



## Markt Kirchseeon

### Auszug aus der Niederschrift über die 104. Sitzung des Marktgemeinderates vom 13. April 2026

- 8.) **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 "Gemeindezentrum Eglharting"**  
**Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)**

#### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 28.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gründe für die Einleitung des Verfahrens können aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs entnommen werden.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss wird der Bebauungsplan Nr. 110 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen demnach nicht durchgeführt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung i. d. F. vom 08.12.2025, wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 08.12.2025 gebilligt.

In der Zeit vom 19.12.2025 bis 23.01.2026 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Steger & Partner GmbH erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens, das in der Fassung vom 01.04.2026 vorliegt, wurden in dem Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### **A) Stellungnahmen mit Abwägung der Öffentlichkeit aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind insgesamt zwei Stellungnahmen eingegangen.

Die nachstehenden Stellungnahmen sind wörtlich zitiert. Schreibfehler in den Stellungnahmen wurden nicht korrigiert.

## **A.1. LBV Ebersberg, Schreiben vom 23.01.2026**

### **Stellungnahme:**

Der LBV-Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und bezieht diesbezüglich wie folgt Stellung:

Der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben).

Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist, wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten. Ausgerottete Arten sind unwiederbringlich verloren, meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik ...). Da in dem Gebiet mit Fledermäusen zu rechnen ist, sollten im Neubau unbedingt Quartiermöglichkeiten angeboten werden. Beim Einbau müssen die Vorlieben und Anforderungen dieser Art berücksichtigt werden. Gleiches gilt für gebäudebrütende Vogelarten. In unserem beigefügten „Bauratgeber“ wird dies beschrieben. Außerdem sind wir gerne bereit beratend zu unterstützen.

Fragen beantworten wir gerne unter den oben genannten Nummern oder über das Naturschutzfragen-Telefon 09174/4775-5000 (Mo-Fr von 09:00 – 11:00 und 14:00 - 16:00 Uhr).

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauvollzuges wird ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und entsprechende Kartierungen vorgenommen. Hierbei werden auch Fledermäuse kartiert.

Zusätzlich wird im Rahmen des Bauvollzuges geklärt, inwieweit Nistkästen in die Fassadengestaltung integriert werden können.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **A.2. Bürger, Schreiben vom 22.01.2026**

### **Stellungnahme:**

Zu dem B-Plan-Entwurf wird wie folgt Stellung genommen:

#### **A.2.1 Täuschung und Irreführung der Bürger**

1. Dem Bürger wird mit diesem B-Plan zum wiederholten Male in dieser Periode eine Märchengeschichte aufgetischt. Denn wenn es nur darum ginge, für die Zeit der Erneuerung des Eglhartinger Bestands-Schulgebäudes temporär Ersatz zu schaffen, dann würde sich die vorübergehende Aufstellung von Schulcontainern geradezu aufdrängen. Denn dies wäre die bei Weitem kostengünstigste Lösung. Solche Schulcontainer gibt es in Leasing bzw. Miete und sie sind andernorts für vorübergehende Platzprobleme durchaus üblich, z.B. <https://www.merkur.de/lokales/fuerstenfeldbruck/olching-ort29215/schulcontainer-werden-deutlichteurer-stadt-kann-aber-nicht-aus-93250406.html>

<https://www.merkur.de/lokales/erding/wartenberg-ort377244/wartenberg-die-schulcontainer-sind-puenktlich-erweiterung-marie-pettenbeck-schule-im-zeitplan-93276728.html>.

Eine solche Zwischenlösung hatte die Gemeinde bereits zur Überbrückung bis zur Errichtung des Haus für Kinder erfolgreich praktiziert. Warum also diesmal nicht?

2. Wenn es nur um eine Überbrückung bis zum Abschluss der Erneuerung/Ertüchtigung des Bestandsgebäudes ginge, dann hätte logischerweise als Erstes eine technische Prüfung der Möglichkeiten und des Aufwands für eine Ertüchtigung durchgeführt werden, um nachfolgend Kostenabschätzungen zu machen. Die in der Bausubstanz vorhandenen Schadstoffe (PCB und womöglich auch Asbest, siehe unten unter Punkt E) erfordern detaillierte Untersuchungen, um entscheiden zu können, ob das Gebäude überhaupt noch wirtschaftlich sanierbar ist oder 50 Jahre nach der Errichtung komplett abgerissen und entsorgt werden muss.

