



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

Datum: 14. November 2023
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 22:45 Uhr
Ort: Sitzungssaal im Rathaus
Schriftführer/in: Sandra Greschner

Teilnehmer:

Gemeinderätin	Bals Katharina
Gemeinderat	Baur Anton
Gemeinderat	Dr. Engelschall Bernhard
Gemeinderat	Herbig Sebastian
Gemeinderätin	Kische Angelika
Gemeinderat	Muschaweck Benedikt
Gemeinderat	Ruile Johannes
Gemeinderat	Ruile Tobias
Gemeinderat	Schlierf Hanns-Dieter
Gemeinderat	Sieber Martin
Gemeinderat	Sießmeir Bernhard
Gemeinderat	Sießmeir Manfred
Gemeinderätin	Tallafuß Gabriele
Erster Bürgermeister	Holzer Ferdinand
Zweiter Bürgermeister	Bucher Michael

Sonstige Anwesende:

Presse	Lisa Gilz	Landsberger Tagblatt
Referentin	Katrin Christoph	RATISBONA Handelsimmobilien
Referent	Matthias Fleischhauer	TB MARKERT Stadtplanung
Referent	Hermann Klar	TB MARKERT Stadtplanung
Referent	Robert Wagner	Architekt
Referent	Manfred Steininger	Kommandant FFW Egling
Referent	Kevin Schwark	GP JOULE Think GmbH & Co.KG

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Begrüßung
2.	Bürgerfragen und Anregungen
3.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsprotokolle
4.	Bekanntgaben aus den nichtöffentlichen Sitzungen
5.	Bericht über den Beschlussvollzug der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzungen
6.	5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling a.d.Paar "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Abwägungsbeschluss
7.	5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling a.d.Paar "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
8.	Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Abwägungsbeschluss
9.	Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
10.	FFW Egling, Bierweg 23, 86492 Egling a.d.Paar; Begleitung Umbau alter Bauhof durch das Architekturbüro Robert Wagner auf Honorarbasis
11.	Nahwärmenetz in der Gemeinde Egling a.d.Paar; Vortrag durch die Firma GP JOULE Think GmbH & Co.KG, Buttenwiesen
12.	Gemeinde Egling a.d.Paar, Hauptstraße 31, 86492 Egling a.d.Paar; Honorarangebot für ein Vorkonzept für die Modernisierung des Naturschwimmbades gemäß FLL-Richtlinien und KOK-Richtlinien für den Bäderbau - Auftragsvergabe
13.	Bau einer Nahwärmeleitung ins Baugebiet "Finkenweg"; Antrag auf Durchleitungsgenehmigung durch das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 695, Gemarkung Egling a.d.Paar
14.	Errichtung einer Natursteinmauer, Gotenstraße 5, 86492 Egling a.d.Paar; Antrag auf Befreiung der Festsetzungen im Bebauungsplan "Austraße Nord"
15.	Anfragen und Bekanntgaben

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

1.	Begrüßung
-----------	------------------

Sachverhalt:

Herr Bürgermeister Holzer begrüßt die anwesenden Gemeinderäte sowie die anwesende Bürgerschaft und die Vertreterin der Presse. Des Weiteren Frau Christoph, Fa. RATISBONA Handelsimmobilien und die Herren Matthias Fleischhauer und Hermann Klar, TB MARKERT Planungsbüro (Referenten zu TOP Nr. 6-9), die Herren Manfred Steininger und Robert Wagner, Architekt (Referenten zu TOP Nr. 10) und Herrn Kevin Schwark, GP JOULE (Referent zu TOP Nr. 11).

2.	Bürgerfragen und Anregungen
-----------	------------------------------------

Sachverhalt:

Keine

3.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsprotokolle
-----------	--

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung Nr. 202309 zu.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

4.	Bekanntgaben aus den nichtöffentlichen Sitzungen
-----------	---

Sachverhalt:

Keine

5.	Bericht über den Beschlussvollzug der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzungen
-----------	---

Sachverhalt:

6.	5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling a.d.Paar "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Abwägungsbeschluss
-----------	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Egling a.d.Paar kann gegenwärtig nur mit einem geringen Nahversorgungsangebot aufwarten. Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 685, Gemarkung Egling a.d.Paar (gemeinsam mit der RATISBONA Projektentwicklung KG, Regensburg) ist mit dem Ziel an die Gemeinde herangetreten, hier einen Lebensmittelmarkt (Nahversorger) zu realisieren. Geplant ist eine Verkaufsfläche von ca. 800 m². Insgesamt sollen 60 Stellplätze für PKW vorgesehen werden.

Neben dem geplanten Markt sollen in zweiter Reihe zum Biotop am Dünzelbach Gewerbe- und Wohnbaunutzungen ermöglicht werden. Die Erschließung der drei geplanten Parzellen soll über eine Privatstraße erfolgen, die mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird. Vorgeschlagen wird die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Die getroffenen Festsetzungen zu den Wand- und Gebäudehöhen sollen Baukörper ermöglichen, die sich zwischen Dorfgebiet im Westen und Wohnbebauung an der Föhrenstraße im Osten einfügen. Entlang des Dünzelbachs wird innerhalb eines Trenngrüns ein öffentlicher Geh- und Fahrradweg vorgesehen, der die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes sichert und die Fortführung des bestehenden, von Norden bis zur Hauptstraße (Unterführung) führenden Radweges darstellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Egling a.d.Paar hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Mit Änderung des BauGB vom 07.07.2023 wurden die Vorschriften für die Durchführung dieser Beteiligungsschritte geändert, u. a. wächst die Bedeutung der Beteiligung per Internet, die Bekanntmachungsfrist der ortsüblichen Bekanntmachung entfällt und das Landratsamt als Genehmigungsbehörde ist gehalten, nach Abschluss binnen eines Monats über die Genehmigung des Plans zu entscheiden. Es wird vorgeschlagen, entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB diese noch nicht begonnenen Verfahrensschritte nach den geänderten Regelungen des BauGB durchzuführen; hierfür ist ein entsprechender Beschluss zu fassen.

Der Gemeinderat hat in derselben Sitzung beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung zu den Vorentwürfen der beiden Bauleitpläne gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Diese erfolgte im Zeitraum zwischen 27.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023.

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme ein:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Straßenbaubehörde
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisheimatpflegerin
- Handwerkskammer für Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Gemeinde Moorenweis
- Gemeinde Prittriching
- Gemeinde Steindorf

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme ein, es wurden jedoch keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband München
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Gemeinde Schmiechen

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme ein, deren Anregungen oder Hinweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (BP) beachtet werden:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- LEW Verteilnetz GmbH
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Deutsche Telekomtechnik GmbH

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme ein, die die Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen:

1. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde

„Nach den Ausführungen unter A.6.1 der Begründung zum Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von 800 m² ermöglicht werden. Die Geschossfläche des Nahversorgers beträgt nach der Darstellung in der Planzeichnung ca. 1.400 m². Damit handelt es sich bei dem Nahversorger um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher grundsätzlich nur in einem Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und Rechtsprechung des BVerwG), aber nicht in einem Mischgebiet zulässig wäre. Untersuchungen über die Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) sind aus der Begründung (A.7) nicht ersichtlich. Insofern müssen wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass mit dem gegenwärtigen Entwurf das Planungsziel zur Ansiedlung eines Nahversorgers in der geplanten Größenordnung nicht erreicht werden kann. [...]“

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Innerhalb des geplanten Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO des Bebauungsplans wird der Schwellenwert von 800 m² Verkaufsfläche für den Nahversorger nicht überschritten. Die darüber hinaus zur Verfügung stehende Fläche bezieht sich auf eine Zufahrtsrampe, Lagerräume oder weitere benötigte Flächen, welche dem Verkauf vorenthalten sind. Zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen wird die Größe von Einzelhandelsbetrieben im MI 2 beschränkt.

Auf die Einordnung der Planung im Sinne des Regionalplans München wird in Punkt A.4.1.2 des Flächennutzungsplans bzw. in Punkt A.5.1.2 des Bebauungsplans eingegangen. Zusätzlich wird in Punkt A.7 der Begründung zum Bebauungsplan eine Formulierung ergänzt.

Das Büro „Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung“ kommt in seiner gutachterlichen Stellungnahme zu dem Schluss, dass das Vorhaben ... *„gemäß den höchstrichterlichen Urteilen zur Typisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist. Auch unter den Kriterien einer etwaigen Betrachtung des Vorhabens, wie diese für großflächige Einzelhandelsbetriebe erforderlich wäre, zeigt sich, dass das Vorhaben als 'atypischer' Nahversorgungsbetrieb, trotz Überschreiten der Geschossflächengrenze von 1.200 m², keine relevanten Auswirkungen erwarten ließe. Dies bedeutet, dass das Vorhaben sowohl aufgrund der nicht vorliegenden Großflächigkeit als auch der nicht zu erwartenden Auswirkungen als Nahversorgungsbetriebe keine Ausweisung als Sondergebiet braucht, sondern auch im vorliegend geplanten Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig ist.*

Änderungen an der Planung werden nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 JA : 1 NEIN

2. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde

Durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes entstehen nicht unerhebliche Lärmimmissionen in der Nachbarschaft. Als Lärmquellen sind die 60 Stellplätze im Freien, der Lieferverkehr mit Be- und Entladevorgängen und haustechnische Anlagen wie Kühl- und Lüftungsanlagen zu nennen. Außerdem entstehen durch die übrigen Mischgebietsflächen zusätzliche Lärmimmissionen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen und Nachteilen durch Lärm in der Nachbarschaft sind daher nicht ausgeschlossen.

