



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Bruck vom 3. März 2026

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 3.

BPlan Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur, Behandlung der Stellungnahmen der Verfahren nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur“ süd-östlich von Pienzenau beschlossen. Zunächst musste der Flächennutzungsplan angepasst werden. Die entsprechende FNP-Änderung ist mit Bekanntmachung am 27.05.2024 rechtswirksam geworden.

In der Sitzung vom 05.08.2025 hat der Gemeinderat die Vorentwürfe der Bebauungsplanunterlagen gebilligt.

Im Zeitraum vom 12.09.2025 bis 15.10.2025 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 Architekturbüro Baumann bearbeitet und folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt:

Abwägungs- und Beschlussvorschläge

Kennzeichnungen:

Sachvorträge

Abwägungs- und Beschlussvorschläge

1. Anmerkung des Planers: Im Planteil, der vor der Sitzung an die Gemeinderatsmitglieder verschickt wurde, war die Linie für die Emissionsbezugsfläche nicht vollständig dargestellt. Im aktuell vorliegenden Entwurf, der in der Sitzung gezeigt wurde, war die Linie wieder enthalten. Der Bebauungsplan wird in der gezeigten Fassung ausgelegt.

Ziffer 8.1 der Festsetzungen wurde um die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche ergänzt.

Beschluss:13/0

Regierung von Oberbayern, München, Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 08.09.2025

Sachvortrag:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 11.12.2023 im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Bauhof im Südosten des Ortsteils Pienzenau grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Neue Planunterlagen vom 05.08.2025

In den Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan hat sich der Sachverhalt in lan-desplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert.

Ergebnis

Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Stellungnahme vom 14.10.2025

Sachvortrag:

Gegen das im Betreff genannte Vorhaben der Gemeinde Bruck bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Baurecht vom 24.09.2025

Sachvortrag:

Zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan "Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur" Gemeinbedarfsfläche südlich von Pienzenau“ in der Fassung vom 05.08.2025 nehmen wir aus bau-fachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

- Zu A 2: Das Symbol für die Flächen für den Gemeinbedarf für Feuerwehr, Bauhof, öffentliche Verwaltung, kulturelle Einrichtung entspricht nicht vollständig der Darstellung der 4.1 PlanZV. Bitte die Darstellung entsprechend anpassen. Hinweis: im FNP wurden bereits die entsprechenden Symbole ausgewählt

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Planzeichnung wird entsprechend der Anregung angepasst. Die Ergänzung ist in den aktuellen Unterlagen bereits enthalten und gelb markiert.

Beschluss: 13/0

- Zu A 3.1.: Aufgrund der Größe des Bauraumes ist die Frage, ob eine städtebauliche Ordnung noch gewährleistet werden kann.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung, bei der nicht nur ein bestimmtes Vorhaben zugelassen werden soll, sondern in einem vorgegebenen städtebaulichen Rahmen eine flexible Entwicklung zulässig ist. Ebenfalls wird hier eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen,

die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und somit im Sinne der Gemeinde beplant und später auch bebaut wird. Eine strikte Vorgabe in welchen Bereichen exakt welches Gebäude positioniert werden darf ist bei dieser Planung weder erforderlich noch zielführend. Auch aus schalltechnischer Sicht muss eine flexible Gebäudepositionierung möglich sein, um die Gebäude so auszurichten, dass die Wohnbebauung von Pienzenau geschützt werden kann. Eine Anpassung des Baufenslers wird nicht vorgenommen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

- Zu A 7.2.: Es wird empfohlen eine Straßenbegrenzungslinie festzusetzen. (vgl. Brügelmann/Ziegler/Seith, 134. EL April 2025, BauNVO § 19 Rn. 35)

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits zum Großteil und/oder sind flächig und farbig festgesetzt. Da auch ohne Straßenbegrenzungslinie klar ist, bis wohin der öffentliche Straßenraum reicht und wo das Privatgrundstück beginnt, kann von der Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie abgesehen werden. Ebenfalls würde eine Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie die Plandarstellung unübersichtlich machen, da eine Überlappung mit PFG1 und der Retentionsfläche stattfinden würde.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

- Zu A 8.4.: Plangraphisch ist eine Begrünung an den Grundstücksgrenzen gezeichnet. Durch die textliche Festsetzung wird allerdings dieses städtebauliche Ziel sehr stark aufgeweicht. Es wäre sinnvoll, wenn das Ziel der Anordnung der Baumpflanzung auch in der Festsetzung wiedergespiegelt wird, um eine Umsetzung auch nach dem 01.10.2025 zu gewährleisten.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Aufgrund des Modernisierungsgesetzes wurde die Formulierung unter Ziffer 8.4 folgendermaßen angepasst:

„Einzelbaum 1. Wuchsordnung entsprechend Pflanzgebot zu pflanzen:

Die dargestellte Lage ist in einem Radius von maximal 5 m veränderbar – die Anzahl ist verbindlich.“

Die Änderung ist in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen bereits enthalten und gelb markiert.

