



## **Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Oberpframmern vom 6. Juni 2024**

**Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 14 anwesend.**

**Öffentliche Sitzung, TOP 3.**

### **Bebauungsplan Siegertsbrunner Straße III, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 03.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siegertsbrunner Straße III“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen.

In der Sitzung vom 06.04.2023 hat er die Entwürfe der Bebauungsplanunterlagen in der Fassung vom 06.04.2023 gebilligt und beschlossen mit diesen Unterlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung lief im Zeitraum vom 28.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen sollten ursprünglich im Sommer 2023 behandelt werden.

Im Sommer 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil erklärt, dass der §13b BauGB europarechtswidrig ist. Zum 01.01.2024 ist eine Reparaturklausel (§215a BauGB) in Kraft getreten. Demnach können begonnene Verfahren nach §13b BauGB zu Ende geführt werden. Es ist eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB durchzuführen. Bestimmte Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens können nur angewendet werden, wenn die Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und der geplante Eingriff nicht auszugleichen ist. Das Verfahren für den Bebauungsplan muss auch bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls beauftragt und durchgeführt. Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien haben ergeben, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Siegertsbrunner Straße III“ keine erheblichen oder nachhaltig negative Umweltauswirkungen – so weit zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung erkennbar – zu erwarten sind. Mit dieser Vorprüfung des Einzelfalls wurde im Zeitraum vom 07.02.2024 bis einschließlich 13.03.2024 die vorgeschriebene Behördenbeteiligung durchgeführt. Bereits während der laufenden Beteiligungsphase sowie aufgrund der Rückmeldungen der Behörden wurde die Vorprüfung des Einzelfalls und das Ergebnis daraus nochmals genauer betrachtet. Man muss aufgrund der möglichen Versiegelung basierend auf den aktuellen Entwürfen des Bebauungsplanes „Siegertsbrunner Straße III“ davon ausgehen, dass der Eingriff ins Schutzgut Boden ausgeglichen werden muss. Aufgrund dieses Ergebnisses, ist ein Umweltbericht mit Umweltprüfung zu erstellen und Ausgleichsflächen zu ermitteln und zu sichern. Zusätzlich fällt die Erleichterung weg, dass keine Beteiligung nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden muss. Aufgrund der o. g. Beteiligung vom April-Mai 2023 ist der letzte Punkt bereits erfüllt.

Genauer zur Vorprüfung des Einzelfalls folgt in den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den o. g. Beteiligungsverfahren wurden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Büro Hans Baumann & Freunde bearbeitet und folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt:

## **Beschlüsse:**

### **Regierung von Oberbayern, München, Stellungnahme vom 26. 04. 2023**

#### **Sachvortrag:**

Aus landesplanerischer Sicht sollte den Erfordernissen nach LEP 3.2 (Z) vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in Siedlungsgebieten entsprochen werden und eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur nach LEP 3.3 (G) vermieden werden.

Die Planung entspricht 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 baufachlicher und baurechtlicher Sicht, Stellungnahme vom 30. 05. 2023**

Die Bauräume sind im Bebauungsplan vollständig zu vermaßen.

#### **Beschluss:**

Eine Bemaßung innerhalb der eingezeichneten Bauräume wäre nicht zielführend, sondern eher verwirrend, da die Abgrenzungen der Bauräume in vielen Bereichen nicht parallel verlaufen. Die Bauräume haben innerhalb des Bebauungsplanes keine rechteckige Form erhalten, um den Eigentümern möglichst flexible Baukörpergestaltungen auf den zeitgemäß reduzierten Grundstückszuschnitten, unter Einhaltung der gestalterisch notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Wäre hier innerhalb des Bauraumes eine Bemaßung enthalten, so treffen die Maße nur an dieser einen Stelle zu und können nicht für die gesamten Bauräume gesehen werden. Zusätzlich besteht für die zukünftigen Planer die Möglichkeit mit Hilfe einer georeferenzierten Vektordatei das Baufenster exakt in die eigene Planung einzufügen.

Abstimmungsergebnis: 13 . 0

Die Garagenräume sind mit einer Tiefe von bis zu 25m sehr großzügig bemessen. Die Position der Garagen im Zusammenhang mit den Häusern sind für die Gestaltung der Freiräume im Straßenraum ausschlaggebend. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die Garagenabmessung zu reduzieren, damit die Gestaltung und Ordnung nach dem Willen der Gemeinde erfolgt.

#### **Beschluss:**

Der Wille der Gemeinde ist es über die vorliegende Angebotsplanung ein lebendiges und abwechslungsreiches Wohngebiet für Einheimische zur Verfügung zu stellen, in dem eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung besteht. Die Anordnung der Garagen soll von den Eigentümern so vorgenommen werden können, dass die Gartengestaltung und die Anordnung der Eingänge sinnvoll vorgenommen werden können. Eine geradlinige Gestaltung der Bebauung, bei der jede Garage einen einheitlichen Abstand zur Straße aufweist, ist nicht gewünscht und beabsichtigt.

Die BayBO mit den maximalen Angaben zur Grenzbebauung gilt ohnehin und die GRZ ist von den Grundstückseigentümern ebenfalls einzuhalten.

Die großzügig bemessenen Garagenbau Räume bleiben bestehen. Änderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Bei der Planung eines Tiny-Houses wird ein weiterer Stellplatz notwendig, der eigentlich nur in der einfriedungsfreien Zone umgesetzt werden kann. Dies würde die Qualität des Straßenraumes und der einfriedungsfreien Zone entgegenstehen. Aus städtebaulicher Sicht könnte man sich überlegen, ob die Vorgartenzone nicht mit Stellplätzen belegt werden darf, um den Straßenraum aufzuwerten. Dies hätte allerdings zur Konsequenz, dass vermutlich mind. ein Stellplatz in das Hauptgebäude integriert werden müsste. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Straßenraum um den einfriedungsfreien Bereich versiegelt wird. Um dies zu verhindern, wäre es sinnvoll, für diese Zone eine prozentuale Mindestfestlegung zur Begrünung (z.B. Rasenflächen mit Rasengittersteinen) zu treffen.

#### **Beschluss:**

Ziel des einfriedungsfreien Bereichs ist es den Straßenraum zu vergrößern und eine gemeinsame Aufenthaltsqualität herzustellen. Auch offene Zufahrten zu Garagen oder Stellplätze gehören hier dazu und müssen auf diesen Flächen erstellt werden können. Eine prozentuale Flächenvorgabe zur Begrünung kann gerade im Bereich der Doppelhäuser nicht vorgenommen werden, weil die geforderten Stellplätze selbst für das Hauptgebäude sonst nicht erstellt werden können. Sollten Stellplätze in die Hauptgebäude integriert werden, muss auch hierfür der Zufahrtsbereich hergestellt werden, der wiederum der Größe eines Stellplatzes entspricht und im Vorgarten liegt. Insgesamt muss die GRZ-Obergrenze eingehalten werden und die Beläge müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Diese Vorgaben sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Oberpfarrmern die Gartenwohnhäuser zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraummangel gerecht zu werden und um mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Werden Vorgaben gemacht, die eine Erstellung solcher Wohnformen erschwert, wird den eigenen Planungsabsichten entgegengewirkt.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Redaktioneller Hinweis: Die 2.Änderung des FNP ist veraltet in der Darstellung auf S. 6 der Begründung. Die 9.Änderung liegt bereits vor und in diesem Planausschnitt gibt es noch weitere Anpassungen.