Der maßgeblichen Immissionsorte stellen die Wohnnutzung auf Fl. Nr. 685/1 dar, die aus hiesiger Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft ist und die Wohnnutzungen auf Fl. Nr. 27 und 25/3, die aus hiesiger Sicht als Dorfgebiet eingestuft sind. An dem Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), im Dorfgebiet tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Die Einhaltung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) hat zur Folge, dass die Verkaufsstellen sowie die Belieferung inkl. Lieferverkehr zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht betrieben werden dürfen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden daher Einwendungen gegen die vorliegende Planung vorgebracht. Zur Überwindung dieser Einwendungen ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten unabhängigen Lärmschutzgutachter zu erbringen, dass durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und der Nutzung der übrigen Mischgebietsflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der umliegenden Nachbarschaft eingehalten werden und ggf. welche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das IB für Schall- und Schwingungstechnik, goritzka akustik, Leipzig erstellt.

Auf den geänderten Planentwurf wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 13 JA : 2 NEIN

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Etwa 180m südwestlich vom geplanten Supermarkt befindet sich die Pfarrkirche St. Vitus, die zu den überregional bedeutenden Sakralbauten des Landkreises zu zählen ist. Sie steht an der höchsten Stelle des Ortes, ist weithin ansichtig und entwickelt somit eine gewisse Landschaftsprägung. Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen lässt sich denkmalpflegerisch nicht beurteilen, ob das Supermarktgebäude - das unmittelbar an der nordöstlichen Ortseinfahrt errichtet werden soll und mit einer Länge von rd. 40m geplant ist - die Pfarrkirche in ihrer Wirkung beeinträchtigen wird. Um dies beurteilen zu können, wären aussagekräftige Visualisierungen erforderlich.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-I-7831-0128, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Egling a.d.Paar und ihrer Vorgängerbauten und D-I-7831-0012, Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner). Östlich des Planungsgebietes zeugen Lesefunde auf weiträumigen Flächen von noch unbekannten vorgeschichtlichen Siedlungen. Die hohe Denkmaldichte entlang der Paar zeigt ebenso, dass die Region in allen Zeiten bevorzugt besiedelt wurde. Deshalb werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler vermutet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“
(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung ste-

hen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmалpflege oder Bodendenkmалpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmалpflege (www.blfd.bayern.de).

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Bau- und Kunstdenkmалpflegerische Belange:

Die Sichtbeziehung zur Pfarrkirche „St. Vitus“ wird durch die geplante Bebauung nicht gestört. Aufgrund der Tallage des Plangebiets und der an die umliegende Bebauung angepasste Trauf- und Firsthöhe fügt sich das Einzelhandelsgebäude sowie die weitere zukünftige Bebauung in die bauliche Gegebenheit ein. Durch die Lage der Kirche auf einer Anhöhe sowie der Tallage des Plangebiets fügt sich das straßenseitig geplante Einzelhandelsgebäude in die Landschaft ein. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen wird ein städtebaulich geordneter Lückenschluss des Ortskerns mit der Bestandsbebauung entlang der Föhrenstraße angestrebt. Eine Visualisierung wurde dem Gemeinderat vorgestellt, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bodendenkmалpflegerische Belange:

Die Bodendenkmәler D-I-7831-0128 und D-I-7831-0012 sind in die Begründung unter den Punkt A.5.7 Denkmалschutz aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nachweislichen Denkmәler.

Ein Hinweis auf den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 Abs. 1 BayDschG bei Bodeneingriffen jeglicher Art wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen (Begründung mit Umweltbericht) wird verwiesen.

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Es erscheint vorliegend zweckmäßig, etwaige archäologische Untersuchungen vorliegend den beiden planbegünstigten Parteien zu überlassen.

Abstimmungsergebnis: 13 JA : 2 NEIN

4. Regierung von Oberbayern

Wirtschaft

Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist in Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Hinweis

Aus den Unterlagen ist nicht zweifelsfrei erkenntlich, ob der Gegenstand der Planung ein klein- oder großflächiger Einzelhandel ist. Deshalb weisen wir vorsorglich darauf hin, dass eine weitere landesplanerische Prüfung sowie i.d.R. eine Ausweisung als Sondergebiet erforderlich wären, wenn es sich um eine großflächige Einzelhandelsplanung handelt.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Die Möglichkeit zur Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet wird auf das MI 1 eingegrenzt und im MI 2 beschränkt. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

Es ist die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen. Die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist nicht geplant.

Abstimmungsergebnis: 14 JA : 1 NEIN

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Nordöstlich des Planungsgebiets verläuft der Dünzelbach, ein Gewässer III. Ordnung, in der Unterhaltungslast der Gemeinde. Der Dünzelbach ist kein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. In der Planzeichnung ist zwischen Geh- und Radweg und Dünzelbach, ein 5 Meter breiter Uferstreifen entlang des Dünzelbachs ausgewiesen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Dünzelbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

1.1.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich, ein Stück entlang des Dünzelbachs, im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Paar.

Entsprechende Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Laut Planzeichnung führt ein Geh- und Radweg über die als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnete Fläche. Dieser kann in diesem Bereich bei Hochwasser nicht nutzbar sein. Geländeanhöhungen oder Höherlegung des Geh- und Radweges sind nicht zulässig.

Zum Schutz vor Hochwasser aus dem Dünzelbach, wurde südlich des Plangebietes ein Hochwasserrückhaltebecken (HRB Dünzelbach) errichtet.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Geländeanhöhungen sind verboten“ [...]

GR Schlierf stellt Antrag auf namentliche Abstimmung der Abwägung: 15 JA : 0 NEIN

GR Muschaweck stellt Antrag auf Durchführung der empfohlenen Risikobeurteilung des WWA WM und Aktualisierung des Gutachtens von SKI aus dem Jahre 2006. 15 JA . 0 NEIN

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um ein Kapitel Hochwasser- und Starkregenereignisse ergänzt.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung zur Freihaltung des 5 m breiten Uferstreifens ergänzt. Der Uferstreifen wird als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt.

Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

1.1.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem übermittelten Überschwemmungsgebiet allenfalls randlich. Hier ist ein Uferrandstreifen vorgesehen. Bauliche Anlagen werden nicht vorgesehen. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

Die Abgrenzung des HQ_{extrem} und HQ₁₀₀ wird nachrichtlich in den Planteil aufgenommen.

Das HRB Dünzelbach befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Festsetzung zur von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Uferstreifen des Dünzelbachs wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 JA : 4 NEIN

JA-Stimmen: 1. Bgm. Holzer, 2. Bgm. Bucher, GR Baur, GR Dr. Engelschall, GR Herbig, GR Muschaweck, GR Ruile J., GR Ruile T., GR Sieber, GR Sießmeir B., GR Sießmeir M.

NEIN-Stimmen: GR Bals, GR Kische, GR Schlierf, GR Tallafuß

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1

„[H]iermit erhebe ich Einwendungen gegen die 5. Änderung FNP - Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach und gegen den B-Plan "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach.

Am 18.02.2005 wurde für den Dünzelbach eine Hochwasserstudie vorgestellt. Dabei wurden, neben dem Rückhaltebecken das gebaut wurde, auch Maßnahmen unterhalb des Rückhaltebeckens vorgesehen, um das dabei entstehende Hochwasser von einer Einzugsfläche von 1,17 km² aufzunehmen. Diese Maßnahmen wurden bis heute nicht umgesetzt. Auf dem Flurstück 685 war eine ca. 5000 m² große Teilfläche als Retentionsfläche vorgesehen, die nur noch extensiv genutzt werden sollte.

Gerade in diesem Teil soll jetzt der Großteil des Baukörpers für den Supermarkt vorgesehen werden.

Dies erhöht für mein Wohnhaus in Flurnummer XXXX massiv das Hochwasserrisiko.

Deshalb erhebe ich Einspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplan Nahversorgung und Mischgebiet und gegen die Aufstellung des B-Plan "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach.

Durch den Baukörper wird ein Kanal erzeugt der einen großen Rückstau erzeugen kann.

Bei Niederschlagsmengen von bis zu 200 l/qm in 24 h ist auch mit Entwurzelungen von Bäumen auf der ehemaligen Mülldeponie Zellerfeld, die nur einen sehr geringen Humusaufbau hat, zu rechnen. Diese können dann im Bereich des Baukörpers und der Brücke an der Hauptstraße zu Verklausungen führen die das Hochwasserrisiko noch erheblich erhöhen.

