



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 18.10.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule Eggstätt

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Glas, Christian

Mitglieder des Gemeinderates

Eder, Gerhard

Estner, Ludwig

Hekele, Günther

Huber, Kajetan

Hundhammer, Helmut

Illi, Jacob

Langl, Bene

Meier, Stefan

Plank, Hans

Schönhuber, Marianne

Stöger, Christoph

abTOP 4 anwesend

Verwaltung

Bauer, Isabella

Ruth, Bernd

Gast

Kirchner, Elisabeth

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Erb, Florian

entschuldigt

Löw, Markus

entschuldigt

Weinberger, Katharina

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Informationen des Bürgermeisters aus vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzungen
Vorlage: BGM/099/2022
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.09.2022
Vorlage: BGM/100/2022
3. Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung; Rückwirkungsbeschluss
Vorlage: Kä/032/2022
4. 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Meisham"; Vorlage der Stellungnahmen, Vollzug des Baugesetz (BauGB); weiteres Verfahren
Vorlage: BV/299/2022
5. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften, sowie ein Einfamilienwohnhaus mit 4 Carports und 2 Stellplätzen auf FLNr. 289, Gemarkung Eggstätt, Priener Str. 7
Vorlage: BV/298/2022
6. Verschiedenes und Bekanntgaben
Vorlage: BGM/101/2022

Erster Bürgermeister Christian Glas eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Informationen des Bürgermeisters aus vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzungen

Mitteilung:

- **Erneuerung der gemeindlichen Homepage www.eggstaett.de: Vorstellung der Angebote und Vergabe**
Der Gemeinderat beschloss die Vergabe der Erneuerung der Gemeinde-Webseite www.eggstaett.de an die Firma inixmedix Media GmbH.
- **Renovierung Heistracher Haus, ehem. Schuhmann-Wohnung, Auftrag Fenster**
Der Gemeinderat stimmte der Auftragsvergabe der neuen Fenster an die Fa. Reiter zu.
- **Renovierung Heistracher Haus, ehem. Schuhmann-Wohnung, Obinger Str. 3, Vergabe der Fußbodenarbeiten**
Der Gemeinderat stimmte der Auftragsvergabe für den Fußboden an die Fa. Voit zu.
- **Neubau Kindertagesstätte Eggstätt: Hier Vergabe Planungsleistung Küchenplanung**
Der Gemeinderat stimmte der Vergabe der Planungsleistungen nach HOAI an das Planungsbüro C. Pillich Projektplanung aus Bad Feilnbach zu.
- **Neubau Kindertagesstätte Eggstätt; Vergabe Planungsleistung „vorbeugender Brandschutz“**
Der Gemeinderat stimmte der Vergabe der Planungsleistung „vorbeugender Brandschutz“ an das Planungsbüro Püschel zu.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.09.2022

Sachverhalt:

Die Niederschrift wurde den Mitgliedern des Gemeinderates per Ratsinformationssystem zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt.

Zur Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.07.2022 wurden keine Änderungen oder Bedenken geäußert; sie gilt somit als einstimmig genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

3 Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung; Rückwirkungsbeschluss

Sachverhalt:

Die in der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Eggstätt vom 28.10.2010 in der Fassung der Änderungssatzung vom 19.12.2018 festgesetzten Herstellungsbeiträge und Verbrauchsgebühren werden zum 01.01.2023 der Kostenentwicklung bzw. der entsprechenden abgaberechtlichen Voraussetzungen angepasst.

Vorbehaltlich der noch durchzuführenden Kalkulation der Herstellungsbeiträge sowie der Verbrauchsgebühren wird die Anpassung voraussichtlich zu einer Erhöhung der Herstellungsbeiträge sowie der o.g. Gebührensätze gegenüber den derzeit geltenden Beitrags- und Gebührensätzen führen. In welcher Höhe eine Anpassung der Beiträge und Gebühren erforderlich wird, kann erst nach Abschluss der noch durchzuführenden Berechnungen festgelegt werden.

Dieser Sachverhalt wird den Beitrags- und Gebührendzahlern durch Anschlag an den Gemeindetafeln als auch auf der Homepage als Vorabinformation bekannt gegeben, da die endgültige Berechnung erst im kommenden Jahr (2023) durchgeführt werden kann, die Anpassung jedoch aus verwaltungstechnischen Gründen zum 01.01.2023 erfolgen muss. Nach Abschluss der o.g. Berechnungen ist mit einer rückwirkenden Anpassung der entsprechenden Bestimmungen in der BGS/EWS zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Rückwirkungsbeschluss zu.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

4 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Meisham"; Vorlage der Stellungnahmen, Vollzug des Baugesetz (BauGB); weiteres Verfahren

Sachverhalt:

18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Meisham“ Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Verfahren gemäß § 10 BauGB i.V.m

§ 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zu Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zu Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen TöB

Planungskronologie:

Der Gemeinderat der Gemeinde Eggstätt hat in seiner Sitzung vom 05.04.2022 die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Meisham“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit über Aushang und Anschreiben an die direkten Nachbarn gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2022 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 öffentlich ausgelegt (Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln vom 21.06.2022).

In Reaktion auf die vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von Seiten der Gemeinde eine ergänzende und bauplanungsrechtlich nicht notwendige Anhörung der betroffenen Bürger (Nachbarn) am 07.09.2022 anberaumt. Im Zuge dieser Anhörung wurden das städtebauliche Konzept der Bebauungsplanänderung erläutert und vorgebrachte Bedenken nochmals gehört bzw. besprochen. Wesentliche, über die im Verfahren hinausgehende geäußerten Bedenken wurden dabei nicht vorgebracht. Die im Verfahren geäußerten Bedenken und Anregungen werden im Folgenden erörtert und abgewogen (Ziff. B.).

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

A.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange **OHNE** Rückmeldung / Äußerung

Bei den folgenden beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **ohne Rückmeldung bzw. ohne Äußerung** wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken und Anregungen gegen die Planung bestehen.

1. Wasserwirtschaftsamt WWA Rosenheim,
Schreiben vom 25.07.2022, per E-Mail
2. Erzbischöfliches Ordinariat München, R1 FB Pastoralraumanalyse
Schreiben vom 21.07.2022
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Schreiben vom 25.07.2022, per E-Mail

A.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange **OHNE** Bedenken und Anregungen

1. Staatliches Bauamt Rosenheim
Schreiben vom 26.07.2022, per E-Mail
2. Bayerischer Bauernverband;
Schreiben vom 30.06.2022, per E-Mail
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ADBV Rosenheim
Schreiben vom 29.06.2022, per E-Mail
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF Rosenheim
Schreiben vom 25.07.2022; AZ: AELF-RO-4612-14-4-3
5. Bayerischer Bauernverband
Schreiben vom 30.06.2022
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 18.07.2022, per E-Mail

7. Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt / SG Bauleitplanung
Schreiben vom 20.07.2022, per E-Mail
8. Landratsamt Rosenheim, SG-34 Wasserrecht
Schreiben vom 22.07.2022; AZ: 34
9. Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau
Schreiben vom 26.07.2022, per E-Mail

A.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange MIT Bedenken und Anregungen

- A.3.1 Bayernwerk Netz GmbH
Schreiben vom 06.07.2022, AZ: TBAP Lo 4975

Bedenken und Anregungen

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

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

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

Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen vorliegende Planung keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Bauwerber sind über die vorgebrachten Anforderungen zu informieren.

