



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Moosach vom 19. Mai 2026

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 5.

Bebauungsplan Mühlweg-Nordwest, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Am 29.07.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Falkenberg „Nord-West“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.10.2025 bis 02.12.2025 durchgeführt.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Feirer-Kornprobst die eingegangenen Stellungnahmen bearbeitet und folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt:

A) Abgegebene Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Datum
1	Bayerisches Landesamt für Umwelt	keine Äußerung	
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	keine Äußerung	
3	Aktionskreis Energiewende 2020	keine Äußerung	
4	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	keine Äußerung	
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Anregungen	23.10.2025
6	Bayerischer Bauernverband	Keine Äußerung	
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	keine Äußerung	
8	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft	keine Äußerung	
9	Bayernwerk AG	Anregungen	28.10.2025
10	Bayernnets GmbH	keine Anregungen	24.10.2025
11	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn	keine Äußerung	
12	Deutsche Glasfaser	keine Äußerung	
13	Energienetze Bayern GmbH	keine Anregungen	26.11.2025
14	Erzbischöfliches Ordinariat München	keine Anregungen	12.11.2025
15	Evang.-Luth.Pfarramt Grafring	keine Äußerung	
16	Finanzamt Ebersberg	keine Äußerung	
17	Forstrevier Niederseeon	keine Äußerung	
18	Neptune Energy Deutschland GmbH	keine Anregungen	18.11.2025
19	Markt Kirchseeon	keine Anregungen	18.11.2025
20	Gemeinde Zorneding	keine Äußerung	
21	Invitel International AG (Memorex)	keine Äußerung	

22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.	Anregungen	17.11.2025
23	Landratsamt Ebersberg - Immissionsschutz	keine Anregungen	02.12.2025
24	Landratsamt Ebersberg – Kreisbehörde	keine Äußerung	
25	Landratsamt Ebersberg – Kreisheimatpfleger	keine Äußerung	
26	Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung	Anregungen	02.12.2025
27	Landratsamt Ebersberg – Staatliches Gesundheitsamt	keine Anregungen	27.11.2025
28	Landratsamt Ebersberg -Untere Naturschutzbehörde	Anregungen	19.11.2025
29	Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle	keine Anregungen	14.11.2025
30	Landratsamt Ebersberg – Untere Straßenverkehrsbehörde	keine Äußerung	
31	Landratsamt Ebersberg - Klimaschutzmanagement	keine Äußerung	
32	Landratsamt Ebersberg - Wasserrecht, Bodenschutz	keine Anregungen	14.11.2025
33	Landratsamt Ebersberg, kommunale Abfallwirtschaft	Anregungen	05.12.2025
34	Landratsamt Ebersberg - Liegenschaften	keine Anregungen	24.10.2025
35	Landratsamt Ebersberg - Wirtschaft und Mobilität	keine Anregungen	14.11.2025
36	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-	keine Anregungen	24.10.2025
37	Regierung von Oberbayern – Höhere Immissionsschutzbehörde	keine Äußerung	
38	Regierung von Oberbayern - Höhere Naturschutzbehörde	keine Äußerung	
39	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern	keine Äußerung	
40	Regierung von Oberbayern - Bergamt	keine Anregungen	26.11.2025
41	Regionaler Planungsverband München	keine Anregungen	01.12.2025
42	Staatliches Bauamt Rosenheim	keine Anregungen	27.11.2025
43	Stadtverwaltung Grafting	keine Äußerung	
44	Stadtwerke München Service GmbH	keine Äußerung	
45	Telefonica Germany GmbH&Co.KG	keine Äußerung	
46	TenneT TSO GmbH	keine Anregungen	11.11.2025
47	Vermessungsamt Ebersberg	keine Äußerung	
48	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Anregungen	20.11.2025
49	Gemeinde Bruck	keine Äußerung	
50	Markt Glonn	keine Äußerung	
51	Gemeinde Oberpfraframmern	keine Äußerung	
52	Türk Telekom	keine Anregungen	24.10.2025

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert oder keine Einwendungen gegen die Planungsinhalte des Bebauungsplans bzw. Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind:

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Datum
1	Bayerisches Landesamt für Umwelt	keine Äußerung	
2	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	keine Äußerung	
3	Aktionskreis Energiewende 2020	keine Äußerung	
4	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	keine Äußerung	
6	Bayerischer Bauernverband	Keine Äußerung	
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	keine Äußerung	
8	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft	keine Äußerung	
10	Bayernnets GmbH	keine Anregungen	24.10.2025
11	Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn	keine Äußerung	
12	Deutsche Glasfaser	keine Äußerung	
13	Energienetze Bayern GmbH	keine Anregungen	26.11.2025
14	Erzbischöfliches Ordinariat München	keine Anregungen	12.11.2025
15	Evang.-Luth.Pfarramt Grafting	keine Äußerung	
16	Finanzamt Ebersberg	keine Äußerung	
17	Forstrevier Niederseeon	keine Äußerung	
18	Neptune Energy Deutschland GmbH	keine Anregungen	18.11.2025
19	Markt Kirchseeon	keine Anregungen	18.11.2025

20	Gemeinde Zorneding	keine Äußerung	
21	Invitel International AG (Memorex)	keine Äußerung	
23	Landratsamt Ebersberg - Immissionsschutz	keine Anregungen	02.12.2025
24	Landratsamt Ebersberg – Kreisbehörde	keine Äußerung	
25	Landratsamt Ebersberg – Kreisheimatpfleger	keine Äußerung	
27	Landratsamt Ebersberg – Staatliches Gesundheitsamt	keine Anregungen	27.11.2025
29	Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle	keine Anregungen	14.11.2025
30	Landratsamt Ebersberg – Untere Straßenverkehrsbehörde	keine Äußerung	
31	Landratsamt Ebersberg - Klimaschutzmanagement	keine Äußerung	
32	Landratsamt Ebersberg - Wasserrecht, Bodenschutz	keine Anregungen	14.11.2025
33	Landratsamt Ebersberg, kommunale Abfallwirtschaft	Anregungen	05.12.2025
34	Landratsamt Ebersberg - Liegenschaften	keine Anregungen	24.10.2025
35	Landratsamt Ebersberg - Wirtschaft und Mobilität	keine Anregungen	14.11.2025
36	Regierung von Oberbayern -Höhere Landesplanungsbehörde-	keine Anregungen	24.10.2025
37	Regierung von Oberbayern – Höhere Immissionsschutzbehörde	keine Äußerung	
38	Regierung von Oberbayern - Höhere Naturschutzbehörde	keine Äußerung	
39	Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern	keine Äußerung	
40	Regierung von Oberbayern - Bergamt	keine Anregungen	26.11.2025
41	Regionaler Planungsverband München	keine Anregungen	01.12.2025
42	Staatliches Bauamt Rosenheim	keine Anregungen	27.11.2025
43	Stadtverwaltung Grafing	keine Äußerung	
44	Stadtwerke München Service GmbH	keine Äußerung	
45	Telefonica Germany GmbH&Co.KG	keine Äußerung	
46	TenneT TSO GmbH	keine Anregungen	11.11.2025
47	Vermessungsamt Ebersberg	keine Äußerung	
49	Gemeinde Bruck	keine Äußerung	
50	Markt Glonn	keine Äußerung	
51	Gemeinde Oberpfraammern	keine Äußerung	
52	Türk Telekom	keine Anregungen	24.10.2025

B Abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zu A) Inhalt / Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 24.04.2025

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.

1. Landwirtschaftliche Stellungnahme (Herr Johannes Amon):

Die Gemeinde Moosach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg Nord-West“ im Bereich des Mühlwegs im Ortsteil Falkenberg auf Flurstück Fl. Nr. 464, Gemarkung Moosach, Landkreis Ebersberg, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha beschlossen.

Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert und eingeschränkt werden.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Der Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen. 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.

Wir bitten Sie, folgende landwirtschaftlichen Belange in den textlichen Hinweisen zu ergänzen:

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit, am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen. Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, sind ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

2. Forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme (Fr. Joas, Hr. Bachmann):

Die verfahrensgegenständlichen Standorte wurden von der zuständigen Leiterin des Forstrevieres Niederseeon, Frau Kirsten Joas, begutachtet.

a) Waldflächeninanspruchnahme

Den Planungsunterlagen liegt eine Rodungsfläche von 447 m² sowie eine Ersatzaufforstungsfläche gleichen Umfangs zugrunde. Deren Abgrenzung und Eignungsbeurteilung erfolgten unter Einbeziehung der Revierleiterin.

b) Waldrechtliche Würdigung mit Ergebnis

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (dauerhafte Rodung 447 m²) bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG der Erlaubnis, die jedoch durch den Bebauungsplan ersetzt wird. Die Vorschriften des Bayerischen Waldgesetzes, insbesondere die Abs. 4-7 des Art. 9 BayWaldG, sind dabei sinngemäß zu beachten (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Die Rodungserlaubnis wird erteilt.

Gemäß 8. der Richtlinien zur Erstaufforstung und zur Anlage von Kurzumtriebsplantagen (Erst-AuffR) bedarf eine - hier naturschutzfachliche beanspruchte - Ausgleichsaufforstung auf bislang nicht forstlich genutzten Flächen, die in einem Bebauungsplan als Auflage vorgesehen ist, keiner gesonderten Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG. Im Rahmen dieses Verfahrens ist jedoch zu prüfen, ob die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 2 gegeben sind.

Versagungsgründe nach Art. 16 Abs. 2 BayWaldG bezüglich der Erlaubnis sind vorliegend nicht ersichtlich. Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Erstaufforstung nach Art. 16 BayWaldG liegen hier vor. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind bei der Begründung von Wald einzuhalten (vgl. Art. 47 ff. AGBGB).

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Aufforstungsverfahrens nach Art. 43 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der dem aufzuforstenden Grundstück benachbarten Grundstücke hinzuziehen sind. Da sich die flächengleiche Ersatzaufforstung in der Gemeinde Moosach befindet und mitten in einer der Gemeinde Moosach gehörigen Flurnummer liegt, ist u. E. obige Beteiligung der Nachbarn jedoch nicht einschlägig.

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.

Die Abstandsfläche zum Waldrand ist gering, da die geplante Erweiterung bis auf wenige Meter an die neue Wald(rand-)grenze heranrückt. Akute, vom Wald ausgehende Gefahren konnten nicht identifiziert werden.

Zum Schutz der angrenzenden Waldfläche 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.

c) Anregungen und Hinweise

Die Ausführungen „beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ist in Form eines schriftlichen Antrags eine Rodungserlaubnis einzuholen“ sowie „für die externe Aufforstung (Waldersatz) ist gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayWaldG ebenfalls ein entsprechender Antrag beim zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einzureichen“ sind wie oben dargelegt nichtzutreffend, da beides keiner gesonderten Erlaubnis der UFB bedarf.

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

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1 – landwirtschaftliche Stellungnahme

Durch die geringfügige Erweiterung innerhalb des Ortsgefüges erfolgt keine Einschränkung umliegender Betriebe, z. B. durch heranrückende Wohnbebauung. Änderungen des Bebauungsplans sind deshalb nicht erforderlich.

Die Anregungen hinsichtlich der Ausgleichsflächen entsprechen auch den Zielsetzungen der Gemeinde. Diese werden in Abstimmung mit der UNB entsprechend umgesetzt.

Unter Hinweise Ziff. 15 ist bereits auf mögliche landwirtschaftliche Nutzungen und deren Duldung hingewiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich. Durch die vorliegende Planung ist die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen nicht betroffen, insofern ist diesbezüglich keine Änderung oder Ergänzung veranlasst.

Hinsichtlich der erforderlichen Grenzabstände von Bepflanzungen ist im Bebauungsplan bereits ein entsprechender Hinweis unter Hinweise Ziff. 6 enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Zu 2 – forstfachlich-waldrechtliche Stellungnahme

Die Ausführungen zur Ausgleichsaufforstung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Schutz des angrenzenden Waldes werden berücksichtigt und folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zum Schutz der angrenzenden Waldfläche wird darauf hingewiesen, 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).“

Aufgrund des Hinweises zu Ziff. 16 der Hinweise des Bebauungsplans entfällt dieser Hinweis ersatzlos.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird nach Maßgabe der Abwägung zum Pkt. 2 geändert bzw. ergänzt.

9 Bayernwerk Netz GmbH, Ebersberg, Schreiben vom 28.10.2025

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. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel 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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziff. 10. der Hinweise ist auf die Sicherheitsbestimmungen und erforderliche Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern hingewiesen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

22 Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 17.11.2025

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). 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 ...). Im Umfeld des Baugebietes wurden verschiedene Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Dieser Bestand sollte durch den Einbau von Vogelniststeinen und Fledermausquartiersteinen gestützt werden.

Bitte berücksichtigen Sie unseren beigefügten Bauratgeber.

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).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Hinweise wir ein Passus ergänzt, dass auf den Bauratgeber des LBV Ebersberg hingewiesen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Abwägung geändert bzw. ergänzt.

zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Falkenberg "Mühlweg Nord-West" mit integrierter Grünordnung“ in der Fassung vom 29.07.2025 nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

- Zu A 6.3: Die Flächen für Anpflanzung sind städtebaulich zu begründen oder aus dem BPlan zu entfernen.
 - Zu C 3.3.: Für die Festsetzung eines Doppelhauses ist eine Grundstücksteilung erforderlich.
 - Zu C 4.1.1.: Die Festsetzung ist durch die Gesetzesänderung nicht mehr abgedeckt und ist aus den Festsetzungen zu entfernen.
 - Zu C 4.1.2.: Eine Nachpflanzung bildet §9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB nicht ab. Bitte um Anpassung
 - Zu C 7.1.: Die Festsetzung ist durch die Gesetzesänderung nicht mehr abgedeckt und ist aus den Festsetzungen zu entfernen.
 - Zu C 7.7.: Begrenzung von Aufschüttungen ist nach Gesetzesänderung nicht zulässig.
- Es wird empfohlen die Abstandsflächen festzusetzen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu A.6.3:

In der Begründung unter Ziffer 5.1 „Konzeption der Grünordnung“ wird darauf verwiesen, dass die grünordnerischen Festsetzungen siedlungsökologischen Zielen dienen, zur Verbesserung des Siedlungsklimas beitragen und somit einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung darstellen. Dabei ist ausdrücklich auch die Festsetzung A.6.3 verwiesen. Die Formulierungen in der Begründung werden nochmals überprüft und zur Klarstellung ergänzt.

Zu C.3.3

Eine mögliche Grundstücksteilung ist durch die Perlschnur/Knödellinie bereits dargestellt. Für Festsetzung einer Grundstücksteilung gibt es keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Dies kann erst im Bauvollzug erfolgen. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht veranlasst.

Zu C.4.1.1

Unter Verweis auf die Abwägung zu A.6.3 wird festgestellt, dass grünordnerische Festsetzungen weiterhin möglich sind, wenn sie städtebaulich begründet sind, also auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffen werden. Als städtebauliche Gründe gelten z. B. Maßnahmen zur Klimaanpassung und Verbesserung des Mikroklimas, Verbesserung der Luftqualität (CO₂-Bindung) oder Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Die Begründung wird diesbezüglich noch ergänzt und konkretisiert.

Zu C.4.1.2

Gemäß der Rechtsprechung, BVerwG, Urteil vom 08.10.2014, Az. 4C30.13, gehört zu den Pflichten, die sich aus einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gestützten Erhaltungsfestsetzung ergeben, können im Falle eines Verlustes des geschützten Grüns auch Ersatzpflanzungen gehören. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts bzw. dieser Rechtsprechung ist eine Änderung nicht veranlasst.

Zu C.7.1

Die Festsetzung wird gestrichen und als Hinweis im Sinne der Bauvorsorge ergänzt.

Zu C.7.7

Die Festsetzung C.7.7 entfällt ersatzlos.

Zu Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden überprüft und soweit erforderlich festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird nach Maßgabe der Abwägung zu den Punkten A.6.3, C.4.1.1, C.4.1.2, C.7.1, C.7.7 und zu den Abstandsflächen geändert bzw. ergänzt.

28 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.11.2025

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

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach hat am 29.07.2025 die Aufstellung des BBPl „Mühlweg Nord-West“ beschlossen. Schutzgebiete nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind vom Vorhaben nicht betroffen.

II. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen erhebliche Einwände und Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Ein Einvernehmen kann nicht erteilt werden, wir möchten im Folgenden auf die Gründe eingehen.

1. Artenschutz

Grundsätzlich stimmen wir dem Bericht zu den Kartierungen 2023 aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht zu. Allerdings haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Haselmaus.

Im Kartier Bericht steht zu den Haselmäusen folgendes:

Im UG konnte ein Vorkommen der Haselmaus sicher nachgewiesen werden.

Der Probeflächenbereich mit insgesamt 20 Haselmausröhren erstreckt sich in den westlichen Gehölz- und Waldbereichen entlang des sich dort befindlichen Waldwegs sowie entlang des Waldrands. Die Röhren wurden an Sträuchern wie Traubenkirsche, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen und Geißblatt befestigt.

Aufgrund der flächig vorhandenen Sträucher und Gebüsche im Bereich des Waldmantels und Waldsaums mit unterschiedlichen fruchtenden Straucharten eignet sich dieses Gebiet grundsätzlich gut als Lebensraum für Haselmäuse. Neben Nahrungshabitaten ermöglicht dieser Bereich mit seiner gut ausgeprägten Gebüschstruktur den Tieren die Fortbewegung von Zweig zu Zweig ohne Bodenkontakt und bietet zudem eine Vielzahl potenzieller Winterhabitate (z. B. in der Laubstreu oder zwischen Wurzeln der Gehölzbereiche).

Insgesamt konnte auf dieser Probefläche in einer Haselmausröhre ein Nachweis durch Sichtung eines Tieres erbracht werden. Somit liegt ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art im Gebiet vor. Es ist davon auszugehen, dass vergleichbar geeignete Habitat im UG durch die Haselmaus flächendeckend besetzt sind.

Die Haselmaus ist eine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Art. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG, in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 14 Buchstabe a BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie, ist es strikt verboten:

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Haselmaus aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Haselmäuse während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine Störung ist dann erheblich, wenn sie geeignet ist, den Erhaltungszustand der lokalen Population der Art maßgeblich zu beeinflussen.

Dies konkretisiert das absolute Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die geplanten Eingriffe, wie die im Bereich der Bebauung erforderliche Rodung von Gehölzbeständen, führen zu einem direkten und signifikanten Verlust von Lebensraumfunktionen (Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitate sowie Vernetzungsstrukturen). Dies kann die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG (Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten; erhebliche Störung) auslösen.

Die vorgelegten Unterlagen ermöglichen derzeit keine abschließende Beurteilung der Betroffenheit. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Situation sind folgende Nachweise erforderlich:

- **Konfliktanalyse:** Eine detaillierte Darstellung, welche spezifischen Lebensräume (inklusive der genauen Standorte der ursprünglichen Haselmauskästen und der als geeignet bewerteten Flächen) durch das geplante Vorhaben quantifiziert und räumlich abgegrenzt verloren gehen.
- **Vermeidung und CEF-Maßnahmen:** Es muss schlüssig dargelegt werden, wie die Zugriffsverbote vermieden oder, falls unvermeidbar, durch Maßnahmen zur Sicherung der "Continuous Ecological Functionality" (CEF-Maßnahmen) kompensiert werden können (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).
- **Wirksamkeit von Maßnahmen:** Das bloße Aufhängen von Ersatz-Haselmauskästen im verbleibenden Gebiet stellt keine alleinige oder hinreichende CEF-Maßnahme dar, wenn gleichzeitig funktionale, besiedelte Habitate zerstört werden. Die Wirksamkeit solcher Maßnahmen zur Verhinderung des Verbotstatbestandes muss fachlich begründet und nachgewiesen werden.

Fazit:

Es bedarf einer präzisen artenschutzrechtlichen Beschreibung mittels des vorhandenen Kartierberichts, um die Erheblichkeit des Eingriffs auf die lokale Population zu bewerten und die Einhaltung des strikten Artenschutzes zu gewährleisten.

2. Eingriffsregelung

Laut dem einfachen Bebauungsplan „Falkenberg Mühlweg/Heublumenweg“ endet der Geltungsbereich dieses Plans deutlich vor der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 464.

Im Bebauungsplan „Mühlweg Nord-West“ ist nur der nordwestliche Teil in die Eingriffsbilanzierung einbezogen.

Der südwestliche Bereich wird zwar bereits aktuell als Garten genutzt, stellt jedoch aus rechtlicher Sicht einen Außenbereich dar. Im neuen Bebauungsplan wird diese Fläche dem Innenbereich zugeordnet, was zur Folge hat, dass sie in die Eingriffsregelung aufgenommen werden muss.

Fazit:

Die Eingriffsbilanzierung ist um die betreffende Fläche zu ergänzen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend anzupassen.

3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Bestehende Freiflächen- und Begrünungssatzungen wiesen in der Vergangenheit vielfach eine Regelungsdichte auf, bei der eine Recht- und Zweckmäßigkeit in Frage gestellt werden konnte. Diese Regelungsdichte kollidierte oftmals mit den Planungsabsichten von Entwurfsverfasser und Bauherr und machte Bauvorhaben noch komplexer. Der Gesetzgeber hat sich nun dazu entschieden, die Satzungsbefugnis der Gemeinden insoweit einzuschränken (Auszug aus: Praktische Fra-

gen zum neuen kommunalen Satzungsrecht in Bayern; Anke Bombach und Julian Zinn, Deutsches Architektenblatt 07-08-25).

Im Zuge des 1. Modernisierungsgesetzes treten daher Satzungen, die die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, außer Kraft (Art. 81 Abs. 3, Art. 83 BayBO). Dies betrifft ausdrücklich auch die grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne. Weiterhin Bestandskraft haben Festsetzungen zur Grünordnung nur dann, wenn sie ein zugrundeliegendes städtebauliches Konzept erkennen lassen.

Die Einschätzungsprärogative darüber, ob im Einzelfall ein städtebauliches Konzept erkennbar ist, obliegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Im Landkreis Ebersberg haben sich die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Bauaufsichtsbehörde daher intern darauf verständigt, dass die Bauaufsichtsbehörde nach eigenem Ermessen im Rahmen der Bauleitplanung eine Beurteilung darüber abgeben soll, ob die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen ausreichend untermauert ist, um deren Vollzug zu gewährleisten. Zukünftigen Meinungsverschiedenheiten zwischen Bauherren und Gemeinde soll so vorgebeugt werden.

Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer städtebaulichen Begründung grünordnerischer Maßnahmen ist im konkreten Fall zu beanstanden, dass die Festsetzung 4.1.1 u.E. nicht vollziehbar sein wird („Pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume gemäß Festsetzung A.6.1 sind anzurechnen“). Wenn diese Festsetzung weiterhin als eingriffsmindernde Maßnahme zur Reduktion des Planungsfaktors herangezogen werden soll, ist sie daher entsprechend den o.g. Anforderungen zu begründen.

Sollten bei weiteren Festsetzungen Unsicherheiten über deren Vollziehbarkeit bestehen, wird darum gebeten aktiv mit der Bitte um Klärung an die Untere Bauaufsichtsbehörde heranzutreten. Für die Belange des Naturschutzes sind in diesem Zusammenhang insbesondere jene Festsetzungen von Bedeutung, welche als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs und somit zur Reduktion des Planungsfaktors herangezogen werden sollen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Artenschutz:

Der Kartierbericht von 2023 vom Büro Schober ist noch hinsichtlich der Punkte Konfliktanalyse, Vermeidung und CEF-Maßnahmen sowie Wirksamkeit der Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überarbeiten und ergänzen. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

Zu 2. Eingriffsregelung:

Die Anregungen werden berücksichtigt und der westliche Gartenbereich, wie von der UNB vorgeschlagen, in die Eingriffsbilanzierung mit aufgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden unmittelbar im Anschluss an die bereits geplanten Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel „Waldsaum“ nachgewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

In der Begründung ist bereits darauf hingewiesen, dass die grünordnerischen Festsetzungen einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsökologie und der Klimaanpassung darstellen. Die Ausführungen in der Begründung sowie die Festsetzungen werden nochmals überprüft und, falls nicht eindeutig formuliert, entsprechend angepasst oder geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen des Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der Abwägung zu den Ziffern 1 (Artenschutz), 2 (Eingriffsregelung) und 3 (grünord-

nerische Festsetzungen) geändert bzw. ergänzt. Der Bericht von Herrn Schober soll angehängt werden.

48 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 24.04.2025

im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren geht es um das Flurstück Fl.Nr. 464 (Teilfläche) der Gemarkung Moosach. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,22 ha. Geplant ist eine Nachverdichtung durch eine Doppelhausbebauung (im WA 1) und eine Einzelhausbebauung (im WA 2) mit Garagen/Carports/Stellplätzen und Terrassen(anbauen).

Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 8 m.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Zur FNP-Änderung haben wir mit E-Mail vom 24.04.2025 Stellung genommen (s. Anlage).

In unserer Stellungnahme haben wir u.a. auf die Lage des Plangebiets im planreifen Wasserschutzgebiet der Quelle Pullenhofen, Gemeinde Bruck hingewiesen und um Beachtung des Merkblatts für Einzelbauvorhaben in Wasserschutzgebieten sowie einzelner Punkte aus der (planreifen) Wasserschutzgebietsverordnung (Punkte 2.6, 3.5, 3.7 und 5.1) gebeten.

Der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan beinhaltet alle wesentlichen wasserwirtschaftlichen Belange, bei den Festsetzungen unter Pkt. C.7 bzw. bei den Hinweisen unter Pkt. D.5.

Auf die sensible Lage im planreifen Wasserschutzgebiet und auf die Beachtung des Merkblatts wird unter Pkt. D.5 hingewiesen.

Unter Beachtung auch unserer Stellungnahme im FNP-Verfahren stimmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht der Aufstellung des Bebauungsplans zu.

Stellungnahme zur 7.Änderung des FNP vom 24.04.2025

der Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von rd. 2 ha. Das Plangebiet nördlich des Ortsteils Falkenberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moosach bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich das Plangebiet im Bereich des Mühlwegs / Heublumenwegs zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit rd. 20 Wohngebäuden entwickelt hat, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan nun geändert bzw. umgewidmet werden in Wohnbauflächen (W). Mit der FNP-Änderung bereitet die Gemeinde Moosach auch eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplans Mühlweg / Heublumenweg im Bereich des Flurstücks 464 (Gemarkung Moosach) vor. Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Das Plangebiet liegt komplett in der Zone III des planreifen Wasserschutzgebietes der Quelle Pullenhofen in der Gemeinde Bruck. Aus diesem Grund gab es bereits im Februar 2023 von der VG Glonn eine Anfrage an das Sachgebiet Wasserrecht im Landratsamt Ebersberg zu der geplanten baulichen Erweiterung. Die Anfrage haben wir gegenüber dem LRA im März 2023 dahingehend beantwortet, als dass wir eine Freistellung von den Verboten, Beschränkungen und Handlungspflichten der planreifen Wasserschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt haben, falls die Punkte 2.6, 3.5, 3.7 und 5.1 der planreifen Schutzgebietsverordnung eingehalten werden und das in der Anlage beigefügte Merkblatt für Einzelbauvorhaben in Wasserschutzgebieten beachtet wird.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer würmzeitlichen Jungmoränenlandschaft.

Wir weisen darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist.

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=lf_u_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&statId=db739b16-277d-470f-b39b-16277d570f61

Der Hinweiskarte im Umweltatlas kann auch entnommen werden, dass sich das Plangebiet gänzlich in einem wassersensiblen Bereich befindet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Über-

schwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der FNP-Änderung zu. Im Bebauungsplanverfahren werden wir uns nochmals dezidiert äußern.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung, Kapitel 6 „Technische Infrastruktur, Wasserhaushalt, ~~Bauen im Wasserschutzgebiet~~“, ist auf die im Verfahren befindliche ~~Wasserschutzgebietsverordnung sowie auf den wassersensiblen Bereich hingewiesen~~. Ergänzungen oder Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat in seinen Stellungnahmen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes immer auf die Lage in einem „planreifen Wasserschutzgebiet“ hingewiesen. Laut WWA würde dies dazu führen, dass die Regelungen der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung bereits berücksichtigt werden müssten.

Bezüglich des Schutzgebietsausweisung des Brunnen Pullenhofen der Gemeinde Bruck hat u. a. auch die Gemeinde Moosach eine Stellungnahme mit einem Widerspruch zur geplanten Ausweisung abgegeben. Der Erörterungstermin zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen fand am 10.10.2024 statt. In diesem Erörterungstermin wurden seitens der Einwendungsführer Belange, vor allem hinsichtlich der korrekten Berechnung des Zuflusses vorgebracht, die im Termin nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Erörterungstermin wurde daher unterbrochen. Der Erörterungstermin wurde bislang nicht fortgesetzt oder abgeschlossen.

Aufgrund der Ungewissheiten im Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist fraglich, inwiefern die derzeit im Verfahren befindliche Wasserschutzgebietsverordnung für den Brunnen Pullenhofen bereits rechtliche Wirkung entfaltet.

Abwägungsvorschlag:

Da nicht eindeutig ist, ob die geplante Schutzgebietsverordnung für den Brunnen Pullenhofen bereits rechtliche Wirkung entfaltet, sollten die Bebauungsplanunterlagen dahingehend geändert werden, dass auf die Lage im geplanten WSG hingewiesen wird, sich derzeit aber noch keine rechtlichen Auswirkungen daraus ergeben. Der Hinweis unter D Nr. 5 des Vorentwurfs vom 29.07.2025 ist dahingehend anzupassen bzw. zu streichen. Auch in Begründung und Umweltbericht soll der Begriff „planreifes Wasserschutzgebiet“ gestrichen werden und der Inhalt so angepasst werden, dass nur auf die Lage im derzeit im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebiet des Brunnen Pullenhofen verwiesen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Planunterlagen sind gemäß Abwägung anzupassen.

Beschluss:

1.

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Kenntnis.

2.

Der Gemeinderat beauftragt den Planfertiger, die beschlossenen Änderungen / Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf nach Maßgabe der Abwägung einzuarbeiten.

3.

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosach billigt den Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 28.04.2026.

4.

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

Abstimmungsergebnis: 13 : 0