Niederschlagsmengen von 200 l/qm in 24 h werden vor allem bei sogenannten 4b-Wetterlagen oder auch Genuatief genannt bei uns immer wahrscheinlicher. So ein Tiefdruckgebiet, das im Frühjahr 2023 nicht um die Ostalpen nach Bayern zog, wie das Pfingsthochwasser 1999, sondern sich nach Kroatien und Serbien ausbreitete, verursachte dort immense Schäden. Auch bei dem Elbehochwasser im August 2002 handelte es sich um ein Genuatief das in Sachsen an wenigen Tagen 400 l/qm Niederschlag brachte.

Eine Sturzflutrisikoabwägung ist deshalb vor einer Genehmigung unbedingt vorzunehmen, da auch das Hochwasserrisiko HQ_{extrem} der Paar bis in diesen Bereich reicht.

Im Baurecht sind die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge in der Bauleitplanung generell und flächendeckend zu berücksichtigen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 12 Abs. 7) und im Sinne des Risikogedankens sachgerecht abzuwägen. Diese Abwägung hat meiner Meinung nach nicht stattgefunden, da für den Dünzelbach (Gewässer dritter Ordnung) die Gemeinde für die Erstellung einer Berechnung der Hochwasserzonen HQ_{100} , $HQ_{häufig}$ und HQ_{extrem} zuständig ist. Diese Einteilung hat bis heute nicht stattgefunden.

2. Mischgebiet

Bei allen Umwandlungen von landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung wurde in den letzten 40 Jahren das sogenannte einheimischen Modell angewandt.

Da auch Wohnbebauung in dem oben genannten Mischgebiet stattfindet, handelt es sich hier um eine eklatante Ungleichbehandlung und einen Verstoß gegen langjährige erprobte Verfahren.

Bei allen Umwandlungen von Flächen entlang der Paar und des Dünzelbaches zu Baugebieten wurden seit den 1980er Jahren breite Streifen für Natur und für Naherholung der Bevölkerung geschaffen.

Auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 wurden Freiflächen entlang des Dünzelbaches vorgesehen.

Bei diesem Bauvorhaben wird aus wirtschaftlichen Gründen des Grundstücksinhabers diese Regelung außer Acht gelassen. Es wird ein Fußweg zwischen Gebäude und Dünzelbach gezwängt, der auch Fahrradschulweg werden soll und dafür nicht sonderlich geeignet erscheint. Eine zusätzliche Fußgänger- und Fahrradbrücke verengt den Dünzelbachabfluss weiter.

Am 22.10.2020 beschloss der Gemeinderat im Zusammenhang mit einer anderen Flächenplanung; (Zitat) „Im gesamten Verlauf des Dünzelbaches wird mindestens eine Seite des Bachlaufes von einer Bebauung freigehalten“. Auch dieser Beschluss wird missachtet. Würde nur das Nettogebäude gebaut, könnte dieser Beschluss erhalten bleiben. Die anderen Gebäude sind für die Einhaltung des Bürgerentscheides nicht zwingend notwendig. Auch könnte so Retentionsfläche erhalten bleiben und ein Uferstreifen geschaffen werden. Sollte deshalb eine Einigung mit dem Grundstückseigner scheitern wäre auch ein Ausweichen des Nettomarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite Fl.Nr. 25 wie bereits vom Eigentümer angeboten möglich.

GR Kische stellt Antrag auf namentliche Abstimmung der Abwägung:

15 JA : 0 NEIN

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Die Abgrenzung der Überflutungsflächen HQ_{100}/HQ_{extrem} werden nachrichtlich im Planteil dargestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den Punkt „Hochwasser- und Starkereignisse“ ergänzt.

2. Mischgebiet

Soweit mit der Stellungnahme die Vermarktung von Bauplätzen im „Einheimischenmodell“ gemeint ist, ist festzuhalten, dass die Vermarktung von Grundstücken nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass im näheren Umfeld und der Umgebung hinreichende Möglichkeiten für den Naturgenuss und die Naherholung der Bevölkerung bestehen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans konkretisiert die Darstellung der auch bisher schon schmal dargestellten Grünzäsur entlang des Dünzelbaches. Der Umfang der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegeflächen im Bebauungsplan hat auch für die Gemeinde eine wirtschaftliche Dimension, da hier ein Übernahmeanspruch des Grundstückseigentümers besteht.

Der Gemeinderat entspricht mit der Planung des Marktes am vorgesehenen Standort dem vergangenen Bürgerentscheid und hält hieran fest. Eine Erweiterung der Grünfläche würde zu Lasten der Standortattraktivität des Supermarktes durch Reduzierung des Stellplatzangebotes führen; insgesamt wird der verbleibende Gewässerschutzstreifen mit angrenzendem Geh- und Fahrradweg als hinreichend dimensioniert erachtet, um das gemeindliche Ziel der kleinmaschigen Schaffung von Wegeverbindungen für den nichtmotorisierten Verkehrs zu entsprechen. Aus Sicht des Gemeinderates erscheint es unerheblich, ob der bestehenden Brücke ein weiteres Brückenbauwerk vorgela-

gert wird. Besondere Hochwasserrisiken im Plangebiet bestehen nicht und werden durch die Planung auch nicht verschärft. Der Gewässerrandstreifen verbleibt frei von baulichen Anlagen.

Bereits im Zuge der vorangegangenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet am Dünzelbach südlich der Hauptstraße im Wesentlichen als Bauland dargestellt, d. h. es kann hier nicht davon die Rede sein, dass hier eine Bachseite freigehalten wurde. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nun, um die Schaffung eines Nahversorgungsangebotes in Egling zu ermöglichen. Der Gemeinderat erachtet die vorliegende Planung als Konkretisierung und stellt fest, dass auch einmal gefasste Beschlüsse geändert werden können.

Der alternative Standort auf der nördlichen Seite der Hauptstraße wäre denkbar. Letztlich hat der Gemeinderat aber dem Antrag des Grundstückseigentümers auf eine Bauleitplanung entsprochen und sich damit die städtebauliche Konzeption, die die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht, zu eigen gemacht.

An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 10 JA : 5 NEIN

JA-Stimmen: 1. Bgm. Holzer, 2. Bgm. Bucher, GR Baur, GR Dr. Engelschall, GR Herbig, GR Ruile J., GR Ruile T., GR Sieber, GR Sießmeir B., GR Sießmeir M.

NEIN-Stimmen: GR Bals, GR Kische, GR Muschaweck, GR Schlierf, GR Tallafuß

2. Bürger 2

Hiermit erheben wir Einwendungen gegen die 5. Änderung FNP – Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach und gegen den B-Plan "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach".

1. Verstärktes Hochwasserrisiko für die Anwohner

Trotz des vorhandenen Rückhaltebeckens steigt der Dünzelbach nach mehrtägigen Regenereignis bis auf Ackerhöhe an und nutzt die Ackerfläche als Überflutungszone. Sollte das Geländeniveau angehoben werden und/oder die Fläche versiegelt werden, ist mit einem höheren Anstieg des Dünzelbachs zu rechnen. Mit dem Ergebnis, dass das Wasser in die gemauerten Keller der gegenüberliegenden Wohnhäuser eindringt. Die nachfolgenden Bilder zeigen die Situation am 21.05.2019 auf besagtem Gebiet.

Des Weiteren wird die geplante Geh- und Radwegbrücke über den Dünzelbach als kritisch gesehen, da diese zu einem zusätzlichen Rückstau des Dünzelbachs führen kann. Das Rückstaurisiko wird durch mitgeführte Schwemmkörper oder der Brücke selbst verstärkt. Somit kann von einem erhöhten Hochwasserrisiko unseres Wohnhauses auf dem Flurgrundstück XXXX ausgegangen werden.

2. Erhöhte Lärmbelästigung für die Anwohner

Es ist grundsätzlich von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen, da durch die Ortsrandlage davon ausgegangen werden kann, dass die meisten Kunden die Fahrt zum Supermarkt mit dem PKW zurücklegen werden. Hinzu kommen Lärmbelästigungen durch den LKW für die Warenanlieferung sowie winterliche Schneeräumarbeiten auf dem Parkplatz.

Erhöhte Lärmemissionen, vor allem nachts, sind für die Anwohner durch die Ventilatorengeräusche der Kühlanlagen zu erwarten, da diese in unmittelbarer Nähe zu unserem Schlafzimmer liegen. Wir erwarten die Einhaltung der gesetzlichen Schallschutzanforderung von 45 dB(A) (nachts, zwischen 22 und 6 Uhr) und werden diese auch durch unabhängige Messungen überprüfen lassen und einfordern.

3. Erhöhte Lichtverschmutzung am Biotop

Die Parkplatzbeleuchtung und die Leuchtreklame werden zu einem erhöhten Insektensterben und Rückgang der Artenvielfalt am Biotop führen. Ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz sieht anders aus.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Zu 1:

Bei Starkregenereignissen ist auf den Ackerflächen Stauwasser anzutreffen, was im Wesentlichen der geringen Sickerfähigkeit des Bodens geschuldet ist. Auf das „Orientierende Baugrundgutachten mit Bewertungen nach EBV des IB „GEOMOLE GmbH“ vom 21.09.2023 wird hingewiesen.

Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung eines Hochwasserabflusses. Entsprechend der ermittelten Hochwassergrenzen wird parallel zum Dünzelbach ein Streifen von Bebauung freigehalten und als Gewässerrandstreifen angelegt.