Für die Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

A.3.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 26.07.2022

Bedenken und Anregungen

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde Eggstätt möchte im Ortsteil Meisham die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen.

Im Teilbereich A soll ein zweigeschossiges Einzelhaus entstehen. Hierzu bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.

Im Teilbereich B ist ebenfalls die Errichtung eines zweigeschossigen Einzelhauses vorgesehen. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist nicht zulässig. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Handwerksbetriebe, die im Zuge der weiteren Planungen und heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick insbesondere im Hinblick auf die betriebsüblichen Immissionen (Lärm, Geruch, etc.) und den dazugehörigen Betriebsverkehr. Es ist sicherzustellen, dass die Ausweisung der geplanten Wohnbebauung zu keinerlei Beeinträchtigung der angrenzenden Unternehmen führt.

Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Vorhaben im Teilbereich A bestehen.

Bei dem Teilbereich B handelt es sich um ein festgesetztes Mischgebiet. Die üblichen Immissionen eines MI sind daher vonseiten einer Wohnnutzung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu dulden.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes vor. Zur Sicherung der Durchmischung wird für Teilbereiche des Vorhabens eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist durch vorliegende Planung eine zusätzliche Einschränkung oder Gefährdung benachbarter Betriebe nicht zu erwarten.

Für die Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Gemeinderatsmitglied Christoph Stöger ist ab dieser Zwischenabstimmung anwesend.

Abstimmungsergebnis 11 : 1

A.3.3 Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 29.07.2022; AZ: 33 BP-2022-50959 IX 17941

Bedenken und Anregungen

<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p>siehe Beiblatt</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz § 30 BNatSchG Art. 23 BayNatSchG</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>siehe Beiblatt</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes</p> <p>Die Luftbildanalyse und die Ausführungen in Kap. 3.3 der Begründung (S. 11) belegen, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die Durchgrünung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf den bereits bebauten Grundstücken (u.a. Baumpflanzungen entlang der Straße am Lohfeld) nicht oder nicht ausreichend umgesetzt wurden. Die Gemeinde ist ihrer gesetzlichen Ausgleichsverpflichtung daher bisher nicht entsprechend nachgekommen. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Pflanzungen umgehend gemäß Festsetzungen zu veranlassen (ideale Pflanzzeit: der bevorstehende Herbst) und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Nachweise (z.B. Fotos und Baumschulrechnungen, Lagepläne mit Pflanzstandorten) zu belegen.</p> <p>Fortsetzung s. Beiblatt</p>

zu 2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird auf Fl.Nr. 2166/11 eine Ausgleichsfläche überbaut. Diese ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und daher ist hier im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die zu ersetzende Ausgleichsfläche ist exakt zu ermitteln. Eine nachvollziehbare Ermittlung fehlt in der Begründung. Die Ersatz-Ausgleichsfläche auf der externen Fl.Nr. 2070 ist mit Angabe des Entwicklungsziels und der durchzuführenden Maßnahmen in einem Lageplan abzugrenzen und als Bestandteil des Bebauungsplanes darzustellen. Es empfiehlt sich ein separates Fenster in der Planzeichnung. Sie ist durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. Die Fläche ist spätestens mit Beginn der Bebauung auf Fl.Nr. 2166/11 umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und gemäß festgesetzten Entwicklungsziel und Maßnahmen zu pflegen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind Belange des Artenschutzes berührt. Es sollen Gehölzbestände beseitigt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Eine zwingend notwendige Entfernung des Gehölzbestandes für die Umsetzung der Planung ist nicht ersichtlich. Nach Aussagen eines Anwohners stellt eine der Weiden eine Lebensstätte für Hornissen dar. Angaben hierzu fehlen in den Unterlagen. Eine Überprüfung durch die untere Naturschutzbehörde erfolgte aus Zeitgründen nicht.

Durch eine entsprechende Planung, exaktes Einmessen der Standorte, ggf. erforderliche Baumpflegemaßnahmen und achtsame Umsetzung des Bauvorhabens (ausreichender Abstand zur Bebauung, Beachtung der DIN 18920) können die Weiden als Lebensstätten von Brutvögeln, zahlreichen Insekten und ggf. Hornissen erhalten werden. Alte Bäume prägen in unersetzlicher Weise das Ortsbild und leisten einen wertvollen Beitrag im Hinblick auf das Kleinklima und den Klimaschutz. Neupflanzungen stellen keinen adäquaten Ersatz vorhandener Gehölzstrukturen und Lebensstätten dar. Die Planung ist dahingehend zu überprüfen und zu überarbeiten.

Die Ermittlung des Vegetationsbestandes und die fachliche Einschätzung zu dessen ökologischer Wertigkeit auf der Fl.Nr. 2166/34 ist fehlerhaft (S.7, S.9, S.22, S.23, S.24 der Begründung). Zum einen wurde die Gemeinde durch die untere Naturschutzbehörde (UNB) bereits im Mai darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorhandenen Baumbestand um zwei Silber-Weiden und nicht um Eschen handelt, wie im Bebauungsplan mit Begründung, im Sitzungsprotokoll und in der Presse dargestellt. Der dritte Baum in der Gruppe wurde gar nicht erwähnt. Zudem wurde die Gemeinde um Übermittlung des Kartierungsergebnisses für das Grünland gebeten. Ein solches wurde der unteren Naturschutzbehörde nach wie vor nicht vorgelegt, so dass eine eigene Ortseinsicht erfolgte. Demnach handelt es sich bei der Fläche um arten- und strukturreiches Dauergrünland, welches im südlichen Bereich dem gesetzlichen Schutz nach Art. 23 Abs. 7 BayNatSchG unterliegt. Die Fläche ist aufgrund des extrem hohen Kräuteranteils, der Silber-Weiden und der extensiven Nutzung äußerst insektenreich. Der östliche Bereich, auf dem sich ein zwischenzeitlich gerodeter Gehölzbestand befand, erfüllt diese Voraussetzungen nicht.

Obwohl die fachliche Einschätzung der Planer hinsichtlich der Biotopeigenschaft nicht korrekt ist, gelten die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG (Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope) im vorliegenden Fall nicht, da diese Biotopeigenschaft nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden sind und grundsätzlich eine nach diesem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird (Art. 23 Abs. 2 Nr.1 BayNatSchG). Zudem kann für die Gemeinde gewertet werden, dass das "arten- und strukturreiche Dauergrünland" erst im Zuge des Volksbegehrens "Rettet die Bienen" in das Naturschutzgesetz aufgenommen wurde.