3. Nichts von alledem ist trotz wiederholter Aufforderung seitens einzelner Gemeinderäte durchgeführt worden. Daraus muss man schließen, dass es der "Eglharting-First"-Lobby im Gemeinderat und der (Bau)Verwaltung um ganz was anderes geht, nämlich um einen Ausbau der unwirtschaftlichen Eglhartinger Zwergenschule, um deren Bestand aus puren Eglhartinger Egoismen und gegen das Allgemeininteresse langfristig zu sichern. Dies hätte zur Folge, dass noch mehr Kirchseeoner Kinder als bisher nach Eglharting gekarrt werden müssen, denn entgegen mancher Behauptung ist in Eglharting keine relevante Zunahme der Schülerzahlen zu prognostizieren (siehe unten unter Punkt D): die Reproduktionsrate der Bevölkerung nimmt weiter ab, der Nachzug aus der Migrationsbewegung ab etwa 2013/2015 ist inzwischen abgeschlossen und die satzungsmäßigen Grenzen des WBV Eglharting setzen einer Neuausweisung von Wohngebieten in Eglharting unüberwindbare rechtliche Hürden entgegen (daher musste das Gebiet Arnoldstrasse auch teuer durch das Wasserwerk K. erschlossen werden!). Das Siedlungswachstum in Eglharting ist in der Vergangenheit in fast allen Fällen widerrechtlich unter Verstoß gegen diese in der Satzung des WBV Eglharting festgelegten räumlichen Grenzen erfolgt.

Relevante neue Wohngebiete könnten allenfalls in Kirchseeon auf dem IVECO-Gelände oder dem Spannleitenberg entstehen. Es wäre aber grotesk, für diese Schüler Klassenräume in Eglharting zu bauen und sie jeden Tag nach Eglharting zu karren.

4. Der B-Plan bleibt auch die Antwort darauf schuldig, was denn mit dem erneuerten Bestandsbau passieren soll und wer auf den angegebenen 1000 qm Wohnfläche wohnen soll. Sollen dort für sehr viel nicht vorhandenes Geld Wohnungen für Gemeindemitarbeiter entstehen? Oder soll hier klammheimlich gar eine Unterkunft für Asylbewerber gebaut werden? Wohnungen für Mitarbeiter sind keine Pflichtaufgabe der Gemeinde, sondern eine freiwillige Leistung, die im Ergebnis nur ganz wenigen Begünstigten zugute kommt. Und weil die dafür benötigten 20 Mio. EUR PLUS Renovierungskosten für das Bestandsgebäude in der Kasse nicht vorhanden sind, soll dafür zusätzlich das Hallenbad geopfert werden. Im Ergebnis würde viel (freiwilliges) Geld ausgegeben, um einigen wenigen Privilegierten in der Gemeindeverwaltung wirtschaftliche Vorteile durch günstigeres Wohnen zu verschaffen; die Gesamtbevölkerung und vor allem alle Kinder und Jugendlichen aber hätten kein Hallenbad mehr, wo sie schwimmen lernen könnten. Dies ist schäbig und erbärmlich und ein Bürgermeister und Gemeinderäte, die eine solche Politik gegen die Allgemeinbevölkerung machen, sind schlichtweg unwählbar.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Marktgemeinde möchte mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine Neuordnung des Grundstückes schaffen. Hierbei soll sowohl der Erhalt der bestehenden Gebäude als auch Erweiterungen möglich sein.

Sofern der Gebäudebestand Schadstoffbelastungen aufweist, ist im Rahmen der Objektplanung der Umgang damit zu klären. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Die Bedarfsplanung für Schulneubauten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dieser schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aus- und Umbau von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen an diesem Standort. Der Bebauungsplan präjudiziert keine konkrete Entscheidung über Neubauvorhaben oder Investitionen. Diese sind durch den Marktgemeinderat unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren zu beschließen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass seitens der Regierung von Oberbayern die Bedarfsanzeige der Gemeinde genehmigt wurde und der Bedarf damit bestätigt ist.