Beschluss: 13/0

- Es wäre wünschenswert, wenn Festsetzungen zu Gebäudebegrünungen oder auch PV-Anlagen getroffen werden würden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan schließt eine Gebäudebegrünung oder auch die Anbringung von PV-Anlagen nicht aus. Die Möglichkeit zur Umsetzung solcher Maßnahmen ist somit durch den Bebauungsplan gegeben. Eine verpflichtende Festsetzung ist nicht vorgesehen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

- In der Begründung wird unter 4. die mögliche Position der Gebäude beschrieben. Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten (§1a Abs. 2 BauGB) scheint es sinnvoller die Erschließung zwischen den Gebäudekörpern zu verschieben. Dadurch könnte die Versiegelung auf dem Grundstück reduziert werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die städtebauliche Planung des Gebiets, die vorab auch in verschiedenen Varianten ausgearbeitet wurde, wurde bereits im Gemeinderat abgestimmt. Auch die Erschließungsvarianten wurden vorab bereits geprüft. Aufgrund der angedachten Nutzungen und der inneren Grundstückerschließung ist eine Verschiebung der Zufahrtsstraße nicht möglich. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

- Städtebaulich wäre weiter zu prüfen, ob die notwendigen Stellplätze in das Gebäude integriert werden können in Form von einer Tiefgarage oder einer Aufständering des Gebäudes etc., um die versiegelte Fläche zu reduzieren.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Planung eines aufgeständerten Feuerwehrgebäudes oder eines aufgeständerten Bauhofes ist leider nicht möglich. Hierfür müsste eine äußerst kostenintensive und platzeinnehmende Zufahrt über Rampen zu den Gebäuden stattfinden, die planerisch kaum zu realisieren ist. Auch der Bau einer Tiefgarage ist zum einen zu kostenintensiv und gerade für die Feuerwehrleute, die im Alarmfall schnell vor Ort sein müssen nicht praktikabel. Die entstehenden Parkflächen werden zweckübergreifend genutzt. Somit werden ohnehin schon so wenig versiegelte Flächen wie möglich generiert.

Beschluss: 13/0

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Brandschutzdienststelle vom 19.09.2025

Sachvortrag:

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 Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und / oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Brandschutz werden bei Realisierung beachtet. Für den B-Plan sind diese Hinweise nicht relevant.

Beschluss: 13/0

Vermessungsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 05.09.2025

Sachvortrag:

Gegen den Entwurf gibt es seitens des ADBV Ebersberg keine Bedenken.

Bezüglich der externen Ausgleichsfläche (Ökokonto) auf Flurstück 654 der Gemarkung Loitersdorf darf ich folgende katastertechnische Anmerkung geben:

Die Grenzen des Flurstückes 654 sind nicht abgemarkt. Die Grenzpunktkoordinaten sind durch Digitalisierung der Flurkarte 1:5000 entstanden. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen könnte eine Grenzfeststellung mit anschließender Abmarkung der Grenzpunkte empfehlenswert sein. So wäre auf alle Fälle sichergestellt, dass die naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen auch tatsächlich auf Flurstück 654 durchgeführt werden. Sobald das Flurstück exakt vermessen ist, könnte sich auch die amtliche Grundbuchfläche des Grundstückes ändern bzw. wäre dann exakt (u.U. auch wichtig für eine exakte Angabe der Ökokontofläche).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die als Grünland bewirtschaftete Ökokontofläche wird im Westteil von Gehölzstrukturen sowie einem Graben begrenzt. Im Ostteil befinden sich an der nördlichen Grenze über weite Strecken ebenfalls Gehölzstrukturen sowie im Bereich der abgebuchten Fläche ein Feldweg an der Ostgrenze. Bei der nördlich angrenzenden Fläche handelt es sich um ein Flurstück, das bereits im Ökoflächenkataster verzeichnet ist.

Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche wurden bereits realisiert und im Gelände durch Pflöcke markiert. Wesentliche Abweichung gegenüber der amtlichen Grundbuchfläche sind auf Grund der beschriebenen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Die Gemeinde behält sich dennoch bei Bedarf eine Grenzfeststellung vor.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, 12.09.2025

Sachvortrag:

Dem Verbraucher hat nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV), für die in § 2 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität nach § 5 TrinkwV zur Verfügung stehen.

Mit dem Wasserversorger wäre zu klären ob die geförderten Wassermengen und das Speichervolumen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend sind.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme der kommunalen Abfallwirtschaft vom 20.10.2025

Sachvortrag:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Abfallsammlung und Arbeitsschutz:

Für die Abholung und Erfassung der Abfallfraktionen sind die einschlägigen Arbeitsschutzregelungen zu beachten, insbesondere die DGUV-Regel 114-601 (Stand Oktober 2016) sowie die DGUV-Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (Stand September 2021). Sammelstellen sind so zu planen, dass sie gut zugänglich, sicher anfahrbar und ausreichend beleuchtet sind.

2. Gewerbeabfälle:

Diese sind gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV, §§ 3 ff.) sowie § 12 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2007) des Landkreises Ebersberg getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Für den Bauhof und die Feuerwehr ist eine sichere, flüssigkeitsdichte und überdachte Lagerung von Problemstoffen (z.B. Altöl, Batterien, Farben) vorzusehen.

3. Baustellenabfälle:

Nach § 14 Abs. 2 der AWS 2007 sind Bau- und Abbruchabfälle fraktioniert zu entsorgen:

- Inertes Material: Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.
- Baustellenmischabfälle: Inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen (z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.), Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.

Baustellenrestmüll: Reststoffe, die weder inertes Material noch Wertstoffe enthalten, Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

4. Bodenaushub:

- Bodenaushub ist getrennt zu erfassen und gemäß dem geotechnischen Gutachten zu behandeln. Bei Verwertung außerhalb des Herkunftsstandortes ist gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV eine Untersuchung des Bodenmaterials erforderlich.

5. Entwässerung:

- Eine Versickerung nur unbelasteten Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist zulässig. Niederschlagswasser aus Betriebs- und Abfalllagerflächen ist auf befestigten, dichten Flächen zu erfassen und nach entsprechender Behandlung kontrolliert abzuleiten (z.B. abflussgesichert über Abscheider in die Kanalisation).

6. Nachhaltigkeit:

Beim Bau sind Recyclingbaustoffe zu bevorzugen. Die Zusammenlegung von Feuerwehr, Verwaltung und Bauhof wird aus abfallwirtschaftlicher Sicht positiv bewertet, da sie Synergien und Flächeneffizienz schafft.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung, der Bauausführung sowie des Betriebes beachtet. Änderungen oder Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen ergeben sich hierdurch nicht.

Beschluss: 13/0

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Immissionsschutz, Stellungnahme vom 17.09.2025

Sachvortrag:

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Die Gemeinde plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung und Kultur im Anschluss an Pienzenau. Der Flächennutzungsplan legt für dieses Gebiet eine Gemeinbedarfsläche fest mit dem Hinweis, dass die Prüfung, ob immissionsschutzfachliche Belange entgegenstehen, im Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden soll. Bei dem nunmehrigen Bebauungsplan handelt es sich um **keinen** vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weshalb pauschale Emissionskontingente ohne Berücksichtigung des anlagenspezifischen Emissionsverhaltens der geplanten Nutzungen festgelegt wurden. Eine konkrete schalltechnische Untersuchung der festgelegten Nutzungen wurde nicht vorgenommen.

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 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 sowie fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

In der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinbedarfsfläche ist folgendes erläutert: „Auf Ebene des Bebauungsplans ist zu eruieren, ob beispielsweise durch Gebäudestellungen und Situierung von Parkplätzen immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können oder ob tiefergehende Untersuchungen zu veranlassen sind.“

Eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros C. Henschel consult vom Juni 2025 zur Kontingentierung liegt vor. Aufgrund einer Testrechnung (was getestet wurde, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen) des Lärmschutzgutachters wird davon ausgegangen, dass Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der im Westen benachbarten Wohnbebauung erforderlich werden. Höhe der Lärmbelastung bzw. erforderliche Maßnahmen werden nicht thematisiert.