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit, der Bedeutung für die Insektenflora, der Herstellungs- und Entwicklungsdauer und der Tatsache, dass dieser Bestand den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (extensive Gartennutzung im nordwestlichen Teil) entspricht, schlägt die UNB folgende Vorgehensweise vor: Das Saatgut sollte unbedingt gewonnen und der Bestand durch eine geeignete Weise auf eine neu anzulegende Ausgleichsfläche (z.B. die externe Fl.Nr. 2070) übertragen werden. Aufgrund des fortgeschrittenen Zeitpunkts (Samenreife vieler Arten) wäre die Saatgutgewinnung umgehend zu beauftragen (z.B. Beerntung mit Wiesefix des Landschaftspflegeverbandes oder Heudrusch mit Mähgutübertragung auf vorbereitete Empfängerfläche). Der südöstliche Teil der Fläche könnte durch entsprechenden Schutz (keine Lagerung von Baumaterialien, kein Befahren mit Baumaschinen) sogar vor Ort erhalten werden. Hier ist ohnehin keine Bebauung vorgesehen.

Sachverhalt / Abwägung

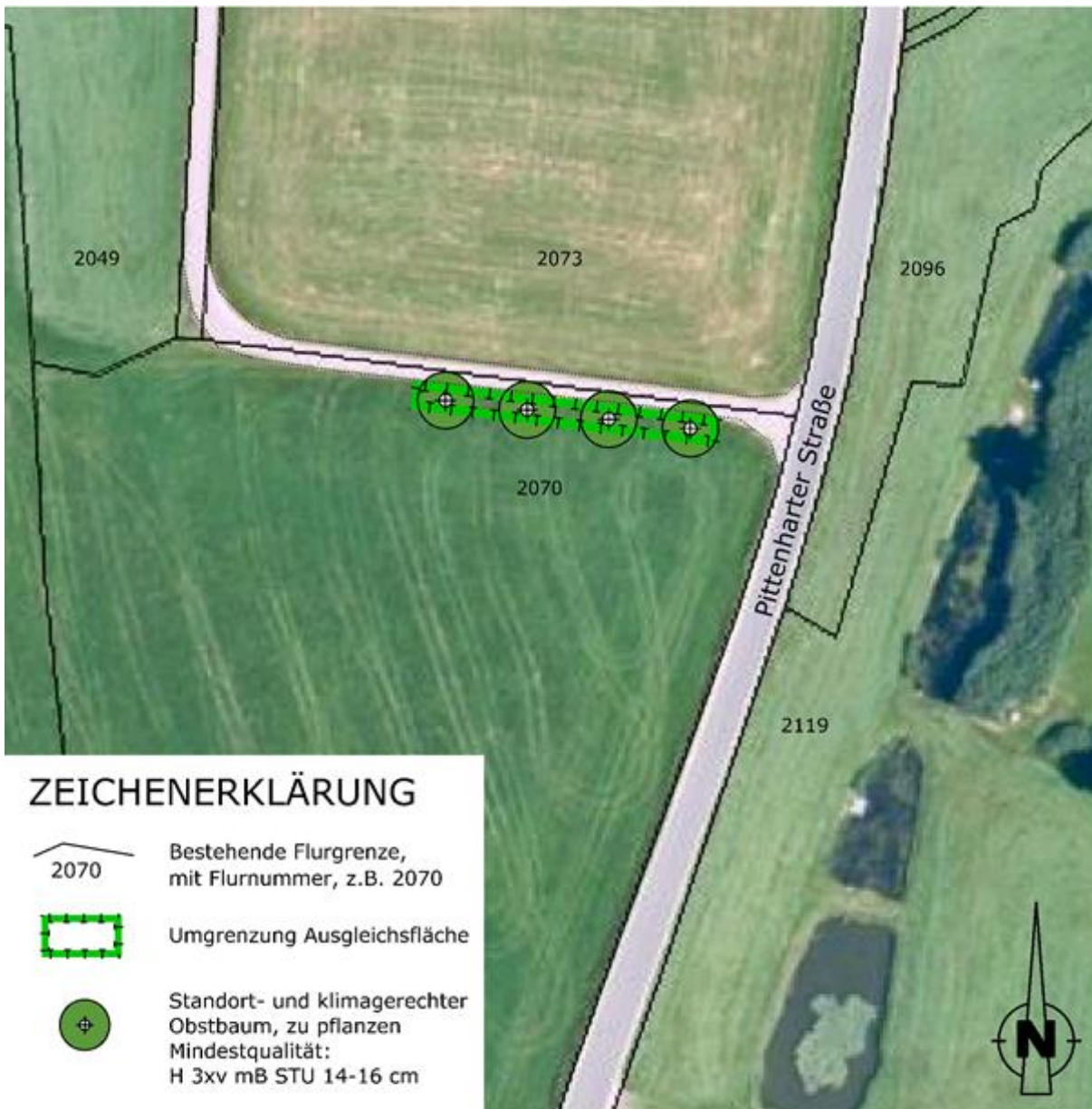
Teilbereich A (Flur Nr. 2166/11, Am Lohfeld 38)

Die Hinweise zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an der Straße am Lohfeld werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um private Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Für die Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Entsprechend § 4c BauGB ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vonseiten der Gemeinde zu kontrollieren. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde mit den entsprechenden Grundstückseigentümern Kontakt aufnehmen und die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anmahnen bzw. fordern. Über die umgesetzten Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu informieren.

Die überplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von ca. 200 m² entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung textlich aufgeführt. Im Sinne eines besseren Verständnisses ist die überplante Fläche in die tabellarische Aufführung der Eingriffsflächen (Tab. 3 Überblick Eingriffsbilanzierung) entsprechend redaktionell aufzunehmen.

Der erforderliche Ausgleich i. S. einer Ersatzfläche 1 : 1 wird, in Abstimmung mit dem LRA Rosenheim – UNB im nördlichen Grundstücksbereich der Flur Nr. 2070, Gemarkung Eggstätt entlang der Erschließungsstraße zum Gärtnerareal der „Eggstätter Blumeninsel“ nachgewiesen.



Die Bebaubarkeit des Grundstücks würde wesentlich eingeschränkt.

Die rechtskräftige Bauleitplanung (BPlan Nr. 12 „Meisham“, 27.05.1997) beinhaltet im beanspruchten Bereich keine Festsetzungen zu erhaltenswertem Baumbestand. Im nordwestlichen Grundstücksbereich sind lediglich „Gartenflächen“ festgesetzt. Nach Festsetzung sind je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laub- / Obstbaum zu pflanzen. Gartenflächen sollen extensiv genutzt werden. Nebenanlagen sind bzgl. des umbauten Raums begrenzt zulässig.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde das zulässige Baufeld nach Norden verschoben. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, kommt es bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens dennoch voraussichtlich zur Beseitigung des vorhandenen Baumbestands. Im Rahmen der Festsetzungen zur Grünordnung werden bereits Vorgaben für Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z. B. Ersatzpflanzungen heimischer Laub- / Obstbäume, die bisherigen Vorgaben zur Mindestdurchgrünung werden eingehalten.