Beeinträchtigung der Anlieger durch die Planung sind nicht zu befürchten.

Zu 2:

Ein Schalltechnisches Gutachten wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Im Ergebnis wird an den relevanten Immissionsorten ein ausreichender Schallschutz gewährleistet, sofern Nachtanlieferungen ausgeschlossen werden, die Fahrgassen der Stellplatzanlage asphaltiert werden und die in der Schallprognose veranschlagten Schallleistungspegel durch die haustechnischen Anlagen nicht überschritten werden.

Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Zu 3:

Der Bebauungsplan trifft bereits geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung von geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Planung sieht die Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) vor. Die Störung ansässiger Arten wird damit so gering wie möglich gehalten.

An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis

12 JA : 3 NEIN

Beschluss:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling a.d.Paar eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung vom 14.11.2023).
2. Das Ergebnis der Abwägung ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 3

7.	5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling a.d.Paar "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
----	--

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Egling a.d.Paar unter der Maßgabe der Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungen.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Zur Anwendung kommen soll hierbei das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

3. Das Planungsbüro TB MARKERT PartG mbB (Nürnberg) wird gemäß § 4b BauGB beauftragt, die vorgenannten Beteiligungsschritte vorzubereiten und durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurfsbeschluss und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 3

8.	Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Abwägungsbeschluss
----	--

Sachverhalt:

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme ein:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Straßenbaubehörde
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- IHK für München und Oberbayern
- Kreisheimatpflegerin
- Handwerkskammer für Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Gemeinde Moorenweis
- Gemeinde Prittriching
- Gemeinde Steindorf

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme ein, es wurden jedoch keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband München
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Gemeinde Schmiechen

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde

Mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans besteht aus Sicht des Landratsamts als untere Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich Einverständnis. Zum vorgelegten Entwurf selbst müssen wir leider Einwände anmelden:

Nach den Ausführungen unter A.6.1 der Begründung zum Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von 800 m² ermöglicht werden. Die Geschossfläche des Nahversorgers beträgt nach der Darstellung in der Planzeichnung ca. 1.400 m². Damit handelt es sich bei dem Nahversorger um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher grundsätzlich nur in einem Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und Rechtsprechung des BVerwG), aber nicht in einem Mischgebiet zulässig wäre. Untersuchungen über die Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) sind aus der Begründung (A.7) nicht ersichtlich. Insofern müssen wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass mit

dem gegenwärtigen Entwurf das Planungsziel zur Ansiedlung eines Nahversorgers in der geplanten Größenordnung nicht erreicht werden kann.

Darüber hinaus geben wir folgende Anregungen und Hinweise:

a) In der Planzeichnung sollte die Bemaßung der Baugrenzen auf Basis bestehender Grundstücksgrenzen ergänzt werden, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine ausreichend fixe Basis für die Aufstellung der Maßketten bilden kann.

b) Das Plangebiet ist durch das Planzeichen 15.14 (sog. "Knödelinie") hinsichtlich der Art der Nutzung in zwei Gebiete unterteilt, wobei jedes Gebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO darstellen soll (vgl. auch die Ausführungen unter A.6.4 der Begründung). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Um der damit verbundenen Vorgabe zur Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe gerecht zu werden, müsste sowohl im MI 1 als auch im MI 2 zwingend Wohn- und Gewerbenutzung verwirklicht werden. Ob dies so beabsichtigt ist, bitten wir nochmals zu prüfen. Ggf. sollte das Planzeichen 15.14 entfernt werden und das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet darstellen, zumal die Vorgaben zum Maß der Nutzung in den beiden Teilgebieten identisch gestaltet sind.

c) In den Festsetzungen durch Text sind nahezu keine Regelungen zur baulichen Gestaltung von Gebäuden (Gewerbebauten, Wohnbauten) vorhanden. Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Ortskerns mit Kirche und gewachsener dörflicher Struktur befindet, sollten aus unserer Sicht unbedingt Festsetzungen aufgenommen werden, die eine verträgliche Anbindung der Bebauung im Plangebiet an das dörfliche Ortsbild sicherstellen.

d) Unter Ziffer 2.3 und 2.4 der Festsetzungen durch Text sollte als Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe die "natürliche Geländeoberfläche" fixiert werden. Alternativ kann als Bezugspunkt auch eine konkrete Höhenkote (NHN) erfasst werden.

e) Bei Ziffer 3.1 der Festsetzungen durch Text sollte ergänzt werden, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO "in der jeweils geltenden Fassung" einzuhalten sind.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Innerhalb des geplanten Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO des Bebauungsplans wird der Schwellenwert von 800 m² Verkaufsfläche für den Nahversorger nicht überschritten. Die darüber hinaus zur Verfügung stehende Fläche bezieht sich auf eine Zufahrtsrampe, Lagerräume oder weitere benötigte Flächen, welche dem Verkauf vorenthalten sind. Zur Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen wird die Größe von Einzelhandelsbetrieben im MI 2 beschränkt.

Auf die Einordnung der Planung im Sinne des Regionalplans München wird in Punkt A.4.1.2 des Flächennutzungsplans bzw. in Punkt A.5.1.2 des Bebauungsplans eingegangen. Zusätzlich wird in Punkt A.7 der Begründung zum Bebauungsplan eine Formulierung ergänzt.

Das Büro „Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung“ kommt in seiner gutachterlichen Stellungnahme zu dem Schluss, dass das Vorhaben ... *„gemäß den höchststrichterlichen Urteilen zur Typisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen [ist]. Auch unter den Kriterien einer etwaigen Betrachtung des Vorhabens, wie diese für großflächige Einzelhandelsbetriebe erforderlich wäre, zeigt sich, dass das Vorhaben als 'atypischer' Nahversorgungsbetrieb, trotz Überschreiten der Geschossflächengrenze von 1.200 m², keine relevanten Auswirkungen erwarten ließe. Dies bedeutet, dass das Vorhaben sowohl aufgrund der nicht vorliegenden Großflächigkeit als auch der nicht zu erwartenden Auswirkungen als Nahversorgungsbetriebe keine Ausweisung als Sondergebiet braucht, sondern auch im vorliegend geplanten Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig ist.*

Änderungen an der Planung werden nicht erforderlich

Zu a): Auf den geänderten Planentwurf wird verwiesen.

Zu b): Geplant ist ein Mischgebiet, das lediglich in zwei Baugebietsteilflächen aufgeteilt wird. Das Planzeichen 15.14 dient vorliegend ausschließlich der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Grünordnung sowie differenzierter Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche. Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt zur Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen dem bestehenden Dorfgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet. Auf der Teilfläche MI 1 ist ein Nahversorger vorgesehen, die endgültige Nutzung auf der Fläche MI 2 ist innerhalb des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Um jedoch eine Einzelhandelsagglomeration auszuschließen, wird das Mischgebiet weiterhin unterteilt und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in MI 2 beschränkt. Die Schaffung einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe steht bei einer weiteren Entwicklung im Teilbereich MI 2 offen.

Zu c): Eine verträgliche Einbindung an die angrenzenden Bestandsbebauung wird durch die festgesetzte Wand- und Traufhöhe erreicht. Das dörfliche Ortsbild wird so beibehalten und Sichtbeziehungen nicht maßgebend beeinflusst. Die offene Bauweise unterstützt zudem den lockeren dörflichen Charakter des Siedlungsgebiets. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Zu d): Auf den geänderten Planentwurf wird verwiesen.

Zu e): Die geltenden Rechtsgrundlagen sind in der Präambel des Planteils sowie am Ende der Begründung aufgeführt.

Abstimmungsergebnis: 13 JA : 2 NEIN

2. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde

Die Eingrünung ist zu optimieren. Der Pflanzabstand der Bäume soll 8 m nicht unterschreiten oder ist mit Hecken zu ergänzen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Grünordnungsplan ist dahingehend zu ergänzen.

Bei allen Pflanzungen empfehlen wir, ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu wählen.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Eine entsprechende Festsetzung wird getroffen und der Grünordnungsplan dahingehend ergänzt. Auf den geänderten Planentwurf wird verwiesen.

Die Pflanzliste wird um einheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ ergänzt. Aufgrund der sich klimatisch verändernden Lage befinden sich in der Pflanzliste ebenfalls klimaresiliente nicht-heimische Gehölze. Dies ist aus fachplanerischer Sicht notwendig für eine angepasste und resiliente Entwicklung des Gebiets. Die Grünordnung innerhalb der Begründung des Bebauungsplans wird um Aussagen und Empfehlung zur Verwendung einheimischer Arten ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14 JA : 1 NEIN

3. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde

Durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes entstehen nicht unerhebliche Lärmimmissionen in der Nachbarschaft. Als Lärmquellen sind die 60 Stellplätze im Freien, der Lieferverkehr mit Be- und Entladevorgängen und haustechnische Anlagen wie Kühl- und Lüftungsanlagen zu nennen. Außerdem entstehen durch die übrigen Mischgebietsflächen zusätzliche Lärmimmissionen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen und Nachteilen durch Lärm in der Nachbarschaft sind daher nicht ausgeschlossen.

