratsamt Ebersberg (staatl. Abfallrecht), Stellungnahme vom 15.03.2022

Sachvortrag:

Die in der o.a. Außenbereichssatzung erfassten Flurnummern der Gemarkung Baiern sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Abwägung und Beschluss: 13 . 0

Kenntnisnahme. Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Landratsamt Ebersberg (Bauleitplanung), Stellungnahme vom 03.05.2022

Sachvortrag:

Die Grenze des Geltungsbereiches muss auch westlich der Gebäude dargestellt sein, um eine Abgrenzung zum „unbeplanten“ Außenbereich klarzustellen.

In der Begründung sollte näher auf die städtebauliche Ordnung eingegangen werden, welche eine der Grundvoraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichslückenfüllungssatzung ist. Darin sollte auch auf die Abgrenzung des Geltungsbereiches in Bezug auf Weiher eingegangen werden.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Grenze des Geltungsbereichs wird redaktionell und zur Klarstellung auch westlich entlang der Straße dargestellt. Die Änderung ist in der aktuellen Fassung bereits dargestellt.

Unter Punkt 1.3 „Anlass der Planung und Ortsplanerische Belange“ wird bereits auf die städtebauliche Ordnung und die damit verbundenen Festsetzungen eingegangen. Zusätzlich wird nun ein Passus ergänzt, in dem erläutert wird, dass durch die Satzung eine Lücke zwischen den Ortsteilen geschlossen werden kann, indem ortstypische Strukturen ergänzt werden.

In der Begründung wird unter Punkt 1.2 „Leitfaden mit den Empfehlungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Außenbereich und Voraussetzungen für die Planung“ ein Absatz ergänzt, in dem näher auf die Abgrenzung des Geltungsbereiches in Bezug auf Weiher eingegangen wird. Die redaktionellen Ergänzungen sind in der aktuellen Fassung **gelb** markiert.

Landratsamt Ebersberg (Immissionsschutz), Stellungnahme vom 20.04.2022

Sachvortrag:

- Außenbereichssatzung mit Abgrenzung eines Geltungsbereiches
- Keine immissionsschutzfachlich relevanten Festsetzungen in Planzeichnung oder Satzung
- Darstellung des Sachverhalts in der Begründung (Nr. 1.2):
*„[...] Eine Viehhaltung ist nur noch im nördlichen Anwesen Pflieg 4 vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung). In dem Stall sind 28 weibliche Jungviehrinder, mit einem Alter von maximal 24 Monaten untergebracht.
Laut dem Leitfaden des bayrischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ergibt sich ein Abstand von ca. 22 m zwischen dem Stall und den möglichen Wohngebäuden. Bei diesem Abstand muss laut dem Arbeitspapier keine Einzelfallprüfung mehr stattfinden. Der notwendige Abstand kann im vorliegenden Planbereich eingehalten werden. [...] Der Misthaufen von dem Stall (Pflieg 4) befindet sich an der westlichen Gebädefassade im nördlichen Bereich. Dieser wird durch einen Gebädevorsprung Richtung Süden leicht abgeschirmt und hat einen Abstand von ca. 40 m zum südlich angrenzenden Grundstück 1637, welches für eine Bebauung in Frage kommt. Zusätzlich ist anzumerken, dass durch die Lage des Misthaufens im Norden und die Hauptwindrichtung von Westen kein Geruchskonflikt gegenüber der möglichen Bebauung entsteht. [...] An der westlichen Gebädefassade im südlichen Bereich befindet sich ein Fahrsilo mit knapp 10 m Abstand zum südlich angrenzenden Grundstück 1637. [...] Ob sich hieraus Konflikte mit einem geplanten Vorhaben ergeben, wird im Rahmen der Baugenehmigung durch eine Einzelfallprüfung beurteilt.“*
- Textteil zu Immissionen in der Begründung (Nr. 1.6):
„Immissionen aus der Landwirtschaft sind im ortsüblichen Umfang zu erwarten. Eine detailliertere Abwägung ist unter dem Punkt 1.2 zu finden.“