Stattdessen wird die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche nach DIN 45691 kontingentiert um sicherzustellen, dass die sich ansiedelnden Anlagen (Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur) ihr Lärmverhalten dem Schutzbedürfnis der westlich benachbarten Wohnbebauung anpassen. Problem: Der Anwendungsbereich der DIN 45691 (Kontingentierung) beschränkt sich auf Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete. Hinzu kommt, dass eine Gemeinbedarfsfläche kein Baugebiet nach §§ 4 bis 9 BauNVO ist, für das eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO möglich wäre (VGH München, Urteil v. 14.03.2022 – 9 N 19.1989). Somit mangelt es bei der Kontingentierung an der rechtlichen Grundlage.

Abgesehen davon müssen im Grundsatz durch die Planung selbst die von der Planung hervorgerufenen Lärmkonflikte antizipiert und gelöst werden und dürfen insoweit nicht auf ein nachfolgendes Verfahren (z.B. Baugenehmigung) verlagert werden. Es sei denn, die Lärmkonflikte können sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. **Damit ist die rechtswidrige Kontingentierung als ein wesentliches Instrument für die planerische Abwägung zur Bewältigung des planbedingten Lärmkonflikts nicht geeignet und birgt die Gefahr der Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans.**

Vorschlag an die Gemeinde:

Der Gemeinde wird empfohlen, statt eines Bebauungsplans mit Kontingenten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer abwägungsfähigen Lärmbetrachtung mit Konfliktlösungen zu erstellen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB eröffnet nach neuester Rechtsprechung die Möglichkeit zur Steuerung des Emissionsverhaltens von Gesamtgebieten und erschafft somit die Möglichkeit einer Kontingentierung eines Baugebiets, welches nicht an die Vorgaben von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO geknüpft werden muss. Eine Festsetzung der Gebietsart nach BauNVO ist somit nicht erforderlich. Die von der Planung hervorgerufenen Lärmkonflikte werden also im Rahmen des Bebauungsplans antizipiert und gelöst. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist lediglich der Nachweis vorzulegen, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten wurden.

Die Gebäudeanordnung, die als Grundlage für die Berechnungen im Rahmen des genannten Schallschutzgutachtens diente, ist im Umweltbericht auf Seite 4 zu finden. Im Gutachten wurde von der Darstellung der städtebaulichen Überlegungen abgesehen, da die Anordnung der Bebauung ggf. noch angepasst wird. Natürlich ist eine konfliktlösende Planung des Geländes, die schalltechnische Gesichtspunkte bereits beachtet, sinnvoll. Diese wird auch angestrebt, ist aber im vorliegenden Bebauungsplan/ Gutachten zur rechtlichen Sicherung der Situation nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich hierdurch nicht und wird von der Gemeinde auch nicht angestrebt. Änderungen oder Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen sind nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Bodenschutz, Stellungnahme vom 09.09.2025

Sachvortrag:

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

Die im o.a. Bebauungsplan genannten Flurnummern in der Gemarkung Bruck sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen sind das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44 - Fachbereich Bodenschutz und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Sachgebiet Altlasten unverzüglich zu informieren.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der aufgeführte Hinweis ist unter Ziffer 17. der Hinweise im Bebauungsplan bereits enthalten. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde vom 08.10.2025

Sachvortrag:

zu o. g. Vorhaben nehmen wir aus der Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung:

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Bruck hat am 07.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur“ beschlossen. Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete im Sinne des Kapitels 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ebenfalls sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom Vorhaben betroffen.

II. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Wir bitten jedoch Folgendes zu beachten

1. Ausgleich

Mit der Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs besteht aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht unser Einvernehmen. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden in Bezug zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäude, Einrichtungen und Not-

wendigkeiten gesetzt und in der Folge ein Planungsfaktor von 15 % gewählt, mit diesem besteht unser Einvernehmen.

Der notwendige Ausgleich soll von der Ökokontofläche der Gemeinde Bruck, Flurstück Nr. 654, Gemarkung Loitersdorf, abgebucht werden. Die betreffende Ökokontofläche weist eine Gesamtgröße von 6.350 m² mit einem Wertumfang von 57.150 Wertepunkten auf.