Der maßgeblichen Immissionsorte stellen die Wohnnutzung auf Fl. Nr. 685/1 dar, die aus hiesiger Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft ist und die Wohnnutzungen auf Fl. Nr. 27 und 25/3, die aus hiesiger Sicht als Dorfgebiet eingestuft sind. An dem Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), im Dorfgebiet tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Die Einhaltung des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) hat zur Folge, dass die Verkaufsstellen sowie die Belieferung inkl. Lieferverkehr zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht betrieben werden dürfen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden daher Einwendungen gegen die vorliegende Planung vorgebracht. Zur Überwindung dieser Einwendungen ist ein schalltechnischer Nachweis durch eine anerkannten unabhängigen Lärmschutzgutachter zu erbringen, dass durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und der Nutzung der übrigen Mischgebietsflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der umliegenden Nachbarschaft eingehalten werden und ggf. welche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären.

Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c und e BauGB sowie § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, TA Lärm und IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014, Seite 13-16

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Vorlage eines schalltechnischen Nachweises durch eine anerkannten unabhängigen Lärmschutzgutachter, dass durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und der Nutzung der übrigen Mischgebietsflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der umliegenden Nachbarschaft eingehalten werden und ggf. welche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Diese Stellungnahme sollte an den Lärmschutzgutachter weitergeleitet werden. Sollte der Lärmschutzgutachter bei der Erstellung des schalltechnischen Nachweises Fragen haben, so kann er sich gerne an die Untere Immissionsschutzbehörde wenden.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das IB für Schall- und Schwingungstechnik, goritzka akustik, Leipzig erstellt.

Auf den geänderten Planentwurf wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14 JA : 1 NEIN

4. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 Bay-BodSchG zu informieren.

Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird gebeten, die

Art und Genese der auf den Grundstücken FLNrn. 685 und 37 TF im DGM erkennbaren Haufwerke mitzuteilen.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Altlasten:

Von derartigen Funden ist nicht auszugehen. Auf das „Orientierende Baugrundgutachten mit Bewertungen nach EBV des IB „GEOMOLE GmbH“ vom 21.09.2023 wird hingewiesen.

Aushubüberwachung:

Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das angesprochene Haufwerk befindet sich auf dem angrenzenden Privatgrundstück eines landwirtschaftlichen Betriebs und wird im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht weiter untersucht.

Abstimmungsergebnis: 14 JA : 1 NEIN

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

[W]ir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Etwa 180m südwestlich vom geplanten Supermarkt befindet sich die Pfarrkirche St. Vitus, die zu den überregional bedeutenden Sakralbauten des Landkreises zu zählen ist. Sie steht an der höchsten Stelle des Ortes, ist weithin ansichtig und entwickelt somit eine gewisse Landschaftsprägung. Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen lässt sich denkmalpflegerisch nicht beurteilen, ob das Supermarktgebäude - das unmittelbar an der nordöstlichen Ortseinfahrt errichtet werden soll und mit einer Länge von rd. 40m geplant ist - die Pfarrkirche in ihrer Wirkung beeinträchtigen wird. Um dies beurteilen zu können, wären aussagekräftige Visualisierungen erforderlich.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-I-7831-0128, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Egling a.d.Paar und ihrer Vorgängerbauten und D-I-7831-0012, Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner). Östlich des Planungsgebietes zeugen Lesefunde auf weiträumigen Flächen von noch unbekannten vorgeschichtlichen Siedlungen. Die hohe Denkmaldichte entlang der Paar zeigt ebenso, dass die Region in allen Zeiten bevorzugt besiedelt wurde. Deshalb werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler vermutet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83 Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf).

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Sichtbeziehung zur Pfarrkirche „St. Vitus“ wird durch die geplante Bebauung nicht gestört. Aufgrund der Tallage des Plangebiets und der an die umliegende Bebauung angepasste Trauf- und Firsthöhe fügt sich das Einzelhandelsgebäude sowie die weitere zukünftige Bebauung in die bauliche Gegebenheit ein. Durch die Lage der Kirche auf einer Anhöhe sowie der Tallage des

Plangebiets fügt sich das straßenseitig geplante Einzelhandelsgebäude in die Landschaft ein. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen wird ein städtebauliche-geordneter Lückenschluss des Ortskerns mit der Bestandsbebauung entlang der Föhrenstraße angestrebt. Eine Visualisierung wurde dem Gemeinderat vorgestellt, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Bodendenkmäler D-I-7831-0128 und D-I-7831-0012 sind in die Begründung unter den Punkt A.5.7 Denkmalschutz aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nachweislichen Denkmäler.

Ein Hinweis auf den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 Abs. 1 BayDschG bei Bodeneingriffen jeglicher Art wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen (Begründung mit Umweltbericht) wird verwiesen.

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Es erscheint vorliegend zweckmäßig, etwaige archäologische Untersuchungen vorliegend den beiden planbegünstigten Parteien zu überlassen.

Abstimmungsergebnis: 13 JA : 2 NEIN

6. Regierung von Oberbayern

Wirtschaft

Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist in Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Hinweis

Aus den Unterlagen ist nicht zweifelsfrei erkenntlich, ob der Gegenstand der Planung ein klein- oder großflächiger Einzelhandel ist. Deshalb weisen wir vorsorglich darauf hin, dass eine weitere landesplanerische Prüfung sowie i.d.R. eine Ausweisung als Sondergebiet erforderlich wären, wenn es sich um eine großflächige Einzelhandelsplanung handelt.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Die Möglichkeit zur Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet wird auf das MI 1 eingegrenzt und im MI 2 beschränkt. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

Es ist die Ausweisung eines Mischgebiets vorgesehen. Die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist nicht geplant.

Abstimmungsergebnis: 14 JA : 1 NEIN

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände zu den Planungen.

Bereich Landwirtschaft:

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Betriebsflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Ernte-

zeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fährverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.
Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.“

Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind bei den Planungen nicht betroffen.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Ein Hinweis auf die Belange der Landwirtschaft wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14 JA : 1 NEIN

8. LEW Verteilnetz GmbH

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen EG100 und EG103 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr _____

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: koenigsbrunn@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Die Begründung enthält bereits einen Hinweis auf Vorgaben zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen. Es erfolgt eine Ergänzung um einen Hinweis auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Abstimmungsergebnis: 15 JA : 0 NEIN

9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Nordöstlich des Planungsgebiets verläuft der Dünzelbach, ein Gewässer III-Ordnung, in der Unterhaltungslast der Gemeinde. Der Dünzelbach ist kein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. In der Planzeichnung ist zwischen Geh- und Radweg und Dünzelbach, ein 5 Meter breiter Uferstreifen entlang des Dünzelbachs ausgewiesen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Dünzelbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

1.1.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich, ein Stück entlang des Dünzelbachs, im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Paar.

Entsprechende Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Laut Planzeichnung führt ein Geh- und Radweg über die als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnete Fläche. Dieser kann in diesem Bereich bei Hochwasser nicht nutzbar sein. Geländeanhöhungen oder Höherlegung des Geh- und Radweges sind nicht zulässig.

Zum Schutz vor Hochwasser aus dem Dünzelbach, wurde südlich des Plangebietes ein Hochwasserrückhaltebecken (HRB Dünzelbach) errichtet.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Geländeanhöhungen sind verboten.“

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens xx cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwässerstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Nach Bodenerkundungen im näheren Umfeld des Plangebiets und aufgrund der Nähe zum Dünzelbach wird vermutet, dass Grundwasser zumindest zeitweise sehr oberflächennah ansteht. Dies wird durch die Beobachtungen von Anliegern bestätigt.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

„Im Plangebiet werden hohe Grundwasserstände vermutet. Kellerbauwerke sollten demnach entsprechend dicht als weiße Wanne ausgeführt werden.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bauleitplanung allgemein

Es wird eine flächensparende Bauweise mit mehreren Geschoßen (auch für den Lebensmittelmarkt) empfohlen. Das Zulassen hoher Gebäude wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich begrüßt.

Die Festsetzungen und Planzeichnungen zu den sickerfähigen Stellplätzen, Grünflächen, Flachdach und Dachbegründungen werden ausdrücklich begrüßt und tragen zur Minderung der Auswirkungen durch die Bodenversiegelung bei.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage (wie die umliegende Bebauung) im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich ausschließlich Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um unnötige hydraulische Belastungen für das Kanalnetz, die Kläranlage und letztlich das Gewässer zu vermeiden (z.B. Mischwasserentlastungen). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist daher nicht bzw. nur im Einzelfall unter nachfolgenden Bedingungen zulässig.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Mischwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden (Ausnahmen gemäß LfU-Merkblatt 4.5/5), ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage dem WWA Weilheim sowie dem Kanalnetz-/Kläranlageneigentümer gesondert nachzuweisen. Der erlaubte Benutzungsumfang gemäß Bescheid darf nicht überschritten werden. Zudem sind die Maßnahmen mit dem Kanalnetzbetreiber/Kläranlagenbetreiber abzustimmen.

Das bestehende Kanalnetz ist bereits von viel Fremdwasser geprägt, welches durch Kanalschäden und Fremdeinleitungen bestimmt wird. Um den Fremdwasseranteil stetig zu reduzieren, sind weitere Anschlüsse von Drainagen und Niederschlagswasser am Misch-/Schmutzwasserkanal nicht zulässig und ein Sanierungskonzept erforderlich.