Zusätzlich werden zur Kompensation der Verluste von Lebensraum für Vögel Vorgaben für das Anbringen von Nisthilfen festgesetzt.

Das im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung prüfrelevante Artenspektrum beschränkt sich laut Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 44 und § 7 Abs. 2) auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, Arten der EUArtSchV Anhang A und der BArtSchV Anlage 1, Spalte 3.

Allgemein ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung (hier Rodung) oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen und der Verweis auf die Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insektenfauna sind in der Begründung aufgeführt.

Im Sinne einer sach- und fachgerechten Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken wurde im September 2022 durch die Dipl. Biologin Nikola Bichler, Bichler & Bichler GbR, 83132 Pittenhart, eine fachliche Einschätzung der vorhandenen Situation und der Auswirkungen der Planung erarbeitet. In diesem „Gutachten über die Begehung des Grundstücks an der Pittenharter Straße 3“ mit Stand vom 10.09.2022 wurde der Baumbestand untersucht und die artenschutzrechtlichen Auswirkungen einer möglichen Rodung untersucht.

Das Ergebnis kommt zu folgender Bewertung:

„Der durch die Fällung der beiden Silberweiden bedingte Verlust an Brutplätzen für Vögel, Jagdhabitat für Fledermäuse und Nahrungsangebot sowie Lebensraum für Insekten wird durch die umliegenden Gehölze und die Ausgleichspflanzungen ausgeglichen.“ (BICHLER 2022)

Um das derzeit vorhandene artspezifische Nahrungsangebot zu stärken, wird empfohlen, eine entsprechende Artenauswahl in der Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Pflanzung Silber-Weide). Entsprechende Vorgaben können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden. Die Begründung ist dahingehend redaktionell erläuternd zu ergänzen. Lage und Art der erforderlichen bzw. geplanten Baumpflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu definieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine prüfrelevanten Arten von der Bebauungsplanänderung betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Die Begründung ist hinsichtlich der Biotopeigenschaften des Grundstücks entsprechend vorgebrachten Anregungen redaktionell zu überarbeiten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Saatgutgewinnung für Übertragung, Schutz bestehender Flächen durch Baumanagement) sind zu überprüfen und soweit möglich als Kompensationsmaßnahme umzusetzen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Begründung ist redaktionell zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt sich die o.a. Ausführungen zu eigen. Die Begründung ist entsprechend der Vorgaben redaktionell zu überarbeiten und zu ergänzen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Durch die Gemeinde ist mit den benachbarten Grundstückseigentümern am „Lohfeld“ Kontakt aufnehmen und die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anmahnen bzw. fordern. Über die umgesetzten Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu informieren.

Die ergänzenden Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu sichern.

Abstimmungsergebnis 9 : 3

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

B.1 Bedenken und Anregungen mit Schreiben vom 25.07.2022

Bedenken und Anregungen

leider konnte ich heute Herrn Ruth mehrmals telefonisch, zum o.g. Thema nicht erreichen.

Ich beziehe mich auf unser persönliches Gespräch und die von Ihnen am Freitag zugesendeten Unterlagen sowie dem Einspruch der Familie Pilling vom 31.03.22 und 05.07.22 zur verdichteten Bebauung, die entsprechend der Gesetzgebung der bayrischen Bauordnung, vor Beschluss mit den Nachbarn abgestimmt werden soll.

Damit keine Fristversäumnisse bis zum 29.07.22 eintreten, widerspreche ich hiermit den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan und lege Einspruch gegen diese ein.

Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll, wenn man die Unterlagen zum Bebauungsplan, mit den Betroffenen Nachbarn bespricht und die Auswirkungen entsprechend darlegt. Dies ist ja auch der Hintergrund einer Anhörung der Betroffenen bzw. der Auslegung der Unterlagen.

Sachverhalt / Abwägung

Kommunen können mit der Aufstellung von Bebauungsplänen die bauliche Entwicklung steuern. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen (Planungshoheit der Gemeinde).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans werden regelmäßig eine frühzeitige und eine (zweite) förmliche Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung beinhaltet eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs über einen Zeitraum von vier Wochen. Wer innerhalb dieses Zeitraums keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgibt, kann gegen den Bebauungsplan zumindest nicht mehr direkt in einem Normenkontrollverfahren vorgehen.

Vorrangiges Ziel der Landes- und Regionalplanung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Damit einhergehend sollen Außenbereichsflächen geschont und Innenbereichs-flächen vorrangig entwickelt werden.

Entsprechende Vorhaben werden nach Willen des Gesetzgebers unterstützt. Bebauungspläne (auch Bebauungsplanänderungen) mit dem Ziel einer Nachverdichtung können daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden.

Von der Aufstellung sowie von der Beschlussfassung eines/über einen Bebauungsplan muss die Gemeinde die betroffenen Grundstückseigentümer grundsätzlich nicht direkt informieren. Dies gilt sowohl für die Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch für die Eigentümer der Nachbargrundstücke. Es reicht aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Mitteilungen im Amtsblatt der Gemeinde oder in den örtlichen Tageszeitungen öffentlich bekannt gemacht werden.

Der Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung in der Fassung vom März 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022

öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde fristgerecht durch Anschlag an den Amtstafeln am 21.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

In Reaktion auf die allgemein im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde von Seiten der Gemeinde eine ergänzende und bauplanungsrechtlich nicht notwendige Anhörung der betroffenen Bürger (Nachbarn) am 07.09.2022 anberaumt. Im Zuge dieser Anhörung wurden das städtebauliche Konzept der Bebauungsplanänderung erläutert und vorgebrachte Bedenken nochmals gehört bzw. besprochen. Wesentliche, über die im Verfahren hinausgehende geäußerten Bedenken wurden dabei nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken werden zu Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis 12 : 0

B.2 Bedenken und Anregungen mit Schreiben vom 31.07.2022 (Teilfläche A: Straße Am Lohfeld)

Bedenken und Anregungen

bezugnehmend auf die im Betreff genannte Anhörung zur Änderung des Bebauungsplans Nr.12 "Meisham" FINr.2166/11, möchten wir Ihnen mitteilen, **dass wir als direkter und betroffener Nachbar keine formale Aufforderung zur Anhörung erhalten haben!**

Wir möchten Sie hiermit darüber informieren, dass wir gegen dieses formale juristische Versäumnis ihrerseits Einspruch erheben und behalten uns damit juristische Schritte gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans vor.

Wir geben Ihnen bis zum 16.08.2022 Gelegenheit uns zu diesem Sachverhalt zu informieren.

Zudem erwarten eine gemeinsame Anhörung aller betroffenen Grundstücksanlieger zu dieser Sache.

Sachverhalt / Abwägung

Auf den Sachverhalt / Abwägung zu Ziff. B.1 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken werden zu Kenntnis genommen. Auf die Beschlusslage zu Ziff. B.1 wird verwiesen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis 12 : 0

B.3 Bedenken und Anregungen mit Schreiben vom 06.08.2022

Bedenken und Anregungen

Da ich den von Ihnen erwähnten Brief zur Anhörung nicht erhalten habe, war es mir nicht möglich rechtzeitig einen Widerspruch einzulegen. Ich fordere Sie deshalb auf, die Zustellung nachzuweisen.