Die Zweckbestimmung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarf Erziehung und Bildung“ lässt ausschließlich Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Bildung zu. Die Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber ist nicht zulässig. Mit der Erweiterung der Festsetzung um Wohnungen in einem begrenzten Umfang soll die planungsrechtliche Voraussetzung für z.B. Mitarbeiterwohnen geschaffen werden. Eine zwingende Umsetzung ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Eine Planung hierfür liegt nicht vor.

#### **Stellungnahme:**

A.2.2. Unzulässiges Bauvorhaben außerhalb des Satzungsgebiets des WBV Eglharting

Das Flurstück, auf dem der neue Baukörper errichtet werden soll, befindet sich außerhalb des Satzungsgebiets des WBV Eglharting. Eine Wasserversorgung durch den WBV Eglharting ist daher unzulässig. Da eine Schule aber ohne eine Trinkwasserversorgung nicht errichtet werden darf, eine solche aber - entgegen den Behauptungen in den ausgelegten Planunterlagen - durch den WBV Eglharting nicht möglich ist, ist das Vorhaben als Ganzes unzulässig.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Trinkwassernetz gedeckt werden. Hierzu wird auf die Stellungnahme des Wasserwerks Kirchseeon verwiesen, in der keine Einwände erhoben wurden.

### **Stellungnahme:**

#### A.2.3. Rechtswidrig unterlassene Alternativenprüfung

Im Rahmen eines B-Planverfahrens sind Alternativen darstellen und zu bewerten, um eine sachgerechte Abwägungsentscheidung treffen zu können. Dies ist hier NICHT erfolgt. Es ist daher überfällig, dass bei der Diskussion um das Ob und Wie einer Erneuerung der Eglhartinger Schule eine Betrachtung der TOC (total cost of ownership) der verschiedenen sich aufdrängenden Alternativen gemacht wird. Es sind vier grundsätzliche Alternativen denkbar:

1. Komplett-Umzug der Eglhartinger Schule auf den Bestandsstandort in Kirchseeon und dauerhafte Schließung der Eglhartinger Zwergenschule. Die Prognose der künftigen Schülerzahlen (siehe unten unter Pkt. D) gibt keinen Anlass, von einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der in Eglharting wohnenden Schüler auszugehen. Für eine Erhöhung der Klassenanzahl in Eglharting fehlt daher jede sachliche Voraussetzung. Für die wenigen Schüler aus Eglharting könnten ohne Weiteres Ersatzkapazitäten in Kirchseeon geschaffen werden. Aus Kostengründen spräche alles für eine Konzentration aller Grund- und Mittelschulklassen in Kirchseeon, denn dies würde zu einer deutlichen Reduktion der Gesamtkosten des Schulträgers führen:

a) Eher nachrangig sind dabei wohl die verminderten Kosten für den Schülertransport zu sehen, die zum größeren Teil ohnehin durch den Staat kompensiert werden. Für viele Schüler und Schülereltern würde die Zeitersparnis eher ins Gewicht fallen. Denn dass im Ergebnis weniger Schüler weniger weit befördert werden würden, ist schon daraus zu ersehen, dass derzeit Schüler aus dem unmittelbaren Bereich der Kirchseeoner Schulen oder gar aus Ortsbereichen östlich davon nach Eglharting gekarrt werden. Daran sieht man schon, dass der Einzugsbereich der Eglhartinger Schule für eine Volllauslastung - schon der bisherigen Klassen - nicht ausreicht.

b) Wesentlicher wäre, dass der dauerhafte Verwaltungsaufwand (Gebäude, Grundstück) bei nur einem Standort offensichtlich kostengünstiger wäre als bei zwei Standorten. Auch wäre bei einem Ersatzbau der Eglhartinger Schule am Kirchseeoner Standort