#### **Beschluss:**

Die Darstellung wurde entsprechend der Anregung ausgetauscht und ist in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen bereits enthalten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

#### **Sachvortrag:**

#### **aus immissionsschutzfachlicher Sicht, Stellungnahme vom 04. 05. 2023**

### Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

### Gewerbelärm

Nördlich im Abstand von ca. 160 m befindet sich das Gewerbegebiet „Münchener Straße West“. Aus dem immissionsschutzfachlichen Lärmgutachten zum Bebauungsplan (Müller BBM GmbH, Bericht Nr. M131842/01 vom 05.05.2017) ist ersichtlich, dass im Plangebiet durch das bestehende Gewerbegebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind, da das direkt östlich vom Plangebiet liegende Wohngebiet bereits als Immissionsort betrachtet wurde. Es werden keine Einwendungen vorgetragen.

### Verkehrslärm

Laut Ziffer 5.5 der Begründung ist die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm aus der Siegertsbrunner Straße als gering einzuschätzen. Aufgrund des Abstands von 300 m zur St 2079 trägt auch die Staatsstraße nicht zu einer maßgeblichen Lärmbelastung im Plangebiet bei. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine Festsetzungen hinsichtlich Verkehrslärms erforderlich.

### Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

#### Klima- und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

### **Beschluss:**

Der Hinweis zu den Luft-Wärmepumpen wird, wie aufgeführt, in den Hinweisteil unter Ziffer 19 ergänzt. Die Ergänzung ist in der aktuellen und vorliegenden Fassung enthalten und **gelb** markiert. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Sachvortrag:**

**aus naturschutzfachlicher Sicht, Stellungnahme vom 19.05.2023**

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der vorliegenden Planung grundsätzlich zugestimmt werden, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- 1.) Unter Punkt 8.4 in den Festsetzungen ist eine Baumpflanzung je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gefordert. Diese Durchgrünungsquote ist zu gering und sollte deshalb auf eine Baumpflanzung je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geändert werden.

**Beschluss:**

Der Durchgrünungsfaktor wurde aufgrund der vorhandenen Grundstücksflächen, Zuschnitte und der angrenzenden Grün- und begrünter Straßenflächen gewählt. Die geringen Grundstücksflächen von 250 – 500 m<sup>2</sup> können, wegen der angestrebten Gartennutzung und der einzuhaltenden Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken, überwiegend nur mit einem Baum bepflanzt werden. Es ist ohnehin schon schwierig einen geeigneten Standort für den vorgegebenen Baum zu finden, da die Gehölze im Straßenraum, die eigene Erschließung und Gartennutzung, die angrenzende Eingrünung, die Hausanschlüsse und die Grenzabstände eingehalten werden müssen. Ein 2ter Baum kann ggf. in Einzelfällen gepflanzt werden, darf aber nicht für alle Eigentümer verpflichtend vorgegeben sein.

Eine Anpassung auf die Formulierung „je angefangene 500 m<sup>2</sup>“ wird im Festsetzungsteil unter Punkt 8.4 vorgenommen. Außerdem wird bei der Festsetzung zur Konkretisierung noch die Klarstellung „(Wuchsklasse 1 oder 2) aufgenommen.

Zusätzlich wird der Hinweis unter Punkt 20 (Grünordnung) folgendermaßen ergänzt: „Bei einer Grundstücksgröße ab 400 m<sup>2</sup> sollte ein weiterer Baum (Wuchsklasse 1 oder 2 gem. Artenliste) auf den Grünflächen der Grundstücke gepflanzt werden, soweit es mit den öffentlichen Interessen und den planerischen Faktoren vereinbar ist.“

Die redaktionellen Anpassungen sind bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten und **gelb** markiert. Änderungen der Festsetzungen, die eine weitere Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB hervorrufen, werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- 2.) Die Pflanzung von festgelegten Einzelbäumen beschränkt sich ausschließlich auf den Verkehrsraum innerhalb der Siedlung und nicht auf die äußeren, öffentlichen Grünflächen. Deshalb ergeht hiermit die Forderung mind. 10 Bäume 1. Ordnung auf der Ost- und Westseite festzusetzen.

**Beschluss:**

Die Pflanzung von Einzelbäumen ist innerhalb der Verkehrsfläche, der privaten Gärten und auf den öffentlichen Grünflächen im Norden entlang der Siegertsbrunner Straße (8 Einzelbäume) vorgegeben. Die Pflanzung beschränkt sich also nicht nur auf den Straßenraum. Innerhalb der östlichen und westlichen Grünflächen ist eine Pflanzung von Einzelbäumen möglich, solange keine anderen Einflussfaktoren entgegenstehen. Bei den Faktoren handelt es sich um die Grenzabstände zu den angrenzenden Flächen – insbesondere den landwirtschaftlichen Flächen – oder um schwierige Geländeverläufe. Auch die Flächengrößen und die Erschließungsplanung stehen, gerade im Westen, der Pflanzung von Einzelbäumen entgegen. Hier verlaufen in den steilen und schmalen Böschungen wichtige Leitungen, die zur Gebietsversorgung dienen und durch ein Wurzelwerk oder die Aushubarbeiten Schaden nehmen könnten.

Auf den östlichen Flächen ist die Pflanzung von Einzelbäumen teilweise möglich und von der Gemeinde innerhalb der vorgegebenen Feldhecke ebenfalls vorgesehen.

Die Ziffer 8.2 der Festsetzungen wird folgendermaßen ergänzt:

„Entstehen muss eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung mit einem Anteil von mindestens 10

Laubbäumen.

Einzelbäume müssen, auch bei einer Höhe von über 2 m, zu den privaten Grünflächen einen maximalen Abstand von 0,5 m aufweisen.“

Die Ergänzung ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten und **gelb** markiert.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Sachvortrag:**  
**aus bodenschutzfachlicher Sicht, Stellungnahme vom 04. 05. 2023**

Zu oben genannten Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Die Flurnummern 774/1, 774/2, 775/3 und 746/3 (Teilfläche) der Gemarkung Oberpfammern sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

**Beschluss:**

Für die Planung werden, aufgrund der Anregung, keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Landratsamt Ebersberg, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 02. 05. 2023**

**Sachvortrag:**

Dem Verbraucher wird nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV), für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

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

Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen für Bewässerung oder in der Hausinstallation in den Planungen mit aufgenommen werden, verweisen wir auf den § 17 der TrinkwV.