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.
- Im Umkreis von 3 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Kenntnisnahme. Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Sachvortrag:

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

Rinderhaltung auf Fl.Nr. 1638

Laut Angaben in der Begründung (Nr. 1.2) werden auf Fl.Nr. 1638 noch 28 Jungviehrinder mit bis zu 2 Jahren gehalten. Dies entspricht 16,8 GV. Laut dem Leitfaden des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ergibt sich ein Abstand von 23 m zu Wohngebäuden im

Außenbereich, damit keine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Dies sollte in der Begründung korrigiert werden. Zudem sollte dargelegt werden, warum der Emissionsschwerpunkt des Stalles so wie in der Abbildung auf Seite 4 der Begründung zu sehen gewählt wurde.

Mit den übrigen Darlegungen in der Begründung besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

- keine

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

In der Begründung wird unter Punkt 1.2 „Leitfaden mit den Empfehlungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Außenbereich und Voraussetzungen für die Planung“ zum einen der Abstand auf 23 m korrigiert und zum anderen folgender Satz ergänzt, der den Emissionspunkt erklärt: „Der in der nachfolgenden Abbildung eingezeichnete Emissionsschwerpunkt von der Viehhaltung zur Wohnbebauung wurde so gewählt, dass eine „Worst-Case-Betrachtung“ entsteht, da es der nächstliegende Punkt zum möglichen Wohngebäude wäre.“

Zusätzlich wird der erwähnte Radius in der Abbildung der Begründung ebenfalls auf 23 m angepasst.

Die klarstellenden und redaktionellen Anpassungen sind in der aktuellen Fassung **gelb** markiert.

Landratsamt Ebersberg (Naturschutz), Stellungnahme vom 22.04.2022

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Pflieg-Einhaus“ beschlossen. 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.

Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Im Einzelnen nehmen wir zu o. g. Einwendungen wie folgt Stellung:

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine Einwände und Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Wir möchten jedoch auf folgendes Hinweisen:

Die Grenze des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ist entlang der westlichen Straße zu ergänzen.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Grenze des Geltungsbereichs wird redaktionell und zur Klarstellung auch westlich entlang der Straße dargestellt. Die Änderung ist in der aktuellen Fassung bereits dargestellt.

Bayrisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 05.04.2022

Sachvortrag:

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Belange der Rohstoffgeologie sind nicht unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahren) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Tel. 09281/1800-4751, Referat 105).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Ebersberg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren nicht vorgenommen. Der Ausgleich für die mögliche Bebauung wird im Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die Stellungnahmen des Landratsamtes wurden ebenfalls eingeholt und im Rahmen der Abwägung behandelt und berücksichtigt.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Bayernwerk Netz GmbH Ampfing, Stellungnahme vom 17.03. 2022

Sachvortrag:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html>

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 und Beschluss: 13 : 0

Bei Planung und Umsetzung einer Baumaßnahme werden die aufgeführten Hinweise von den Eigentümern beachtet. Die Informationen sind im Planungsprozess erneut aktuell einzuholen.

In der vorliegenden Satzung sind hierfür keine Vorgaben erforderlich. Für die vorliegende Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Bayernets GmbH, Stellungnahme vom 13. 03. 2022

Sachvortrag:

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Stellungnahme vom 11.04.2022

Sachvortrag:

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen dazu lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung, da forstfachlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftliche Flächen an und befindet sich teilweise auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Wir weisen darauf hin, dass durch zukünftige Umsetzungen von Bauprojekten eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswerten der Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Um den zukünftigen Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Bei der Eingabeplanung von Bauvorhaben ist ein entsprechender Ausgleich nach der Bayrischen Kompensationsverordnung für den Eingriff zu erbringen. Hierbei wird auch der Verlust vom Schutzgut Boden berücksichtigt.

Das Vorhaben und der Ausgleich wird beim Einreichen der Eingabeplanung vom Landratsamt fachgerecht geprüft. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Punkt 3.4 der Festsetzungen enthalten.