Gemeinbedarfsflächen bereits vorhanden bzw. könnten kleiner dimensioniert werden: Räume der Schulverwaltung, Lehrerzimmer, Kopierräume, evtl. Toilettenräume, Treppenhäuser, u.a.m.

c) Korrespondierend dazu wären die Unterhaltskosten geringer, weitere Einsparpotentiale ergeben sich durch kosteneffizientere Vergabe von Unterhaltsleistungen wie Gebäudereinigung, Renovierungen, denn die Leistungen müssten nur noch an einem (1) Ort erbracht werden.

d) Und sollte es tatsächlich irgendwann zur Bebauung des Schwellenwerksgeländes kommen, dann können am jetzigen Kirchseeoner Schulstandort zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen

werden, indem dann das Rathaus mit Feuerwehrhaus auf dem IVECO-Gelände neu gebaut wird und die Schulerweiterung an deren bisheriger Stelle errichtet wird. Das wäre allemal sinnvoller, als – so wie bisher angedacht - auf dem IVECO-Gelände einen weiteren (DRITTEN!) "Zwergen"-Schulstandort zu errichten: die Schulverwaltung würde kollabieren, die Kosten explodieren und das Schülerbeförderungskarussell rotieren.

e) Auf und am Areal der Bestandsschule in Kirchseeon gibt es noch Flächen, auf denen die paar wenigen zusätzlichen Schulräume errichtet werden könnten. So stehen dafür z.B. der Parkplatz gegenüber der Schule oder die Baulücke zwischen Schulgebäude und Hallenbad/Turnhallenkomplex zur Verfügung. Weitere Platzreserven können durch den Umzug der Perchten aus dem Schulgebäude in eines der anderen vorhandenen Bestandsgebäude der Gemeinde geschaffen werden. 2. und 3. Container-Zwischenlösung entweder in Eglharting oder in Kirchseeon. Das ist selbsterklärend.

4. Bau eines größeren Ersatzgebäudes in Eglharting und Erneuerung des Bestandsgebäudes

Diese im B-Plan vorgeschlagene Variante ist die Maximallösung und maximal teuerste Lösung, die zusätzlich wohl auch das finanzielle Aus für das Hallenbad bedeuten würde. Bei den Varianten 2, 3, und 4 wird davon ausgegangen, dass das Bestandsgebäude nach Erneuerung weiter nutzbar sein wird. Das ist aber aufgrund der PCB-Belastung des Gebäudes (siehe unten unter Pkt. D) keineswegs sicher. Ganz gleich, ob Erneuerung oder Abriss und Entsorgung als Sondermüll, es wird sehr, sehr teuer und bisher gibt es keinerlei Kostenabschätzungen dazu, auch weil m.W. bisher keinerlei Schadstoff-Untersuchungen gemacht wurden. Welche Varianten nach den Schadstoffuntersuchungen aus tatsächlichen oder Kostengründen ausscheiden, kann derzeit nicht gesagt werden.

Daher ist es auch - mindestens hinsichtlich der Kosten - unverantwortlich, jetzt schon eine Entscheidung in Richtung einer Weiternutzung des Bestandsgebäudes zu treffen, was dieser B-Plan aber macht.

**Abwägungsvorschlag:**

Für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Alternativenprüfung vorgeschrieben. Zudem wurde für den Neubau eine Machbarkeitsstudie zu verschiedenen Varianten erstellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung verschiedener Varianten.

Bzgl. des Schulbedarfes wird auf die Abwägung der Ziffer A.2.1 hingewiesen.

#### A.2.4. Fehlerhafte Prognose der Schülerzahlen

Der Gemeinderat geht hinsichtlich der Entwicklung der Schülerzahlen von falschen Voraussetzungen aus, nämlich von einem dauerhaften Wachstum der Bevölkerung um ca. 100 pro Jahr. Tatsächlich nimmt die Einwohnerzahl von Kirchseeon seit etwa 10 Jahren ab. Schwankungen der Schülerzahlen haben andere Ursachen, wie im Folgenden ausgeführt wird. Dies ist fatal, weil Fehlprognosen eine Fehlsteuerung der nicht vorhandenen Mittel bewirken.