**Beschluss:**

Die Anregung wurde dem Erschließungsplaner zur Beachtung weitergeleitet und ist auch von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu beachten.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und ruft keine Änderungen oder Ergänzungen hervor.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 27.04.2023**

**Sachvortrag:**

**Grundwasser**

Der Baugrund wurde im August 2022 an 6 Aufschlusspunkten bis zu einer Tiefe von 9 m erkundet. Entsprechend dem o.g. Baugrundgutachten wurde bei den Erkundungsbohrungen kein Grundwasser angetroffen. Ergänzend hat das WWA Rosenheim dem Baugrundgutachter per Mail am 23.08.22 mitgeteilt, dass das quartäre Grundwasser nach unseren Erkenntnissen im Plangebiet in einer Tiefe von mehr als 40 m liegt und die Deckschichten überwiegend aus Kies bestehen.

Dennoch weisen wir darauf hin, dass in Moränengebieten grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Wir raten daher zur Festsetzung von wasserdichten Kellern und Lichtschächten und zur Ausführung als weiße Wanne (s. auch unten).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

### **Beschluss:**

Im Hinweisteil des Bebauungsplanes ist bereits folgender Passus enthalten: „Insbesondere sollen die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Geländeanschnitt wasserdicht ausgeführt werden.“ Zusätzlich wird folgender Absatz unter Ziffer 11. der Hinweise ergänzt: „Mit Hang- und Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser ist grundsätzlich zu rechnen. Folgende bauliche Vorkehrungen sind zu berücksichtigen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser eindringen kann.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Eine derartige Festsetzung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.

Die Stellungnahme wurde zur Beachtung an den Erschließungsplaner weitergeleitet. Änderungen oder Ergänzungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Sachvortrag:**

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lt. Baugrundgutachten variiert die Wasserdurchlässigkeit im Planungsgebiet. Der Gutachter empfiehlt daher, die Versickerungsanlagen vorrangig im Bereich der feinkornärmeren kiesigen Moränenablagerungen zu errichten. Auf Grund der heterogenen Verhältnisse im Moränengebiet ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes ggf. durch Sickertests zu überprüfen.

Ist die Versickerung an einem Standort im Planungsgebiet nicht durchführbar, sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des Grundwasserspiegels maßgeblich für ihre Funktion. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet ist ein ausreichend langer Sickerweg grundsätzlich gewährleistet. Lt. Baugrundgutachten ist mittels Langzeitversuch jedoch zu klären, ob die geplante Versickerungsschicht ausreichend wasseraufnahmefähig ist, da in Moränenablagerungen oftmals keine ausgedehnten durchlässigen Schichtpartien vorliegen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde die Option vorzusehen, Niederschlagswasser gedrosselt (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück) in den Regenkanal einzuleiten.

### **Beschluss:**

Im Zeitraum 16.5.2023 – 24.05.2023 wurden an den geplanten 8 Rigolenstandorten im Straßenbereich Bohrungen durchgeführt. Die Absinkversuche an den Bohrungen zeigten, dass an allen Bohrungen sickerfähiger Boden an den Rigolenstandorten vorhanden ist. Der Bodengutachter ermittelte kf-Werte von  $1 \cdot 10^{-4}$  bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s.

Die Stellungnahme wurde dem Erschließungsplaner weitergeleitet und wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Änderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Sachvortrag: Starkniederschläge**

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus wasserwirtschaftlicher Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden auszuschöpfen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Wir raten daher zur Festsetzung folgender Objektschutzmaßnahmen:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung (s. Link unten unter Hinweise).

Wir begrüßen die Festsetzung unter Punkt 9.3, wonach ein 30 cm hoher Wall im Osten des Geländes errichtet werden soll, damit das abfließende Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche bei einem Starkregenereignis von der zukünftigen Wohnbebauung und von den bestehenden Grundstücken des Gebiets „Siegertsbrunner Straße“ umgeleitet und somit ferngehalten wird. Dies darf jedoch nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollte die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden, z.B. über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde.

### **Beschluss:**

Siehe Abwägung zum Sachvortrag Grundwasser.

Zusätzlich:

Eine Errichtung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude mit mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante die unmittelbar am Bauvorhaben liegt wird



durch den Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht. Festgesetzt ist eine Bezugshöhe, die keine zwingende EFH vorgibt. Die Ausführung der Rohfußbodenoberkante 25 cm über Gelände ist jedoch in einigen Bereichen, aufgrund der Geländeverhältnisse und der Erschließung erschwert. Aufgrund dessen wurde im Osten die überhöhte Böschung eingeplant. Somit fließt das Wasser nicht hangabwärts in das Gebiet hinein.

Die Stellungnahme wurde dem Erschließungsplaner weitergeleitet und wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Änderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

#### **Sachvortrag:**

##### **Abwasserentsorgung**

Wir raten der Gemeinde, die notwendige Schmutzwasserentsorgung frühzeitig mit dem Entsorger (gKu VE München Ost) abzustimmen, ob bzw. damit die Kapazitäten zur Ableitung und Ausreinigung zusätzlicher Schmutzwässer rechtzeitig gewährleistet sind.

#### **Beschluss:**

Der Entsorger gKu VE München Ost wurde bereits von den Erschließungsplanern über die geplante Bebauung unterrichtet. Ein Entwurf des Schmutzwasserkanals liegt bereits vor. Der Entsorger gKu VE München Ost wird rechtzeitig in das Projekt eingebunden.

Die Stellungnahme wurde dem Erschließungsplaner weitergeleitet und wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Änderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

#### **Sachvortrag:**

##### **Wassersensible Siedlungsentwicklung**

Insbesondere bei Neuplanungen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Der Leitfaden für Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern (Link s. unten unter Hinweise) zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist. Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir u.a. die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde, hiervon Gebrauch zu machen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Wir empfehlen der Gemeinde auch, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung“ Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

#### **Beschluss:**

Eine Dach- oder Fassadenbegrünung sowie die Nutzung von Zisternen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Zwingende Vorgaben zur Dachbegrünung sind, aufgrund der ortstypischen Satteldachformen, nicht vorgesehen.

Eine Vorgabe zu wasserdurchlässigen Belägen ist bereits in den Festsetzungen enthalten. Die maximale Versiegelung der Flächen entspricht den Vorgaben der BauNVO.

Der Verweis auf den „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung“ wird unter Punkt 11 der Hinweise aufgenommen.

Änderungen der Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Sachvortrag:**

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

#### **Beschluss:**

Die aufgeführte Anregung wird unter Punkt 13 der Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese genannte redaktionelle Ergänzung ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten und **gelb** markiert.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Sachvortrag:**

#### **Hinweise**

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter:

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe\\_kommunen\\_hochwasser-starkregenrisiken\\_bauleitplanung\\_ba.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf) bzw.

Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

#### **Beschluss:**

Folgender Hinweis wird unter Punkt 11 der Bebauungsplanhinweise ergänzt:

„Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.“

Die genannte redaktionelle Ergänzung ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten und **gelb** markiert.

