



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Egmating vom 10. Dezember 2024

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 11 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 4.

Beschluss - Bebauungsplan Am Feldl II, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 16.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Feldl II“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll eine ortstypische Wohnbebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zur Deckung des Wohnraumbedarf ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt.

In der Sitzung vom 08.05.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB behandelt und die Entwürfe der Planunterlagen in der Fassung vom 08.05.2024 gebilligt.

Im Zeitraum vom 23.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ebenso wurden im Zeitraum vom 23.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls nach §215a BauGB zu diesem Baugebiet beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Hans Baumann & Freunde bearbeitet und die nachfolgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen und Abwägungsbeschlussvorschläge mit der Ladung erhalten. Ebenso hat er die privaten Stellungnahmen und die Abwägung und Beschlüsse dazu aus der Sitzung vom 08.05.2024 mit der Ladung erhalten.

Abwägungs- und Beschlussvorschläge

In der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls zum Baugebiet „Am Feldl II“ nach §215a Abs. 3 **Satz 2** BauGB wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Amt für Ländl. Entwicklung Oberbayern
Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Landwirtschaft
Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Abtl. Forsten
Bayerischer Bauernverband
Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft
Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn Vorsitzende
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
Landratsamt Ebersberg -Immissionsschutz-
Landratsamt Ebersberg -Staatl. Bauamt-
Landratsamt Ebersberg -Staatl. Gesundheitsamt-
Landratsamt Ebersberg -Untere Naturschutzbehörde-
Landratsamt Ebersberg - Bodenverunreinigungen
Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-
Regionaler Planungsverband München
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Sofern sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung geäußert haben, erfolgte dies im Zusammenhang mit der Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren.

Regierung von Oberbayern, München, Stellungnahme vom 27.05.2024

Sachvortrag:

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 20.12.2021 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand der Gemeinde grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Neue Planunterlagen vom 08.05.2024

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

Ergebnis:

Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Landratsamt Ebersberg - Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.06.2024

Sachvortrag:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Allgemeines Wohngebiet (9 Doppelhäuser und 2 Einzelhäuser) zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.300m², wobei sich die Nettobaufläche auf 5.265m² mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4. (Satz nicht vollständig)

Der BPlan umfasst die Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken, Fl. Nr. 1131/10, 1131/20, 1131/24, 1225 Teilfläche (Jägerweg) und 1225/2 Teilfläche (Am Feldl), alle Gemarkung Egmating. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wurde bis 2023 als landwirtschaftliche Fläche genutzt, nach Angaben im BPlan handelte es sich um Intensivgrünland. Aktuell befindet sich auf der Fläche größtenteils Grünlandbrache.

Der o.g. Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wird jetzt aufgrund der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB fortgesetzt. Diese seit 01.01.2024 bestehende „Reparaturvorschrift“ zu § 13b BauGB ermöglicht die Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dabei ist die VGem Glonn bei der vorzunehmenden überschlägigen Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) nach § 215a Abs. 3 BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wird damit im beschleunigten Verfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt (§§ 215a Abs. 1 i.V.m 13a BauGB 2024). Der Flächennutzungsplan steht einer Wohngebietsausweisung nicht entgegen und kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Zur vorliegenden Planung bestehen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

a. Vorprüfung des Einzelfalls – Umweltschoping

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen ist. Daher wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorgenommen und ein Ausgleich entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB erbracht. Dem Ergebnis kann durch die uNB gefolgt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Feldl II“, sondern außerhalb auf folgenden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg abgestimmten Flächen: Private Ökokontofläche auf Fl.Nr. 1182, Gemarkung Egmating, Ökokontofläche der Gemeinde Egmating auf Fl.Nr. 1841/2, Gemarkung Egmating.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

b. Eingrünung-Landschaftsbild

Laut der Begründung (S. 12) wird von einer Ortsrandeinbindung Richtung Westen abgesehen, da dort langfristig eine Gebietserweiterung geplant ist und der Platzbedarf für eine Eingrünung im Baugebiet nicht vorhanden ist. Bei einer langfristigen Planung ist der Zeithorizont jedoch nicht absehbar.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Aussage bzgl. einer langfristig geplanten Gebietserweiterung kann nicht nachvollzogen werden und findet sich weder in der Begründung noch im Umweltbericht.

In der Begründung wird ausgeführt, dass durch die Planung ein neuer Siedlungsrand entsteht, der durch den Verlauf und die Topographie des bereits bestehenden Jägerwegs vorgegeben wird. Der

Jägerweg schließt den Ortsrand ab (Begründung Seite 9). Nördlich und westlich des Jägerwegs wird das Baugebiet gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche durch eine Baumreihe aus Großbäumen wirksam eingegrünt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

Der Einschätzung, dass das Orts-/und Landschaftsbild durch den BPlan nicht betroffen seien (s. UB S. 18) kann von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt werden. Laut dem Umweltbericht und dem avifaunistischen Gutachten wird die Wegeverbindungen durch die landwirtschaftlichen Flächen zur Freizeitnutzung genutzt. Bei der Umsetzung des aktuellen BPlans wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und hierfür ist eine Eingrünung Richtung Westen und Süden erforderlich. Die Eingrünung kann im weiteren Verlauf der Gebietserweiterung als Durchgrünung des Wohnbaugebiets dienen und daher unterliegt der Nutzen der Eingrünung keiner zeitlichen Befristung. Es wird zusätzlich auf die Ziele des Klimaanpassungskonzeptes des Landkreises Ebersberg verwiesen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Umweltbericht wird auf S. 13 aufgeführt, dass sich im Osten des Plangebiets ein bewachsener Hang befindet und im Süden bereits bestehende Bebauung, bzw. Flächen, die ein Baurecht aufweisen. Im Norden wird die Fernwirkung durch die nahen Waldbereiche begrenzt. Wahrnehmbar wird das Gebiet von der westlich angrenzenden Feldflur sein. Dies wird durch die Anlagerung an die Bestandsbebauung, die vorgesehene kleinteilige Bebauung sowie die Lage innerhalb bereits bestehender Straßen gemindert. Im Norden und Westen des Jägerwegs ist an den zur freien Landschaft angrenzenden Bereichen eine Großbaumreihe in einem Pflanzabstand von ca. 10 m zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Diese wird im zeitlichen Verlauf für eine angemessene Eingrünung sorgen und zudem eine kleinklimatische Wirkung entfalten. Berücksichtigt wurden zudem die Inhalte des Landschaftsplans, des Flächennutzungsplans, der eine Baumreihe nördlich des Jägerwegs vorsieht und die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.01.2022, welche unter Berufung auf Art. 1 Satz 1 und 2 BayNatSchG eine Einsaat der Öffentliche Grünfläche, also auch der Bereiche am Ortsrand, mit autochthonem Saatgut (Region 17, 70 % Kräuter und 30 % Gräser) forderte.

Ein avifaunistisches Gutachten ist nicht bekannt.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

c. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von 8.298WP besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis. Der Ausgleichsbedarf soll zu 6.638 WP von dem privaten Ökokonto auf der Fl.Nr. 1182, Gemarkung Egmating, und zu 1660 WP von dem gemeindlichen Ökokonto Fl.Nr. 1841/2, Gemarkung Egmating abgebucht werden.

Auf dem privaten Ökokonto erfolgte 2023 die Anlage einer Hecke mit dem Entwicklungsziel BNT B112. Hiervon werden insgesamt 830m² (= 6.638 WP) für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Feldl 2“ verwendet.