Bis zu ihrem Schreiben vom 01.08.2022 habe ich als direkt betroffener Grundstücksanlieger überhaupt gar keine Information erhalten. Nicht ich habe mich zu informieren, Sie haben mich als direkt betroffenen Anlieger zu informieren. Das wurde von Ihnen versäumt.

Deshalb erneuere ich hiermit den Widerspruch gegen die 18. Änderung des Bebauungsplans Meisham.

Ich nehme an, dass Sie uns mit den Anliegern Am Lohfeld 32, Regina und Stefan Bodler, die *nicht* Nachbarn des von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücks sind, verwechselt haben. Das ist nicht mein Verschulden.

Des weiteren behalte ich mir juristische Schritte in dieser Angelegenheit vor.

Sachverhalt / Abwägung

Auf den Sachverhalt / Abwägung zu Ziff. B.1 wird verwiesen.

In Ergänzung der öffentlichen Auslegung hat die Gemeinde im Vorfeld des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, obwohl rechtlich nicht notwendig, die unmittelbar benachbarten Anlieger über das anstehende Verfahren informiert.

Aufgrund einer Namensgleichheit wurde besagtes Schreiben allem Anschein nach nicht an alle angrenzenden Nachbarn versendet. Die Verwechslung bittet die Gemeinde ausdrücklich zu entschuldigen.

Mit Verweis auf die Ausführungen zu Ziffn. B.1 hat dieser bedauernde Umstand jedoch bauplanungsrechtlich keine Auswirkungen.

Beschlussvorschlag

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken werden zu Kenntnis genommen. Auf die Beschlusslage zu Ziff. B.1 wird verwiesen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis 12 : 0

B.4 Bedenken und Anregungen mit Schreiben vom 05.07.2022 (Teilfläche A: Straße Am Lohfeld)

Bedenken und Anregungen

Sie haben uns nun formell über die 18.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Meisham" informiert und um Stellungnahme gebeten.

Wir verweisen hierzu auf unser Schreiben vom 31.3.2022 , zu diesem Zeitpunkt hatten wir bereits Kenntnis über den Sachverhalt und uns entsprechend dazu geäußert.
Wir hatten in diesem Zusammenhang auch um ein persönliches Gespräch gebeten, wozu Sie uns aber bislang keine Gelegenheit gegeben haben.

Formell teilen wir Ihnen heute nochmals mit, dass die Änderung des Bebauungsplanes von uns keine Zustimmung findet, die Gründe hierfür haben wir auch bereits im Schreiben vom 31.3.2022 erörtert.

Leider gibt es von ihrer Seite bis heute keinen Vorschlag für ein persönliches Treffen oder eine gemeinsame Ortsbegehung mit Vertretern der Gemeinde.

Sollten Sie bis zum Ablauf der Fristsetzung 29.7.2022 keinen Gesprächswillen zeigen, werden wir uns entsprechend an die zuständige Aufsichtsbehörde im Landratsamt wenden

Schreiben vom 31.03.2022

gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Meisham" betreffend Fl.Nr. 2166/11 u. 2166/34, Gemarkung Eggstätt möchten wir folgende Einwände bzw. Bedenken vorbringen:

Das vorgesehene Gebäude hat in seinem Ausmaß und Nähe zu unserem Grundstück eine absolut erdrückende Wirkung.

Belastend hinzu kommt, dass unser Grundstück erheblich beschattet wird, was unsere Hauptterrasse im Westen besonders betrifft, aber voraussichtlich auch unser Wohnhaus mit Auswirkungen auf die Lebensqualität.

Von Hr. Ruth kam der Vorschlag, seitens der Gemeinde ein Phantomgerüst aufzustellen, lt. Aussage Architektin gibt es dafür aber auch entsprechende Modellberechnungen .

Wir bitten darum, diese Prüfung zu veranlassen

Da nur maximal die Mindestabstandsfläche von 3,00 m eingehalten wird, gehen wir von einer starken Beeinträchtigung aus. Die Größe des Objektes spielt kaum eine Rolle, der Bauherr wird aufgrund der weiteren Gegebenheiten dies voll ausnutzen und auch so können, weil er von seinem 16-m-Privileg (Anwendung 0,4 H) Gebrauch macht, dieser Aspekt wurde uns übrigens durch Hr. Ruth vorenthalten.

Durch städtebauliche Vorschriften ist an der Straßenseite ein Grünstreifen im B-Plan vorgesehen,, welcher aber aussagegemäß bereits reduziert wurde. Die erforderliche Grünfläche schränkt die Bebauung mit 2 Gebäuden ohnehin deutlich ein.

Wir verstehen nicht, warum hier die Mindestvorgaben unterschritten werden und sich die Gemeinde wiederum um entsprechende Ausgleichsflächen bemühen muss, nur um aus einem Flurstück zwei Bauplätze zu generieren, wobei wir bezweifeln, dass sich das vordere Grundstück überhaupt adäquat verkaufen lässt. Nach unserer Meinung geht es hier nur um einen Gefallen für den Käufer des oberen Grundstücks, was die Aussage seitens Herr Ruth (... "Fam. Sommerfeld/Mooshage soll das Grundstück auf jeden Fall bekommen") auch so deuten lässt.

Wir haben die Änderung auf den Bau eines Doppelhauses grundstücksmittig vorgeschlagen, was aus mehrerer Hinsicht absolut sinnvoll wäre und zudem auch aus unserer Erfahrung immer öfter in der Praxis so umgesetzt wird.

Lt. Aussage Hr. Ruth wurde dies bereits diskutiert, aber nicht weiter verfolgt, die angegebenen Gründe (u.a. Höhenunterschied) sind für uns nicht nachvollziehbar.

Von fachkundiger Seite wurde uns bestätigt, dass es auf jeden Fall eine umsetzbare Variante wäre.

Bitte beziehen Sie auch die anderen Grundstücksnachbarn ein, es sollte nicht nur ein Bauwerber beachtet werden, um die angrenzenden Nachbarn unverhältnismäßig zu belasten

Wir könnten uns vorstellen, mit einem Mindestabstand von 4,50 m zwischen Neubau und unserer Grundstücksgrenze "zu leben" , allerdings sieht hier die beauftragte Architektin Probleme hinsichtlich der gesamten Durchführung Ihrer Planung.

Sachverhalt / Abwägung

Entsprechend aktueller Rechtsprechung (VG Würzburg, AZ: W 5 K 18.975, 09.05.2019) lassen sich in Bezug auf Anspruch auf Belichtung und Belüftung im Nachbarrecht folgende Leitsätze definieren:

1. Eine erdrückende Wirkung eines Vorhabens auf das Anwesen eines Nachbarn scheidet sowohl von den Ausmaßen als auch von der baulichen Gestaltung aus, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als das betroffene Gebäude. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
2. Schöpft die in einem Baugebiet vorhandene Bebauung die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht aus, sondern bleibt sie dahinter zurück, so verstößt ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück, welche das im Plan zugelassene und den Planzielen entsprechenden Nutzungsmaß ausnutzt, nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Zu Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur Flur Nr. 2166/11 (Am Lohfeld)

Die geplanten Vorhaben befinden sich innerhalb eines nach § 30 BauGB überplanten Bereich (10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Meisham“, rechtskräftig seit 16.07.2002).