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).

### **Beschluss:**

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

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Abteilung Landwirtschaft), Stellungnahme vom 03. 05. 2023**

### **Sachvortrag:**

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht - seitens Frau Jessica Becker - Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Mit der vorgelegten Planung wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung Oberpfammern mit einer Gesamtfläche von 2,1 ha in östliche Richtung erweitert.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit teilweise hoher Qualität. Die Ackerzahlen der überplanten Flächen liegen teilweise über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Um den Verlust der qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 - 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

### **Beschluss:**

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, in dem die Bodenbewertung enthalten und beschrieben ist.

Folgender Hinweis wurde aufgrund der Stellungnahme des WWA unter Punkt 13 in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen:

„Oberboden“

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung (ertragsärmere Standorte) zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.“

Unter Ziffer 19 der Hinweise ist bereits vermerkt, dass mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen ist.

Zusätzlich wird unter Ziffer 21 der Hinweise folgender Passus ergänzt:

„Laut gesetzlicher Vorgaben ist Gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den zu pflanzenden Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.“

Die genannten Ergänzungen sind bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten und **gelb** markiert.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 17. 05. 2023**

#### **Sachvortrag:**

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

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

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

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

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

#### **Beschluss:**

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

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

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

#### **Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 19. 05. 2023**

##### **Sachvortrag:**

Der Bayerische Bauernverband - Geschäftsstelle Ebersberg-Holzkirchen - gibt hiermit, als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist die Existenzgrundlage der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Der Flächenverbrauch, sei es durch Umnutzung, Bebauung oder durch Ausgleichsflächen, ist in Oberbayern besonders groß. In den Jahren 1988 bis 2020 haben wir in Oberbayern 8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche verloren. Dabei liegen die Flächenverluste in Bayern bei täglich über 11 ha.

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 Planung der verschiedenen Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ stellt einen erheblichen Flächenverbrauch dar. Von sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden kann nicht gesprochen werden. Wir empfehlen auch, auf Wiedernutzbarmachen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zurückzugreifen.

### **Beschluss:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Oberpfarrmurn 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 Oberpfarrmurn erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

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.

Um den Flächenverbrauch für Ausgleichsflächen zu minimieren, sind evtl. alternative Ausgleichsflächenmodelle zu prüfen, bei denen das Eigentum der Fläche in den Händen der Landwirte verbleibt und möglichst eine (extensive) Bewirtschaftung der Flächen möglich bleibt.

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.

### **Beschluss:**

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.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Als weiterer Punkt ist ein Hinweis auf die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, Wege und baulichen Anlagen (Fahrsilo) und der deswegen zu erwartenden Immissionen zu nennen. Hier wäre eine Aufnahme von Hinweisen in die Satzung als Unterpunkt wichtig. Als Formulierung schlagen wir vor:

>>Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Eine zeitweise Lärm-belästigung – 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-, Zuckerrüben-ernte etc.)] ist zu dulden<<.

**Beschluss:**

Unter Punkt 19 der Hinweise war bereits folgende Formulierung enthalten:

„Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.“

Die Formulierung wird durch den in der Anregung aufgeführten Hinweis ersetzt und ist ebenfalls unter Ziffer 19 zu finden.

Diese redaktionelle Änderung ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten und **gelb** markiert.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Wir regen an, sog. „Hundetoiletten“ anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Damit lässt sich eine Verunreinigung von Futterflächen (v.a. Wiesen, aber auch Ackerflächen mit Feldfutterbau) und folglich auch Futtermitteln minimieren. Verunreinigte Futtermittel, wie etwa Heu oder Grassilage, können sowohl zu Erkrankungen von landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von Krankheiten, als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen.

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:**

Der Bedarf einer Hundetoilette betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird von der Gemeinde Oberpframmern geprüft.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**bayernets GmbH, Stellungnahme vom 25. 04. 2023**

**Sachvortrag:**

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

**Beschluss:**

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Neptune Energy Deutschland GmbH vom 23.05.2023**

**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 notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg vom 02.05.2023**

**Sachvortrag:**

Aus katastrertechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Siegertsbunner Straße III“.

Da der Wohnbebauungsbereich die Verfahrensgröße einer Sonderung erreicht (mindestens 20 Flurstücke), rate ich für eine zügige Baulandbereitstellung zur Durchführung eines Sonderungsverfahrens. Dabei werden nach dem Feststellen bzw. der Überprüfung der Umfangsgrenze die Flurstücke ohne Außendienst ("Planteilung") gebildet und im Grundbuch als eigenständige Grundstücke eingetragen. Die Abmarkung der Innengrenzen findet erst nach der Baufertigstellung statt. Bei Interesse an einem Sonderungsverfahren bitte ich um Ihre Kontaktaufnahme.

**Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt bzgl. des Sonderungsverfahrens Kontakt mit dem Vermessungsamt auf. Die Stellungnahme betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Türk Telekom International AT GmbH vom 26.04.2023**

**Sachvortrag:**

Wir danken für Ihre Information und geben hiermit bekannt, dass von unserer Seite keine Einwände zum erwähnten Projekt bestehen.

Es sind auch keine Einbauten von TTI in diesem Bereich vorhanden.

**Beschluss:**

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**TenneT TSO GmbH vom 26.04.2023**

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.



### **Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 11.05.2023**

#### **Sachvortrag:**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch den geplanten Bebauungsplan nicht unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung der in der Begründung erwähnten freiwilligen Ausgleichsfläche (im weiteren Verfahren), ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Tel. 09281/1800-4751, Referat 105) oder an Frau Anja Gebhardt (Tel. 09281/1800-4757, Referat 105).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Ebersberg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

#### **Beschluss:**

Das Thema der freiwilligen Ausgleichsfläche hat sich aufgrund der Entwicklungen rund um dem §13b i. V. .m mit der Reparaturklausel des §215a BauGB erledigt. Es ist ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt worden und die notwendigen Ausgleichsflächen wurden ermittelt und ein Ausgleichskonzept auf einer geeigneten Fläche wurde erstellt. Die entsprechenden Unterlagen werden bei der Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB an die Behörden geschickt. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen im Bebauungsplan notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Arbeitskreis Energie, Stellungnahme vom 10. 05. 2023**

#### **Sachvortrag:**

Die Dachneigung ist im Bebauungsplan für Doppelhäuser zwingend mit 33°, für alle anderen Häuser auf 25 bis 33° festgelegt. 20 Häuser haben eine Ost-West-Firstausrichtung, d.h. Süddächer für solare Nutzung, 10 Häuser eine Nord-Süd-Firstausrichtung, d.h. Ost-West-Dächer.

