



---

## AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL DER GEMEINDE EDLING

Sitzungstag: 05.08.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Gremium: Gemeinderat**

Die Sitzung war öffentlich.

---

öffentlich

04 Bebauungsplan "Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen an der Hochhauser Straße",  
Gemeinde Edling

**TOP 04 A Bebauungsplan "Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen an der Hochhauser Straße", Gemeinde Edling  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nach  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 1  
und § 4 Abs. 1 BauGB)**

### Sachvortrag:

#### A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

#### **Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:**

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Wasserburg a. Inn
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
4. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
6. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
7. Bayernwerk AG
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
9. Bayernets GmbH
10. DB Services Immobilien GmbH
11. Deutsche Telekom AG
12. E.ON Bayern AG
13. Erzbischöfliches Ordinariat
14. Handwerkskammer für München und Oberbayern
15. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

17. Kreisheimatpflegerin, Dr. Evelyn Pechinger-Theuerkauf
18. Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde Ortsplanung, Bauleitplanung
19. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
20. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
21. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde
22. Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
23. Landratsamt Rosenheim, Kreistiefbauverwaltung
24. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
25. Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz
26. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzrecht
27. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
28. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
29. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
30. Regierung von Oberbayern, Brand- u. Katastrophenschutz
31. Regionaler Planungsverband, Südostbayern
32. Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau
33. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
34. Gemeinde Albaching
35. Gemeinde Pfaffing
36. Gemeinde Ramerberg
37. Gemeinde Soyen
38. Stadt Wasserburg
39. Gemeinde Rechtmehring

**A1 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bund Naturschutz in Bayern e.V.
DB Services Immobilien GmbH
Deutsche Telekom AG
E.ON Bayern AG
Kreisheimatpflegerin
Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz
Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzrecht
Gemeinde Ramerberg
Gemeinde Rechtmehring
Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Staatliches Bauamt Rosenheim, Straßenbau
Gemeinde Soyen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Stadt Wasserburg

Anwesend: 15

**A2 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände gegen die Planung erhoben bzw. ihre Nichtbetroffenheit erklärt:**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Schreiben vom 27.05.2024
Gemeinde Albaching	Schreiben vom 06.05.2024
Bayerischer Bauernverband	Schreiben vom 03.06.2024
Bayernets GmbH, München	Schreiben vom 02.05.2024
Erzbischöfliches Ordinariat München	Schreiben vom 15.05.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 03.06.2024

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 24.05.2024
Landratsamt Rosenheim, Hoch- und Tiefbau	Schreiben vom 24.05.2024
Gemeinde Pfaffing	Schreiben vom 06.05.2024
Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	Schreiben vom 04.06.2024
Regierung von Oberbayern, Brandschutz	Schreiben vom 14.05.2024
Staatliches Bauamt Rosenheim	Schreiben vom 15.05.2024

Anwesend: 15

### A3 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis erklärt und darüber hinaus Hinweise abgegeben:

<b>1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, Außenstelle Wasserburg</b>
Schreiben vom 08.05.2024
Stellungnahme:
<i>Achtung: Flurstück 309 Gemarkung Edling „Ebrach“ ist Anliegergewässer im Eigentum der Eigentümer der anliegenden Uferflurstücke. Grenzverlauf ergibt sich nach BayWG.</i>
Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Beschluss:</b>
Es ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans. Der neben der Gemeinde betroffene Eigentümer ist zu beteiligen.
Anwesend: 15      Beschlossen mit: 15      gegen: 0      Stimmen