Die Kläranlage entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen, es fehlt jedoch die Ausarbeitung einer Dienst- und Betriebsanweisung. Eine Erweiterung der Kläranlage ist für die Erschließung des Baugebiets nicht erforderlich, sofern der erlaubte Benutzungsumfang nicht überschritten wird.

Vorschlag für Auflagen Festsetzungen zum Plan:

„Die Erschließung hat vollständig im Trennsystem zu erfolgen. Zudem sind die geplanten Maßnahmen mit dem Kanalnetzbetreiber/Kläranlagenbetreiber des Misch-/Schmutzwasserkanals abzustimmen.“

„In den Schmutzwasserkanal ist ausschließlich Schmutzwasser einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Niederschlags-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Misch-/Schmutzwasserkanal ist ausdrücklich nicht zulässig, da ohnehin bereits ein sehr großer Fremdwasseranteil besteht.“

„Auch das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt ebenso für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) wie für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Mischwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage dem WWA Weilheim sowie dem Kanalnetz-/Kläranlageneigentümer vorab nachzuweisen.“

„Eine Behandlung des Schmutzwassers innerhalb von dezentralen Kleinkläranlagen ist nicht zulässig innerhalb einer erschließungsfähigen, innerörtlichen Flurnummer.“

1.5.2 Niederschlagswasser

Allgemein:

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit

ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche Bewertung:

Diese Sachverhalte sind im vorliegenden Bebauungsplan bereits gut skizziert. Insbesondere die Grünflächen sowie die Fläche zur Regenrückhaltung erscheinen in Bezug auf die vermuteten Umstände durchdacht. Durch das Angrenzen an ein Oberflächengewässer und dem Retentionsraum in der Planzeichnung wird davon ausgegangen, dass die Erschließung im Sinne der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist. So kann beispielsweise eine Teilversickerung mit (gedrosseltem) Notüberlauf in das Oberflächengewässer geplant werden. Da ggf. auch sehr hohe Grundwasserstände zu erwarten sind, wird in jedem Fall eine Baugrunderkundung mit Untersuchungen zur Sickerfähigkeit empfohlen. Wir bitten unter Berücksichtigung der Sickerfähigkeit des Bodens sowie ggf. oberflächennahem Grundwasser das Erschließungskonzeption im Verlauf des Verfahrens weiter zu präzisieren.

Vorschlag für Festsetzungen zum Plan:

„Niederschlagswasser ist vorzüglich breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Sollte die Sickerfähigkeit bzw. die Sickerflächen nicht ausreichen, ist das Niederschlagswasser über einen Notüberlauf (gedrosselt) in den Dünzelbach einzuleiten. Inwieweit hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist, ist eigenständig zu prüfen bzw. mit der Rechtsbehörde zu klären.“

„Mindestens die Fläche der Südostfassade des Lebensmittelmarktes ist zu begrünen und dauerhaft so zu unterhalten.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung, sofern stark verschmutztes Niederschlagswasser gemäß LfU-Merkblatt 4.5/5 in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden soll.

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- Baugrunderkundung, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften von Böden, sowie der Versickerungsfähigkeit und ggf. oberflächennahe Grundwasserstände.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um ein Kapitel Hochwasser- und Starkregenereignisse ergänzt.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung zur Freihaltung des 5 m breiten Uferstreifens ergänzt. Der Uferstreifen wird als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

1.1.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem übermittelten Überschwemmungsgebiet allenfalls randlich. Hier ist ein Uferrandstreifen vorgesehen. Bauliche Anlagen werden nicht vorgesehen. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

Die Abgrenzung des HQ_{extrem} und HQ₁₀₀ wird nachrichtlich in den Planteil aufgenommen.

Das HRB Dünzelbach befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Festsetzung zur von Bebauung freizuhaltenen Flächen im Uferstreifen des Dünzelbachs wird ergänzt.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Auf das „Orientierende Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV“ der Geomole GmbH wird verwiesen.

Es wird eine textliche Festsetzung zur Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens aufgenommen. Diese wird in NHN angegeben.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den Punkt „Risikobewertung Hochwasserschutz“ ergänzt. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

1.3 Grundwasser

Es werden Hinweise entsprechend der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Ein entsprechender Hinweis und Verweis auf die Mitteilungspflicht der zuständigen Bodenschutzbehörde gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG wird der Begründung unter A.4.2.5 hinzugefügt.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Die Höhe der ermöglichten Bebauung gewährleistet ein Einfügen in das Umfeld. Dabei ist eine Bebauung von bis zu zwei Geschossen mit Dach- oder Staffelgeschoss möglich und somit ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in den bestehenden Kanal einzuleiten. Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung werden sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen.

1.5.2 Niederschlagswasser

Ein Hinweis auf die einzuhaltenden technischen Regeln bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der Baugrunduntersuchung ist eine oberflächige Niederschlagswasserversickerung nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und darüber hinaus gedrosselt in den Dünzelbach einzuleiten.

Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan hinzugefügt. Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Baugenehmigung. Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

Die Begründung von Fassadenflächen steht nicht konträr zu den getroffenen Festsetzungen. Dem Bauherrn steht die Entwicklung einer begrünten Fassade offen.

2. Zusammenfassung

Auf die vorstehenden Beschlüsse wird verwiesen. Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und ist in den geänderten Planentwurf eingeflossen.

Auf die insgesamt überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 11 JA : 4 NEIN

10. Staatliches Bauamt Weilheim

[A]ls Straßenbaulastträger der St 2052 sind wir mit der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich einverstanden. Folgende Anmerkungen bitten wir jedoch zu berücksichtigen:

Das Verfahrensgebiet soll verkehrlich über eine öffentliche Stichstraße zur St 2052 erschlossen werden. Der Parkplatz des Nahversorgers soll an diese Stichstraße angebunden werden. Diese Anbindung liegt nach unserer Einschätzung zu nah am Einmündungsbereich der St 2052, wodurch es zu unnötigen Konfliktsituationen zwischen einfahrendem und ausfahrendem, wartepflichtigem Verkehr kommen könnte. Wir bitten darum, die Zufahrt von der Stichstraße zum Parkplatz frühestens in einem Abstand von 20,0 m zum Rand der durchgehenden St 2052 anzulegen, das entspricht einer Verlängerung der öffentlichen Stichstraße um ca. 10 - 12 m. Wir gehen davon aus, dass die Parkplätze des Nahversorgers entsprechend verschoben werden können.

Für die Anlage der neuen, öffentlichen Stichstraße gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 32 Abs. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Auf den Abschluss einer Vereinbarung wird im Rahmen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes verzichtet. Zu berücksichtigen ist, dass sämtliche Kosten dieser neuen Kreuzung zu Lasten der Gemeinde Egling gehen (straßenbautechnischer Anschluss, ggf. mit neuen oder zu ändernden Entwässerungseinrichtungen, Beschilderung, Markierung usw.). Die Gemeinde beantragt bei der Verkehrsbehörde am LRA Landsberg rechtzeitig die Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen. Sobald die Stichstraße hergestellt und befahrbar ist, sind die verkehrsrechtlichen Maßnahmen in Absprache mit der Straßenmeisterei Landsberg durchzuführen. Für einmündende Verkehrsteilnehmer aus der Stichstraße in die St 2052 sind beidseitig Sichtfelder von 3,0 m (gemessen vom durchgehenden Rand der St 2052) und 70,0 m (in beide Richtungen jeweils in Fahrbahnmitte) dauerhaft freizuhalten (was allerdings durch die Lage in der Außenkurve der St 2052 ohne weiteres möglich sein sollte). Die geplanten Bäume sollten daher einen Mindestabstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand haben.

Hinweis: Für die Planung und Anlage der Geh- und Radwege im Verfahrensgebiet ist zwar die Gemeinde zuständig, wir weisen jedoch darauf hin, dass ein beidseitig zu befahrender Geh- und Radweg eine Mindestbreite von 2,50 m haben sollte, wenn dieser auch als solcher beschildert werden soll.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Auf den geänderten Planentwurf wird verwiesen.

Die freizuhaltenden Sichtdreiecke sowie der Mindestabstand der Bäume zum Fahrbahnrand werden berücksichtigt.

Der Gehweg wird im Entwurf des Bebauungsplanentsprechend verbreitert.

