



## Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Baiern vom 11. November 2024

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 12 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 5.

### 11. Änderung Flächennutzungsplan "Berganger-Quellenweg", Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss

#### Sachverhalt:

#### **A Sachvortrag**

Der Gemeinderat Baiern hat in seiner Sitzung vom 13.11.2023 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Berganger-Quellenweg“ beschlossen  
Ziel der Änderung ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige 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 29.04.2024 bis 31.05.2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 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	<b>Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Landwirtschaft</b>	<b>Einwendungen</b>	<b>17.05.2024</b>
03	Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Forsten	keine Einwände	17.05.2024
04	<b>Bayerischer Bauernverband</b>	<b>Hinweise</b>	<b>31.05.2024</b>
05	<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. G23</b>	<b>Hinweise</b>	<b>02.05.2024</b>

Nr.	Institution	Stellungnahme	Datum
06	Bayerisches Landesamt für Umwelt		
07	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft		
08	Bayernets GmbH	keine Einwände	23.04.2024
09	Bayernwerk Netz GmbH	keine Einwände	26.04.2024
10	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn	keine Äußerung	15.05.2024
11	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		
12	Energienetze Bayern GmbH (Erdgas Südbayern)	keine Äußerung	23.05.2024
13	Erdgas Südbayern GmbH		
14	Erzbischöfliches Ordinariat München -R1, FB Pastoralraumanalyse	keine Äußerung	23.05.2024
15	Evang.-Luth. Pfarramt Grafing		
16	Finanzamt Ebersberg		
17	Forstrevier Niederseeon		
18	Gemeinde Aßling		
19	Gemeinde Bruckmühl		
20	Gemeinde Feldkirchen-Westerham	keine Äußerung	25.04.2024
21	Gemeinde Tuntenhausen	keine Einwände	25.04.2024
22	Invitel International AG (Memorex)		
23	Kreisjugendring Ebersberg		
24	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.		
25	Landratsamt Ebersberg - Bauamt	keine Einwände	23.05.2024
26	Landratsamt Ebersberg - Bodenverunreinigungen	keine Einwände	14.05.2024
27	Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle		
<b>28</b>	<b>Landratsamt Ebersberg - Immissionsschutz</b>	<b>Hinweise</b>	<b>24.05.2024</b>
29	Landratsamt Ebersberg - Kreisbehörde, Liegenschaften	keine Äußerung	24.04.2024
30	Landratsamt Ebersberg - Kreisheimatpfleger		
<b>31</b>	<b>Landratsamt Ebersberg - Staatl. Gesundheitsamt</b>	<b>Anregung</b>	<b>06.05.2024</b>
<b>32</b>	<b>Landratsamt Ebersberg - Untere Naturschutzbehörde</b>	<b>Hinweis</b>	<b>25.04.2024</b>
33	Landratsamt Ebersberg - Untere Straßenverkehrsbehörde	keine Äußerung	07.05.2024
34	Landratsamt Ebersberg - Wirtschaft und Mobilität	keine Einwände	03.05.2024
35	Neptune Energy Deutschland GmbH	keine Einwände	15.05.2024
36	Polizeiinspektion Ebersberg		
37	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	keine Einwände	14.05.2024
38	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	keine Einwände	25.04.2024
39	Regionaler Planungsverband München	keine Einwände	07.05.2024
40	Staatl. Bauamt Rosenheim		
41	Stadtwerke München Service GmbH	keine Einwände	24.04.2024
42	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		
43	TenneT TSO GmbH (früher Transpower)	keine Einwände	24.04.2024
44	Türk Telekom	keine Einwände	25.04.2024
45	Vermessungsamt Ebersberg	keine Äußerung	26.04.2024
<b>46</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>23.05.2024</b>

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	keine Einwände	17.05.2024
06	Bayerisches Landesamt für Umwelt		
07	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft		
08	Bayernets GmbH	keine Einwände	23.04.2024
09	Bayernwerk Netz GmbH	keine Einwände	26.04.2024
10	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn	keine Äußerung	15.05.2024
11	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		
12	Energienetze Bayern GmbH (Erdgas Südbayern)	keine Äußerung	23.05.2024
13	Erdgas Südbayern GmbH		
14	Erzbischöfliches Ordinariat München -R1, FB Pastoralraumanalyse	keine Äußerung	23.05.3024
15	Evang.-Luth. Pfarramt Grafing		
16	Finanzamt Ebersberg		
17	Forstrevier Niederseeon		
18	Gemeinde Aßling		
19	Gemeinde Bruckmühl		
20	Gemeinde Feldkirchen-Westerham	keine Äußerung	25.04.2024
21	Gemeinde Tuntenhausen	keine Einwände	25.04.2024
22	Invitel International AG (Memorex)		
23	Kreisjugendring Ebersberg		
24	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.		
25	Landratsamt Ebersberg - Bauamt	keine Einwände	23.05.2024
26	Landratsamt Ebersberg - Bodenverunreinigungen	keine Einwände	14.05.2024
27	Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle		
29	Landratsamt Ebersberg - Kreisbehörde, Liegenschaften	keine Äußerung	24.04.2024
30	Landratsamt Ebersberg - Kreisheimatpfleger		
33	Landratsamt Ebersberg - Untere Straßenverkehrsbehörde	keine Äußerung	07.05.2024
34	Landratsamt Ebersberg - Wirtschaft und Mobilität	keine Einwände	03.05.2024
35	Neptune Energy Deutschland GmbH	keine Einwände	15.05.2024
36	Polizeiinspektion Ebersberg		
37	Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern	keine Einwände	14.05.2024
38	Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde	keine Einwände	25.04.2024
39	Regionaler Planungsverband München	keine Einwände	07.05.2024
40	Staatl. Bauamt Rosenheim		
41	Stadtwerke München Service GmbH	keine Einwände	24.04.2024
42	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		
43	TenneT TSO GmbH (früher Transpower)	keine Einwände	24.04.2024
44	Türk Telekom	keine Einwände	25.04.2024