<b>2. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern</b>
Schreiben vom 17.05.2024
Stellungnahme:
<i>Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern hat die Gemeinde Edling bei der Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzepts für die Gesamtgemeinde begleitet und gefördert. Das Gemeindeentwicklungskonzept wurde 2023 abgeschlossen und führt Leitlinien und Handlungsempfehlungen zu verschiedenen Themenfelder auf.</i>
<i>In einer Stärken-Schwächen-Analyse wird im Geltungsbereich auch eine Gefahrenstelle bzw. problematische Stelle erkannt.</i>
<i>Es wird empfohlen, die Ziele des Bebauungsplans mit den Zielen aus dem GEK zu vergleichen und die Ziele abzuleiten. Zudem wird in den Handlungsfeldern Freiflächen, Ökologie und Biodiversität und Freizeit und Erholung Handlungsempfehlungen abgegeben, die auch einen Einfluss in der Bauleitplanung haben.</i>
<i>Hinweis: Verkehrs-, Freizeit- und Grünflächen sind häufig geeignete Flächen für eine multifunktionale Flächennutzung. Diese Flächen können nicht nur mehrere Nutzungsfunktionen einnehmen, sondern auch wichtige Retentionsräume darstellen. Mit dem Hinblick der Klimaanpassung in der Bauleitplanung wird auf die multifunktionale Nutzung von Flächen und der Ausbau von Schwammdörfern aufmerksam gemacht.</i>
Abwägung:
Die Zufahrt von der Hochhauser Straße zum Kindergarten wird im Gemeindeentwicklungskonzept als problematische Stelle markiert. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist hier auf 30 km/h reduziert, der Bereich mit dem Verkehrsschild "Kindergarten" gekennzeichnet. Der Bebauungsplan überplant heute

bereits im hohen Maße versiegelte und in ihrer bestehenden wie künftigen Nutzung zudem eindeutig definierte Flächen, die kaum Spielräume für eine multifunktionale Nutzung oder Retention lassen. Zum Ausgleich der Inanspruchnahme eines kleinen Teils der festgesetzten Überschwemmungsfläche wird außerhalb des Geltungsbereichs, ca. 400 m ebrachabwärts der Ausgleich erbracht (vergleiche nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim)

### **B e s c h l u s s :**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anwesend: 15      Beschlossen mit: 15      gegen: 0      Stimmen

### **3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 03.06.2024

Stellungnahme:

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*Im Plangebiet werden Bodendenkmäler aus dem Mittelalter oder der Neuzeit vermutet. Beim Bau des Sportplatzes wurden Hölzer eines Kanals geborgen, bei dem es sich wohl um einen ehemaligen Auslass des Hochhauser Weiher handelte. 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](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\\_fiver.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\\_and\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_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](http://www.blfd.bayern.de)).*

**Abwägung:**

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

**Beschluss:**

Der Hinweis auf den Denkmalverdacht und die draus abgeleitete denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG werden nachrichtlich in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

Anwesend: 15      Beschlossen mit: 15      gegen: 0      Stimmen

**4. Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing**

Schreiben vom 27.05.2024

**Stellungnahme:**

*gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.  
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.*

**Kabel**

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)*

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

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden nur die übergeordneten Versorgungsleitungen dargestellt.

## **B e s c h l u s s :**

In den Satzungstext ist ein Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen aufzunehmen: Bestehende Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

Anwesend: 15      Beschlossen mit: 15      gegen: 0      Stimmen

## **5. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**

Schreiben vom 03.05.2024

Stellungnahme:

### **Berührte Belange**

#### Wasserwirtschaft

Der östliche Teil des Planungsbereichs befindet sich laut Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 5.3 Z im Randbereich eines Überschwemmungsgebiets. Zudem liegen der äußerste nördliche Teil sowie der östliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans laut Umweltatlas Bayern Naturgefahren in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 sowie in einem wassersensiblen Bereich. Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. Die Darstellungen der Überschwemmungsgebiete in der Karte 2 des RP 18 haben lediglich hinweisenden Charakter und der genaue Grenzverlauf ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Wir bitten um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Sinne des o.g. Ziels.

#### Bildung, Soziales

Gem. RP 18 B VIII 3.1.2 Z sollen vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Die geplante Erweiterung des Kindergartens ist in diesem Sinne zu begrüßen.

### **Ergebnis**

Der o.g. Bebauungsplan steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägung:

Der Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde zwischenzeitlich mit dem WWA Rosenheim abgestimmt, dabei die Eingriffsfläche verringert. Der erforderliche Ausgleich ca. 400 m südlich des Geltungsbereichs festgesetzt.

## **B e s c h l u s s :**

Die mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem WWA Rosenheim abgestimmte Ausgleichsfläche wird festgesetzt. Die Maßnahme ist im Umweltbericht und dem beigefügten Ausgleichsflächenplan im Detail erläutert.