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das überplante Grundstück und für die bauliche Umgebung die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Entsprechend Leitbild der

bisherigen Planung soll landschaftsbezogen und nachfrageorientiert das freistehende 1-bis-2-Familienhaus den baulichen Maßstab bestimmen.

Die Gebäudehöhe für das überplante Grundstück ist mit 5,80 m ab OK.FFB.EG festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenze mit der Abmessung von circa 15 x 8,5 m festgelegt, gleiche Größen weisen die Baugrenzen der östlichen Nachbargrundstücke auf. Die westlich gelegenen Baufelder verfügen über Baufenster mit einer Größe vom circa 13,50 x 9,50 m. Die vorliegende Planung sieht im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb im Zusammenhang bebauter Bereiche die Errichtung von zwei Einzelhäusern vor. Die ursprüngliche Planungsintention wird somit fortgeführt. Für die geplanten Vorhaben sind Baufenster mit einer Größe von 11,0 x 8,5 m (Nord) beziehungsweise 12,0 x 8,0 m vorgesehen. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke ordnet sich demnach den umgebenden Baufeldern unter.

Die zulässige Wandhöhe wird für die geplanten Vorhaben mit 6,0 m ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK.FFB.EG) festgesetzt. Die geringfügige Erhöhung von 5,8 m auf 6,0 m gegenüber dem rechtskräftigen Maß dient einem zeitgemäßen Angebot an Geschosshöhen und einem Planungsspielraum bzgl. z. B. einer Dämmung des Daches oder eines Dachgeschoßausbaus zur Wohnraumgewinnung.

Die OK.FFB.EG wird aufgrund der vorhandenen Topographie und im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten angepassten Bauweise auf NHN (NormalHöhenNull) bezogen festgesetzt.

Das zulässige Maß der Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Wandhöhe) ist in ihrer Dimension mit der umgebenden zulässigen Bebauung vergleichbar. Eine Einfügung in die bauliche Umgebung ist durch geplante Vorhaben daher zu erwarten.

Die Variante einer Bebauung des überplanten Grundstücks durch ein Doppelhaus wurde im Vorfeld der Planung geprüft. Aufgrund der Hangsituation innerhalb des überplanten Bereichs würde eine Doppelhausbebauung zu einem Eingraben des Gebäudes auf der nordöstlichen beziehungsweise zu einem erhöhten Sockel auf der südwestlichen Seite führen. In Anwendung des Abstandsflächenrechts und des vorhandenen Grundstückszuschnitts sind Einschränkungen einer möglichen Bebauung des Grundstücks nicht auszuschließen. Je nach Länge einer Doppelhausbebauung ist zudem grundsätzlich von einer Riegelwirkung auszugehen.

In Fortführung der ursprünglichen Planungsintention, aufgrund der o. a. Ausführungen und im Sinne einer an das vorhandene Gelände angepassten Bauweise zur Vermeidung von Aufschüttungen und Abgrabungen wurde die Variante einer Doppelhausbebauung nicht weiterverfolgt.

Lage der überbaubaren Grundstücksflächen / Schattenwurf

Im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke, unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Vorgaben wie z.B. erforderliche Abstandsflächen sowie einer gesicherten Erschließung des Hinterliegergrundstücks werden für die geplanten Einzelhäuser Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.

Aufgrund der Pflicht, ausreichende Abstände entsprechend der kommunalen Satzung über abweichende Abstandsflächen einzuhalten (entspricht unter Anwendung des 16m-Privilegs dem erforderlichen Mindestmaß nach Art. 6 BayBO), ist grundsätzlich sichergestellt, dass eine nachbarlich zumutbare Beachtung der Belange, Belichtung, Belüftung und Besonnung erfolgt (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 – 4 B 128/98 – NVwZ 1999, 879; U.v. 7.12.2000 – 4 C 3/00 – NVwZ 2001, 58; BayVG, B.v. 6.11.2008 – 14 ZB 08.2327 – juris; B.v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9 – juris).

Die Lage bzw. Ausdehnung der Baugrenzen im nordöstlichen Grundstücksbereich ist zudem vergleichbar mit den westlich gelegenen Baufenstern.

Innerhalb eines bebauten Wohngebiets müssen nach ständiger Rechtsprechung Nachbarn hinnehmen, dass es durch rechtskonforme Bauvorhaben zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommt (SCHULTE BEERBÜHL, DAB 2017).

Zur abschließenden Beurteilung der vorgebrachten Bedenken bzgl. einer Beeinträchtigung durch Schattenwurf kann eine Verschattungsstudie durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es für die materiell-rechtliche Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung

keinen normativ verbindlichen Maßstab gibt. Allerdings liefert die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ in der Fassung vom Oktober 1999 Anhaltspunkte für eine Beurteilung der Auswirkungen:

Nach Teil 1 der DIN 5034 sollte für Wohngebäude eine minimale Besonnungsdauer der Fassaden zur Tag- und Nachtgleiche (einer der beiden Tage im Jahr, an denen der lichte Tag und die Nacht gleich lang sind – in Deutschland ist dies durchschnittlich der 21. März bzw. 23. September) von 4 Stunden in der Fensterebene als Mindestmaß erreicht werden. Dieses Kriterium sollte für mindestens einen (Wohn-)Raum je Wohnung erfüllt sein. Für Arbeitsräume sind keine Anforderungen definiert.

In den Wintermonaten wird für eine ausreichende Besonnung für den Stichtag 17. Januar für mindestens einen Wohnraum je Wohnung eine Besonnungsdauer von 1 Stunde vorgeschlagen.

Nach vorläufiger Einschätzung ohne detaillierte Überprüfung durch eine Schattenstudie können durch vorliegende Planung die Kriterien der DIN 5034-1 für bestehende benachbarte Gebäude jedoch eingehalten werden.

Nachverdichtung

Die geplante Nachverdichtung entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie den Zielen der Gemeinde. Aufgrund der zu erwartenden Einbindung der geplanten / zulässigen Gebäude in die vorhandene bauliche Struktur der Umgebung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht infrage gestellt. Dass eine bauliche Nachverdichtung auch der Intention des Bundesgesetzgebers entspricht, zeigen im Übrigen §§ 1a und 13a BauGB.

Vor dem Hintergrund der künftigen klimaökologischen Anforderungen und Aufgaben sieht die Gemeinde den Schutz von Grund und Boden in bislang unbeanspruchten Bereichen (Außenbereich) als vorrangige Aufgabe. Prägende innerörtliche Grünzüge und Grünstrukturen sollen dabei jedoch gewürdigt werden. Um den vorhandenen Siedlungsdruck in der Gemeinde zu begegnen, hat die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Meisham“ mit dem übergeordneten Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart der Siedlungsstruktur beschlossen.