Leider wurde die Expertise aus dem AK Energie, wie mehrfach von Gemeindeseite zugesagt (s. AK- Treffen Nr. 89 vom 18.1. 20 22 und Nr. 91 vom 15.3.2022), bei der Erarbeitung der Bebauungsplankriterien nicht eingebunden. Abweichend vom ausgelegten Bebauungsplan wäre zum Beispiel die Möglichkeit sinnvoll, die Drehung von Häusern mit Nord-Süd-Firstausrichtungen um 90° zuzulassen, denn nur damit kann ein Sonnenhaus realisiert werden. Zudem kann mit steilen Pultdächern der Solarthermie-Ertrag im Winter wesentlich erhöht werden. Ein weiterer Aspekt, wenn auch aufgrund der Klimakrise wohl immer weniger von Bedeutung, ist der Vorteil steiler Dä-

cher, damit der Schnee gerade in ertragsarmen Wintermonaten abrutschen kann und Ertragseinbußen minimiert werden. Wie die folgenden Informationen zeigen, sollte je nach Zielsetzung der solaren Nutzung eine Anpassung an optimale Ausrichtung und Dachneigung ermöglicht werden.

Exkurs zur optimalen Dachneigung zur Solarenergienutzung:

#### Photovoltaik:

In Deutschland ist eine Dachneigung von 30 bis 35 Grad optimal für wirtschaftliche Erträge einer Photovoltaik-Anlage. Ist die Anlage direkt nach Süden ausgerichtet, wirken sich auch größere Abweichungen vom idealen Neigungswinkel nur geringfügig aus, die Verluste bewegen sich im mittleren einstelligen Prozentbereich. Je weiter die Ausrichtung von der Südrichtung abweicht, umso gravierender wirkt sich eine zu steile Dachneigung aus. Das bedeutet: Je mehr Ihre Anlage nach Osten oder Westen ausgerichtet ist, umso flacher sollte für Photovoltaikerträge die Neigung sein.

#### Solarthermie:

Solarthermie (nur) für Warmwasser: Wichtig bei der Bestimmung der optimalen Dachneigung ist, welches System auf dem Dach installiert werden soll. Da eine Solarthermie Anlage zur Trinkwassererwärmung größtenteils im Sommer genutzt wird, ist ein geringerer Neigungswinkel von rund 30 bis 50 Grad durch den hohen Sonnenstand optimal.

Solarthermie zur Heizungsunterstützung wird oft in den Übergangsmontaten im Frühjahr und Herbst genutzt, wenn die Sonne tiefer am Himmel steht. Daher ist bei dieser Form der Solarheizung eine Neigung von rund 45 bis 70 Grad ideal - ein zu hoher Ertrag im Sommer kann aufgrund mangelnden Wärmebedarfes ohnehin nur zu geringen Teilen genutzt werden und es kann zur Stagnation kommen. In Deutschland ist neben der direkten Sonnenstrahlung auch ein hoher Anteil an diffuser Strahlung vorhanden. Aufgrund dessen sind auch Dächer mit einer Abweichung von der optimalen Dachneigung noch für die Solarheizung geeignet.

Quelle: <https://www.solaranlagen-portal.com/>

#### **Beschluss:**

Vor der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der bereits die vielen Planungsfaktoren wie die zur Verfügung stehende Fläche, die Topographie, die naturschutzrechtlichen Belange, die Erschließung, die Gebäudegestaltung, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Wohnungsgrößen, den umliegenden Bestand und die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Auch der Bebauungsplan muss all diese Rahmenbedingungen in Einklang bringen und kann sich mit den Festsetzungen nicht auf einen Bereich konzentrieren.

Eine Drehung der Firstrichtung für Nord-Süddächer ist nicht überall möglich. Zum einen muss allgemein die Topographie und das stark abfallende Gelände nach Westen beachtet werden – zum anderen soll das städtebauliche Erscheinungsbild entlang des Erschließungs- und Gemeinschaftsraums belebt werden. Oft handelt es sich bei den Gebäuden mit Ost-West Ausrichtung um Doppelhäuser, die aufgrund der geplanten Erschließung ebenfalls nicht gedreht werden können. Zusätzlich muss beachtet werden, dass auch bei Ost-West Dächern eine energieeffiziente Nutzung möglich ist.

Die Realisierung von steilen Dächern oder steilen Pultdächern ist schon aufgrund der Baugestaltungssatzung von Oberpfarrmarn nicht möglich. Steile Pultdächer sind nicht ortsbildtypisch und aus architektonischer Sichtweise schwerer zu belichten und zu nutzen.

Hinzu kommen noch die vorhandenen Geländebeziehungen, durch die die Gebäude mit Pultdächern 3-geschossig erscheinen würden.

Eine angestrebte Dachneigung von 30° bis 35° wurde bereits ausführlich im Gemeinderat diskutiert. Der Gemeinderat kam zu dem Ergebnis, dass sich die Dachneigung an die umliegende Bebauung anpassen soll und die Festsetzung eine Neigung zwischen 25° und 33° erhält. Die Vorgabe entspricht auch den angrenzenden Wohngebieten und lässt sich aus der Baugestaltungssat-

zung ableiten. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer überwiegend Dächer mit einer Dachneigung von 33° herstellen, da hierbei die beste Ausnutzung entsteht. Bei Doppelhäusern sind die 33° Dachneigung ohnehin vorgegeben. Somit wird die angestrebte Dachneigung von 30° bis 35° in einem Großteil des Gebiets umgesetzt.

Flacher geneigte Dächer für die Gebäude mit Nord-West Ausrichtung sind mit der Vorgabe aus der Baugestaltungssatzung nur schwer in Einklang zu bringen, da hier eine Mindestdachneigung von 30° für Dachgauben vorgegeben ist. Somit dürften alle Gebäude mit einer geringeren Dachneigung keine Gauben mehr errichten und das Dachgeschoss kann nicht mehr optimal genutzt werden. Bei den Gebäuden mit Ost-West Ausrichtung handelt es sich, aufgrund der Grundstückszuschnitte und Erschließung, zudem überwiegend um Doppelhäuser, bei den die Dachgauben zur Ausnutzung der Dachgeschosse sehr wichtig sind, um ausreichend Wohnfläche zu erhalten. Würde man bei den Doppelhäusern die Wandhöhe anheben, um die Dachneigung verringern zu können und die identische Wohnfläche zu generieren, würden die Doppelhäuser gegenüber den Einfamilienhäusern 3-geschossig in Erscheinung treten und die benachbarten Gebäude verschatten. Somit ist insgesamt festzustellen, dass eine flachere Dachneigung für die Gebäude mit Dächern mit einer Nord-West- Ausrichtung für bessere Photovoltaikeinträge nicht realisierbar ist.