Anwesend: 15      Beschlossen mit: 15      gegen: 0      Stimmen

## **A4 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Einwendungen gegen die Planung erhoben:**

## 1. Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt Bauleitplanung

Schreiben vom 03.06.2024

### Stellungnahme:

*bauplanungsrechtlich müssen die im beiliegenden Kommentarauszug erläuterten Gegebenheiten, beachtet und begründet werden, um zur Beurteilung gelangen zu können, dass kein neues Baugebiet entsteht.*

*Die vorliegende Begründung zur Planung geht darauf nicht ein.*

*So fehlt bereits unter 2. Lage und Beschaffenheit des „Baugebiets“ jeglicher Hinweis auf die Überflutungsgefahr durch die Ebrach.*

*Der Begriff „Baugebiet“ steht zudem in Widerspruch zum Planungsverbot des WHG und ist daher ungeeignet, um darzulegen, dass mit dem BPL gerade kein neues Baugebiet entsteht.*

*Die Gemeinde muss darlegen, weshalb durch die Ergänzung vorhandener öffentlich genutzter Gemeinbedarfsfläche mit neuen überbaubaren Flächen im Außenbereich, kein erstmalig geschaffenes Baugebiet entwickelt wird.*

*Durch die beabsichtigte Errichtung und Nutzung einer Turnhalle im Ü-Gebiet entsteht keine „bauliche Anlage mit einem Gewicht“, die dem „Aufenthalt einer nicht unerheblichen Anzahl von Menschen dient“. Beispielhaft wäre hier ggfs. darzulegen, dass stets nur vorübergehender, stundenweiser und regelmäßig planbarer Aufenthalt stattfindet.*

*Zum Planentwurf selbst keine planungsrechtlichen Anmerkungen.*

### Abwägung:

Die vom Kreisbauamt angemahnten Mängel in der Begründung für die Bauleitplanung sind zu beheben. Im Umweltbericht wird das Wort „Baugebiet“ entfernt und durch „Planungsgebiet“ ersetzt.

## **B e s c h l u s s :**

Die Begründung wird um eine Erläuterung dahingehend ergänzt, warum durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kein neues Baugebiet entsteht und warum Teilflächen eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes in Anspruch genommen werden.

Anwesend: 15      Beschlossen mit: 15      gegen: 0      Stimmen

## 2. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 31.05.2024

### Stellungnahme:

*Der im Umweltbericht aufgeführte Ausgleichsbedarf von 0 Wertpunkten für bislang nicht überbaute Bereiche ist nicht nachvollziehbar.*

*Für die Einbeziehung des Flurstücks 405/1 (G11, Intensivgrünland) muss ein Ausgleich geleistet werden. Die Berechnung ist nachvollziehbar zu überarbeiten.*

*Die auf Seite 14 erläuterten Artenschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen zu übernehmen.*

### Abwägung:

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung wurde entsprechend überarbeitet. Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.370 Wertpunkten. Der Ausgleich wird durch die Herstellung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs (Flnr. 63/1, Gemeinde und Gemarkung Edling) erbracht. Die Festsetzungen werden um die im Umweltbericht erläuterten Artenschutzmaßnahmen ergänzt, sofern diese rechtlich zulässig sind. Nicht bodenbezogene Maßnahmen sind demnach als Festsetzungen seit der Neufassung des Bayerischen Naturschutzgesetzes vom 1. März 2011 auch für Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes nicht weiter zulässig.

## Beschluss:

- Es ist eine Ausgleichsfläche im erforderlichen Umfang festzusetzen und im räumlichen Bezug zum Eingriff herzustellen. Diese dient in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zugleich als Retentionsfläche. Details zur Lage und Gestaltung der Ausgleichsfläche sind dem Plan im Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen.
- Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden wie folgt geändert und ergänzt:

### Punkt 6 „Artenschutz“:

- 6.1 Beeinträchtigungen geschützter Arten und ihrer Lebensräume sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Gehölze mit geeigneten Habitatstrukturen sind dauerhaft zu erhalten oder in geeigneter Weise zu ersetzen (Details siehe Umweltbericht).
- 6.2 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Schächte sind entsprechend zu sichern oder mit geeigneten Ausstiegshilfen auszustatten.
- 6.3 Barrierewirkungen für Tiere sind zu vermeiden. Flugkorridore für Fledermäuse, insbesondere am Deich, sind dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigungen zu schützen.
- 6.4 Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Eine Beleuchtung angrenzender Flächen ist zu vermeiden, ebenso die Installation von Leuchten bis 10 Meter Entfernung vom Deich. Sofern unumgänglich, sind in diesem Bereich fledermausverträgliche Leuchten zu verwenden.
- 6.5 Am Böschungsfuß des Deiches an der Ebrach ist während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun in ausreichender Länge zu errichten.