Für das Vorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 13.102 Wertepunkten. Dieser wird durch die Abbuchung einer Teilfläche von ca. 1.497 m² von der genannten Ökokontofläche erbracht, welche entsprechend als Ausgleichsfläche gewidmet wird.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen mit der Berechnung des Ausgleichsbedarfs, dem hierzu gewählten Planungsfaktor sowie der Ausgleichsfläche, die durch Abbuchung von der o.g. Ökokontofläche und entsprechender Umwidmung erbracht wird, wird begrüßt.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen sind – wie bereits im Umweltbericht dargestellt – zwingend als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung festzusetzen, um das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Die Aufstellung und Inbetriebnahme eines Krans, der die Höhe der vorhandenen Bestandsbäume überragt, ist im Falle gesicherter Brutaktivitäten der betreffenden Art im Zeitraum von März bis einschließlich Juni unzulässig, sofern sich der Betriebsbereich des Krans innerhalb einer Horstschutzzone befindet. Als Horstschutzzone ist ein Radius von 200 m um einen besetzten Horst zugrunde zu legen.

Sollte die Aufstellung und Inbetriebnahme eines Baukrans innerhalb dieses Zeitraums vorgesehen sein, ist daher im März des jeweiligen Jahres vor Beginn der Maßnahme ein fachgerechtes Monitoring der potenziell geeigneten Brutflächen (insbesondere am südlichen und östlichen Waldrand) durchzuführen. Werden dabei andere nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Greifvogelarten festgestellt, sind die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind, wie oben dargestellt, zwingend als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung festzusetzen, um das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Dies wird von der Gemeinde umgesetzt.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Umweltbericht sowie in die Hinweise übernommen. Zur inhaltlichen Abstimmung mit der Stellungnahme werden im Umweltbericht und in den Hinweisen geringfügige Anpassungen vorgenommen. Die Anpassungen sind in den aktuellen Unterlagen bereits enthalten und gelb markiert.

Beschluss: 13/0

Regionaler Planungsverband München vom 08.10.2025

Sachvortrag:

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0**Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 15.09.2025****Sachvortrag:**

im Plangebiet südlich von Pienzenau und östlich der EBE 13 sollen ein neues Feuerwehrgerätehaus, die Gemeindeverwaltung, Flächen für kulturelle Veranstaltungen und der neue gemeindliche Bauhof entstehen. Die Fläche des Plangebietes weist rd. 1,0 ha auf und wird bisher als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im vorangegangenen Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans haben wir hierzu mit Schreiben vom 10.01.2023 Stellung genommen.

Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche südlich von Pienzenau“ enthält bereits wichtige wasserwirtschaftliche Hinweise, wie z.B. die Beachtung der potentiellen Fließwege bei Starkregen, auf die im Umweltbericht eingegangen wird. Wir begrüßen auch die vorgesehene Errichtung eines Sickerbeckens im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Baugrunduntersuchung mit 3 Schürfen, die im Juni 2025 durchgeführt wurde, hat ergeben, dass sickerfähige Flächen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorliegen. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der geologischen Gegebenheiten in Moränengebieten grundsätzliche mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir insbesondere im vorliegenden Fall die Speicherung von Brauchwasser und die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Grünflächenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Wir verweisen auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ und bitten um Beachtung:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Bebauungsplanentwurf zu. Wir verweisen nochmals auf unsere o.g. Stellungnahme vom 10.01.2023 und bitten die darin enthaltenen Hinweise zu beachten.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme vom 10.01.2023 hat sich auf die Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen. In der Stellungnahme waren einige allgemeine Informationen bzgl. folgender Themen enthalten:

Hang- und Schichtwasser, wild abfließendes Oberflächenwasser, vertiefende Untersuchungen der Abflussverhältnisse und des Untergrundes, Beseitigung des Niederschlagswassers, Minimierung der Versiegelung und Schaffung von Rückhaltungsmöglichkeiten.

Die aufgeführten Hinweise in der Stellungnahme wurden bereits teilweise beachtet und werden soweit wie möglich umgesetzt.

Der Bebauungsplan schließt die Herstellung von Zisternen nicht aus, somit können diese, falls benötigt, hergestellt werden. Eine Vorgabe zur zwingenden Herstellung von Zisternen wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding,
Stellungnahme vom 10.10.2025**

Sachvortrag:

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

I Landwirtschaftliche Stellungnahme (Herr Johannes Amon):

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche südlich von Pienzenau“, Gemeinde Bruck, Landkreis Ebersberg, wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,8406 ha überplant. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, erhebliche Bedenken.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 1. Juni 2023) sollen landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft ist wesentliche Grundvoraussetzung für einen vitalen ländlichen Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum.