Flexible Dachneigungen im Bebauungsplan von 30° bis 70° zum komplett flexiblen Einsatz von Solarthermieanlagen sind nicht möglich. Durch den genannten Gestaltungsspielraum würde ein völlig heterogene Dachlandschaft entstehen, die mit dem Ortscharakter nicht mehr in Einklang zu bringen ist. Ebenfalls könnte es passieren, dass ein Gebäude mit 70° Dachneigung ein angrenzendes mit nur 30° Dachneigung so verschattet, dass auf dem flacheren Dach gar keine sinnvolle Nutzung mehr möglich ist. Dachneigungen vorzugeben, die an eine gewisse Anlage gebunden sind, können aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen ebenfalls nicht realisiert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anregungen und die Faktoren der erneuerbaren Energien schon mehrfach im Gemeinderat diskutiert und abgewogen wurden. Insgesamt wird eine energieeffiziente Bebauung ermöglicht, die alle weiteren und oben aufgeführten Planungsfaktoren mitberücksichtigt. Zusätzlich wurde einer klimagerechten Bauleitplanung durch den begrüneten Straßenraum und die Ortsrandeingrünung beachtet.

Die Gemeinde möchte den AK-Energie anregen die wichtigsten Informationen allgemeinverständlich für die Eigentümer zusammenzutragen, die im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen möglich sind. Die Informationen werden dann an die Käufer weitergegeben. Zusätzlich möchte die Gemeinde die Auflagen zum Erhalt der Grünen Hausnummer in die Kaufverträge mit aufnehmen. Dies wurde bereits in der Bebauungsplanbegründung beschrieben. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Änderung von der Verwaltung:**

**Die Festsetzung unter Ziffer 3.1 wurde bzgl. der Höhe der Erdüberdeckung über Tiefgaragen ergänzt.**

**Die Festsetzung unter 3.1 lautet nun folgendermaßen:**

*„Eine Überschreitung für **Tiefgaragen** (bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) ist bis maximal **0,8** zulässig, wenn sie mit einer Höhe von mindestens 60 cm erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.“*

### **Beschluss:**

Der vorgeschlagenen Änderung der Verwaltung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:**

Energienetze Bayern, Stellungnahme vom 26.05.2023  
Erzbischöfliches Ordinariat München, Stellungnahme vom 24.05.2023  
Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Stellungnahme vom 10.05.2023  
Gemeinde Zorneding, Stellungnahme vom 15.05.2023  
LRA Ebersberg, Untere Verkehrsbehörde, Stellungnahme vom 22.05.2023  
Gemeinde Grasbrunn vom 11.05.2023  
Kreishochbau und Liegenschaften des Landkreises Ebersberg vom 26.04.2023  
Staatliches Bauamt Rosenheim vom 30.05.2023

**Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:**

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern  
Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bayrisches Landesamt für Wasserwirtschaft  
Bayernwerk AG  
Bund Naturschutz Ortsgruppe Glonn  
Deutsche Glasfaser  
Erdgas Südbayern GmbH  
Forstrevier Niederseeon  
Invitel International AG (Memorex)  
Kreisjugendring Ebersberg  
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.  
Landratsamt Ebersberg -Kreisbehörde-  
Landratsamt Ebersberg -Kreisheimatpfleger-  
Landratsamt Ebersberg - Brandschutzdienststelle  
Regierung von Oberbayern -Höhere Immissionsschutzbehörde-  
Regierung von Oberbayern -Höhere Naturschutzbehörde-  
Regierung von Oberbayern -Luftamt Südbayern-  
Stadtwerke München Service GmbH  
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

**Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum  
vom 28. 04. 2023 bis 31. 05. 2023**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Anmerkung der Verwaltung:**

**Der Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“ wurde nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Sommer 2023 wurde der § 13 b BauGB, aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union, für unwirksam erklärt.**

**Nun besteht die Möglichkeit die bereits im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nach § 215 a BauGB abzuschließen. Hierzu muss die Gemeinde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchführen, die sich mit den Umweltauswirkungen der Planung beschäftigt. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls vom Büro Schober durchführen und ausarbeiten lassen. Mit der Vorprüfung des Einzelfalls wurde eine Beteiligung**

der betroffenen Behörden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechende Behandlung sind nachfolgend aufgeführt.

**Beteiligung der Behörden nach § 215a mit der Vorprüfung des Einzelfalls im Zeitraum vom 07.02.2024 bis 13.03.2024**

**Beschlüsse:**

**Regierung von Oberbayern, München, Stellungnahme vom 08. 02. 2024**

**Sachvortrag:**

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 26.04.2023 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Schluss, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Tal grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst. Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

**Beschluss:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Landratsamt Ebersberg (Bauamt), Stellungnahme vom 07.03.2024**

**Sachvortrag:**

Zu der Vorprüfung des Einzelfalls des Bebauungsplans "Siegertsbrunner Straße III" in der Fassung vom 06.04.2023 ergeben sich aus baufachlicher sowie aus baurechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

**Beschluss:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Landratsamt Ebersberg (Untere Naturschutzbehörde), Stellungnahme vom 08.03.2024**

**Sachvortrag:**

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 14.527m<sup>2</sup> 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.

Der o.g. Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wird jetzt aufgrund der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB fortgesetzt. Diese seit 01.01.2024 bestehende „Reparaturvorschrift“ zu § 13b BauGB ermöglicht die Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es ist jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB durchzuführen und mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Dabei ist die VGem Glonn bei der vorzunehmenden überschlägigen Prüfung (Vorprüfung im Einzelfall) nach § 215a Abs. 3 BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Laut Regionalplan liegt das Gebiet weder in einem Grünzug, noch in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bebauungsplanausweisung erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB. Der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird (§ 215a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## **2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht**

Zur vorliegenden Planung bestehen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Hinsichtlich der Prüfung des Ausgleichserfordernisses nach § 1a Abs. 3 BauGB sieht die untere Naturschutzbehörde jedoch Nachbesserungsbedarf (s. Punkt b).

### a. Schutzgebiete

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

### b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wurde die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausreichend geprüft. Der §13a BauGB kann hier nicht als Maßstab herangezogen werden, da dieser sich auf Bereiche der Innenentwicklung bezieht. Ebenso kann der §13b BauGB nicht als Referenz verwendet werden, da dieser keine Anwendung mehr findet. Es wird gebeten die Beeinträchtigung hinsichtlich der Erheblichkeit zu beurteilen und nachvollziehbar darzulegen. Hierzu kann die Checkliste Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung 2021 als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist durch die Beanspruchung von Boden und Fläche bei einer Nettobaufläche 14.527m<sup>2</sup> von einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche auszugehen. In der Begründung (S. 13) wird auf wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Durch die geplante Versiegelung kommt es zu Veränderung der Versickerung von Niederschlagswasser und möglicherweise zu erhöhtem Abfluss an Oberflächenwasser. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren fehlt es, im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes, in den Festsetzungen des Bebauungsplans an ausreichenden grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge oder Durchgrünung des Baugebiets (s. Leitfaden im Bauen mit Natur und Landschaft). Es wird gebeten dies entsprechend zu überarbeiten.

### **Beschluss:**

Nach eingehender Prüfung der Vorgaben des § 215a BauGB wird für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden von der Gemeinde Oberpframmern ein entsprechender Ausgleich erbracht. Zusätzlich wird ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie den Ausgleich entsprechend beschreibt. Die Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Oberpframmern erbracht. Die Unterlagen werden der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB erneut zur Prüfung vorgelegt.