Für die vorliegende Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Sachvortrag:

Ebenso befinden sich im Norden und Süden je ein landwirtschaftlich geführter Nebenerwerbsbetrieb, wobei der Betrieb im Norden eine Viehhaltung betreibt. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden, wie Sie auch in der Begründung unter 1.2 und 1.6 festgehalten haben. Falls Grenzbepflanzungen an landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant seien, empfehlen wir ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Des Weiteren muss die Erreich- und Bewirtschaftbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben sein, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Der bereits vorhandene Punkt 1.6 „Immissionen“ in der Begründung wird in der Überschrift durch den Begriff „Landwirtschaft“ ergänzt und lautet nun „Landwirtschaft und Immissionen“. Zusätzlich wird die aufgeführte Anregung bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche und die Anregung zur Erreichbarkeit der Flächen in die Begründung aufgenommen. Die redaktionellen Ergänzungen sind in der aktuellen Fassung **gelb** markiert.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 30.03.2022

Sachvortrag:

Mit der Außenbereichssatzung Pfleg-Einhaus beabsichtigt die Gemeinde Baiern eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung in den beiden Ortsteilen. Die lockere dörfliche Bebauung soll erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Jungmoränenlandschaft, hier durchzogen mit Kies bis hin zu Gesteinsblöcken (z.B. Nagelfluh).

Das Plangebiet fällt deutlich von Süden nach Norden, über die ganze Ausdehnung in etwa um etwa 12 m.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Der Satzungsentwurf enthält unter Pkt. 3.6 Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung und zum Objektschutz.

Lt. Begründung soll das unverschmutzte Niederschlagswasser oberflächennah versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es un-

ter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Hinweise zum Objektschutz bzw. zur hochwasserangepassten Bauweise erhalten Sie in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Dort finden sich noch weitere Ratgeber.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist vom Entwässerungsplaner zu beachten und im Rahmen der Eingabeplanung sind entsprechende Unterlagen vorzulegen.

Der Hinweis, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen ist, wird in die Satzung als Hinweis unter Punkt 3.6 „Wasserwirtschaft“ mit aufgenommen.

Die redaktionelle Ergänzung ist in der aktuellen Fassung **gelb** markiert.

Sachvortrag:

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Abfluss wild abfließenden Wassers für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht nachteilig verändert werden darf (§ 37 WHG). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Ebenso darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Wir empfehlen der Gemeinde daher entsprechende Festsetzungen zu treffen: es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch abfließendes Wasser sind vom Entwässerungsplaner zu beachten und im Rahmen der Eingabeplanung sind entsprechende Unterlagen vorzulegen.

Der Hinweis zum Wasserabfluss wird unter Punkt 3.6 „Wasserwirtschaft“ der Hinweise mit aufgenommen.

Die redaktionelle Ergänzung ist in der aktuellen Fassung **gelb** markiert.

Sachvortrag:

Die Ortsteile Pfleg und Einhaus gehören zu den sog. „Bezeichneten Gebieten“, wo damit zu rechnen ist, dass die Gemeinde auch auf Dauer nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine ord-

nungsgemäße zentrale Abwasserentsorgung schaffen wird. Das anfallende Abwasser ist demnach gemäß § 60 WHG über geeignete mechanisch-biologische Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik auszureinigen.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Abwasserentsorgung ist vom Entwässerungsplaner zu beachten und im Rahmen der Eingabeplanung sind entsprechende Unterlagen vorzulegen.

Der Hinweis zum Abwasser wird unter Punkt 3.6 „Wasserwirtschaft“ der Hinweise mit aufgenommen.

Die redaktionelle Ergänzung ist in der aktuellen Fassung **gelb** markiert.

Sachvortrag:

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.

Unter Berücksichtigung der o.g. Hinweise und Empfehlungen stimmen wir der Satzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu.

Abwägung und Beschluss: 13 : 0

Die Hinweise zum Bodenschutz wurden in den Bebauungsplan in den Hinweisteil unter Punkt 3.7 aufgenommen.