Nr.	Institution	Stellungnahme	Datum
45	Vermessungsamt Ebersberg	keine Äußerung	26.04.2024

**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: 12 : 0

## C Abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger*in	Stellungnahme	Datum
46	Bürger/Bürgerin 01	Einwendungen	27.05.2024

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

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

### Schreiben vom 17.05.2024

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 Baugebiets 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. Tieraumläufe 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. Zeitweise 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:**

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.*

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung berücksichtigt. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die seitens des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ermittelten Informationen sowie die Hinweise für eine konfliktarme Umsetzung des Vorhabens werden in die Begründung eingearbeitet und im Umweltbericht ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

#### 04 Bayerischer Bauernverband

##### **Schreiben vom 31.05.2024**

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 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.

#### **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 werden in die Begründung eingearbeitet und im Umweltbericht ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

05 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

#### **Schreiben vom 02.05.2024**

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Die Erweiterung des Wohngebiets greift in Richtung der denkmalgeschützten Kapelle nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus und lässt dem Baudenkmal damit sei-

nen notwendigen Freiraum. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals erscheint bei einer Bebauung des Gebiets mit ortstypischen Kubaturen/Gestaltungen nicht gegeben (Einfügung in die Umgebungsbebauung).

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

### **Abwägung:**

---

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den Satzungstext übernommen und bei Ausführung des Vorhabens beachtet.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

## 28 Landratsamt Ebersberg – Untere Immissionsschutzbehörde

### **Schreiben vom 24.05.2024**

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 1,5 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.

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

- Keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Der Gemeinde Baiern wird empfohlen im Bebauungsplanverfahren eine genaue Betriebsbeschreibung sowohl von der Landwirtschaft (Tierzahlen, Nutzung der Maschinenhallen, ...) als auch von den Gewerbebetrieben (Art der gewerblichen Nutzung, Lageplan, Fahrver-



kehr, ...), die sich auf der Fl.Nr. 2199, Gemarkung Baiern, befinden, vorzulegen. Nur so kann eine Beurteilung von Seiten der UIB stattfinden.

**Abwägung:**

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Information zu Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG wird im Umweltbericht ergänzt. Auf Ebene des Bebauungsplans wird 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, vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

31 Landratsamt Ebersberg – Staatl. Gesundheitsamt

**Schreiben vom 05.06.2024**

Das Gesundheitsamt hat keine Bedenken geäußert.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Um der Bodenversiegelung etwas entgegenzuwirken, könnte in der Bauplanungsphase die Installation von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung geprüft und ggf. gefordert werden.

**Abwägung:**

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird die Möglichkeit der Festsetzung von Regenwasserzisternen geprüft.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

32 Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde

**Schreiben vom 25.04.2024**

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 Durchfüh-

rung 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, dass 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:**

---

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird ergänzt, dass auf Ebene des Bebauungsplans ein Monitoring-Konzept zu erstellen ist.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

#### 46 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

##### **Schreiben vom 23.05.2024**

Das bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Gebiet nördlich und südlich des Quellenwegs soll in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Der Bereich südlich des Quellenwegs wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost um einige Meter.

Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen uns nicht vor. Mit Hang- und Schichtwasser muss gerechnet werden.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich der Oberen Süßwassermolasse des Tertiär. Der Untergrund besteht aus einer Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel und Sand. Südlich des Plangebiets verläuft ein wassersensibles Gebiet.

Aufgrund der Hanglage kann es im Bereich des Plangebiets bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.

Die potentiellen Fließwege bei Starkregen können auch der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entnommen werden, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Flächennutzungsplanänderung zu.

Im Umweltbericht wird ein Bodengutachten erwähnt. Wir bitten um Übersendung des Gutachtens.

**Abwägung:**

Die Gemeinde setzt sich im Bauleitplanverfahren bereits mit dem Themenbereich „Hang- und Schichtwasser“ sowie erforderlichen Untersuchungen und Schutzmaßnahmen auseinander. Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ liefert für das Plangebiet keine neuen Erkenntnisse.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung lässt dem Wasserwirtschaftsamt das Baugrund-/Bodengutachten zukommen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

46 Bürger/Bürgerin 01

**Schreiben vom 27.05.2024**

Der Änderungsbereich betrifft die Gemeindeverbindungsstraße Nr. 13, bestehender Quellenweg. Diese wird von meinem Betrieb als Durchfahrtsstraße mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zum Bewirtschaften meiner Grundstücke genutzt.

Mein Anliegen zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Dringende Feldarbeiten erfordern auch Maschineneinsatz in die Nacht hinein oder an Sonn- und Feiertagen. Der Durchgangsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen soll auch nicht durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Hinzu kommen noch die Geruchsmissionen.

Im Interesse meines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes bitte ich die Gemeinde Baiern mein Anliegen mit den zukünftigen Käufern der Grundstücke in einer Duldungsvereinbarung zu regeln.

**Abwägung:**

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. Im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens werden nötige und mögliche Maßnahmen eruiert und ggf. im Bebauungsplan berücksichtigt.

**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 werden in die Begründung eingearbeitet und im Umweltbericht ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Baiern billigt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans – „Berganger-Quellenweg“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 11.11.2024.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**