Im Bebauungsplan sind bereits grünordnerische Vermeidungsmaßnahmen enthalten, die den Vermeidungsgrundsatz erfüllen. Die Festsetzung, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, ist unter Ziffer 6.4 der Festsetzungen zu finden.

Folgende Durchgrünungsmaßnahmen sind geplant und bereits über die Festsetzungen gesichert: Die geplante Verkehrsfläche wird durch großzügige Grünflächen und Parkplätze mit Pflanzbereichen gestaltet und strukturiert. Zur zusätzlichen Straßenraumbegrünung werden innerhalb dieser Grünbereiche Einzelbäume gepflanzt, um einen möglichst durchgrüneten Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen.

Die äußere Eingrünung (Ortsrandeingrünung) des Wohngebiets erfolgt durch die Maßnahmen im Norden (Einzelbäume entlang der Siegertsbrunner Straße) und im Osten (Feldhecke mit 10 Einzelbäumen entlang der landwirtschaftlichen Fläche).

Laut gesetzlicher Vorgabe ist bei der Herstellung der östlichen zu bepflanzenden Fläche (Ortsrandeingrünung) mit Sträuchern ein Abstand von 2 m und mit Kleinbäumen ein Abstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

Zur inneren Durchgrünung der Baugrundstücke wurde die Pflanzung von groß- oder kleinkronigen Laubbäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (mind. ein Baum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) festgesetzt. Die weitere gärtnerische Gestaltung wurde lediglich durch den Ausschluss von Schottergärten und eine Artenliste von zulässigen Bäumen und Sträuchern reglementiert.

Die aufgeführte Argumentation ist ebenfalls in der Begründung unter Ziffer 5.1 enthalten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

#### c. Eingrünung-Landschaftsbild

Zur Einbindung in das Landschaftsbild im Osten des Plangebiets ist die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auf dem geplanten Wall vorgesehen. Auf Grundlage der Ausführungen kann derzeit nicht beurteilt werden, ob es sich um eine effektive Eingrünung handelt, da die Ausmaße des Walles nicht bekannt sind. Als Mindeststandard für eine effektive Eingrünung sieht die untere Naturschutzbehörde eine 2-reihige Strauchpflanzung mit eingestreuten (kleinkronigen) Laubbäumen ab einer Breite von 5 m als erforderlich. Hierfür sind standortgerechte gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

#### **Beschluss:**

Unter Ziffer 9.3 der Festsetzungen ist die Vorgabe enthalten, dass der Geländeverlauf innerhalb der Ortsrandeingrünung entlang der violetten Linie 30 cm höher herzustellen ist, als das östlich angrenzende natürliche Gelände. Es handelt sich also nicht um einen Wall, sondern um eine Überhöhung des Geländes. Dies wurde bereits unter Ziffer 4.5 der Begründung beschrieben. Die Geländemodellierung hat keine negativen Auswirkungen auf die Bepflanzung innerhalb der Ortsrandeingrünung. Die Bepflanzungsvorgabe lautet derzeit folgendermaßen:

*„Zu bepflanzende Fläche: Mindestens ein Gehölz je angefangene 5 m<sup>2</sup> aus der Artenliste Sträucher oder Kleinbäume, gruppenartig gepflanzt.“*

Folgender Passus wird zusätzlich aufgenommen, um den Mindeststandard zu sichern und um die Bepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen zu ermöglichen:

*„Entstehen muss eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung mit einem Anteil von mindestens 10 Laubbäumen.“*

*Einzelbäume müssen, auch bei einer Höhe von über 2 m, zu den privaten Grünflächen einen maximalen Abstand von 0,5 m aufweisen.“*

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

#### d. Artenschutz

Der Einschätzung des avifaunistischen Gutachtens aus dem Jahr 2021, das keine Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten und anderer planungsrelevanter Artengruppen feststellen konnte,

kann gefolgt werden. Durch die Umsetzung des BPlans kann eine Betroffenheit des besonderen Artenschutzes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

**Beschluss:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

e. Grünordnung

Es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 19.05.2023 verwiesen:

*„[...] Unter Punkt 8.4 in den Festsetzungen ist eine Baumpflanzung je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gefordert. Diese Durchgrünungsquote ist zu gering und sollte deshalb auf eine Baumpflanzung je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geändert werden.*

*Die Pflanzung von festgelegten Einzelbäumen beschränkt sich ausschließlich auf den Verkehrsraum innerhalb der Siedlung und nicht auf die äußeren, öffentlichen Grünflächen. Deshalb ergeht hiermit die Forderung mind. 10 Bäume 1. Ordnung auf der Ost- und Westseite festzusetzen. [...]“*

**Beschluss:**

Es wird auf die oben aufgeführte Abwägung zu der genannten Stellungnahme verwiesen.

Für die Planung sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Landratsamt Ebersberg (Bodenschutz), Stellungnahme vom 26.02.2024**

**Sachvortrag:**

Zu u.a. Beteiligung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.05.2023. Eine erneute Stellungnahme erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Es wird auf die oben aufgeführte Abwägung zur genannten Stellungnahme verwiesen.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**Landratsamt Ebersberg (Immissionsschutz), Stellungnahme vom 27.02.2024**

**Sachvortrag:**

Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien zum geplanten Baugebiet „Siegertsbrunner Straße“. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nrn. 775/3, 774/1, 774/2 sowie die Teilfläche des Grundstücks 756/3, alle Gemarkung Oberprammern. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (bisher laut FNP Fläche für die Landwirtschaft).

**Beurteilung immissionsschutzrelevanter Kriterien Anlage 2 BauGB**

Bei der Vorprüfung geht es um eine Einschätzung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die UIB prüft im Zuge dieser Vorprüfung nur die von der Planung ausgehenden immissionsschutzrelevanten Auswirkungen und deren ausreichende Betrachtung im Verfahren.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

**Beschluss:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0



**Zusatz: Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**

Im Dokument „Vorprüfung des Einzelfalles“ von Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH vom 30.01.2024 ist uns unter 1.2 aufgefallen, dass folgendermaßen argumentiert wird: *“Eine von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichende Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet steht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB, da der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur „in den Grundzügen“ darstellt“.*

**Wir möchten die Verwaltungsgemeinschaft Glonn darauf hinweisen**, dass nach § 8 Abs.2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Von einem parallelen Änderungsverfahren des FNP nach § 8 Abs.3 BauGB ist der UIB derzeit nichts bekannt. **Wir empfehlen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn dringend**, eine Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen.

Weitere Anregungen oder Empfehlungen werden nicht vorgetragen.

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“ wurde nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Sommer 2023 wurde der § 13 b BauGB, aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union, für unwirksam erklärt.

Nun besteht nach §215a BauGB die Möglichkeit die bereits im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nach §13b BauGB abzuschließen. § 215a BauGB gibt vor, dass die bereits eingeleiteten Verfahren im beschleunigten Verfahren entsprechend Anwendung des § 13 a BauGB abgeschlossen werden können. Nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine vorhergehende Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

In der Begründung zum Bebauungsplan, die nicht Teil der Beteiligung war, der UIB aber bereits vorlag, wird dies entsprechend beschrieben.

Um keine Verwirrung zu erzeugen, entfällt der aufgeführte Satz aus der Vorprüfung.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**RPV, Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 13.03.2024**

**Sachvortrag:**

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

**Beschluss:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**LBV Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V – Kreisgruppe Ebersberg, Stellungnahme vom 11.03.2024**

**Sachvortrag:**

Der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben). Bitte berücksichtigen Sie unseren Bauherrenratgeber und pflanzen Sie bei der Ortseingrünung Vogelschutzgehölze. Dies sind beeren- oder andere

früchttragende heimische Bäume und Sträucher die auch zum Teil durch Stacheln unseren Singvögeln besseren Schutz vor Prädatoren bieten.

Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist (z.B. Pflicht zu erneuerbaren Energien wie Solardach), 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 ...).

### **Beschluss:**

Die vorhandenen Flächen, die überbaut werden sollen, werden derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Zuge der geplanten Bebauung werden keine ökologisch wertvollen Habitatstrukturen entfernt oder durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, die Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tierarten darstellen könnten. Es werden sowohl keine Gebäude beseitigt oder umgebaut als auch keine Bäume oder Gehölzflächen gerodet, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet wären. Auch angrenzende potenzielle Lebensräume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder gestört.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung des geplanten Bauvorhabens nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten oder Vogelarten verbunden ist. Es kommt daher nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Der Bauherrenratgeber wird zur Information von der Gemeinde an die zukünftigen Eigentümer weitergegeben. Für die Pflanzungen sind heimische Laubgehölzarten festgesetzt.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 05.03.2024**

#### **Sachvortrag:**

Vom LfU zu vertretende Fachbelange (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stellungnahme vom 05.03.2024**

#### **Sachvortrag:**

Aus dem Umweltbericht des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München kann man entnehmen, dass der Planungsumgriff zu der Untereinheit Klimabezirk "Oberbayerisches Alpenvorland" gehört und im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Nord nach Süd zunimmt. Mit starkem Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist zu rechnen.

#### **Der BN regt deshalb für den Bebauungsplan eine Zisternenpflicht mit Einrichtungen zur Wasserentnahme an.**

Siehe [https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2021-07-27\\_Bayerisches-Bauministerium-Klimasensibler-Umgang-mit-Niederschlagswasser-in-der-Bauleitplanung.php](https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2021-07-27_Bayerisches-Bauministerium-Klimasensibler-Umgang-mit-Niederschlagswasser-in-der-Bauleitplanung.php)

Die Niederschlagswasserrückhaltung durch Zisternen hat folgende Vorteile:

a) ist ein kleiner Beitrag zum Hochwasserschutz für tiefer liegende Geländeabschnitte in der Umgebung

- b) führt regelmäßig zu Einsparung von Wasserentnahme aus dem öffentlichen Netz
- c) kann für Gartenbewässerung und Brauchwasser für Toilettenspülung in Gebäuden genutzt werden
- d) und entlastet so die laufenden Betriebskosten für die Bewohner.

Bezüglich Einfriedungen und Gartengestaltung

fordert der BN sockellose Zäune, durchgängig für Igel! Eine insektenfreundliche Gartengestaltung sollte geboten sein. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. (Verbot von Stein- und Schotterflächen zur Gartengestaltung)

Bei allen Bauvorhaben sollten umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) angestrebt werden.

### **Beschluss:**

Bei der Beteiligung wurde um Anregungen zur Vorprüfung des Einzelfalls vom Büro Schober gebeten. Da es sich bei der abgegebenen Stellungnahme offensichtlich nicht um eine Anregung zum vorliegenden Verfahren handelt, wird diese nicht berücksichtigt.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 27.02.2024**

### **Sachvortrag:**

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Herrn Lukas Scharfe - Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen. Grundsätzlich ist die Stellungnahme mit dem Aktenzeichen AELF-EE-F2-4612-42-11-4 vom 03.05.2024 weiterhin gültig.

Zudem soll auf die hohe Bedeutung des landwirtschaftlichen Bodens eingegangen werden. Die Bodenart, welche mit der Ackerzahl bewertet wird, weist vor allem im unteren und oberen Bereich gute Werte auf. So sind hier Ackerzahlen von 50-52 zu finden, welche somit über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen des Landkreises Ebersberg liegen (Vgl. Bay-KompV). Diese Böden sind so in Anbetracht der globalen Krisen (Klimawandel, geopolitische Auseinandersetzungen, hohe Flächenversiegelung) von hoher Bedeutung für die regionale Lebensmittelversorgung der angrenzenden Bevölkerung.

Es soll somit der Einschätzung widersprochen werden, dass diese Böden von geringer Bedeutung sind. Bei einem Abtrag der oberen Bodenschichten (Ackerkrume) sollte diese dazu genutzt werden umliegende Flächen, welche eventuell geringere Wertigkeiten besitzen, aufzuwerten.

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.

### **Beschluss:**

Bei der erwähnten Stellungnahme handelt es sich um die oben aufgeführte Stellungnahme vom 03.05.2023. Hierzu wird auf die Abwägung zu der genannten Stellungnahme vom 03.05.2023 verwiesen.

Die Bodenbewertung ist in dieser Art und Weise im Umweltbericht enthalten und beschrieben.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die Böden ebenfalls nicht als Böden von geringer Bedeutung beschrieben.

Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

### **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 08.02.2024**

#### **Sachvortrag:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.04.2023 (s. Anlage). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir dem Fazit aus der umweltrechtlichen Vorprüfung zu, dass keine Anhaltspunkte für erhebliche oder nachhaltig negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorliegen.

#### **A Beschluss:**

Es wird auf die oben aufgeführte Abwägung zu der genannten Stellungnahme verwiesen. Für die Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

#### **Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:**

Landratsamt Ebersberg -Staatl. Gesundheitsamt-  
Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft  
Bayerischer Bauernverband  
Amt für Ländl. Entwicklung Oberbayern

#### **Anmerkung der Verwaltung:**

**Aufgrund der neuen Rechtsprechung wurde eine Anpassung der Bebauungsplanbegründung im Hinblick auf die Verfahrensdurchführung, den Ausgleich, die Grünordnung und den Umweltbericht und die genannte Vorprüfung notwendig. Die Änderungen wurden bereits vorgenommen und sind in den aktuellen Unterlagen enthalten.**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberpframmern nimmt Kenntnis von den Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 215a mit der Vorprüfung des Einzelfalls und billigt den von Architekten Hans Baumann & Freunde, ausgearbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Siegertsbrunner Straße III“ der Gemeinde Oberpframmern, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen in der Fassung vom **06.06.2024**.

Die zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet und mit Fassungsdatum 06.06.2024 versehen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den aktualisierten Planunterlagen i.d.F.v. 06.06.2024 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierauf wird noch durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**