Durch die vorgelegte Planung werden besonders hochwertige Ackerflächen in Anspruch genommen und damit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück:

- Fl. Nr. 1799/15, Ackerzahl 50,
die als Ackerflächen bewirtschaftet wird.

Für den Landkreis Ebersberg liegt die flächengewichtete Mittelwertzahl von Ackerland bei 49. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um landwirtschaftliche Böden mit sehr guter Bonität, deren Ackerzahlen über den Durchschnittswert des Landkreises Ebersberg liegen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das Flurstück wird derzeit als intensives Grünland bewirtschaftet. Die Bedenken hinsichtlich des Entzugs von hochwertigen Flächen für die Landwirtschaft sind nachvollziehbar. In der Begründung sowie im Umweltbericht wird jedoch dargestellt, dass die dringend benötigte Erweiterung gemeindlicher Einrichtungen, insbesondere die Anpassung der Feuerwehr an die heutigen Anforderungen am bestehenden Standort nicht realisierbar ist. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte eine ausführliche Alternativenprüfung, die den gewählten Standort, an dem festgehalten wird, zum Ergebnis hatte.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Falls es dennoch zu einer Überplanung der Fläche kommt, bitten wir Sie, folgende landwirtschaftlichen Belange in den Textlichen Hinweisen zu ergänzen:

1. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Lage des Plangebiets sind bestehende Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht betroffen.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art.53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen. Hierbei sind auch die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken beinhaltet.

Diese Grenzabstände wurden auch in der Planzeichnung berücksichtigt.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Unter Punkt 11 der Hinweise wird bereits auf die entschädigungslose Duldung landwirtschaftlicher Immissionen verwiesen.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

4. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. In keinem Fall darf der Bedarf an Ausgleichsflächen zu einem weiteren Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen führen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Es wurden angemessene Maßnahmen zur Minderung in die Planung integriert, so dass zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs ein Planungsfaktor von 15 % gewählt werden konnte. Der errechnet Kompensationsumfang wird von einem Ökokonto der Gemeinde im Brucker Moos (Teil des LSG „Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“) abgebucht. Die Fläche liegt in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes; im Umfeld befinden sich zahlreiche kartierte Biotope sowie Flurstücke, die im Ökoflächenkataster erfasst sind.

Die Wahl der Ausgleichsfläche erscheint daher sinnvoll und führt zu keinem weiteren Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Landwirtschaftliches Fazit

Durch die vorgelegte Planung werden Ackerböden mit überdurchschnittlicher Bonität der landwirtschaftlichen Erzeugung entzogen und stehen somit dauerhaft nicht mehr für die Sicherstellung der Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung. Aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht wird das Vorhaben aus den dargestellten Gründen abgelehnt.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Aufgrund der hohen Bedeutung der bereits genannten öffentlichen Belange sowie der in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Alternativenprüfung wird die Planung am ausgewählten Standort weiterverfolgt.

Ein Auszug aus dem Beschlussbuch wird dem Amt für Landwirtschaft zur Verfügung gestellt.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

II Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme (Frau Joas, Dr. Bachmann):

III

1. Ausgangssituation

Der verfahrensgegenständliche Standort wurde von Leiterin des Forstrevieres Niederseeon, Frau Kirsten Joas begutachtet.

Im Osten angrenzend an obiges Vorhaben befindet sich Wald im Sinne Art. 2 (1) BayWaldG, da dort die dafür einschlägige Gesamtflächengröße und -ausformung sowie Art der vorhandenen Vegetation gegeben sind. Bei der Bestockung, welche den künftigen Waldrand darstellen wird, handelt es sich um eine noch junge, fichtenreiche Wiederaufforstung. Die Abstandsfläche des Bauprojektes zum Waldrand beträgt nur einige Meter.

2. Bewertung und forstfachliche Hinweise

Bei der geplanten baulichen Anlage ist grundsätzlich auf ausreichende Abstandsflächen zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Waldbrand) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren.