Auf dem gemeindlichen Ökokonto erfolgte 2023 die Aufwertung mit dem Entwicklungsziel BNT B441. Hiervon sollen 1.660 WP abgebucht werden. Da das Ökokonto bereits 2023 angelegt wurde kann eine Verzinsung von 6% gewährt werden. Mit der Berechnung der Verzinsung kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt werden, da die Verzinsung nicht vom Zielzustand der Fläche sondern vom aktuellen Ist-Zustand der Fläche berechnet wird (s.

https://www.lfu.bayern.de/na-tur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baykompv.pdf). Da der Zielzustand BNT B441 nach 2 Jahren nicht erreichbar ist, ist der Ist-Zustand von BNT 431 mit 8WP (nach Rücksprache mit dem LPV) zur Berechnung heranzuziehen. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 178 m². Im Ökokonto verbleiben für den Ziel-BNT eine Fläche von 8.722m². Es wird gebeten die Berechnung und Ausgleichsplanung zu überarbeiten und die Abbuchungsfläche entsprechend anzupassen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Es wird begrüßt, dass mit der Berechnung des Ausgleichsbedarfs Einverständnis besteht, ebenso mit der Ermittlung und Darstellung des Kompensationsumfangs auf dem privaten Ökokonto auf Fl.Nr. 1182, Gmkg. Egmating.

Der Ermittlung des Kompensationsumfangs auf dem gemeindlichen Ökokonto auf Fl.Nr. 1841/2, Gmkg. Egmating wird im Wesentlichen zugestimmt. Es wird eine Verzinsung von 6 % für die Jahre 2023 und 2024 gewährt. Mit der Berechnung der Verzinsung besteht allerdings kein Einverständnis. Hier ist nicht der Zielzustand der Fläche, sondern der derzeitige Zustand heranzuziehen, der nach Rücksprache mit dem Landschaftspflegeverband ermittelt wurde.

Die Berechnung wird im Umweltbericht daher entsprechend angepasst.

Statt der bislang errechneten Abbuchung von 174 m², sind nun 178 m² abzubuchen. Angepasst wird ebenso die Darstellung der Abbuchungsfläche.

Bei den aufgeführten Anpassungen handelt es sich nicht um Änderungen, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen, auch die geringfügige Anpassung des Umweltberichts führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen , so dass keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs.2 BauGB erfolgen muss.

13 : 0

Sachvortrag:

Es wird darum gebeten, die Ausgleichsflächen über Festsetzungen in der Satzung dem BPlan insbesondere mit Lage und Maßnahmen zuzuordnen (s. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021, S. 34). Aus der Satzung sind die Ausgleichsflächen derzeit nicht ersichtlich.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsflächen wurden im Umweltbericht beschrieben und dargestellt.

Der Gemeinde stehen unterschiedliche Instrumente zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Neben den Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Bauleitplänen können für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch städtebauliche Verträge geschlossen werden. Die vertraglichen Vereinbarungen treten an die Stelle von Festsetzungen im Bebauungsplan (Leitfaden S. 30). Da hier Regelungen durch den am 18.9.2024 beurkundeten städtebaulichen Vertrag erfolgt sind , ist eine Aufnahme in die Satzung nicht erforderlich. Die in der Stellungnahme aufgeführte S. 34 des Leitfadens bezieht sich auf eine Kostenerstattung durch Kostenerstattungsbeträge oder Ablösevereinbarungen und ist für diesen Fall nicht relevant.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung erfolgt eine Aufnahme der Ausgleichsflächen in die Hinweise. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist im Übrigen nicht erforderlich. Da es sich um Ökokontoflächen handelt, werden die Entwicklungsziele, die Lage und die festgelegten Maßnahmen zur Pflege dargestellt. Eine detailliertere Beschreibung ist nicht erforderlich, da die Maßnahmen bereits verwirklicht sind und hierzu jeweils Aufwertungskonzepte erstellt wurden, auf die im Umweltbericht verwiesen wird.

12 : 0 (ohne M. Wagner – nicht im Raum)

Sachvortrag:

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch (s. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Na-

tur und Landschaft“ S. 32 Punkt 5.3). Die Eintragung zugunsten der Gemeinde und ggf. des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde ist zweckmäßig. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Weiterhin wird empfohlen die Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen privatrechtlich zu sichern, z. B. über einen städtebaulichen Vertrag.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsfläche auf privaten Grundstücken wurde dinglich gesichert. Dies ist im städtebaulichen Vertrag, der am 18.09.2024 notariell beurkundet wurde, entsprechend festgehalten. Der Eigentümer der privaten Ausgleichsfläche hat zugunsten der Gemeinde Egming und zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast zur Eintragung in das Grundbuch bestellt. Dies wird im Umweltbericht ergänzt. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist im Übrigen nicht erforderlich.

11 : 0 (ohne M. Wagner und G. Ständler-Liebl – nicht im Raum)

Sachvortrag:

d. Artenschutz

Der Einschätzung der Begründung Punkt 5.4 kann gefolgt werden. Durch die Umsetzung des BPlans kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es wird darum gebeten folgende Punkte in die Hinweise aufzunehmen:

- Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (§39 Abs. 5 BNatSchG). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, sind zu diese im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der uNB abgestimmt werden.
- Es wird darum gebeten in den Hinweisen unter Punkt 17 ebenfalls auf den Bauherrenratgeber des LBV (s. Anhang) zu verweisen.
- Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen; www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Zuge der geplanten Bebauung werden keine Habitatstrukturen entfernt oder durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, die Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tierarten darstellen könnten. Auch angrenzende potenzielle Lebensräume werden durch die Planung nicht gestört. Wie in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde dargestellt, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich sind keine Gebäude vorhanden. Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Gehölze betroffen, die Spalten, Risse oder Höhlungen aufweisen könnten. Um einen rechtssicheren Umgang mit den artenschutzrechtlichen Belangen auch bei künftigen Maßnahmen im

Baugebiet zu gewährleisten, werden die Ausführungen zum Artenschutz in die Hinweise aufgenommen.

Dies geschieht ebenso mit den Anmerkungen zur Außenbeleuchtung.

Zudem wird der Verweis auf den Bauherrnratgeber des LBV unter Punkt 17 aufgenommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist darüber hinaus nicht erforderlich.

11 : 0 (ohne M. Wagner und G. Stündler-Liebl – nicht im Raum)

Sachvortrag:

3. Grünordnung

Die Kronendurchmesser der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung sind mit ca. 3,6m im BPlan eingezeichnet. Es wird gebeten die Planzeichnung entsprechend anzupassen und die Kronendurchmesser für Bäume 1. Ordnung realistisch mit mind. 10 m einzuzichnen um bereits in der Bauleitplanung mögliche Standortprobleme zu erkennen und zu vermeiden. Des Weiteren könnte bei den drei zu pflanzenden Bäumen im westlichen Bereich des BPlans auf Bäume 2. Ordnung zurückgegriffen werden. Für Bäume im Straßenbereich empfiehlt sich zudem für die Eignung der Baumarten die Plattform

<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaum-liste>

heranzuziehen. Der Bergahorn ist beispielweise aufgrund seiner Standortansprüche nicht für stark versiegelte und sich erhitzende Innenbereiche geeignet.

Wir bitten Sie den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern. Bei Rückfragen zur Grünordnung wenden Sie sich bitte an Herrn Ferres (Tel.: 08092/823-180, Alexander.ferres@lra-ebe.de).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Wuchsgrößen und Kronendurchmesser, die Bäume 1. Ordnung erreichen können, sind den Planern bekannt. Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:500 verfasst. Um die Lesbarkeit der Planung bei diesem Maßstab zu gewährleisten und wesentliche Aussagen, z.B. die dargestellten Pflanzflächen sowie Planzeichen nicht zu überdecken, wurde für die Bäume ein Kronendurchmesser von 4,5 m gewählt. Dieser soll beibehalten werden.

Um im Bereich des Wendehammers eine angemessene Begrünung zu gewährleisten, sollen die festgesetzten Großbäume beibehalten werden. Es wurden, um eine artgerechte Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten, angemessen große Pflanzflächen festgesetzt. Durch die Verwendung einer Vegetationstragschicht können die durchwurzelbaren Räume zudem vergrößert werden. Dies und die Auswahl einer passenden Baumart gem. Pflanzliste wird im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

Eine Aufnahme der Galk Liste in die Hinweise würde den Festsetzungen widersprechen und wird deshalb nicht vorgenommen.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

12 : 0 (ohne G. Stündler-Liebl – nicht im Raum)

Landratsamt Ebersberg Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 17.06.2024

Sachvortrag:

Die Flurnummern 1131/10, 1131/20, 1131/24 der Gemarkung Egmating, sowie Teilflächen der Flurnummern 1225 und 1225/2 der Gemarkung Anzing sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen sind das Landratsamt Ebersberg (Fachbereich Bodenschutzrecht – Hr. Knoll) und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Altlasten) unverzüglich zu verständigen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan ist unter Ziffer 9 der Hinweise bereits ein entsprechender Passus enthalten. Dieser besagt, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen ist. Die Verständigung des Wasserwirtschaftsamtes wird dementspre-

chend ergänzt. Bei den aufgeführten Anpassungen der Hinweise handelt es sich nicht um Änderungen, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen, so dass keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen muss.

13 : 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 20.06.2024

Sachvortrag:

Unsere Stellungnahme vom 27.01.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 08.05.2024 gewürdigt. Zu den von uns vorgebrachten Punkten wurden Beschlüsse gefasst, die im Satzungsentwurf vom 08.05.2024 teilweise berücksichtigt wurden.

Ergänzend zu unserer o. g. Stellungnahme weisen wir noch auf Folgendes hin:

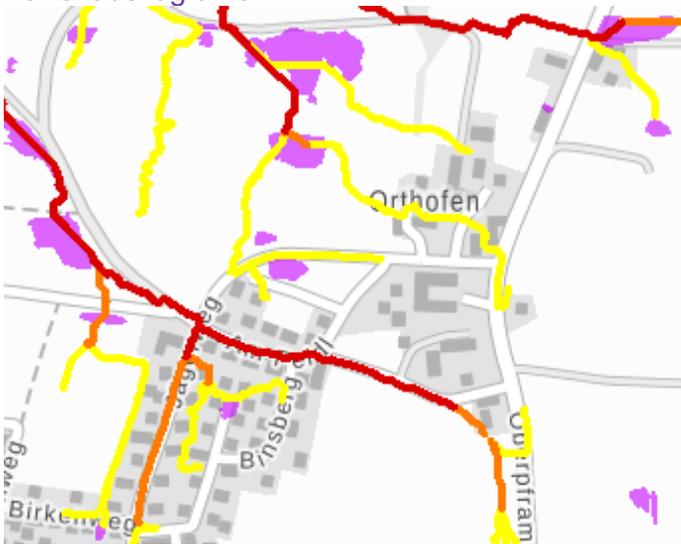
Aufgrund der Hanglage kann es im Bereich des Plangebiets bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Die potentiellen Fließwege bei Starkregen können auch der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entnommen werden, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde:

https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=ifu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;ifu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;ifu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=combined_with_webkarte_grau

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir die Einschätzung aus der umweltrechtlichen Vorprüfung, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgehen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die potentiellen Fließwege entsprechend der genannten Hinweiskarte verlaufen entlang des Jägerwegs und an der westlichen Gebietsecke in Richtung Hausnummer 4 und 4a der Straße „Am Feld“ mit einem mäßigen Abfluss bei Starkregen. In der westlichen Gebietsecke ist eine Geländesenke mit einem Aufstaubereich dargestellt. Siehe Kartenauszug unten.



Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Feld II“ wird die Geländesenke angehoben und die Straße „Am Feld“ durch einen Ringschluss mit dem Jägerweg verbunden. Die Verbindung der Straßenflächen wird so hergestellt, dass der Fließweg zu den Gebäuden „Am Feld 4 und 4a“ unterbrochen wird und der Abfluss in Richtung Jägerweg stattfindet. Auch das Oberflächenwasser des Gebiets selber wird in diese Richtung geleitet nachdem es durch einen Notwasserweg in der Gebietsmitte nach Südwesten abgeleitet wird.

Detaillierte Planungen mit Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erstellt. Zusätzlich muss jeder Grundstückseigentümer im Zuge des Bauantrages einen Entwässer-

Drainageeinbauplan und Überflutungsnachweis einreichen in dem die Entwässerung nachzuweisen ist.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

gKu VE München Ost, Stellungnahme vom 06.06.2024

Sachvortrag:

Bezüglich des Bebauungsplanentwurfes „Am Feldl II“ der Gemeinde Egming, verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.01.2022.

gKu VE München Ost, Stellungnahme vom 26. 01. 2022

Stellungnahme Schmutzwasser:

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist derzeit nicht gesichert. Das Plangebiet ist durch keinen Schmutzwasserkanal erschlossen.

Eine Erschließung ist unter Beachtung folgender Punkte möglich:

Grundstücksanschlüsse sind erst nach Verlegung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals, in den noch zu erstellenden Straßen, innerhalb des Neubaugebietes möglich.

Falls Grundstücke später geteilt werden, ist das VE|MO zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der Verlegung von Grundstücksleitungen berücksichtigt werden kann.

Bauherrn können auf Antrag, Angaben zu den Anschlussstellen bekommen. Sie sind in der technischen Verwaltung auf der Kläranlage in Neufinsing verfügbar. Anträge auf Grundstücksanschlüsse müssen rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können.

Hinsichtlich der geplanten Baumbepflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, zu beachten.

VE|MO behält sich vor mit den Erschließungsträger einen Vertrag abzuschließen. Wir bitten Sie uns rechtzeitig einzubeziehen, um im Vorfeld, Fragen einer internen vertraglichen Lösung mit dem Erschließungsträger einschließlich Kostentragung, abzuklären.

Abschließend verweisen wir auf unserem nach dem Trennsystem aufgebauten Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der gKu VE München Ost wird dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet. Die gKu VE München Ost wird bei den weiteren Verfahrensschritten beteiligt. Für die vorliegende Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst. Die erforderlichen Punkte zur gesicherten Erschließung werden im weiteren Verlauf beachtet.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 26.01.2022 verwiesen. Der Erschließungsplaner hat die Stellungnahme bereits erhalten und die Anmerkungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Bisher liegt der Gemeinde noch keine detaillierte Erschließungsplanung vor.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding Stellungnahme vom 13.06.2024

Sachvortrag:

1. Landwirtschaftliche Stellungnahme (Frau Theresa Scherm):

Zu dem Vorhaben liegen aus landwirtschaftlicher Sicht keine zusätzlichen Einwände oder Anregungen vor. Diejenigen unserer vorherigen Stellungnahme AELF-EE-F2-4612-38-1-4 vom 27.01.2022 besitzen jedoch weiterhin Gültigkeit.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Abteilung Landwirtschaft), Stellungnahme vom 27. 01. 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.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche, welche momentan zur Brache liegt. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen um die Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahl der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet 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.

Des Weiteren befinden sich im Norden und Nordosten des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Zudem sind im Norden Bepflanzungen in der Nähe zu den Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche angebracht. Bezüglich der Grenzbepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans am „Feld II“ beabsichtigt die Gemeinde Egming, Bauland für die Wohnnutzung bereitzustellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Metropolregion München und für einheimische Bürger sicherzustellen. Somit besteht ein öffentliches Interesse an der Realisierung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Straßen) stellen ebenfalls ein öffentliches Interesse dar. In diesem Fall überwiegt das öffentliche Interesse der Planung dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Zusätzlich ist eine Bewirtschaftung dieser Fläche, aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse, nur erschwert möglich.

Der Hinweis zur Duldung der landwirtschaftlichen Immissionen ist bereits im Bebauungsplan unter Punkt B 11. enthalten und zu beachten.

Die Baumbepflanzung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird beibehalten, da der Abstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche durch eine Zustimmungserklärung des betroffenen Nachbarn gesichert wird?

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Abwägung zur Stellungnahme vom 27.01.2022 behält weiter ihre Gültigkeit. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

2. Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme (Frau Joas, Herr Bachmann):

Im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sollen 500 m² Waldrand (Zielzustand W12) auf der Flurnummer 1841/2 Gemarkung Egming - angrenzend an bestehenden Wald - etabliert werden. Eine solche Erstaufforstung auf bislang nicht forstlich genutzten Flächen bedarf keiner gesonderten Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG. Hinsichtlich der geplanten Aufforstungsmaßnahme besteht Einvernehmen, da erhebliche Nachteile für die umliegenden Grundstücke nicht zu erwarten sind. Im Rahmen des (Haupt-) Verfahrens inkl. Erstaufforstungserlaubnis ist jedoch ihrerseits darauf hinzuwirken, dass angrenzende Eigentümer und Nutzungsberechtigte zu beteiligen und erforderliche Grenzabstände einzuhalten sind.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung, damit der Zuwachs an Privatwaldfläche von uns dokumentiert werden kann.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Als Ausgleichsfläche für den Eingriff werden Teilbereiche der Streuobstwiese (Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland B441) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze aus dem gemeindlichen Ökokonto eingebracht und umgewidmet. Der oben genannte Waldrand verbleibt im Ökokonto und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 04.06.2024

Sachvortrag:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In den Abwägungen ist vermerkt, dass das BLfD bei der ersten Auslegung keine Stellungnahme abgegeben hat. Hier muss leider ein Missverständnis vorliegen, da das BLfD (Hr. Dürr) bereits bei der ersten Beteiligung am 12.1.2022 eine Stellungnahme abgegeben hat.

Wir verweisen weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 12.1.2022.

Stellungnahme vom 12.01.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die unmittelbare Nähe des Plangebiets zu den zahlreichen in der Nähe gelegenen Bodendenkmälern – D-1-7936-0038 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“, D-1-7936-0002 „Körpergräber der Bronzezeit oder des frühen Mittelalters“, D-1-7936-0001 „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ und D-1-7936-0074 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ – lässt auf eine besondere Siedlungsgunst schließen. Weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler sind zu vermuten.

Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist hier nicht ausreichend, denn in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzug_sschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Bei der Bearbeitung der Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung liegt, wie oben erwähnt ein Missverständnis vor. Die Stellungnahme vom 12.01.2022 wurde damals nicht behandelt. Dies wird nun nachgeholt.

Der aufgeführte Hinweis der Anregung wird unter Ziffer 10 der Hinweise zum Bebauungsplan, wie angeregt, ausgetauscht.

Die Gemeinde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine archäologisch qualifizierte Untersuchung durchführen lassen. Dies ist Sache der jeweiligen Eigentümer im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 12.06.2024:

Sachvortrag:

Unsere Stellungnahme vom 05.05.2022 gilt unverändert weiter.

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für das Bauvorhaben und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden bzw. an den Vorhabensträger/Eigentümer weiterzuleiten.

Stellungnahme vom 05. 05. 2022 (Stellungnahme verspätet eingegangen)

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 Ausbauentscheidung 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.

Im Geltungsbereich befinden sich 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, 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.*

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Vorgaben der „Deutsche Telekom“ werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind hierfür keine weiteren Vorgaben erforderlich.

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.05.2022 behält unverändert ihre Gültigkeit. Die Anlage mit den auszufüllenden Eckdaten zum Baugebiet wird an den Erschließungsplaner weitergegeben und zum passenden Zeitpunkt an die Telekom zurückgesendet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 18.06.2024

Sachvortrag:

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist die Existenzgrundlage der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Der Flächenverbrauch, sei es durch Umnutzung, Bebauung oder durch Ausgleichsflächen, ist in Oberbayern besonders groß. In den Jahren 1988 bis 2020 haben wir in Oberbayern 8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche verloren.

Dabei liegen die Flächenverluste in Bayern bei täglich über 11 ha.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die dargelegten Bedenken zum Flächenverlust werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Ausweisung eines Wohngebiets Flächen in Anspruch genommen werden, die bislang im Außenbereich liegen. Durch die Planung beabsichtigt die Gemeinde den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum sicherzustellen. Da die Entwicklung eines Baugebiets im

Umfang der vorliegenden Planungen innerorts nicht möglich ist, ist dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern und dem Belang der Ortsentwicklung der Gemeinde ein höheres Gewicht zuzuordnen. Ein Alternativstandort, der keinen Verlust landwirtschaftlicher Flächen generiert, steht nicht zur Verfügung. Zudem wird die Fläche aktuell nicht mehr bewirtschaftet und ist bereits von Straßen umschlossen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

Grundsätzlich muss landwirtschaftlichen Betrieben immer gewährleistet werden, ihren Betrieb störungs- bzw. hindernisfrei bewirtschaften zu können und dies gilt insbesondere auch für etwaige zukünftige Betriebsentwicklung. Direkt an das Planungsgebiet angrenzend, liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe.

Für bestehende Betriebe ist eine enorme Einschränkung in Bezug auf betriebliche Umstrukturierungen, Veränderungen und Entwicklungen zu erwarten.

Die Erweiterungsfähigkeit muss gewährleistet sein, und diese muss einen gewichtigen Faktor für die gemeindliche Abwägung darstellen. Ein Immissionsgutachten, was im Falle einer Umweltprüfung erstellt werden muss, wäre hierfür eine geeignete Grundlage, um die Abwägung durchführen zu können.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich anschließend befindet sich eine Hofstelle ohne Viehbestand mit einer gewerblichen Nutzung. Die von dort ausgehenden Emissionen wurden in der Stellungnahme der UIB vom 16.02.2022 so bewertet, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet **aller Wahrscheinlichkeit nach** nicht überschritten werden und keine Einschränkungen des bestehenden Betriebs zu erwarten sind.

Siehe nachfolgenden Ausschnitt der Stellungnahme der UIB vom 16.02.2022:

Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets befindet sich die „Voglrieder Kohlensäure GmbH“, die mehrere Kohlendioxid-tanks betreibt und diese in ortsbewegliche Zylinder abfüllt. Dort entstehen gewerbliche Lärmemissionen unter anderem durch Gabelstapler- und Fahrverkehr. In einer Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 26.05.2020 wurden die von dort ausgehenden Emissionen für die umliegenden Immissionsorte betrachtet, unter anderem das reine Wohngebiet südlich des vorliegenden Plangebiets. Da die Abstände zum Gewerbebetrieb ungefähr gleich weit sind (ca. 60 m), und laut Bescheid die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte bereits am reinen Wohngebiet eingehalten werden müssen, ist durch den Neubau einer Siedlung als Allgemeines Wohngebiet nach unserer Erfahrung keine Einschränkung des bestehenden Betriebes zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet aller Wahrscheinlichkeit nach nicht überschritten werden.

Bei der nordöstlich des Jägerwegs befindlichen Hofstelle sind aufgrund der derzeitigen Nutzung keine konkreten Erweiterungsabsichten bekannt oder zu erwarten, die durch die Planung beeinträchtigt sein könnten. Die anderen landwirtschaftlichen Hofstellen des Ortsteils Orthofen befinden sich weiter vom Plangebiet entfernt und näher an schutzbedürftigen, bereits bestehenden Nutzungen. Sie werden daher in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch die vorliegende Planung nicht determiniert.

Ein Immissionsgutachten wird daher nicht für erforderlich gehalten. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

In Hinblick auf die benachbarten Betriebe und landwirtschaftlichen Flächen, bitten wir weiterhin in die textliche Festsetzung der Planung mitaufzunehmen: „Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung, sowie Gerüche durch Tierhaltung, Biogaserzeugung und Fahrver-

kehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr [– wie etwa bei Getreide-, Silageernte] oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.“

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

In den Festsetzungen ist unter Ziffer 11 bereits ein Hinweis enthalten, dass landwirtschaftliche Emissionen im ortsüblichen Umfang zu dulden sind. Der Hinweis deckt übergeordnet alle aufgeführten Belange ab und wird als ausreichend erachtet.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

Sollten in Zukunft vom benachbarten Betrieb weitere Maßnahmen, die in Zusammenhang mit dem Neubaugebiet stehen, ergriffen werden müssen, um Immissionen durch Lärm und Geruch zu verringern, so sind die Kosten hierfür vollumfänglich von der Gemeinde zu tragen. Diese Verpflichtung ist im Rahmen des Bebauungsplanes von der Gemeinde festzuhalten.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Aufgrund der oben dargelegten Situation ist nicht mit entsprechenden Konflikten zu rechnen. Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Kostenerstattung mit Aufnahme in den Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich, da es für eine derartige Festsetzung keine Rechtsgrundlage existiert.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben insbesondere am Jägerweg darf zu keinem Augenblick beeinträchtigt werden. Es ist bei der Vorhabensplanung und -durchführung einzurechnen, dass landwirtschaftliche Gespanne und Arbeitsgeräte immer ungehindert passieren können müssen. Die Parksituation ist im Vorfeld so zu planen, z.B. durch Halteverbotszonen, dass eine Mindestbreite der Fahrbahn von 3,50m stets beibehalten werden kann.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Jägerweg verfügt grundsätzlich über eine ausreichende Breite, um sowohl ruhenden als auch landwirtschaftlichen Verkehr aufzunehmen. Die Notwendigkeit von Regelungen bzgl. parkender Fahrzeuge wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Grundsätzlich ist aber der Verkehrsfluss auch z.B. während der Bauphase zu gewährleisten.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB bzw. §215 a BauGB für den hier vorliegenden Fall nicht sinnvoll erscheint. Eine Umweltprüfung mit Einbeziehung landwirtschaftlicher Immissionen wäre für dieses Plangebiet durchaus sinnvoll.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB fortgesetzt. Im Rahmen des Verfahrens wurde nunmehr ein Umweltbericht erarbeitet, der sich mit den Umweltauswirkungen der Planung auseinandersetzt. **Aufgrund der oben bereits genannten Ausführungen besteht keine Notwendigkeit zur Einbeziehung landwirtschaftlicher Immissionen in die Umweltprüfung.**

Das beschleunigte Verfahren wird beibehalten.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist im Übrigen nicht erforderlich.

13 : 0

Sachvortrag:

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung zu berücksichtigen, da in der bisherigen Abwägung manche Punkte nur wenig bis keine Beachtung gefunden haben. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Einwendungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe liegen nicht vor. Die oben genannten Einwände wurden entsprechend behandelt. Änderungen oder Ergänzungen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

13 : 0

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg, vom 28.05.2024

Sachvortrag:

Folgende Anregungen / Hinweise zur Planung teile ich mit:

Parzellierung des Baugebietes:

- Da der Wohnbebauungsbereich mit allen zu erwartenden Änderungen im Bereich der angrenzenden Straßenflurstücke die Verfahrensgröße einer Sonderung erreicht (mindestens 20 Flurstücke) rate ich für eine zügige Baulandbereitstellung zur Durchführung eines Sonderungsverfahrens. Dabei werden nach dem Feststellen der Umfangsgrenze die Flurstücke gebildet und im Grundbuch als eigenständiges Grundstück eingetragen. Die Abmarkung der Innengrenzen findet nach der Baufertigstellung statt. Bei Interesse an einem Sonderungsverfahren bitte ich um Ihre Kontaktaufnahme.
- Sollten Maßnahmen zur Bodenordnung nach BauGB erforderlich sein, steht das ADBV Ebersberg gerne beratend zur Verfügung.

Grenzermittlung bei Ausgleichsfläche (Flurstück 1182):

- Die Nordgrenze von Flurstück 1182 ist nicht abgemerkt. Zur Anlage der vorgesehenen Heckenstruktur in diesem Bereich wird eine Grenzfeststellung mit anschließender Abmarkung der Grenzpunkte empfohlen. So ist sichergestellt, dass die Maßnahme auch tatsächlich auf dem dafür vorgesehenen Grundstück durchgeführt wird.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde nimmt bzgl. des Sonderungsverfahrens Kontakt mit dem Vermessungsamt auf. Die Information bzgl. Flurnummer 1182 wird an den Eigentümer weitergegeben.

Die Stellungnahme betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Regionaler Planungsverband München, vom 20.06.2024
TenneT TSO GmbH, vom 23.05.2024
Landratsamt Ebersberg – Bauamt, vom 27.06.2024
Landratsamt Ebersberg – Untere Straßenverkehrsbehörde, vom 21.06.2024
Landratsamt Ebersberg – Sachgebiet Wirtschaft und Mobilität, vom 07.06.2024
Landratsamt Ebersberg – Kreishochbau und Liegenschaften, vom 28.05.2024
Landratsamt Ebersberg – Abfallwirtschaft, vom 21.06.2024
Neptune Energy Deutschland GmbH, vom 17.06.2024
Staatliches Bauamt Rosenheim, vom 17.06.2024
Türk Telekom International AT GmbH, vom 23.05.2024
Bayernets GmbH, vom 23.05.2024
Gemeinde Höhenkirchen Siegersbrunn, vom 05.06.2024 + 27.05.2024
Stadtwerke München Service GmbH, vom 23.05.2023
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, vom 25.06.2024

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft
Landratsamt Ebersberg – Kreisbehörde
Landratsamt Ebersberg – Kreisheimatpfleger-
Landratsamt Ebersberg – Gesundheitsamt-
Landratsamt Ebersberg – Brandschutzdienststelle
Regierung von Oberbayern – Höhere Immissionsschutzbehörde-
Regierung von Oberbayern – Höhere Naturschutzbehörde-
Bayernwerk AG
Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn Vorsitzende
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Deutsche Glasfaser
Erdgas Südbayern GmbH
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Gemeinde Oberpfammern
Finanzamt Ebersberg
Gemeinde Aying
Invitel International AG (Memorex)
VG Glonn

**Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum
vom 23. 05. 2024 bis 24. 06. 2024**

Nachfolgend werden erst alle eingegangenen Anregungen der privaten Personen aufgeführt und im Anschluss befindet sich die gesammelte Abwägung aller Themen der aufgeführten Stellungnahmen. Eine zusammengefasste Abwägung ist aufgrund der identischen Themen möglich und sinnvoll.

Stellungnahme 1

Sachvortrag:

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren „Am Feld II“.
Wie bereits in meiner E-Mail beschrieben ist es für mich nicht nachvollziehbar, wie nach Vorliegen der Gutachten, insbesondere des Gutachtens vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, die offensichtlich begründeten Einwände der Anlieger am Bebauungsplanverfahren mit faden-scheinigen Begründungen „vom Tisch gefegt“ werden. Eine „clevere Idee“ ist hier nicht ausreichend und die Absicht ein Baugebiet noch schnell im beschleunigten Verfahren zur Vermeidung eines Umweltgutachtens zu erschließen mehr als offensichtlich.

Das Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim belegt eindeutig die Kritikalität für die Gemeinde, die neuen Bauherren und die Anlieger, wenn ohne übergreifende Schutzmaßnahmen zum Thema „Regenwasserentsorgung“ hier gebaut wird.

Ich zitiere im Folgenden nur beispielhaft aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 27.01.2022

(1) Der Baugrundgutachter empfiehlt Drainagen auf dem Niveau der Schichtgrenze zwischen Aufschüttung und Verwitterungslehm und den Anschluss an entsprechend dimensionierte Sickeranlagen.

(2) Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen.

(3) ... empfehlen wir der Gemeinde, die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen.

(4) Wir weisen darauf hin, dass die Ableitung von Niederschlagswasser keine nachteiligen Auswirkungen auf andere An- oder Unterlieger haben darf.

D.h. das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt eine gesamthafte Planung zur Entwässerung des Gebietes in Form von Drainagen und den Anschluss an entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen (max. 1.000 qm pro Anlage). Dies geht damit weit über den Bebauungsplan „Am Feld II“ hinaus.

Aus dem oben erwähnten Sitzungsprotokoll des Gemeinderates Egmating geht ein einstimmiger Beschluss mit dem Wortlaut „Der anstehende Boden im Geltungsbereich für eine Versickerung gut geeignet ist“ hervor. Auf dieser Basis wird im aktuellen Bebauungsplan keine Anpassung ggü. der Ausführung von 2022 durchgeführt. Ganz offensichtlich ist hier der Gemeinderat nicht von Vernunft oder Sachverstand getrieben, sondern nur bemüht eine Finanzlücke (Umsetzung des „Deals mit dem Grundstücksbesitzer“, von dem die Bürgermeisterin wiederholt gesprochen hat) zu schließen. Mit den Beschlüssen hebt die Gemeinde nahezu alle vom Wasserwirtschaftsamt aufgezeigten Auflagen/Forderungen auf und macht die Entwässerung der einzelnen Grundstücke zum Problem der neuen Bauherren und der Anlieger. Im Schadensfall soll dann die Versicherung (und damit die Allgemeinheit) die Schäden übernehmen, die aufgrund von Fehlentscheidungen im Gemeinderat Egmating entstanden sind.

Ich halte daher alle meine Einwände aus meinem Schreiben vom 21.01.22 aufrecht und lege Widerspruch gegen den unveränderten Bebauungsplan vom Stand 08.05.2024 ein. Des Weiteren behalte ich mir vor in Kürze juristische Schritte gegen das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

In Ihrer Aufgabe als Leiter des Bauamtes bitte ich Sie hier um Unterstützung in der Form, dass die Gemeinde angehalten wird, die Empfehlungen/Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim umzusetzen. Bitte sehen Sie sich dazu auch die Berichte der vergangenen Jahre der FFW Egming zu den Einsätzen an der Kreuzung Jägerweg, Am Feldl an. Wiederholt kam es da zu Überschwemmungen, weil das Regenwasser aufgrund falsch ausgelegter Abwassersysteme nicht abfließen konnte. Falls erforderlich kann ich Ihnen hier Bilder zur Verfügung stellen.

Ergänzend dazu noch ein Hinweis zum Thema Stromversorgung. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die kürzlich neu errichtete Trafostation für den Anschluss eines neuen Baugebietes (inkl. Wärmepumpen und Ladestationen für E-Fahrzeuge) ausgelegt wurde.

Leider zeigen uns die aktuellen Ereignisse im Großraum Bayern, dass es sich bei den Einwänden nicht um Hirngespinnste, sondern konkrete Sorgen um Hab und Gut der Anwohner handelt.

Stellungnahme 2

Sachvortrag:

Ich verweise auf meine frühere Stellungnahme vom 26.01.2022 und bringe hier keine Sachargumente mehr vor. Denn seitens der Gemeindevertreter wurden offenbar alle Hinweise, Einwände und Auflagen in dieser Angelegenheit ignoriert. Im Folgenden begründe ich diesen Vorwurf.

Ich beziehe mich auf den Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Egming vom

Mai 2024 und dem nur marginal geänderten Planentwurf für das betreffende Baugebiet „Am Feldl II“. Aus der Beteiligung gemäß §3 BauGB liegen sowohl vom Büro für Baugrundberatung, dem Wasserwirtschaftsamt und von den Anrainern im Baugebiet „Am Feldl“ Hinweise, Einwände und Auflagen vor.

Ich zitiere im Folgenden nur beispielhaft aus dem Gutachten des Büros für Baugrundberatung GmbH vom 14.10.2020

- Die Mutterbodenschicht ist vor dem Aufbringen der Aufschüttung vollständig abzutragen.
- Da die unter der Mutterbodenschicht anstehenden Verwitterungsbildungen wasserstauend sind, ist zur Verhinderung einer Schichtwasserbildung eine Flächendrainage vorzusehen.

Sowie aus der Stellungnahme des WWA Rosenheim vom 27.01.2022 und der o.g. Niederschrift

- Der Baugrundgutachter empfiehlt Drainagen auf dem Niveau der Schichtgrenze zwischen Aufschüttung und Verwitterungslehm und den Anschluss an entsprechend dimensionierte Sickeranlagen.
- Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen.
- ... empfehlen wir der Gemeinde, die für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen.
- Wir weisen darauf hin, dass die Ableitung von Niederschlagswasser keine nachteiligen Auswirkungen auf andere An- oder Unterlieger haben darf

Entgegen all dieser Empfehlungen und Vorgaben konstatiert der Gemeinderat einstimmig (11:0)

- Der anstehende Boden im Geltungsbereich ist für eine Versickerung gut geeignet.

Jedem, der der deutschen Sprache mächtig ist und ein Mindestmaß an gesundem Menschenverstand hat, müsste dieser Widerspruch aufgefallen sein.

Auch angesichts der von den Anliegern bereits vorgebrachten, begründeten Hinweise und Bedenken wäre zu erwarten, daß in der Abstimmung zumindest ein paar Gemeinderäte gegen die Beschlussvorlage gestimmt haben.

Das ist aber nicht der Fall.

Alle Beschlüsse in dieser Angelegenheit wurden einstimmig gefasst (11:0 bzw. 10:0).

Das legt den einen Schluss nahe, dass die abstimmenden Mandatsträger nicht frei entscheiden haben.

Es ist offenbar so, dass aus übergeordneten Gesichtspunkten leichtfertig alle vorliegenden Empfehlungen, Einwände und Auflagen aus der bisherigen Beteiligung gem. §3 BauGB vom Tisch gewischt wurden.

In diesem Fall handelten die Mandatsträger nicht nur fahrlässig, sondern grob fahrlässig.

Zum Verständnis, welche Konsequenzen solches Handeln haben kann, verweise auf den klärenden Bericht des Fachanwalts Dr. Stefan Mager unter <https://kommunal.de/wann-sind-ehrenamtliche-haftbar>.

In meiner Stellungnahme vom 26.1.2022 gab ich nur Hinweise auf Risiken und kritisierte konstruktiv die Unzulänglichkeiten im ersten Planungsentwurf. Diese Sachargumente liegen seit zwei Jahren auf dem Tisch und wurden konsequent ignoriert.

Ich frage mich, wozu dann überhaupt teure Gutachten und Stellungnahmen eingeholt und Anrainer beteiligt werden wenn das ganze Verfahren offenbar reine Makulatur ist.

Es macht daher auch keinen Sinn, in dieser Beteiligung nochmals Sachargumente vorzubringen. Denn die Ignoranz der Mandatsträger in dieser Angelegenheit ist erschreckend!

Aber sie werden im absehbaren Schadensfall dafür zur Rechenschaft gezogen werden. Und die vom Architekturbüro „Baumann und Freunde“ oder dem Beratungsunternehmen „Aquasys“ im Nachhinein hingepinselten Wegweiser für das Regenwasser reichen dann für eine Entlastung nicht aus.

Stellungnahme 3

Sachvortrag:

Kurz zusammengefasst zum Thema Regenwasser,

Sie negieren vorsätzlich jegliche schriftlichen geäußerten Bedenken des Wasserwirtschafts Amtes Rosenheim sowie die Einwände der Anwohner. Sie haben kein Entwässerungskonzept und winken den Bebauungsplan durch, ohne konkrete Maßnahmen zu beschließen, um das Thema zu adressieren.

Ich kann die Fahrlässigkeit Ihrer gefassten Beschlüsse aus dem Sitzungsprotokoll auf Kosten der Anlieger und neuen Bauherren nicht nachvollziehen. Zumal die Gemeinde für wider besseres Wissen gefällte Beschlüsse im Schadensfall in Gänze haftbar ist.

Ich halte daher meine diesbezüglich geäußerten Einwände aus meinem Schreiben vom 23.01.22 aufrecht und lege Widerspruch gegen den unveränderten Bebauungsplan vom Stand 08.05.2024 ein.

Stellungnahme 4

Sachvortrag:

Die Skizze zur Erstellung eines Notwasserweges bei Starkregen auf das benachbarte Feld, ist unserer Ansicht nach nicht akzeptabel.

Unser Haus liegt in der Siedlung am tiefsten. Es war damals nach den Vorgaben der Gemeinde nicht möglich das Haus höher zu legen. (Grund: Ortsrand)

Wir stellen fest, dass trotz der immer häufigeren Starkregenfälle sich bisher in unserem Grundstück keine relevanten Wasserschäden ereignet haben.

Diese müssen wir allerdings nun befürchten wenn der von Ihnen vorgelegte und im Gemeinderat einstimmig abgeseignete Entwässerungsplan für das neue hochverdichtete Wohnbau-gebiet so wie von Ihnen geplant, realisiert wird.

Wie andere Nachbarn auch, haben wir bereits im Jahr 2022 auf die Unzulänglichkeiten in dem von der Gemeinde vorgestellten Entwässerungsplan hingewiesen.

Trotz aller Bedenken hat der Gemeinderat im Mai 2024 die Umsetzung dieses Bebauungs-planes einstimmig beschlossen.

Hier liegt eine wider besseres Wissen und somit grob fahrlässige Entscheidung seitens des Gemeinderates Egmatting vor. Wenn der Bebauungsplan Feld II so realisiert wird und damit einhergehend für uns das absehbare Risiko von Wasserschäden steigt, sehen wir uns veranlasst im Schadensfall eine Kopie dieses Schreibens wie auch alle weiteren Unterlagen, eingeschlossen sämtliche Schreiben der Anlieger, an unseren Rechtsanwalt sowie an unsere Elementarversicherungen weiter zu leiten.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag zu allen eingegangenen privaten Stellungnahmen (1 bis 4):

Zu den Anregungen bzgl. der Äußerungen des Wasserwirtschaftsamtes und der Inhalte des Baugrundgutachtens:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat in der Stellungnahme vom 27.01.2022 mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt wird. Über den damaligen Satzungsentwurf hinaus wurden einige Hinweise vom Wasserwirtschaftsamt mitgeteilt.

Der Abwägungstext zur Stellungnahme vom 27.01.2022 der vom Gemeinderat beschlossen wurde lautete folgendermaßen:

„Der anstehende Boden im Geltungsbereich ist für eine Versickerung gut geeignet. Ein entsprechender Hinweis, der dem Baugrundgutachten entnommen wurde, ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll dezentral versickert werden, also wird auf jeder Parzelle versickert. Die entsprechenden Vorkehrungen zur Rückhaltung müssen von den zukünftigen Eigentümern durch einen entsprechenden Sickenachweis erbracht werden.

Des Weiteren wird ein Hinweis (Punkt 6.6) mit einer Empfehlung zur Nutzung von Zisternen ergänzt. Zusätzlich wird unter Punkt 6.5 darauf hingewiesen, dass bei Vorlage der Eingabeplanung keine Freistellung erfolgen kann, sofern kein fachgerechter Entwässerungsplan vorliegt. Hier wird zusätzlich ein Überflutungsnachweis (Zu den Leistungen und der Vergütung für einen Nachweis zur Sicherheit gegen Überflutung oder für eine kontrollierte schadhlose Überflutung von Grundstücken nach DIN 1986-100) gefordert.

Die Ergänzungen in den Hinweisen sind in den aktuellen Unterlagen enthalten und gelb markiert.

Die Versickerung aus der Straßenentwässerung soll voraussichtlich zentral erfolgen. Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung zur Straßenentwässerung festgelegt.

Im Bebauungsplan ist bereits ein oberflächlicher Notwasserweg festgesetzt der im Falle eines Starkregens anfallendes Wasser aus dem Baugebiet ableiten wird.

Die Hinweise zum Objektschutz unter 6.2 werden unter Punkt 9.3 in die Festsetzungen aufgenommen.

Ein Hinweis für die Bauherren zur Beachtung der Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird in die Hinweise unter B 6.2 aufgenommen.

Der ergänzte Hinweis und die Festsetzung zum Objektschutz sind in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen enthalten und gelb markiert.“

Aus dem aufgeführten Abwägungstext wird ersichtlich, dass die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes aus der ersten Beteiligung zum Bebauungsplan beachtet und behandelt wurden.

Im Rahmen der Stellungnahme zur zuletzt durchgeführten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat sich das Wasserwirtschaftsamt folgendermaßen geäußert:

„Unsere Stellungnahme vom 27.01.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 08.05.2024 gewürdigt. Zu den von uns vorgebrachten Punkten wurden Beschlüsse gefasst, die im Satzungsentwurf vom 08.05.2024 teilweise berücksichtigt wurden.

[...]

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir die Einschätzung aus der umweltrechtlichen Vorprüfung, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgehen.“

Ein Gutachten wurde vom Wasserwirtschaftsamt nicht ausgearbeitet und ist der Gemeindeverwaltung nicht bekannt. Ein weiteres zusätzliches Gutachten ist, unabhängig von der Baugrunderkundung vom 14.10.2020, ebenfalls nicht bekannt.

Von der Fa. AQUASYS GmbH wurde im Hinblick auf die künftigen Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der künftigen Umsetzung des Bebauungsplans bereits ein Entwässerungskonzept erstellt. Detaillierte Planungen mit Maßnahmen werden im Weiteren ausgearbeitet. Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes und die Vorgaben aus dem Baugrundgutachten, die die Erschließungsplanung des Gebiets betreffen, werden vom künftigen Erschließungsplaner beachtet. Die Vorgaben aus der Baugrunderkundung für die einzelnen Grundstücke müssen individuell bei den jeweiligen Parzellen geplant und ausgeführt werden.

Bei Drainagen handelt es sich um eine Schutzmaßnahme gegen Grund- und Schichtwasser, welche erst im Zuge der Baugenehmigung geplant wird.

Bei der Annahme, dass es bei der Bauausführung zu Schichtwasserbildung kommt, kann eine Flächendrainage geplant werden. Dazu muss auch der Nachweis der Ausbringung bzw. Versickerung des Drainagewassers geführt werden. Der Bauherr ist verantwortlich, dass es bei der Drainage nicht zu einer Beeinträchtigung anderer kommt.

Aufgrund von Höhenunterschieden und des nicht homogenen Baufelds kann allerdings keine pauschale Aussage getroffen werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Drainagesysteme, zu verbauen.

Dies betrifft weder die Oberflächenentwässerung, noch die Starkregenvorsorge. Das Grundwasser wird in einer Tiefe von 33 m angetroffen und stellt deswegen keine Gefahr für die Baubsubstanz oder für die Anwohner dar. Zur Vermeidung von Schäden durch Schichtwasser kann der Keller mit einer weißen Wanne erstellt werden.

Zusätzlicher Hinweis: Zu Beginn einer Bauphase wird grundsätzlich der Oberboden abgetragen und vorschriftsmäßig zwischengelagert.

Zur Betrachtung der Umweltbelange:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine umweltrechtliche Vorprüfung und ein Umweltbericht ausgearbeitet, im Zuge derer die Umweltauswirkungen geprüft wurden. Wie oben bereits vom WWA bestätigt, gehen vom Bebauungsplan „Am Feldl II“ keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

12 : 1

Zur Sickerfähigkeit und Niederschlagswasserbeseitigung:

Ein Beschluss des Gemeinderats, zur Sickerfähigkeit wurde nicht gefasst.

Die gute Sickerfähigkeit des Bodens wird im Dokument der Baugrunderkundung (sehr gute Wasserdurchlässigkeit) auf Seite 8 nachgewiesen. Es besteht lediglich die Möglichkeit, dass die sickerfähige Schicht im Zuge der Baumaßnahme, erschlossen werden muss. Dazu kann ein geringer Bodenaustausch notwendig sein. Ein Konzept der Gemeinde für eine zentrale Regenentwässerung ist deshalb nicht notwendig.

Vom Erschließungsplaner wurden in Ergänzung zum Baugrundgutachten Sickerversuche durchgeführt, die ergeben haben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken möglich ist. Die Versuche wurden von der Fa. AQUASYS GmbH am 24.03.2020 durchgeführt.

Da der Untergrund nachweisbar sickerfähig ist, muss und kann von der Gemeinde keine zentrale Versickerungsanlage zur Verfügung gestellt werden. Eine Festsetzung einer dezentrale Versickerung für jede Parzelle ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (aufgrund fehlender Rechtsgrundlage) nicht möglich.

Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht von den einzelnen Privatgrundstücken abgeleitet werden. Dieses muss zwingend nach § 55, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf dem Grundstück versickert werden. Jeder Eigentümer muss sich selbständig um eine einwandfreie Niederschlagswasserbeseitigung kümmern. Dies geschieht im Zuge des Entwässerungseingabeplanes. Dieser ist wiederum Teil des Bauantrages.

Die Angabe 1.000m² pro Anlage ist lediglich die Grenze der Genehmigungsfreiheit (s. NWFreiV). Ab 1.000m² Fläche pro Versickerungseinrichtung ist ein Wasserrechtsantrag notwendig. Ansonsten ist die Niederschlagswasserbeseitigung in der Regel genehmigungsfrei.

Solche Vorgaben können im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Im Bebauungsplan ist die Thematik jedoch unter Ziffer 6.5 der Hinweise folgendermaßen enthalten:

„Bei Vorlage der Eingabeplanung kann keine Freistellung erfolgen, sofern kein fachgerechter Entwässerungsplan mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers vorliegt. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis (Zu den Leistungen und der Vergütung für einen Nachweis zur Sicherheit gegen Überflutung oder für eine kontrollierte schadlose Überflutung von Grundstücken nach DIN 1986-100) einzureichen.“

Abgeleiteter Starkregen darf nach § 37 WHG keine negativen Auswirkungen auf Unterlieger haben.

Die Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen hat keine nachteiligen Auswirkungen auf andere An- oder Unterlieger, da im Bebauungsplan ein funktionsfähiger „Notwasserweg“ in Form einer Entwässerungsmulde festgesetzt ist. Das Wasser läuft entlang des Notwasserweges auf die öffentliche Fläche der Straße „Am Feldl“ und fließt durch entsprechende Geländegestaltungen, Neigungen und Aufkantungen über den Jägerweg in die gegenüberliegende landwirtschaftliche Fläche.

Die Abflusssituation in der öffentlichen Straße wird so angepasst, dass ein schadloses Abfließen von Oberflächenwasser durch Starkregenereignisse gewährleistet ist. Durch die Planung der Erschließungsstraße sowie durch die Überplanung der Straße Jägerweg wird eine neue Abflusssituation geschaffen. Hierdurch kann im Starkregenfall das Neubaugebiet schadlos entwässern. Die Machbarkeit der Starkregenvorsorge wurde vom Erschließungsplaner bereits geprüft und bestätigt.

GR G. Stündler-Liebl: Wurde mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche gesprochen, dass Wasser über die Straße auf sein Grundstück fließen kann?

Bgmin. I. Heiler: Früher wurde wohl mit diesem gesprochen – dies könnte nach der langen Zeit noch einmal wiederholt werden.

Information der Anwohner:

Im Anschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Abwägung wurde zur Veranschaulichung für die umliegenden Anwohner ein grobes Konzept der Fließrichtungen bei Starkregenereignissen vom Erschließungsplaner gefertigt, welches die Situation mit den Regelungen für das Baugebiet „Am Feldl II“ dargestellt hat. Sämtliche Gefahrengebiete bezügl. der Anlieger wurden von der Fa. AQUASYS im Konzept berücksichtigt. Das Konzept wurde den Anwohnern vorgelegt. Zusätzlich wurden einem Anwohner, zur Klärung der Bedenken sämtliche Punkte der Starkregenvorsorge und Regenentwässerung persönlich und im Beisein der Verwaltung vom Erschließungsplaner erläutert.

Allgemeines:

Der Gemeinderat hat weder die Stellungnahme des WWA, noch die Vorgaben des Baugrundgutachtens ignoriert.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die bestehende Entwässerungssituation des Bereichs außerhalb des Plangebiets nicht optimal ist. Allgemein ist jedoch festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Feldl II“ keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung entstehen. Die derzeitige Situation wird nicht verschlechtert. Das neue Baugebiet wird nicht in dieses bestehende System entwässern.

Unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird sich die Gemeinde künftig damit auseinandersetzen, welche Möglichkeiten zur Verbesserung der Entwässerungssituation in dem Bereich außerhalb des Plangebiets bestehen.

Insgesamt wird auch auf die Abwägung zu den Einwänden aus der frühzeitigen Beteiligung erneut verwiesen. (Siehe Anlage)

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist insoweit nicht erforderlich.

12 : 1

Stromversorgung:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die Stromversorgung des Gebiets noch geprüft und entsprechend ertüchtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dies nicht festsetzbar.

Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

13 : 0

Diskussionsverlauf:

GRin M. Riedl: Hat sich an der Rechtslage etwas geändert, Regenwassernutzung im eigenen Haus verpflichtend anzustreben für Eigentümer (Grauwasser – zur Einsparung von wertvollem Trinkwasser zum Gießen/Spülung)?

Architekt Baumann: An der Rechtslage hat sich nichts geändert. Es wäre eine Zisterne notwendig. Eine Empfehlung von seitens der Gemeinde wäre denkbar...

Punkt 6.6: „Eine Nutzung von Zisternen wird empfohlen“ – ist bereits im Bebauungsplan festgehalten. Für einzelne verpflichtende technische Vorschriften gibt es (noch) keine Grundlage.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung des Einzelfalls für das Baugebiet „Am Feldl II“ nach §215a Abs. 3 BauGB und beschließt den von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Am Feldl II“ einschließlich der oben beschlossenen redaktionellen Änderungen in der Fassung vom 10.12.2024 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1