Abstimmungsergebnis: 13 JA : 2 NEIN

11. Deutsche Telekom Technik GmbH

[D]ie Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 15 JA : 0 NEIN

12. Handwerkskammer für München und Oberbayern

[D]ie Gemeinde Egling a.d.Paar plant im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zwischen dem westlich liegenden Ortskern und dem östlich liegenden Wohngebiet an der Föhrenstraße die Ausweisung eines neuen 1,5 ha großen Mischgebiets sowie die eines dörflichen Mischgebietes wo der Flächennutzungsplan der Gemeinde das Plangebiet einschließlich der vorhanden und auch fortbestehenden Kartoffel- und auch Lagerhalle für Geräte und Maschinen als Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellte.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Fl.Nrn. 685 und 1699/5 komplett sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 37, jeweils Gemarkung Egling a.d.Paar und geht dabei weiter westlich als der parallel verfolgte konkretisierende 1,02 ha umfassende Bebauungsplan, der sich auf den östlichen Teil beschränkt.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein NETTO-Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche und 60 Stellplätzen vorgesehen, im südlichen Teilbereich Wohnen, wobei der vorliegende Bebauungsplan die südliche Nutzung noch als undefiniert einordnet.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt das dargelegte Planvorhaben zur Kenntnis bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren der Gemeinde Egling a. d. Paar.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 15 JA : 0 NEIN

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1

„[H]iermit erhebe ich Einwendungen gegen die 5. Änderung FNP - Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach und gegen den B-Plan "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach.

Am 18.02.2005 wurde für den Dünzelbach eine Hochwasserstudie vorgestellt. Dabei wurden, neben dem Rückhaltebecken das gebaut wurde, auch Maßnahmen unterhalb des Rückhaltebeckens vorgesehen, um das dabei entstehende Hochwasser von einer Einzugsfläche von 1,17 km² aufzunehmen. Diese Maßnahmen wurden bis heute nicht umgesetzt. Auf dem Flurstück 685 war eine ca. 5000 m² große Teilfläche als Retentionsfläche vorgesehen, die nur noch extensiv genutzt werden sollte.

Gerade in diesem Teil soll jetzt der Großteil des Baukörpers für den Supermarkt vorgesehen werden.

Dies erhöht für mein Wohnhaus in Flurnummer XXXX massiv das Hochwasserrisiko.

Deshalb erhebe ich Einspruch gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplan Nahversorgung und Mischgebiet und gegen die Aufstellung des B-Plan "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach.

Durch den Baukörper wird ein Kanal erzeugt der einen großen Rückstau erzeugen kann.

Bei Niederschlagsmengen von bis zu 200 l/qm in 24 h ist auch mit Entwurzelungen von Bäumen auf der ehemaligen Mülldeponie Zellerfeld, die nur einen sehr geringen Humusaufbau hat, zu rechnen. Diese können dann im Bereich des Baukörpers und der Brücke an der Hauptstraße zu Verklausungen führen die das Hochwasserrisiko noch erheblich erhöhen.

Niederschlagsmengen von 200 l/qm in 24 h werden vor allem bei sogenannten 4b-Wetterlagen oder auch Genuatief genannt bei uns immer wahrscheinlicher. So ein Tiefdruckgebiet, das im Frühjahr 2023 nicht um die Ostalpen nach Bayern zog, wie das Pfingsthochwasser 1999, sondern sich nach Kroatien und Serbien ausbreitete, verursachte dort immense Schäden. Auch bei dem Elbehochwasser im August 2002 handelte es sich um ein Genuatief das in Sachsen an wenigen Tagen 400 l/qm Niederschlag brachte.

Eine Sturzflutrisikoabwägung ist deshalb vor einer Genehmigung unbedingt vorzunehmen, da auch das Hochwasserrisiko HQ_{extrem} der Paar bis in diesen Bereich reicht.

Im Baurecht sind die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge in der Bauleitplanung generell und flächendeckend zu berücksichtigen (BauGB § 1 Abs.6 Nr. 12 Abs7) und im Sinne des Risikogedankens sachgerecht abzuwägen. Diese Abwägung hat meiner Meinung nach nicht stattgefunden, da für den Dünzelbach (Gewässer dritter Ordnung) die Gemeinde für die Erstellung einer Berechnung der Hochwasserzonen HQ100, HQ-häufig und HQ-Extrem zuständig ist. Diese Einteilung hat bis heute nicht stattgefunden.

2. Mischgebiet

Bei allen Umwandlungen von landwirtschaftlichen Flächen zur Wohnbebauung wurde in den letzten 40 Jahren das sogenannte einheimischen Modell angewandt.

Da auch Wohnbebauung in dem oben genannten Mischgebiet stattfindet, handelt es sich hier um eine eklatante Ungleichbehandlung und einen Verstoß gegen langjährige erprobte Verfahren.

Bei allen Umwandlungen von Flächen entlang der Paar und des Dünzelbaches zu Baugebieten wurden seit den 1980er Jahren breite Streifen für Natur und für Naherholung der Bevölkerung geschaffen.

Auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 wurden Freiflächen entlang des Dünzelbaches vorgesehen.

Bei diesem Bauvorhaben wird aus wirtschaftlichen Gründen des Grundstücksinhabers diese Regelung außer Acht gelassen. Es wird ein Fußweg zwischen Gebäude und Dünzelbach gezwängt, der auch Fahrradschulweg werden soll und dafür nicht sonderlich geeignet erscheint. Eine zusätzliche Fußgänger- und Fahrradbrücke verengt den Dünzelbachabfluss weiter.

Am 22.10.2020 beschloss der Gemeinderat im Zusammenhang mit einer anderen Flächenplanung;(Zitat) „Im gesamten Verlauf des Dünzelbachs wird mindestens eine Seite des Bachlaufes von einer Bebauung freigehalten“. Auch dieser Beschluss wird missachtet. Würde nur das Nettogebäude gebaut, könnte dieser Beschluss erhalten bleiben. Die anderen Gebäude sind für die Einhaltung des Bürgerentscheides nicht zwingend notwendig. Auch könnte so Retentionsfläche erhalten bleiben und ein Uferstreifen geschaffen werden. Sollte deshalb eine Einigung mit dem Grundstückseigner scheitern wäre auch ein Ausweichen des Nettomarktes auf die gegenüberliegende Straßenseite Fl. Nr 25 wie bereits vom Eigentümer angeboten möglich.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Hochwasserrückhalteeinrichtung. Es wird durch das HQ₁₀₀ nur randlich in einem schmalen Streifen entlang des Dünzelbachs berührt. Dieser Streifen als Gewässerrandstreifen ausgebildet. Durch die Planung erfolgt keine Verschlechterung der Hochwassersituation für Nachbarn bzw. für Ober- und Unterlieger. Auch das Wasserwirtschaftsamt als zuständige Fachbehörde äußert keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Bebauungsplan beinhaltet dennoch die Sicherung von Überschwemmungsbereichen bei Extremwetter- und Starkregenereignissen, welche auch das Überlaufen des Dünzelbachs berücksichtigt. Ein Regenrückhaltebecken von insgesamt 185 m³ grenzt südöstlich an die Baugrenze des Lebensmittelmarkts an. Das Retentionsbecken ist ausreichend dimensioniert. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Die Abgrenzung der Überflutungsflächen HQ₁₀₀/HQ_{extrem} werden nachrichtlich im Planteil dargestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den Punkt „Hochwasser- und Starkregenereignisse“ ergänzt.

2. Mischgebiet

Soweit mit der Stellungnahme die Vermarktung von Bauplätzen im „Einheimischenmodell“ gemeint ist, ist festzuhalten, dass die Vermarktung von Grundstücken nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass im näheren Umfeld und der Umgebung hinreichende Möglichkeiten für den Naturgenuss und die Naherholung der Bevölkerung bestehen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans konkretisiert die Darstellung der auch bisher schon schmal dargestellten Grünzäsur entlang des Dünzelbachs. Der Umfang der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegeflächen im Bebauungsplan hat auch für die Gemeinde eine wirtschaftliche Dimension, da hier ein Übernahmeanspruch des Grundstückseigentümers besteht.

Der Gemeinderat entspricht mit der Planung des Marktes am vorgesehenen Standort dem vergangenen Bürgerentscheid und hält hieran fest. Eine Erweiterung der Grünfläche würde zu Lasten der Standortattraktivität des Supermarktes durch Reduzierung des Stellplatzangebotes führen; insgesamt wird der verbleibende Gewässerschutzstreifen mit angrenzendem Geh- und Fahrradweg als hinreichend dimensioniert erachtet, um das gemeindliche Ziel der kleinmaschigen Schaffung von Wegeverbindungen für den nichtmotorisierten Verkehrs zu entsprechen. Aus Sicht des Gemeinderates erscheint es unerheblich, ob der bestehenden Brücke ein weiteres Brückenbauwerk vorgelagert wird. Besondere Hochwasserrisiken im Plangebiet bestehen nicht und werden durch die Planung auch nicht verschärft. Der Gewässerrandstreifen verbleibt frei von baulichen Anlagen.

Bereits im Zuge der vorangegangenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet am Dünzelbach südlich der Hauptstraße im Wesentlichen als Bauland dargestellt, d. h. es kann hier nicht davon die Rede sein, dass hier eine Bachseite freigehalten wurde. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nun, um die Schaffung eines Nahversorgungsangebotes in Egling zu ermöglichen. Der Gemeinderat erachtet die vorliegende Planung als Konkretisierung und stellt fest, dass auch einmal gefasste Beschlüsse geändert werden können.

Der alternative Standort auf der nördlichen Seite der Hauptstraße wäre denkbar. Letztlich hat der Gemeinderat aber dem Antrag des Grundstückseigentümers auf eine Bauleitplanung entsprochen und sich damit die städtebauliche Konzeption, die die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht, zu eigen gemacht.

An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 10 JA : 5 NEIN

2. Bürger 2

[H]iermit erheben wir Einwendungen gegen die 5. Änderung FNP – Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach und gegen den B-Plan "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach".

1. Verstärktes Hochwasserrisiko für die Anwohner

Trotz des vorhandenen Rückhaltebeckens steigt der Dünzelbach nach mehrtägigen Regenereignis bis auf Ackerhöhe an und nutzt die Ackerfläche als Überflutungszone. Sollte das Geländenniveau angehoben werden und/oder die Fläche versiegelt werden, ist mit einem höheren Anstieg des Dünzelbachs zu rechnen. Mit dem Ergebnis, dass das Wasser in die gemauerten Keller der gegenüberliegenden Wohnhäuser eindringt. Die nachfolgenden Bilder zeigen die Situation am 21.05.2019 auf besagtem Gebiet.

Des Weiteren wird die geplante Geh- und Radwegbrücke über den Dünzelbach als kritisch gesehen, da diese zu einem zusätzlichen Rückstau des Dünzelbachs führen kann. Das Rückstaurisiko

wird durch mitgeführte Schwemmkörper oder der Brücke selbst verstärkt. Somit kann von einem erhöhten Hochwasserrisiko unseres Wohnhauses auf dem Flurgrundstück XXXX ausgegangen werden.

2. Erhöhte Lärmbelästigung für die Anwohner

Es ist grundsätzlich von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen, da durch die Ortsrandlage davon ausgegangen werden kann, dass die meisten Kunden die Fahrt zum Supermarkt mit dem PKW zurücklegen werden. Hinzu kommen Lärmbelästigungen durch den LKW für die Warenanlieferung sowie winterliche Schneeräumarbeiten auf dem Parkplatz.

Erhöhte Lärmemissionen, vor allem nachts, sind für die Anwohner durch die Ventilatorengeräusche der Kühlanlagen zu erwarten, da diese in unmittelbarer Nähe zu unserem Schlafzimmer liegen. Wir erwarten die Einhaltung der gesetzlichen Schallschutzanforderung von 45 dB(A) (nachts, zwischen 22 und 6 Uhr) und werden diese auch durch unabhängige Messungen überprüfen lassen und einfordern.

3. Erhöhte Lichtverschmutzung am Biotop

Die Parkplatzbeleuchtung und die Leuchtreklame werden zu einem erhöhten Insektensterben und Rückgang der Artenvielfalt am Biotop führen. Ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz sieht anders aus.

Entscheidung der Gemeinde Egling a.d.Paar:

Zu 1:

Bei Starkregenereignissen ist auf den Ackerflächen Stauwasser anzutreffen, was im Wesentlichen der geringen Sickerfähigkeit des Bodens geschuldet ist. Auf das „Orientierende Baugrundgutachten mit Bewertungen nach EBV des IB „GEOMOLE GmbH“ vom 21.09.2023 wird hingewiesen.

Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung eines Hochwasserabflusses. Entsprechend der ermittelten Hochwassergrenzen wird parallel zum Dünzelbach ein Streifen von Bebauung freigehalten und als Gewässerrandstreifen angelegt.

Beeinträchtigung der Anlieger durch die Planung sind nicht zu befürchten.

Zu 2:

Ein Schalltechnisches Gutachten wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Im Ergebnis wird an den relevanten Immissionsorten ein ausreichender Schallschutz gewährleistet, sofern Nachtanlieferungen ausgeschlossen werden, die Fahrgassen der Stellplatzanlage asphaltiert werden und die in der Schallprognose veranschlagten Schallleistungspegel durch die haustechnischen Anlagen nicht überschritten werden.

Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Zu 3:

Der Bebauungsplan trifft bereits geeignete Maßnahmen Vermeidung der Gefährdung von geschützten Tier- und Pflanzenarten getroffen. Die Planung sieht die Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur). Die Störung ansässiger Arten wird damit so gering wie möglich gehalten.

An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis

11 JA : 4 NEIN

Beschluss:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung vom 14.11.2023).

2. Das Ergebnis der Abwägung ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 3

9.	Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
----	---

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Nahversorgung und Mischgebiet am Dünzelbach“ in der Fassung vom 14.11.2023, bestehend aus der Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht, nach vorheriger abwägender Betrachtung der zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen und eingegangenen Stellungnahmen und den hierzu erlassenen Beschlüssen.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Zur Anwendung kommen soll hierbei das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.08.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
3. Das Planungsbüro TB MARKERT PartG mbB (Nürnberg) wird gemäß § 4b BauGB beauftragt, die vorgenannten Beteiligungsschritte vorzubereiten und durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurfsbeschluss und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 3

10.	FFW Egling, Bierweg 23, 86492 Egling a.d.Paar; Begleitung Umbau alter Bauhof durch das Architekturbüro Robert Wagner auf Honorarbasis
-----	--

Sachverhalt:

Um zu gewährleisten, dass der Umbau des alten Bauhofs zu Feuerwehrzwecken auch arbeits-technische Belange und eine reibungslose Umsetzung garantiert, schlägt die Verwaltung vor, Herrn Architekt Wagner, welcher schon zahlreiche Feuerwehrhäuser geplant und gebaut hat, auf Honorarbasis zu beauftragen, den Umbau zu begleiten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vorgehensweise zu.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

11.	Nahwärmenetz in der Gemeinde Egling a.d.Paar; Vortrag durch die Firma GP JOULE Think GmbH & Co.KG, Buttenwiesen
-----	--

Sachverhalt:

Herr Schwark stellt dem Gemeinderat ein mögliches Nahwärmekonzept für den Ortsteil Egling (Unterdorf) vor. Dies bedeutet lediglich einen ersten Schritt zu einer möglicherweise kompletten Nahwärmeversorgung für die ganze Gemeinde.

12.	Gemeinde Egling a.d.Paar, Hauptstraße 31, 86492 Egling a.d.Paar; Honorarangebot für ein Vorkonzept für die Modernisierung des Naturschwimmbades gemäß FLL-Richtlinien und KOK-Richtlinien für den Bäderbau - Auftragsvergabe
-----	---

Sachverhalt:

Wie in der letzten Sitzung besprochen, wurde seitens des Badvereins ein Honorarangebot für ein Vorkonzept für die Modernisierung des Naturschwimmbades eingeholt. Es beträgt 8.400,-- € netto. Die Verwaltung schlägt die Auftragsvergabe vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Auftragsvergabe zu.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

13.	Bau einer Nahwärmeleitung ins Baugebiet "Finkenweg"; Antrag auf Durchleitungsgenehmigung durch das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 695, Gemarkung Egling a.d.Paar
-----	---

Sachverhalt:

Herr Probst möchte eine Nahwärmeleitung bauen und bittet deshalb um die Genehmigung, für das Durchleiten auf Flurstück 695, Gemarkung Egling a.d.Paar.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Durchleitungsgenehmigung zu.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

14.	Errichtung einer Natursteinmauer, Gotenstraße 5, 86492 Egling a.d.Paar; Antrag auf Befreiung der Festsetzungen im Bebauungsplan "Austraße Nord"
-----	--

Sachverhalt:

Herr Steiner möchte an seiner südöstlichen Grundstücksgrenze eine ca. 3,50 m lange Natursteinmauer errichten, welche an der höchsten Stelle (Ecke zum Grundstück Fries) 1,80 m hoch und nach Norden abfallend auf 1,10 m begrenzt wird, so dass eine lockere Außenansicht entsteht. Die Natursteinmauer soll das Grundstück etwas vom Uferweg abtrennen.

Da der Bebauungsplan nur eine Höhe von 1 m vorsieht, jedoch Hecken, Sträucher auch höher bepflanzt werden, möchte Herr Steiner hier einen Antrag auf Befreiung dieser Höhe stellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Befreiung zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 4

Sachverhalt:**Nahwärme Biogas Ruile:**

Herr Ruile möchte eine Nahwärmeleitung nach Heinrichshofen verlegen. Für interessierte Bürger soll hierzu ein Infoabend am Donnerstag, den 11.01.2024 um 19:30 Uhr im Gmuahaus stattfinden.

GR Herbig:

Herr Herbig erkundigt sich, ob der bisherige Investor IVK weiterhin Interesse an der Realisierung des (gemäß Bürgerentscheid) verkleinerten Pflegeheimkomplexes hat.

Herr Bürgermeister Holzer antwortet, dass dies nicht der Fall ist, so wie bereits vorher angekündigt.

GR Dr. Engelschall:

Herr Dr. Engelschall erkundigt sich, ob die Bürgerinitiative weiterhin aktiv ist.

Herr Bürgermeister Holzer bejaht dies und gibt zu Protokoll, dass erfreulicherweise sehr gute Gespräche anberaumt sind.

2. Bgm. Bucher:

Herr Bucher geht nochmal auf die selbsterstellte hydraulische Berechnung von GR Schlierf ein. Mittels kurzer PowerPoint-Präsentation kann Herr Bucher nachweisen, dass die Berechnung eklatant falsch ist und selbst die Grundannahmen nicht stimmen.

Ferdinand Holzer
Erster Bürgermeister

Sandra Greschner
Schriftführerin