Von der gegenwärtigen Bestockung gehen infolge deren Zusammensetzung, Baumhöhe und Lage keine akuten Gefahren aus. Die vorhandenen Waldbäume können aber wieder Höhen von 20 bis 30 m erreichen. Mittelfristig sollte deshalb in Zusammenarbeit mit dem Waldbesitzer auf eine risikomindernde, gestufte Ausgestaltung des Waldrandes hingewirkt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde wird mit dem angrenzenden Waldbesitzer Kontakt aufnehmen, um eine angemessene Gestaltung des Waldrandes anzustreben.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Durch die am Waldrand gelegene Bebauung können sich Mehrbelastungen bzw. Einschränkungen für den angrenzenden Waldbesitzer ergeben, die das bisherige Maß überschreiten. So wird durch die Planungen die Wald-Flurnummer 1802/0 von allen Anfahrtswegen abgeschnitten, da eine Bewirtschaftung über die Staatsstraße nicht möglich erscheint. Dem Waldbesitzer sollte deshalb u.E. eine Durchfahrt über die Hoffläche eingeräumt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Auch hier wird die Gemeinde mit dem betreffenden Waldbesitzer Kontakt aufnehmen und auf eine einvernehmliche Lösung hinwirken.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 m Abstand zum Wald haben, erlaubnispflichtig sind (Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG.). Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der oben genannte Hinweis wurde unter Ziffer 23. in die Hinweise Planung aufgenommen und ist in der aktuellen Fassung gelb markiert.

Beschluss: 13/0

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.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Bayernets GmbH München, Stellungnahme vom 05.09.2025

Sachvortrag:

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 654 der Gemarkung Loitersdorf) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 23.09.2025

Sachvortrag:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Netzbetrieb des Stromnetzes der EBERnetz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

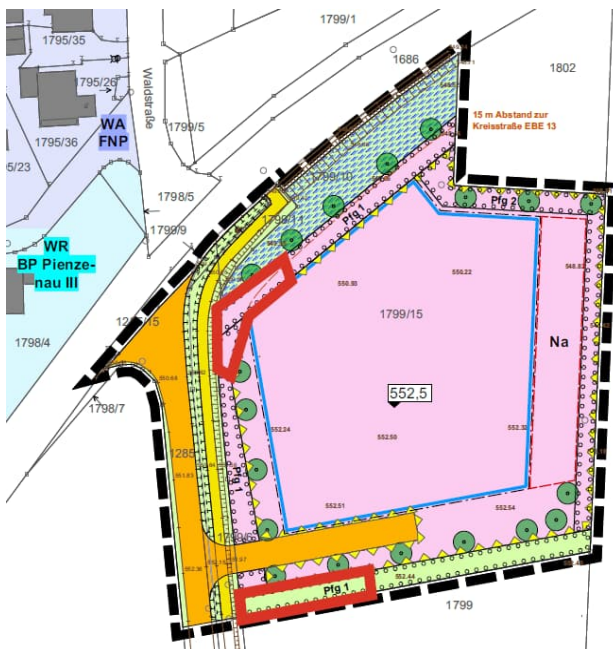
- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführungen der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich siehe Lageplan eingeplant werden.



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

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die aufgeführten Anregungen werden an den Erschließungsplaner weitergeleitet bzw. von der Gemeinde beachtet. Da die Gemeinde der Bauherr der vorliegenden Planung ist und die Stellungnahme vorliegen hat, ist eine Aufnahme von Hinweisen in die Begründung nicht notwendig.

Bzgl. der notwendigen Transformatorstation findet im Rahmen der Erschließungsplanung eine Abstimmung statt. Die dargestellten Standorte können so nicht im Bebauungsplan eingezeichnet und realisiert werden, da die dargestellten Flächen zu bepflanzen sind. Bei der Suche eines Alternativstandortes wird eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH stattfinden.

Um die Flexibilität bei der Wahl des Standortes für die Trafostation zu erhalten, wird Ziffer 6.2 der Bebauungsplanfestsetzungen folgendermaßen angepasst: „Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Na) zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen.“

Beschluss: 13/0

Neptune Energy Holding Germany GmbH, Stellungnahme vom 06.10.2025

Sachvortrag:

Wir teilen Ihnen mit, dass keine technischen Einrichtungen von Neptune Energy Deutschland GmbH von dem o. g. genannten Bereich betroffen sind.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 25.09.2025

Sachvortrag:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von **6** Monaten benötigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unserer Baumaßnahme wird eine Vor-

laufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Informationen werden von der Gemeinde als Vorhabenträger und von dem Erschließungsplaner beachtet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Stellungnahme vom 10.10.2025

Sachvortrag:

Der LBV-Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und bezieht diesbezüglich wie folgt Stellung: Der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben). Bitte berücksichtigen Sie unseren beigefügten Bauratgeber. Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist, wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten. Ausgerottete Arten sind unwiederbringlich verloren, meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik ...).

Insbesondere bei öffentlichen Gebäuden hätte praktizierter Artenschutz eine vorbildliche Wirkung. Eingebaute Nist- oder Quartiersteine gibt es in selbstreinigender Ausführung, so dass kein weiterer Aufwand erforderlich ist.

Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite. Fragen beantworten wir gerne unter den oben genannten Nummern oder über das Naturschutzfragen-Telefon 09174/4775-5000 (Mo-Fr von 09:00 – 11:00 und 14:00 - 16:00 Uhr).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Entwurfsplanung für die zu erstellenden Gebäude wird die Möglichkeit einer Berücksichtigung des beigefügten Bauratgebers sowie des Einbaus von Nist- und Quartiersteinen geprüft.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss: 13/0

Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 14.10.2025

Sachvortrag:

das Staatliche Bauamt Rosenheim hat keine Einwände. Die Anbauverbotszone ist mit 15m berücksichtigt und es erfolgt keine direkte Erschließung über die Kreisstraße.

Auf folgendes weisen wir hin:

- An der Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße ist gemäß RAST06 in 3m Abstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße ein Sichtdreieck auf 110m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Kreisstraße) von baulichen Anlagen (auch Parkplätzen) und sichtbehindernden

Gegenständen aller Art (auch Anpflanzungen) mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

- Für die Pflanzung von Bäumen entlang der Kreisstraßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Daraus folgt, dass Bäume bei 70 km/h mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand zu errichten sind.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das beschriebene Sichtdreieck zur Staatsstraße wird nachrichtlich als Hinweis in die Planunterlagen mit aufgenommen. Zusätzlich wird unter Ziffer 10.2 folgende Festsetzung aufgenommen: „Im Bereich des Sichtdreiecks (3 m x 110 m - siehe Plandarstellung und Hinweise) der Einmündungen zur Staatsstraße darf die Höhe von Einfriedungen, Bepflanzungen und anderer baulicher Anlagen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen.“ Die Richtlinien und Abstände sind bekannt und werden bei der Planung berücksichtigt.

Beschluss: 13/0

Invitel International AG (Memorex), Türktelekomint, Stellungnahme vom 08.09.2025

Sachvertrag:

Von Seiten TTI bestehen keine Einwände zum vorliegenden Projekt, sofern an unserer Datenleitung (die TTI-Datenleitung verläuft in der Waldstraße, siehe beil. Detailplan) keinerlei Schäden entstehen bzw. unsere grundbücherlichen Rechte gewahrt bleiben.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

TenneT TSO GmbH, Stellungnahme vom 08.09.2025

Sachvortrag:

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Beschluss: 13/0

Keine Anregungen oder Einwände bzw. keine Äußerung wurden vorgebracht von:

Energienetze Bayern, 13.10.2025

Landsratsamt Kreisbehörde, 11.09.2025

Regionaler Planungsverband München, 08.10.2025

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bayerischer Landesamt für Umwelt
Amt für Ländl. Entwicklung Oberbayern
Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Atlg. Landwirtschaft
Bayerischer Bauernverband
Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
Landesjagdverband Bayern e.V.
Bayerischer Landesamt für Wasserwirtschaft
Deutsche Glasfaser
Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn Vorsitzende
Finanzamt Ebersberg
Landratsamt Kreisheimatpfleger
Landratsamt Untere Straßenverkehrsbehörde
Landratsamt Klimaschutzmanagement
Regierung von Oberbayern – Höhere Immissionsschutzbehörde
Stadtverwaltung Grafing
Telefonica Germany
Gemeinde Assling
Gemeinde Kirchseeon
Gemeinde Bruck
Gemeinde Moosach
Gemeinde Glonn
Gemeinde Baiern

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bruck nimmt Kenntnis von den Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und billigt den von Baumann & Freunde Architekten, Falkenberg 24, 85665 Moosach, ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf „Feuerwehr, Bauhof, Verwaltung, Kultur“ der Gemeinde Bruck einschließlich der oben beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 03.03.2026.

Die oben aufgeführten Änderungen sind in den beiliegenden aktuellen Unterlagen bereits enthalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0