Beschlussvorschlag

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken werden zu Kenntnis genommen.

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen ist nicht von wesentlichen, unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke auszugehen. Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis 11 : 1

B.5 Bedenken und Anregungen mit Schreiben vom 27.07.2022 (Teilfläche B: Pittenharter Straße)

Bedenken und Anregungen

Teilbereich B

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Meisham“ (27.05.1997) ist das überplante Grundstück Flur Nr. 2166/34 als Mischgebiet MI gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bebauungsplan zum Grundstück an der Pittenharter Straße

Kritikpunkte:

Unter dem Punkt 4.7 „Festsetzung zum Artenschutz“ wird erwähnt, dass es sich bei dem Baumbestand im süd-westlichen Grenzbereich um zwei **Eschen** handeln soll. Doch das ist nicht der Fall, denn es handelt sich hier eindeutig um zwei vollkommen gesunde, etwa 30 Jahre alte **Weiden (Salix alba)**.

4.7 Festsetzungen zum Artenschutz (S. 16)

Im Bereich des Grundstücks Pittenharter Straße 3 (Teilbereich B) befindet sich im süd-westlichen Grenzbereich ein Baumbestand (Eschen) Dieser wird im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens voraussichtlich entfernt.

Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Es ist anzunehmen, dass die Planungsgruppe Strasser GmbH, Rosenheim diese Fehlbestimmung beider Bäume ganz gezielt in den Bebauungsplan eingebracht hat, um eine leichtere Beseitigung dieser Baumgruppe durchzusetzen. Aufgrund des Eschentriebsterbens, das durch den heimtückischen Pilz „Falsches Weißes Stängelbecherchen“ ausgelöst wird, können nicht nur abgestorbene Äste abgeschnitten, sondern auch relativ problemlos der ganze Baum gefällt werden. Da es sich bei den beiden Bäumen aber nicht um Eschen handelt, ist diese Erkrankung folglich ausgeschlossen. Es sind aktuell nach wiederholter Begutachtung meinerseits völlig gesunde und sehr vitale Weiden.

Hiermit ist dieser Punkt des Bebauungsplans hinfällig, d.h. die beiden Bäume dürfen **nicht** gefällt werden, da es sich **nicht** um Eschen handelt. (Fehlbestimmung und folglich Verfahrensfehler des Planungsgruppe Strasser GmbH, Rosenheim!)

Im Weiteren werde noch weitere Gründe genannt, die eine Beseitigung der beiden Weiden ausschließen:

- Die beiden Weiden liefern eine wichtige Bienennahrung im Frühjahr (April – Mai)
- Im Stamm brütet jedes Jahr ein Kleiberpaar, das in unserem Vogelnisthäuschen regelmäßig zu beobachten ist.
- Ebenso befindet sich in der rechten Weide ein Einflugloch für Hornissen, d.h. es befindet sich im Innern des Stamms ein Hornissenvolk, das bis September wieder seine höchste Individuenanzahl erreichen wird.
- Die Weiden sind in der Lage, enorm viel CO₂ zu binden, was die geplanten Neuanpflanzungen erst nach ca. 20 Jahren erreichen können. Um den Klimaschutz stärker voranzutreiben, ist daher von einer Beseitigung der Bäume abzusehen.

INGEGANGEN

EINGEGANGEN

28. JULI 2022

Gemeinde Egg

- Außerdem spenden die Bäume Schatten, was bei diesem heißen Sommer (Temperaturen von annähernd 40 Grad über mehrere Tage/Wochen hinweg) dazu beiträgt, die komplette Austrocknung des Bodens zu vermeiden. Die geplanten Jungbäume werden diese Leistung, wie schon erwähnt, erst nach 20-25 Jahren erbringen.

Wichtigster Aspekt:

5.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

Diesem Punkt 5.3.2 mit dem Aspekt, dass innerörtliche Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt kann ich in keinsten Weise zustimmen.

Denn seit dem Jahr 2019 bis heute habe ich als freier Mitarbeiter der Zoologischen Staatssammlung München (ZSM) regelmäßig im eigenen Garten unmittelbar auf Höhe der beiden Weiden mit Schwarzlicht nachtaktive Insektenarten kartiert und dabei etliche geschützte und äußerst seltene Insektenarten feststellen können. (Anhang mit den einzelnen Arten, die ich aus der Roten Liste (RL) nachweisen konnte. Es wird aber der Übersicht zuliebe nur auf Arten eingegangen, die unmittelbar an der Weidenart leben.)

Das über 4 Jahre hinweg durchgeführte Kartierungsprojekt hat phantastische Arten ergeben, die man andernorts gar nicht mehr feststellen kann.

Hier die einzelnen Arten, nach den Einteilungskriterien der RL:

Legende:

0 = ausgestorben oder verschollen

1 = Vom Aussterben bedroht

2 = Stark gefährdet

3 = Gefährdet

R = Extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion

V = Arten der Vorwarnliste

Gruppe der Bombyces et Sphinges

Gastropacha quercifolia (3)

Cerura erminea (V)

Eilema griseola (V)

Lithosia quadra (V)

Gruppe der Noctuidae

Schrankia costaestrigalis (0)
Catocala elocata (1)
Orthosia opima (3)
Acronicta strigosa (V)
Agrochola lychnidis (V)
Lithophane socia (V)
Mesogona oxalina (V)
Naenia typica (V)

Gruppe der Geometridae

Cleorodes lichenaria (1)
Ennomos autumnaria (3)

Es wurden noch eine Reihe weiterer herausragender Arten nachgewiesen, die jedoch an andere Pflanzen als Raupennährpflanzen gebunden sind.

Auf dieser Datengrundlage möchte ich verhindern, dass die beiden Weidenexemplare respektlos und unbeachtet entfernt werden. Es ist anzunehmen, dass sich durch die Entnahme der beiden Weiden die Biodiversität zum Nachteil des doch noch sehr herausragenden Biotops in unmittelbarer Nähe der menschlichen Gebäude in Meisham entwickeln wird. Außerdem wirkt sich der Erhalt der beiden Bäume zum Zwecke des Klimaschutzes für die künftigen Generationen mehr als positiv aus. Das sollten genügend Gründe zum Erhalt beider Bäume sein.

Sachverhalt / Abwägung

Für das Grundstück Pittenharter Straße 3, Flur Nr. 2166/34, Gemarkung Eggstätt (Teilbereich B) wurde der Antrag auf die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes gestellt.

Das geplante Vorhaben entspricht u. a. in Bezug auf die Lage der überbauten Grundstücksflächen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das geplante Vorhaben ist in seiner geplanten Dimension und Merkmalen grundsätzlich jedoch aus städtebaulicher Sicht als verträglich einzustufen.

Der vorhandene Baumbestand im Teilbereich B wurde aufgrund eines redaktionellen Fehlers irrtümlich als Eschenbestand beschrieben. Tatsächlich handelt es sich bei dem Baumbestand um Weiden. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung ist entsprechend redaktionell richtigzustellen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde das zulässige Baufeld nach Norden verschoben. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, kommt es bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens dennoch voraussichtlich zur Beseitigung des vorhandenen Baumbestands. Im Rahmen der Festsetzungen zur Grünordnung werden bereits Vorgaben für Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z. B. Ersatzpflanzungen heimischer Laub- / Obstbäume, Nisthilfen.

Das im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung prüfrelevante Artenspektrum beschränkt sich laut Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG (§ 44 und § 7 Abs. 2) auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, Arten der EUArtSchV Anhang A und der BArtSchV Anlage 1, Spalte 3.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine prüfrelevanten Arten von der Bebauungsplanänderung betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Allgemein ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung (hier Rodung) oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen und der Verweis auf die Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insektenfauna sind in der Begründung aufgeführt.

Im Sinne einer sach- und fachgerechten Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken wurde im September 2022 durch die Dipl. Biologin Nikola Bichler, Bichler & Bichler GbR, 83132 Pittenhart, eine fachliche Einschätzung vorhandener Situation und der Auswirkungen der Planung erarbeitet. In diesem „Gutachten über die Begehung des Grundstücks an der Pittenharter Straße 3“ mit Stand vom 10.09.2022 wurde der Baumbestand untersucht und die artenschutzrechtlichen Auswirkungen einer möglichen Rodung untersucht.

Das Ergebnis kommt zu folgender Bewertung:

„Der durch die Fällung der beiden Silberweiden bedingte Verlust an Brutplätzen für Vögel, Jagdhabitat für Fledermäuse und Nahrungsangebot sowie Lebensraum für Insekten wird durch die umliegenden Gehölze und die Ausgleichspflanzungen ausgeglichen.“ (BICHLER 2022)

Um das derzeit vorhandene artspezifische Nahrungsangebot zu stärken, wird empfohlen, eine entsprechende Artenauswahl in der Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Pflanzung Silber-Weide). Entsprechende Vorgaben können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden. Lage und Art der erforderlichen bzw. geplanten Baumpflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu definieren.

Grundsätzlich wäre eine Festsetzung der beiden Bäume als „Baumbestand – zu erhalten“ möglich. Zum Schutz der Bäume wären diese, vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m dürften in diesem Fall keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Eine Festsetzung der Bäume als zu erhaltende Bestandsbäume hätte aufgrund der Ausdehnung der Baumkronen eine deutliche Lageverschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Folge. Mit einer geänderten Planung ist das Verfahren zur Beteiligung der Behörden / TÖB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt durchzuführen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Eine Stellungnahme der UNB Rosenheim zu vorliegendem Vorhaben liegt nicht vor, derzeit wird daher von einem Einverständnis gegenüber der Planung vonseiten der UNB ausgegangen.

Beschlussvorschlag

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken werden zu Kenntnis genommen.

In Berücksichtigung der o. a. Ausführungen hält die Gemeinde an dem vorliegenden Planungskonzept fest. Zur Unterstützung eines artspezifischen Nahrungsangebots ist bei den erforderlichen Baumpflanzungen mindestens 1 Silber-Weide zu pflanzen. Eine entsprechende Umsetzung der Artenauswahl ist vertraglich zu sichern.

Für das Planungskonzept der Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf. Die Begründung ist redaktionell um die Erkenntnisse aus dem „Gutachten über die Begehung des Grundstücks an der Pittenharter Straße 3“ zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis 11 : 1

Beschluss zum weiteren Vorgehen.

Der aufgrund der vorgenannten Beschlüsse sowie der Hinweise auf die Entwurfsplanung ist gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB diese erneut auszulegen. Da durch die Änderung /Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis 12 : 0

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften, sowie ein Einfamilienwohnhaus mit 4 Carports und 2 Stellplätzen auf FLNr. 289, Gemarkung Eggstätt, Priener Str. 7

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid zu Errichtung von zwei Doppelhaushälften und einem Einfamilienwohnhaus vor.

Die Pläne werden aufgezeichnet und erläutert.

Folgende Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Eggstätt-Süd“ liegen vor.

Grundflächenzahl GRZ:

Die GRZ 1 ist 0,27 gewünscht; laut B Plan Eggstätt Süd ist 0,25 maximal möglich.

Die GRZ II ist 0,50 gewünscht; laut B Plan sind 0,25 erlaubt, eine Überschreitung um 70 % ist möglich. Also lässt der gültige B Plan einen maximalen GRZ Wert von 0,425 zu.

Geschossflächenzahl GFZ:

Der GFZ Wert ist 0,53 gewünscht; laut gültigem B Plan ist bei MD ein GFZ Wert von 0,50 erlaubt.

Baufenster:

Das Baufenster ist abweichend vom Bauwunsch.

Im B Plan ist das Gebiet als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Durch den Bauwunsch wird ausschließlich Wohnraum geschaffen.

Um das Bauvorhaben zu realisieren, müsste eine Änderung des Bebauungsplanes vollzogen werden.

Der Bauwunsch widerspricht dem gültigen Bebauungsplan wesentlich.

In der Anlage ist die städtebauliche Bewertung des Bauwunsches vom Planungsbüro plg beigefügt,.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachverhalt.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zunächst zu.

Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Änderungsverfahrens zur Realisierung des Bauwunsches.

Einstimmig beschlossen Ja 0 Nein 12

6 Verschiedenes und Bekanntgaben

Mitteilung:

- Ratsmitglied Stefan Meier informiert das Gremium über die Themen der letzten Sitzung des Tourismus-Ausschusses
- Isabella Weber informiert über die geplante Festwoche zum 5-jährigen Gründungsfest mit Fahnenweihe der Dirndlschaft Eggstätt e.V. vom 15.09.2023 – 17.09.2023
- Der Vorsitzende verliest ein Schreiben des SM Florian Hermann bzgl. Umweltschaden Natzing
- Zudem informiert der Erste Bürgermeister über folgende geplante Veranstaltung:
 - Bürgerversammlung am 25. November 2022, 19:30 Uhr im Gasthaus Unterwirt
 - Info-Veranstaltung Gründung eines Bürger- und Nachbarschaftsvereins am 29. November 2022, 19:00 Uhr im Gasthaus Unterwirt
 - Volkstrauertrag am 13. November 2022, 10:00 Uhr Gottesdienst -> Abmarsch Rathausplatz 09:45 Uhr
- Ratsmitglied Kajetan Huber informiert das Gremium, dass die Straßenbeleuchtung Obinger Str. / Blumenstr. erst ab 22:00 Uhr geschaltet ist.
- Zudem gibt er bekannt, dass am 05. November 2022 das Herbstkonzert des Musikvereins Eggstätt stattfindet.
- Bürgermeister Christian Glas gibt bekannt, dass dieses Jahr lediglich zwei Christbäume im Gemeindegebiet aufgestellt werden. Standorte sind das Rathaus und das Kriegerdenkmal.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Christian Glas um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Christian Glas
Erster Bürgermeister

Schrifführung