Anwesend: 15

Beschlossen mit: 15

gegen: 0

Stimmen

### 3. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht

Schreiben vom 31.05.2024

#### Stellungnahme:

*Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt zum Teil im gem. § 76 Abs. 2 WHG, Art. 46 Abs. 3 und Art. 73 BayWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ebrach (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 v. 30.10.2020 des Landkreises Rosenheim)*

*Grundsätzlich ist eine Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich im Bauleitplänen untersagt (§ 78 Abs. 1 WHG). Insofern kein Baugebiet nach der BauNVO ausgewiesen wird, ist das Planverbot des § 78 Abs. 1 WHG nicht gegeben.*

*Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB insb. zu berücksichtigen:*

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

*Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des BauGB entsprechend.*

*Gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in einem festgesetzten Ü-Gebiet verboten.*

*Abweichend kann nach § 78 Abs. 5 WHG eine Genehmigung im Einzelfall erteilt werden, wenn*

1. das Vorhaben
  - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

**Vor dem Bau ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung mit entsprechenden Antrags- und Planunterlagen beim Landratsamt Rosenheim -Sachgebiet Wasserrecht- zu beantragen. Zudem gelten die sonstigen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG, die Regelung**

des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Wir weisen darauf hin, **dass eine hochwasserangepasste Bauweise nicht von der Geländeoberkante, sondern vom zu erwartenden HQ100-Wasserspiegel ausgeht.**

Abwägung:

Vgl. Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim

### **B e s c h l u s s :**

- Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise sind zu ergänzen (vgl. Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim).
- In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird der Hinweis Punkt 2.12 „Wasserrecht“ ergänzt:
- Mit dem Bauantrag ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Anwesend: 15

Beschlossen mit: 15

gegen: 0

Stimmen

#### **4. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

Schreiben vom 29.05.2024

Stellungnahme:

##### **1 Wasserwirtschaftliche Prüfung**

*Der Punkt Hochwasser und Starkregen ist vom Planungsbüro unzureichend gewürdigt. Ebenso die Lage im Überschwemmungsgebiet.*

##### **1.1 Starkniederschläge**

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

*Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.*

*Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.*

*Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.*

*Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.*

## 1.2 Überschwemmungsgebiete

Ein Teil an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet der Ebrach bei HQ100. Die Überflutungstiefe liegt hierbei bis zu 0,50 m.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wird an der Südostecke des Plangebietes die Baugrenze rund 1,00 m östlich bzw. 2,50 m südlich der Außenfassade der bestehenden Gebäude angesetzt. Die geplante Baufläche im Überschwemmungsgebiet erhöht sich hierbei auf rund 60 m<sup>2</sup>.

Weiterhin wird im Norden des Plangebietes die Baugrenze um bis zu 5,00 m nördlich der Außenfassade der bestehenden Gebäude angesetzt. Die geplante Baufläche im Überschwemmungsgebiet erhöht sich dadurch auf rund 300 m<sup>2</sup>.

Hinweis: Eine Berechnung für HQextrem liegt uns nicht vor, es ist allerdings anzunehmen, dass im Extremfall das Plangebiet zu weiten Teilen betroffen wäre. In der Begründung wird aufgeführt, dass die Ebrach von Deichen eingefasst ist (Punkt 2.5.). Deiche an der Ebrach sind uns hier nicht bekannt, sofern vorliegend, bitten wir dem WWA die Bestandsunterlagen zu übermitteln. Wir gehen vielmehr von einer einfachen Geländemodellierung aus, welche allerdings nicht den Standard für Deichbauwerke nach DIN19712 erfüllt. **Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Wassergefahren wurden im Bebauungsplan nicht getroffen, wir raten der Gemeinde sich hierzu Gedanken zu machen.**

## 2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren, kann die Gemeinde Edling im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

### 2.1 Starkniederschläge

Die Festsetzung des Bebauungsplans im Punkt 4.2 zur Höhe des Erdgeschossrohfußbodens begrüßen wir sehr. Wir bitten jedoch auch den Punkt 2.3 der Hinweise in den Punkt 4.2 der Festsetzungen zu übertragen.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. **Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen.** Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