Die redaktionelle Ergänzung ist in der aktuellen Fassung **gelb** markiert.

Keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Landratsamt Ebersberg (Abfallwirtschaft und Kreisstraßen), vom 15.03.2022
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Abtl. Forsten, vom 11.04.2022
Erzbischöfliches Ordinariat München, vom 12.04.2022
Regionaler Planungsverband München, vom 14.04.2022
Markt Bruckmühl, vom 14.04.2022

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von:

Deutsche Telekom AG
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
Deutsche Glasfaser
E-Plus Mobilfunk GmbH und Co. KG
Finanzamt Ebersberg
Gemeinde Aßling
Gemeinde Tuntenhausen
Bayrischer Bauernverband
Landratsamt Ebersberg -Kreisbehörde-
Landratsamt Ebersberg -Kreisheimatpfleger-
Landratsamt Ebersberg -Brandschutzdienststelle
Gemeinde Bruck
Markt Glonn
Vermessungsamt Ebersberg

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 11.03.2022 bis 14.04.2022 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiern nimmt Kenntnis von den Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beschließt den von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach, ausgearbeiteten Entwurf zur Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich „Pflege-Einhaus“ einschließlich der oben beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 18.07.2022 als Satzung.

Die beschlossenen Änderungen stellen redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen dar, die keine wiederholte Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

- 1.) Der Gemeinderat vergibt den Auftrag für die Werksplanung für Heizung, Sanitär, Lüftung des Rathaus-Neubaus an die Fa. LUKAS Haustechnik GmbH, Wildenholzen aufgrund des Angebotes vom 3.6.2022 mit einer Angebotssumme von 7.140,00 € brutto.
- 2.) Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Herstellungsarbeiten für Trinkwasser- und Abwasserleitung an der Bergstraße an den günstigsten Bieter Fa. Rieder, Schönau aufgrund des Angebotes vom 25.5.2022 mit einer Angebotssumme von 30.480,18 € brutto.

6. Sonstiges

Sachverhalt:

Dorferneuerung Netterndorf

Telefonisch hat der Bürgermeister vom Amt für ländliche Entwicklung vorab erfahren, dass die Gemeinde Baiern im Förderprogramm nicht zum Zuge gekommen ist. Die schriftliche Ablehnung wird in den nächsten Tagen erwartet.

Vom Gesamtbudget Bayern von 26 Mio. Euro erhielt Oberbayern 6,5 Mio. Euro. Benachteiligte Gebiete, z.B. Oberpfalz, Franken wurden bei der Punktvergabe mehr berücksichtigt.

Eine kleine Chance besteht noch in diesem Jahr ins Förderprogramm zu fallen. Sollten Gemeinden, die ins Förderprogramm aufgenommen wurden, vom Vorhaben abspringen, so würde das verbleibende Budget erneut zugeteilt werden.

Ohne Förderung kann das Projekt der Dorferneuerung Netterndorf von der Gemeinde finanziell nicht getragen werden. Im nächsten Jahr soll erneut ein Förderantrag gestellt werden.

Sachstand 2. Trinkwasserbrunnen

Im Juni wurde die letzte geophysikalische Untersuchung durchgeführt. Die Gemeinde wartet auf die Auswertung. Danach werden die Unterlagen an das WWA Rosenheim weitergegeben.

Anschließend muss die Bohrstelle für den Brunnen abgesprochen werden und die Bohrung wird ausgeschrieben. Die Gemeinde bezieht derzeit ca. 200 l täglich aus dem Wassernetzverbund von Glonn.

7. Anfragen

Sachverhalt:

Einbau von Wasserzisternen

GR Johann Huber schlägt vor, aufgrund des gestiegenen Wasserverbrauchs und des Wassermangels bei unserem Trinkwasserbrunnen zukünftig im Bebauungsplan und bei Neubauten den Einbau von Wasserzisternen vorzugeben. Der Bürgermeister wird diesen Vorschlag rechtlich prüfen lassen. Auch der weitere Betrieb der Gartenwasserzähler sollen überprüft werden.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl