

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Oberpfammern vom 10. Oktober 2024

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 3.

Bebauungsplan Siegertsbrunner Straße III, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Am 03.03.2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“ gefasst.

Am 06.04.2023 wurde die ersten Entwürfe zum Bebauungsplan vom Gemeinderat gebilligt und die Beteiligungen nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Diese lief im Zeitraum vom 28.04.2023-31.05.2023.

Nachdem im Sommer 2023 das gewählte Verfahren nach §13b BauGB durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 für europarechtswidrig befunden wurde, gab es zwischen Sommer und Winter 2023 Überlegungen, das Verfahren im Regelverfahren von vorne zu beginnen.

Zum 01.01.2024 ist mit dem §215a BauGB eine Vorschrift zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB in Kraft getreten. Zur Prüfung der Voraussetzungen musste eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Ergebnis dieser Vorprüfung war, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Baugebiet zu erwarten sind. Der erwartete Eingriff erfordert jedoch einen Ausgleich nach §1a Abs. 3 BauGB. Diese Ansicht wurde in der Behördenbeteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls auch bestätigt.

Somit musste ein Umweltbericht erstellt und eine Ausgleichsfläche geregelt werden. Außerdem musste eine weitere Beteiligung durchgeführt werden. Die erste Beteiligung im Zeitraum vom 28.04.2023-31.05.2023 konnte als frühzeitige Beteiligung gewertet werden.

Es war dann noch eine weitere Beteiligung nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese Beteiligung lief im Zeitraum vom 19.06.2024-19.07.2024.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Hans Baumann & Freunde bearbeitet und folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt:

Beschlüsse

Regierung von Oberbayern München, Stellungnahme vom 19.06.2024

Sachvortrag:

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

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 26.04.2023 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Tal südlich der Siegertsbrunner Straße grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Neue Planunterlagen vom 06.06.2024

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.

Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst, da die Planung den aufgeführten LEP-Zielen und – Grundsätzen entspricht.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Landratsamt Ebersberg

Sachvortrag:

aus Sicht der Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 08.07.2024

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und/ oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

Rettungswege

Die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Oberpframmern hat kein Hubrettungsfahrzeug. Für ein Geschoss, bei welchem der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr führen soll, darf darum die Brüstung einer zum Anleitern bestimmten Stelle nicht höher als 8 m über der Geländeoberfläche liegen (Gebäudehöhe max. 7 m nach BayBO).

Kann dies nicht sichergestellt werden, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden sein.

Siehe hierzu Art 31 (3) BayBO:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Ret-

tungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Beschluss:

Die Wandhöhen sind im Bebauungsplan mit maximal 6,5 m festgelegt. Die Vorgaben des Brandschutzes sind bei der Gebäudeplanung ohnehin einzuhalten. Details können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr

Es sind entsprechend BayBO Art. 5 die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind.

Beträgt die Weglänge des Feuerwehrwehruzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. BayBO Art. 31 Abs. 2 Satz 2 (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4 Feuerwehrzufahrten/-durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden.

Bei einem Brandereignis muss mit mehreren taktisch notwendigen Fahrzeugen der Feuerwehr am Schadensobjekt gerechnet werden. Hierbei kann es zu Problemen bei der Anfahrt und Aufstellung der Fahrzeuge auf der Erschließungsstraße kommen. Die Problematik ergibt sich in der über 300 Meter langen Sackgasse. Um eine alternative Zufahrtsmöglichkeit vor allem für die südlichen Grundstücke zu ermöglichen, wäre eine Anbindung an die Straße „Am Stierberg“ für Rettungskräfte notwendig. Diese könnte evtl. durch Sperrpfosten für den normalen Verkehr abgesperrt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan (nach §9 Abs. 8 BauGB) unter Punkt 4.1 ist die Anbindung als Option bereits genannt.

Kann die Durchfahrtsmöglichkeit nicht umgesetzt werden, muss ein Flächenbedarf für einen Wendekreis eines Hubrettungsfahrzeugs von 19 Meter Durchmesser freigehalten werden. Auf der Erschließungsstraße muss Begegnungsverkehr mit LKWs möglich sein.

Beschluss:

Die Ausgänge ins Freie sind innerhalb einer Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar.

Die Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden, das bedeutet allerdings, dass es in der Straße immer wieder zu Einengungen durch Grünflächen und Parkplätze kommt.

Nach Rücksprache mit Hr. Bösl reicht es, wenn es immer wieder Stellen gibt, wo Begegnungsverkehr LKW/LKW stattfinden kann. Dies wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der empfohlene Durchmesser von 19 m wurde von Hr. Bösl aus dem Merkblatt für Feuerwehrfahrzeuge übernommen und sollte umgesetzt werden.

Der Radius von 19 m wird entsprechend der Anregung im südlichen Wendebereich hergestellt. Im Planteil wird die Wendefläche angepasst und somit um einen Meter im nördlichen Bereich (Parzelle 31) im Wege der Berichtigung angepasst.

Eine Änderung der Planungsziele, die eine erneute Beteiligung hervorrufen, entsteht hierdurch nicht.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Löschwasserversorgung, Objektschutz

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).
2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.
3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.
4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.
5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

Feuerwehrbedarfsplanung (Fußnote: Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist)

Örtlich ist die FFW Oberpframmern zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 1,0 km, welche innerhalb der Ortschaft liegt. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.

Beschluss:

*Die Erschließungsplanung wird diese Themen berücksichtigen.
Änderungen oder Ergänzungen sind für die Planung nicht veranlasst.*

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Sachvortrag: aus naturschutzfachlicher Sicht, Stellungnahme vom 22.07.2024

1. Sachverhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist es, aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum, ein Allgemeines Wohngebiet (7 Einzelhäuser) zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst 2,148 ha, wobei sich die Nettobaufläche auf 14.527m² mit einer GRZ von 0,4 beläuft. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 775/3, 774/1 und 774/2 sowie Teilflächen des Grundstücks 756/3 (Siegertsbrunner Straße), alle Gemarkung Oberpframmern. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht

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

a. Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder Biotopkartierung Bayerns noch ausgewiesene Schutzgebiete oder andere gesetzlich geschützte Biotop- oder Landschaftsbestandteile.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind für die Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (2021), herangezogen. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 25.138WP ermittelt.

Es wird ein Planungsfaktor von 5% für die Umsetzung von 4 Maßnahmen herangezogen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Maßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. über Festsetzungen). Aus den Planunterlagen ist jedoch eine verbindliche Sicherung zur Verwendung bestimmter Leuchtmittel (s. Umweltbericht S. 16) nicht ersichtlich. Es wird gebeten die Verwendung der genannten Beleuchtungsmittel verbindlich zu sichern.

Der Kompensationsbedarf soll von einem gemeindlichen Ökokonto auf der Fl.Nr. 311 Gemarkung Oberprammern abgebucht werden. Leider gab es im Vorfeld keine Abstimmungen mit der uNB zu dem vorgelegten Konzept. Die vorherige Abstimmung mit der uNB erhöht die Planungs- und Rechtssicherheit im Bauleitplanverfahren und erleichtert der uNB die fachliche Beurteilung im Zuge der TöB. Aus Sicht der uNB birgt das Ökokonto aufgrund der Komplexität Risiken in der Umsetzung und Pflege und ein Erreichen der Entwicklungsziele wird in Frage gestellt. Als Beispiel kann die Entwicklung des BNT K132-GB00BK auf einem Ackerstandort genannt werden. Hierfür werden 8WP für den BNT angenommen und 1 WP für den Biotoptypen (GB00BK) aufgeschlagen. Laut Biotoptypen-Beschreibung ist für die Erfassung dieses Typs ein prägender Anteil von Magerkeitszeigern erforderlich. Aus fachlicher Sicht ist es nicht nachvollziehbar, wie auf einem nährstoffreichen Ackerstandort dieser Typ entwickelt werden kann, zumal die Mahd gestaffelt erfolgen soll. Grundsätzlich wird die Fläche für ein Ökokonto als geeignet eingestuft. Es wird darum gebeten das Konzept mit der uNB abzustimmen und samt der Ausgleichsfläche entsprechend anzupassen. Bei einem Ökokonto nach BauGB besteht keine Meldepflicht an das ÖFK, es wird jedoch empfohlen dies vorzunehmen. Die uNB bietet an die Meldung an das ÖFK vorzunehmen, sobald das Konzept abgestimmt ist und eine Einwilligungserklärung vorliegt (s. https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/in-dex.htm)

Es wird darum gebeten die extern gelegenen Ausgleichsflächen mit Lageplan und Ausgleichsmaßnahme zumindest in den textlichen Hinweisen zur funktionalen Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich nachrichtlich aufzunehmen (s. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (2021), S. 34 Abs. 2). Da sich die Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde befinden ist eine dingliche Sicherung entbehrlich, es wird jedoch empfohlen städtebauliche Verträge insbesondere zur Refinanzierung abzuschließen.

Die Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster erfolgt i.d.R. durch die Genehmigungsbehörde, im Falle von Bauleitplanungen durch die Gemeinde. Die uNB Ebersberg bietet den Gemeinden jedoch an, die Meldung an das ÖFK nach Rechtskraft des BPlans vorzunehmen. Bitte übermitteln Sie uns hierzu die entsprechenden shp-Dateien.

Beschluss:

Nach erfolgter telefonischer Absprache mit der uNB wird die Entwicklung der Säume und Staudenfluren ohne Aufschlag um einen Wertpunkt berechnet, da die damit verbundene hochwertigere Entwicklung auf dem aktuell nährstoffreichen Ackerstandort angezweifelt wird. Der angegebene Biotop- und Nutzungstyp der Waldmäntel kann mit der vorgesehenen Pflanzenauswahl mit schwerpunktmäßig Straucharten innerhalb des dauerhaften Entwicklungszeitraumes erreicht werden. Eine entsprechende textliche Erläuterung wurde im Pflege- und Entwicklungskonzept ergänzt. Hier ist daher eine Aufwertung um einen Wertpunkt möglich. Mit der gestaffelten Mahd der Säume und Staudenfluren und deren Umsetzung besteht Einverständnis.

Die extern gelegene Ausgleichsfläche wird unter Ziffer 22 mit Lageplan und Ausgleichsmaßnahme in den Hinweisteil des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgenommen. Änderungen der Festsetzungen und eine erneute Beteiligung werden hierdurch nicht hervorgerufen.

Eine verbindliche Sicherung zur Verwendung bestimmter Leuchtmittel ist, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage, über den Bebauungsplan nicht möglich. Ein Bebauungsplan trifft lediglich bodenordnende Vorgaben. Eine entsprechende Aufnahme in den Hinweisteil unter Ziffer 21 ist möglich und wird umgesetzt.

Die Gemeinde prüft die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin. Dies wird an den Erschließungsplaner weitergegeben. Änderungen oder Ergänzungen sind für die Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

c. Eingrünung-Landschaftsbild

Es wird begrüßt, dass die Eingrünung nachgebessert wurde. Aus Sicht der uNB ist eine effektive Eingrünung bei einem Pflanzabstand von 1,5 m gegeben bei einer 2-reiheigen Pflanzung. Die zweireihige Pflanzung wurde in die Festsetzungen übernommen, jedoch ist nach wie vor eine gruppenartige Pflanzung vorgesehen. Die uNB weist darauf hin, dass bei der Eingrünung sicherzustellen ist, dass keine zu großen Lücken entstehen und eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets erfolgt.

Beschluss:

Bei der Sicherung des Landschaftsbildes besteht das Ziel eine Bebauung möglichst schonend in die freie Landschaft einzubinden. Durch eine 2-reihige gruppenartige Pflanzung ist dies gewährleistet und es ist sowohl eine Begrünung zu sehen als auch zu erkennen, dass es sich um einen Ortsrand handelt. Das Ziel besteht nicht darin die Bebauung zu verstecken, sondern den Ortsrand verträglich zu gestalten und einen Übergang zu erzeugen. Auch den Anwohnern im Gebiet soll die Möglichkeit gegeben werden einen Blick auf die freie Landschaft zu gewinnen, um dem Schutzgut Mensch und Erholung gerecht zu werden.

Änderungen oder Ergänzungen sind für die Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

d. Artenschutz

Es ergaben sich keine Änderungen zur Vorherigen Beteiligung.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind für die Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 09.07.2024

Sachvortrag:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 27.04.2023, die in der Gemeinderatssitzung vom 06.06.2024 gewürdigt wurde. Unsere Empfehlungen wurden in der Satzung bei den Hinweisen aufgenommen (s. Punkte 11 und 13). In der Niederschrift zur Gemeinderatssitzung wurde auch festgehalten, dass im Zeitraum 16.5.2023 – 24.05.2023 an den geplanten 8 Rigolenstandorten im Straßenbereich Bohrungen durchgeführt wurden. Die Absinkversuche an den Bohrungen zeigten offensichtlich, dass bei allen Bohrungen sickerfähiger Boden vorhanden ist. Wir bitten um Übersendung der Ergebnisse der Bohrungen vom Mai 2023.

Darüber hinaus haben wir am 08.02.2024 zur umweltrechtlichen Vorprüfung Stellung genommen mit dem Fazit, dass aus unserer Sicht keine Anhaltspunkte für erhebliche oder nachhaltig negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorliegen.

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

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

Beschluss:

Laut der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ kann es im mittleren Bereich zwischen Siegertsbrunner Str. und Stierberg bei Starkregenereignissen zu mäßigem Abfluss in Richtung Westen kommen, möglicherweise auch gespeist durch die überlaufende Senke am Feldweg. Dieser Abflussweg wird durch eine moderate Wallausbildung entlang des östlichen Bebauungsplanrandes unterbrochen. Dieser Wall wird als Teil der Ortrandeingrünung entsprechend bepflanzt werden.

Damit wird der Abflussweg nach Norden in Richtung Siegertsbrunner Straße und von dort nach Westen in die landwirtschaftlichen Flächen schadenfrei abgeleitet. Der südlich der Münchener Straße befindliche Aussiedlerhof westlich von Oberpframmern wurde beim letzten Starkregenereignis mit Hagelniederschlag durch wild abfließendes Oberflächenwasser geflutet. Hier sind bereits Planungen im Gange, um dies für die Zukunft zu verhindern und den Abfluss weiter nach Westen in die Schotterebene zu lenken. Der in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ dargestellte Abfluss in Richtung Drosselweg und Finkenweg wird durch die Bebauung, durch den o.g. Wall und durch die Straßenentwässerung deutlich abgemindert bis völlig ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

gKu VE München Ost, Stellungnahme vom 27.06.2024

Sachvortrag:

Bei dem im Betreff genannten BBPlan-Entwurf der Gemeinde Oberpframmern, verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.05.2023 (Frist: 31.05.2023).

Teilen Sie uns bitte mit, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Beschluss:

Die Belange der gKu VE München Ost wurden bereits abgewogen und berücksichtigt. Die Rechtskraft des B-Planes wird der gKu VE München Ost durch die Gemeinde Oberpframmern/VG Glonn rechtzeitig bekannt gegeben. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

gKu VE München Ost, Stellungnahme vom 17. 05. 2023

Sachvortrag:

Stellungnahme Schmutzwasser:

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft im Lerchenweg zwischen der Straße „Am Stierberg“ und der Einmündung „Finkenweg“, ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Außerdem befindet sich in der Siegertsbrunner Str. eine Schmutzwasser-Druckleitung.

Für die weitere Erschließung ist folgendes zu beachten:

Jedes Grundstück erhält einen Grundstücksanschluss. Falls weitere Anschlüsse gewünscht werden, hat der/die Grundeigentümer/in sämtliche, anfallende Kosten zu tragen. Hierzu ist eine Sondervereinbarung (§7, EWS) mit VEIMO abzuschließen.

Die angrenzenden Grundstücke sind bereits an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Grundstücke die an keiner öffentlichen Straße liegen, müssen privat erschlossen werden. Für über Privatgrund verlaufende Kanäle sind Dienstbarkeiten zu bestellen. Nachweise sind VEIMO zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der Planung der 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 bei uns eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können. Wir verweisen auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf (§14, EWS).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wurde dem Erschließungsplaner weitergeleitet und wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Abteilung Landwirtschaft), Stellungnahme vom 16.07.2024

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus forstfachlich-waldrechtlicher Sicht konkret Stellung, da aus landwirtschaftlicher Sicht lediglich auf die aufrecht zu erhaltenden Inhalte der Stellungnahmen vom 15.05.2023 (AELF-EE-F2-4612-42-11-4) sowie vom 27.02.2024 (AELF-EE-F2-4612-42-11-7) verwiesen wird.

Von der eigentlichen Bebauung ist vorhandener Wald nicht betroffen.

Im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden in der Nähe des Vorhabens Flächen aufgewertet. Die Ökokontofläche auf der Flurnummer 311/0 beinhaltet in der Maßnahme (M5) die Planung eines 2.161 m² umfassenden Waldmantels (W12) - angrenzend zu bereits bestehendem Wald (i.S. Art. 2, BayWaldG). Mit dem Zieltypus W12 (i.S. der BayKompV) besteht forstfachliches Einverständnis.

Eine solche Erstaufforstung auf bislang nicht forstlich genutzten Flächen bedarf keiner gesonderten Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG. Hinsichtlich der geplanten Aufforstungsmaßnahme besteht Einverständnis, da erhebliche Nachteile für die umliegenden Grundstücke nicht zu erwarten sind. Im Rahmen des Verfahrens ist jedoch ihrerseits darauf hinzuwirken, dass angrenzende Eigentümer und Nutzungsberechtigte beteiligt und erforderliche Grenzabstände eingehalten werden.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch, sodass wir den konkreten Waldzugang nach Umfang (m²) und Lage (Flurnummer) dem „neuen“ Waldbesitzer (Name) zuordnen können.

Beschluss:

Die Belange des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Abteilung Landwirtschaft) wurden im vorliegenden B-Plan-Entwurf bereits berücksichtigt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Sachvortrag:

Wir möchten zum wiederholten Male den hohen Flächenverbrauch in Ihrer Gemeinde ansprechen. Uns ist sehr wohl bekannt, dass eine Kommune der hohen Nachfrage sowohl nach Gewerbe als auch nach Wohnbauflächen sinnvoll begegnen muss. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass Grund und Boden nicht unbegrenzt verfügbar und definitiv nicht vermehrbar sind.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die o.g. Baumaßnahme führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Die Planung der verschiedenen Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ führt immer weiter zu einem erheblichen Flächenverbrauch. Es ist Sorge zu tragen, dass, je nach Bedarf, entweder ein Flächenverlust in vollem Umfang entschädigt oder ausreichend und qualitativ gleichwertige Ersatzfläche zur Verfügung gestellt wird.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Ökologische Ausgleichsflächen erhöhen den Flächendruck für die Landwirtschaft ebenso enorm wie die Baugebiete selbst. Trotz des Vorhandenseins eines gewissen Vorrats an Ausgleichsflächen, sollte der Rückgriff auf diese – mit Rücksicht auf die Landwirtschaft – auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt sein.

Wir regen an, für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen [mit institutioneller Sicherung] zurückzugreifen. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische Kultur-LandStiftung in München zur Verfügung. Die Ausweisung von Ausgleichsflächen und deren Ausgestaltung mit Biotopen (z.B. Tümpeln, Hecken) ist aus Sicht der Landwirtschaft problematisch. Biotope in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen haben zur Folge, dass bei angrenzenden Flächen aufgrund verschiedener Vorschriften (z.B. Abstandsaufgaben) Wirtschafterschwernisse auf die Bewirtschafter zukommen. Ggf. entstehende Bewirtschaftungerschwernisse und Ertragsminderungen sind auszugleichen.

Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben 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, dass eine Mindestbreite von 3,50m stets beibehalten werden kann.

Als Anmerkung für künftige grundbuchrechtliche Übertragungsgeschäfte regen wir an – um Konflikte aufgrund von Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung schon im Vorfeld weitestgehend auszuschließen- in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Beschluss:

Zur inhaltlich sehr ähnlichen Stellungnahme aus der letzten Behördenbeteiligung wurde folgendermaßen abgewogen und beschlossen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Oberprammern die Möglichkeit, Bauland für Wohnbebauung bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Metropolregion München sicherzustellen.

In dem geplanten Gebiet sollen durch die Ausweisung von sog. Bauland für Ortsansässige, Flächen für die gemeindeeigene Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Somit besteht ein öffentliches Interesse an der Realisierung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde, dem ein hohes Gewicht zuzuordnen ist.

Die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind bereits nahezu ausgeschöpft.

Die in der Gemeinde noch vorhandenen Baulücken oder als Wohnbauland ausgewiesenen Flächen sind in Privatbesitz und werden der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt. Auch die Baugrundstücke der entwickelten Baugebiete „Siegertsbrunner Straße I und II“ sind bereits bebaut oder vergeben.

Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Oberprammern erforderlich.

Die Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Bei der Planung der Ausgleichsfläche wurde die Anregung eines alternativen Ausgleichs entsprechend geprüft und aufgrund des vorhandenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzeptes (Ökokontofläche), aus dem die Ausgleichsfläche entnommen wird, für nicht umsetzbar gehalten.

Unter Punkt 19 der Hinweise ist bereits folgende Formulierung enthalten:

„Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenerte etc.) ist zu dulden.“

Die Anregung, in Zukunft in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind, erscheint einseitig überzogen und würde die Handlungsfähigkeit der Erwerber, hier insbesondere der Gemeinde, über Gebühr beeinträchtigen.

Zusätzlich ist, unabhängig von der vorangegangenen Abwägung zu den damaligen Stellungnahmen anzumerken: Die geplante Ausgleichsfläche weist gem. der Bodenschätzungskarte im westlichen Teilbereich eine Ackerzahl von 46, im Osten von 38 auf. Diese Zahlen liegen unter dem Durchschnitt vom Landkreis Ebersberg mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 49. Die Fläche ist daher unter Beachtung der sonstigen Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung grundsätzlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

bayernets GmbH, Stellungnahme vom 19.06.2024

Sachvortrag:

Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 311 der Gemarkung Oberpframmern) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschluss:

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Neptune Energy Deutschland GmbH vom 15.07.2024

Sachvortrag:

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

Beschluss:

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 19.06.2024

Sachvortrag:

Im Planungsumfang befinden sich unsere Erdgasversorgungsanlagen.

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (orange bzw. grün eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben. Eine bauablaufbedingte Anpassung unserer Versorgungsleitungen im Planungsumfang sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Sollte es gewünscht sein, dass die geplanten Gebäude an die Erdgasversorgung angeschlossen werden, bitten wir zu beachten, dass für öffentliche Verkehrsflächen, die sich nicht im Eigentum des Konzessionsgebers/ der Gemeinde befinden, eventuell Leitungsrechte für unsere Versorgungsleitungen eingetragen werden müssen.

Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird dem Erschließungsplaner weitergeleitet, und die vorgelegten Pläne werden in der Spartenführung berücksichtigt. Die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG wird im weiteren Verfahren eingebunden. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Türk Telekom International AT GmbH vom 19.06.2024

Sachvortrag:

Wir danken für Ihre Information und geben hiermit bekannt, dass von TTI keine Einbauten in den angegebenen Bereichen vorhanden sind.

Beschluss:

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TenneT TSO GmbH vom 20.06.2024

Sachvortrag:

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

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

Beschluss:

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Anmerkung 1 der Verwaltung:

Aufgrund des Starkregenereignisses mit Hagel am 12.07.2024 hat die Gemeindeverwaltung Oberpframmern die Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb und um das Gebiet Siegertsbrunner Straße III erneut geprüft.

Folgende Vorkehrungen werden von der Gemeindeverwaltung zur Sicherung der Wohnsituation aller Anwohner in und um das Gebiet vorgeschlagen:

- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Sicherung eines Walls zur Vermeidung des Oberflächenwasserabflusses in Richtung Westen aus der gesamten landwirtschaftlichen Fläche festgesetzt. Dadurch wird die Ableitung des Oberflächenwassers insgesamt und im Besonderen auch aus der Senke in der Nähe des landwirtschaftlichen Stadels am Feldweg begünstigt. Der Wall wird nach aktuellem Planungsstand der Erschließungsplaner nicht mit einer Höhe von 30cm, sondern mit einer Höhe von ca. 50 cm ausgebildet. Zusätzlich wird zwischen dem Wall und der landwirtschaftlichen Fläche eine Mulde modelliert, die das Oberflächenwasser aus den östlich angrenzenden Flächen in Richtung Siegertsbrunner Straße ableitet. Somit kommt es weder zu Staunässe auf den landwirtschaftlichen Flächen, noch fließt das Wasser in Richtung Stierberg oder Drosselweg.
- Im Baugebiet Siegertsbrunner Straße III werden auf jedem einzelnen Grundstück Sickereinrichtungen mit Rückhaltevolumina zur dezentralen Oberflächenwasserbeseitigung entstehen. Über die von jedem Eigentümer zu errichtenden Anlagen wird das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und in den relativ gut sickerefähigen Untergrund eingeleitet.
- Die Rigolen innerhalb des Gebietes werden auf ein 10-jähriges Regenereignis bemessen. Ebenfalls wurde ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis geführt. Der 5-jährige Bemessungsstandard wurde sicherheitshalber überschritten.
- Die Gemeinde beauftragt das IB Gruber-Buchecker mit der Überprüfung der bestehenden Regenentwässerung im Drosselweg. Hier wird ein Konzept entwickelt, wie die Situation verbes-

sert werden kann. Dies kann allerdings im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden, da sich die Maßnahmen nur auf Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs beziehen können.

Die derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche, die durch das Baugebiet überplant werden, liefern Oberflächenwasser, das mit Erdreich durchsetzt ist. Dies in Verbindung mit dem nach Westen abschüssigen Gelände stellt für die untenliegenden Flächen eine große Gefahr bei Starkregen dar. Diese Gefahr besteht nach Umsetzung des Baugebiets nicht mehr. Zusätzlich werden im Rahmen der Umsetzung des Gebiets die oben aufgeführten Maßnahmen getroffen. Die Situation für die angrenzende bestehende Wohnbebauung dürfte sich dadurch verbessern. Eine Änderung der Festsetzung, die eine erneute Beteiligung hervorruft, entsteht hierdurch nicht.

Beschluss:

Die in Anmerkung 1 der Verwaltung dargestellten Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und sollen zur Verbesserung der Entwässerungssituation umgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Anmerkung 2 der Verwaltung:

Die Festsetzung zur Baulinie unter 4.2 wurde mir unter 4.1 aufgenommen, um klarzustellen, dass die Vorgaben für alle Anlagen, die die überbaubaren Flächen überschreiten dürfen, sowohl für die Baulinie als auch für die Baugrenze gelten. Hierdurch sollen Missverständnisse bei der späteren Planung vermieden werden. Die Festsetzung gestaltet sich nun folgendermaßen:

	Baugrenze
	Baulinie
	Terrassen, Balkone, Treppenanlagen sowie Schwimmbecken gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 BayBO und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen und Baulinien) zulässig.

Eine Änderung der Festsetzung, die eine erneute Beteiligung hervorruft, entsteht hierdurch nicht.

Beschluss:

Die in Anmerkung 2 der Verwaltung dargestellten Maßnahmen werden vollzogen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

- Energienetze Bayern, Stellungnahme vom 15.07.2024
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Stellungnahme vom 21.06.2024
- LRA Ebersberg, Staatl. Bauamt, Stellungnahme vom 15.07.2024
- LRA Ebersberg, Sachgebiet Wirtschaft und Mobilität, Stellungnahme vom 28.06.2024
- LRA Ebersberg, Kommunale Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 11.07.2024
- Gemeinde Grasbrunn vom 10.07.2024
- BN, Stellungnahme vom 25.06.2024
- Kreishochbau und Liegenschaften des Landkreises Ebersberg vom 20.06.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, vom 18.07.2024
- Neptun Energy Deutschland GmbH, vom 15.06.2024
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn Vorsitzende, vom 25.06.2024

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
Bayrisches Landesamt für Umwelt
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Vermessungsamt Ebersberg
Bayrisches Landesamt für Wasserwirtschaft
Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
Bayernwerk AG
Deutsche Glasfaser
Erdgas Südbayern GmbH
Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Gemeinde Grasbrunn
Gemeinde Zorneding
Invitel International AG (Memorex)
Kreisjugendring Ebersberg
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
Landratsamt Ebersberg -Immissionsschutz-
Landratsamt Ebersberg -Kreisbehörde-
Landratsamt Ebersberg -Kreisheimatpfleger-
Landratsamt Ebersberg -Staatl. Gesundheitsamt-
Landratsamt Ebersberg -Untere Straßenverkehrsbehörde-
Landratsamt Ebersberg -Bodenverunreinigung-
Regierung von Oberbayern -Höhere Immissionsschutzbehörde-
Regierung von Oberbayern -Höhere Naturschutzbehörde-
Regierung von Oberbayern -Luftamt Südbayern-
Staatl. Bauamt Rosenheim
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 19. 06. 2024 bis 19. 07. 2024

Einwendungseigentümer 1, Stellungnahme vom 16.07.2024

Sachvortrag:

Erstmal vielen Dank für die diesmal schnelle Reinigung des Drosselweges mit der Kehrmaschine nach dem Hagel- und Starkregenereignis vom 12.7.24.

Diese nun in immer kürzeren Abständen auftretenden extremen Wetterereignisse lassen das bekannte Problem mit der Entwässerung des Drosselweges auf dem Stück von [REDACTED] bis hinter [REDACTED] immer deutlicher zu Tage treten. Diesmal hat es uns den Keller geflutet. Das Wasser in unserer Einliegerwohnung stand bis zu 1,30 m hoch. Die Schäden sind immens und jeder stärkere Regenguß - wie heute Nacht - löst bei uns und leider auch bei unserem 8 jährigen Sohn mittlerweile erneute Angstgefühle aus - nach drei Tagen Aufräum- und Trockenlegungsarbeiten ohne Pause. Und das, obwohl wir nicht in der Nähe eines Flusses wohnen sondern unter dem nicht ausreichenden Entwässerungskonzept in Verbindung mit dem über uns liegenden neuen Baugrund der Gemeinde leiden. Wie bekannt, wirkt der Fußweg zwischen den [REDACTED]-Häusern wie eine Wasserrinne und spült bereits bei stärkeren Regenfällen mit Erde versetztes Wasser in den Drosselweg, das alle vorhandenen kleinen Wasserabflüsse schnell verschliesst und dann die o.g. Grundstücke - mit unserem in der Mitte - flutet. Ich hatte Hoffnung, dass dieses Problem spätestens im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Siegertsbrunner Strasse III" ganzheitlich betrachtet und gelöst wird. Nun muss ich im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes lesen, dass es kein gemeindeseitiges, ganzheitliches Entwässerungskonzept geben soll, sondern den Grundstückskäufern die Verantwortung übertragen werden soll, dafür jeweils für ihr Grundstück Sorge zu tragen! Herr Lutz, das macht mich wirklich sprachlos und wütend!

Hiermit möchte ich deshalb fristgerecht Widerspruch gegen diesen Passus des Bebauungsplanes einlegen und möchte Sie dringend auffordern die Erarbeitung eines ganzheitlichen Entwässerungskonzepts zu beauftragen, das auch die aktuelle Problematik des Drosselweges mit aufnimmt und löst. Weiterhin bitte ich um Einleitung kurzfristiger Massnahmen zur Vermeidung erneuter Flutungen der betroffenen Grundstücke bis ein ganzheitliches Konzept vorliegt. Eine haftungsrechtliche Konsequenz sollte in diesem Kontext ebenfalls geprüft werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme und die vorgebrachte Problematik der Entwässerung zur Kenntnis. Es wird nochmal auf die vorgenannte „Anmerkung 1 der Verwaltung“ und den Beschluss dazu verwiesen.

Eine Prüfung der Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb und um das Gebiet hat stattgefunden, und unter der „Anmerkung 1 der Verwaltung“ wurden die Vorkehrungen zur Sicherung der Wohnsituation aller Anwohner in und um das Plangebiet aufgeführt. Auf die entsprechende Passage wird hiermit verwiesen.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich an dieser Stelle keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Einwendungseigentümergeinschaft 2, Stellungnahme vom 17.07.2024

Sachvortrag:

Betr.:

- (1) Starkregenereignis am Freitag, den 12.07.2024 (Forderungskatalog zur Vermeidung)
- (2) Berücksichtigungen bei Festsetzungen des Bebauungsplangebietes „Siegertsbrunner Strasse III (Flurnummern 775/3, 774/1 und 774/2 sowie Teilflächen des Grundstückes 756/3)

Leider hat sich am Freitag, den 12.07.2024 ein (Elementar) Starkregenereignis ereignet, welches erhebliche Auswirkungen wie z.B. vollgelaufene Keller auf einzelnen Grundstückspartellen des Drosselweges in Oberframmern hatte.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplangebietes wird weitere Fläche versiegelt, was eher zu einer Verschärfung der Situation beitragen wird.

Daher haben wir und auch einige Nachbarn per Unterschrift im Schreiben vom 14.07.2024 einen entsprechenden Forderungskatalog aufgestellt, der abstrakt folgenden Inhalt hat:

1. Überprüfung der bestehenden (unzureichenden) Situation bzw. Neuüberlegung, ob die bestehende Kanalisation mitsamt des bestehenden Entwässerungskonzeptes abstrakt und konkret den Anforderungen der nächsten Jahrzehnte im lichte der vermehrten Naturgefahrenereignisse entspricht & Anpassung/ zeitnahe Umsetzung geeigneter Maßnahmen.

Daher möchten wir als Verfasser des Schreibens fristgerecht (bis 19.07.2024) unsere Bedenken im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Siegertsbrunner Straße III einreichen und um konkrete Berücksichtigung/ Anpassung der Maßnahmen wie oben beschrieben bitten. Gegen die Ausweisung von neuem Bauland haben wir selbstredend keine Einwände. Ferner weisen wir darauf hin, dass bereits Widerspruch mit dem Schreiben vom 14.07.2024 eingereicht wurde.



Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme und die vorgebrachte Problematik der Entwässerung zur Kenntnis. Es wird nochmal auf die vorgenannte „Anmerkung 1 der Verwaltung“ und den Beschluss dazu verwiesen.

Eine Prüfung der Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb und um das Gebiet hat stattgefunden, und unter der „Anmerkung 1 der Verwaltung“ wurden die Vorkehrungen zur Sicherung der Wohnsituation aller Anwohner in und um das Plangebiet aufgeführt. Auf die entsprechende Passage wird hiermit verwiesen.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich an dieser Stelle keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Einwendungseigentümer 3, Stellungnahme vom 14.07.2024

Sachvortrag

- (1) Starkregenereignis am Freitag, den 12.07.2024 (Forderungskatalog zur Vermeidung)
- (2) Berücksichtigungen bei Festsetzungen des Bebauungsplangebietes „Siegertsbrunner Strasse III (Flurnummern 775/3, 774/1 und 774/2 sowie Teilflächen des Grundstückes 756/3)

leider hat sich am Freitag, den 12.07.2024 ein (Elementar) Starkregenereignis ereignet, welches erhebliche Auswirkungen wie z.B. vollgelaufene Keller auf einzelnen Grundstückspartellen des Drosselweges in Oberpfammern hatte.

Zu (1) Starkregenereignis am Freitag, den 12.07.2024 (Forderungskatalog)

Da innerhalb der letzten Zeit/ Jahren die Unwetterereignisse sich gehäuft haben und es damit mehrfach zu kleineren Wasseranstauungen u.a. wegen verstopften Abläufen gekommen ist, möchte ich als Eigentümer mit meiner Frau (Daniela v. Dressler) der Flurnummer 769/98 neben weiteren Anwohnern (wie unter Seite 11 von 11 dargelegt) anregen und beantragen, dass entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung negativer Auswirkungen umgesetzt werden. Die Forderungsmaßnahmen werden untenstehend nochmals konkretisiert.

I Zur Verdeutlichung habe ich kurz nach dem Hagelereignis entsprechende Bilder angefertigt:

Bild Nr. 1



Grundstück [REDACTED], Flurnummer 769/98, Wasser von der Straße läuft über die private Entwässerungsrinne des Grundstückes in die Kanalisation ab; grundsätzlich sollte das Oberflächenwasser von der öffentlichen Straße auch von den Ablaufrinnen in der Straße aufgenommen werden.

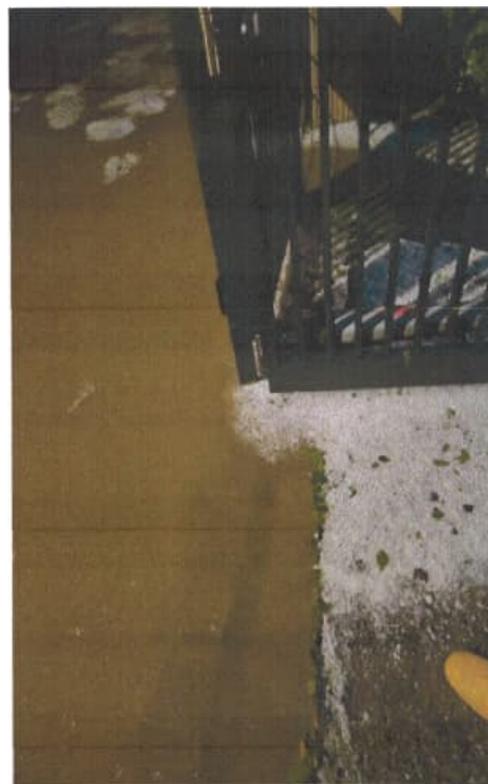


Bild Nr. 2



Grundstück Familie [REDACTED], Flurnummer 769/58 - der an der Eingangstürhöhe befindliche Straßenablauf nimmt die Wassermassen nicht mehr auf!

Bild Nr. 3



Blick in Richtung Drosselweg, Rechts das Grundstück [REDACTED], Flurnummer 769/57 und links im Bild das Grundstück der [REDACTED] [REDACTED], Flurnummer 769/20 mit Blick zu den Flurnummern 769/21-23.

Bild Nr. 4



Haus Flurnummer 769/56, [REDACTED] - auf Höhe des weißen Begrenzungsposten befindet sich ein Regenablauf in die Kanalisation, welcher durch den Hagel völlig verstopft ist.

Bild Nr. 5



Links im Bild das Grundstück der [REDACTED], Flurnummer 769/22 und rechts im Bild, das Grundstück der Flurnummer 769 /55; im Hintergrund des Bildes sind Personen er-

kennbar, die sich vor dem Stromverteilerkasten befinden - dieser befindet sich unmittelbar im Mündungsbereich von Flurnummer 769/89 (dem Rad und Fußweg).

Hier staute sich das Wasser auf der Straße durch den Hagel und die u.a. durch Sedimente verstopften Abläufe auf ca. 40cm an, sodass leider auch Elementarschäden bei Häusern /Inventar nicht ausblieben.

II Die gesamte Straßenschleife „Drosselweg“ in Oberpframmern befindet sich im Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes vom 04.10.2021 im Geoatlas mit der Nummer und Name 2.2 bezeichnet.

Zur Verdeutlichung wird auf den Screenshot auf Anlage 1 verwiesen - hier als Luftbild- Aufnahme aus einem Erweiterungsbeschluss des bestehenden Bebauungsplanes kopiert.

Bild Nr. 6



Unten stehendes Bild ist aus den festgesetzten Bebauungsplan Tal herauskopiert worden.

Bild Nr. 7



Nachfolgend möchte ich auf die besondere topografische Lage insbesondere der Drosselwegschleife mit den anliegenden Grundstücken von 12 Uhr Position bis circa 14 Uhr Position eingehen (bis ca.Flurnummer 769/89, vermutliche Kennzeichnung des gepflasterten Zugangswegs Fuß und Radwegs zu Flurnummer 773 und 770/37.

Zur Vermeidung von Missverständnissen habe ich den Screenshot bzw. die betroffenen Bereiche (nach bestem Gewissen) farblich (gelb) gekennzeichnet:

Bild Nr. 8



Die Topografie ist ausgehend vom Grundstücksflurnummer 774/1 und 770/37 und vom oberen Ende der Flurnummer 769/89 mit einem erheblichen Gefälle versehen, die Höhenlinien zeigen hier eine Differenz von 600 auf 595 HM.

Bild Nr. 9



Bild Nr. 10



An dem oberen Gabelungspunkt von Flurnummer 773 zu 769/89 befinden sich (teilweise zugesetzte, durch Kies funktionsuntüchtige) Regenabläufiger (vgl. nachstehendes linkes Bild, auf dem rechten Bild sind gut die Wasserlaufspuren durch die Hangneigung und die Auswaschungen erkennbar):

Bild Nr. 11



Bild Nr. 12



Der Regenablauf befindet sich auf dem Flurnummer Grundstück 773 zu 770/37 und ist im oberen Bereich nicht mehr aufnahmefähig.

Bild Nr. 13



1. Erfassung der Thematik

Unwetterereignisse werden sich in den nächsten Jahrzehnten vervielfachen. Klar ist, dass die Ereignisse nicht monokausal auf einzelne Ursachen zurückzuführen sind,

sondern u.a. von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Die Faktoren sind nicht abschließend.

Diese sind z. B. wie folgt:

- Topografie der Grundstücke 774/1 und 770/31 neben dem Gefälle vom Fuß und Radweg Flurnummer 769/89
- Keine optimale Ausgestaltung der Regenabfanggitter auf Flurnummer 769/89 (die Regenlauftrinnen zu Anfang der Weggabelung reichen nicht aus)
- Der vor kurzem gesetzte neue Straßenablauf in Verlängerung von Flurnummer 769/89 reicht von der Dimension der Wassermassen nicht aus und wird u.a. durch Sedimente zugesetzt
- Wassermassen fließen auf der Grundstücksgrenze von Flurnummer 769/54 auf demselben Grundstück oder auf der Straße (Drosselweg) in Richtung Flurnummer 769/56 etc. und erhöhen die Wassermenge im betroffenen Gebiet. Fehlende Querlauftrinnen lassen die Wassermassen ansteigen bei Flurnummer 769/89 und erhöhen auch die Regenabflüsse auf den Drosselweg. Hoher Anteil an Lehmbestandteilen in den Kies-/Erdmassen
- Das Hagelereignis (mit bis zu 40cm Eiskörnern) auf der Straße verursacht noch eine weitere Reduzierung bzw. Verstopfung des Abflusses
- Geparkte Autos auf dem Drosselweg in der Nähe der Abläufe könnten zu einer weiteren Verschärfung der Abflusssituation führen

2. Forderung:

Überprüfung der bestehenden (unzureichenden) Situation bzw. Neuüberlegung, ob die bestehende Kanalisation mitsamt des bestehenden Entwässerungskonzeptes abstrakt und konkret den Anforderungen der nächsten Jahrzehnte im Lichte der vermehrten Naturgefahrenereignisse entspricht & Anpassung/ zeitnahe Umsetzung geeigneter Maßnahmen.

Gerne sind wir als Bürger bereit, Gespräche und Diskussionen über eine etwaige kurzfristige und langfristige Lösung mit der Gemeinde zu führen.

(2) Berücksichtigungen bei Festsetzungen des Bebauungsplangebietes „Siegertsbrunner Straße III (Flurnummern 775/3, 774/1 und 774/2 sowie Teilflächen des Grundstückes 756/3)

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplangebietes wird weitere Fläche versiegelt, was eher zu einer Verschärfung der Situation beitragen wird.



Daher möchte ich als Verfasser des Schreibens fristgerecht meine Bedenken mitteilen und bitte um entsprechende Berücksichtigung. Gegen die Ausweisung von neuem Bauland haben wir selbstredend keine Einwände.

Den Nachbarn im Nahumfeld - soweit bekannt und verfügbar - wurde hiermit die Möglichkeit gegeben, das Schreiben ebenso zu unterzeichnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme und die vorgebrachte Problematik der Entwässerung zur Kenntnis. Es wird nochmal auf die vorgenannte „Anmerkung 1 der Verwaltung“ und den Beschluss dazu verwiesen.

Eine Prüfung der Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb und um das Gebiet hat stattgefunden, und unter der „Anmerkung 1 der Verwaltung“ wurden die Vorkehrungen zur Sicherung der Wohnsituation aller Anwohner in und um das Plangebiet aufgeführt. Auf die entsprechende Passage wird hiermit verwiesen.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich an dieser Stelle keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss hat klimarelevante Auswirkungen:

Ja, positiv. Ja, negativ. Nein.

Begründung: Durch die Ausweisung von Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen wird weiterer Grund versiegelt. Dieser Eingriff wird durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche etwas abgemildert. Die Schaffung von Wohnraum steht hier im Vordergrund. Die Bebauung soll aber so weit als möglich mit energetisch hochwertigen Bauten erfolgen. Dazu werden die Bauwilligen sowohl durch Informationsmaterial als auch Informationsveranstaltungen hingewiesen. Da eine Innenverdichtung im Ortsgebiet durch die Gemeinde nicht möglich ist, wurde dieses neue Bauland ausgewiesen. Zur optimaleren Nutzung des Baugebietes wurden die Parzellen relativ klein gehalten und auch Doppelhaushälften mit eingeplant.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren gem. §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und beschließt den von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“ der Gemeinde Oberpframmern einschließlich der oben beschlossenen redaktionellen Änderungen in der Fassung vom 10.10.2024 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Oberpframmern, 16.10.2024

**Andreas Lutz
1. Bürgermeister**