### 2.2 Überschwemmungsgebiete

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Sofern sich die östliche Außenfassade der geplanten Sporthalle an die Außenfassade des bestehenden Gebäudes an der Südostecke des Plangebietes und sofern sich die Baugrenze an der nördlichen Außenfassade der bestehenden Kindertagesstätte an der nördlichen Grenze des Plangebietes orientiert und dadurch kein zusätzlicher Rückhalteraum verloren geht und den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG entsprochen wird, kann eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

### 2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Wir bitten den Punkt 2.8 der Hinweise wie folgt zu ändern und in die Festsetzungen zu übertragen:

Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TREN OG zu beachten.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Informationen zu Hochwasser

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, **sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen**. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

#### 3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Wir bitten, den Punkt 3.2 der Hinweise des Bebauungsplans wie folgt anzupassen:

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

#### Abwägung:

Die angeführten Punkte zum Umgang mit Hoch- und Niederschlagswasser sind in die Bebauungsplanunterlagen zu übernehmen, die Festsetzungen entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen.

Die Baugrenze ist im Norden (bestehender Kindergarten) und Südosten (künftige Halle) auf die Bebauung, bzw. künftige Bebauung zurückzunehmen.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Sachgebiet Wasserrecht beim Landratsamt Rosenheim wird zum Ersatz für die zusätzlich überbaute Fläche im Überschwemmungsgebiet im Südosten des Plangebiets ein Ausgleich (neue Überschwemmungsfläche für die Ebrach), ca. 400 Meter südlich des Plangebiets auf FlNr. 63/1 hergestellt, die zugleich als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft dient. Die Details zur Fläche sind dem beiliegenden Plan vom 12.07.24 zu entnehmen.

#### **Beschluss:**

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

Die Baugrenze wird im Norden und Südosten entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts angepasst.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen:

Punkt 4 „Höhenlage“:

4.5 Zum Schutz vor Hochwasser sind alle Öffnungen an Neubauten (Treppenabgänge, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.), sofern keine Hindernisse entgegenstehen, mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu setzen.

Hinweis Punkt 2.8 wird gemäß Stellungnahme in die Festsetzungen übernommen

Punkt 10 [neu]: „Hochwasserangepasste Bauweise“

Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei einem Bemessungshochwasser für Überschwemmungsgebiete nach § 78 Absatz 2 Satz 9 WHG keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Punkt 11 [neu]: „Ausgleich für Verlust von Überschwemmungsfläche“

Für den Verlust von Überschwemmungsfläche im Bereich der südöstlichen Baugrenze (rund 60m<sup>2</sup>) ist ein Ausgleich auf dem Flurstück 63/1 zu erbringen und eine Grobplanung zu erstellen.

Die Hinweise im Bebauungsplan werden wie folgt angepasst:

Punkt 3.2 der Hinweise zum Schutz des Oberbodens wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Punkt 2.2 der Hinweise wird wie folgt geändert:

Keller sind wasserdicht auszuführen. Eine hochwasserangepasste Nutzung wird empfohlen.

Punkt 2.3 der Hinweise wird aufgrund der ergänzten Festsetzung zum Schutz vor Hochwasser (vgl. oben) gestrichen.

Hinweis 2.12 wird ergänzt (vgl. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, oben).

Als Hinweis 2.13 wird ergänzt:

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagwasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Als Punkt 8 wird ergänzt: Begrünung von Flachdächern und Garagen

Es wird empfohlen, Flachdächer und Garagen zu begrünen.

Anwesend: 15

Beschlossen mit: 15

gegen: 0

Stimmen

## **B Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Anregungen oder Einwände von Bürgerseite eingegangen. Hiervon wird Kenntnis genommen.

Anwesend: 15

### **Für die Richtigkeit des Auszuges**

Edling, den 08.08.2024



Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister



## AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL DER GEMEINDE EDLING

Sitzungstag: 05.08.2024

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Gremium: Gemeinderat**

Die Sitzung war öffentlich.

öffentlich

04 Bebauungsplan "Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen an der Hochhauser Straße",  
Gemeinde Edling

**TOP 04 B Bebauungsplan "Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen an der Hochhauser  
Straße", Gemeinde Edling  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den vom Architekturbüro AKFU aus Germering ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht, ausgearbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner aus Wasserburg, jeweils in der Fassung vom 25.07.2024 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird zur Durchführung beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

**Für die Richtigkeit des Auszuges**  
Edling, den 08.08.2024

Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