a) Bauamt und Verwaltung leisteten sich schon Fehlprognosen der Kinderzahlen für das Haus für Kinder. Ich hatte bereits damals davor gewarnt, aber ohne irgendeine Resonanz. <https://kirchseeon-intern.de/kirchseeonerleben/artikel-april-2016-kita-planung.pdf>

Die Statistik des Bayerischen Landesamts zeigt die Geldverschwendung klar auf: 2025 gab es in Kirchseeon 589 genehmigte (und für teures Geld gebaute) Kindertagesplätze, darin wurden aber nur 492 Kinder betreut. Die rund 100 ungenutzten Plätze entsprechen einer Leerstandsquote von rund 20%. So wurden mehrere Millionen EUR quer über den Ort verteilt in leerstehende Räume mit warmer Luft fehlinvestiert.

b) Bei den Grund- und Mittelschulplätzen droht jetzt in Kirchseeon eine noch teurere Fehlinvestition in Leerstand. Das zeigt der Blick in die Statistiken des Bayerischen Landesamts zu allen Kirchseeoner Schülern:

Die Schülerzahlen an der Grund- und Mittelschule nahmen in den letzten etwa 10 Jahren um etwa 10% zu. Dies ist auf eine sehr starke Zunahme ausländischer Kinder zurückzuführen: s. *Tabelle*

Aus den kaum veränderten Geburtenzahlen - sowohl insgesamt wie aufgeschlüsselt auf Deutsche und Nichtdeutsche - ist ersichtlich, dass diese Veränderungen der Schülerzahlen nicht auf eine höhere Geburtenrate (insbesondere ausländischer Mütter) zurückzuführen ist: s. *Tabelle*

Eine Statistik über die Nationalität der Geborenen gibt es nur auf Landkreisebene (BayLfSt, Statistik 12612-004z). Im Jahr 2024 waren lediglich 13% der Neugeborenen Nicht-Deutsche, das entspricht dem Anteil von Ausländern in der Gesamtbevölkerung, m.a.W. die immer wieder behauptete "besondere Geburtenfreudigkeit" ausländischer Mitbürger gibt es - jedenfalls in unserem Landkreis - nicht.

Daraus und aus den bereits wieder abnehmenden Zahlen ausländischer Schüler in der Grundschule Kirchseeon (siehe oben) ist zu ersehen, dass die Zunahme der Schülerzahlen migrationsbedingt ist (Flüchtlingskrise, Syrien, zuletzt vor allem Ukraine)

und wohl vor allem auf den Familiennachzug zurückzuführen ist. Die auf politischer Ebene ergriffenen Maßnahmen zur Reduktion des Zuzugs scheinen bereits zu wirken. Der resultierende Schülerrückgang an der Grundschule macht sich auch schon in der Mittelschule bemerkbar; dort wird das Maximum der Schülerzahlen entweder bereits in diesem Jahr oder in den nächsten 1-2 Jahren erreicht sein.

c) Im Ergebnis ist durch diese Statistiken erkennbar, dass ein Ausbau der Schulkapazitäten nicht erforderlich ist, schon gar nicht in Eglharting. Zeitlich begrenzte Engpässe könnten über Containerlösungen oder größere Klassen behoben werden. Angesichts der langen Planungs- und Bauzeiten käme zudem jede dauerhafte bauliche Lösung viel zu spät, um auf aktuell etwas höhere Zahlen reagieren zu können.

### **Abwägungsvorschlag:**

Es wird auf die Abwägung der Ziffer A.2.1 hingewiesen.

### A.2.5. PCB-Belastung der Schule Eglharting – Liegt auch eine Asbestbelastung vor?

a) In den Planunterlagen findet sich kein einziges Wort darüber, dass im Bestandsbau dauerelastische Fugenmassen, die krebserregendes PCB (polychlorierte Biphenyle) enthalten, zwischen den Betonteilen verbaut sind. Das PCB ist inzwischen aus den Fugenmassen in den Beton eingesickert und hat sich auch über den Luftpfad auf alle Innenraumbauteile verbreitet. Nach meinem Kenntnisstand wurden 1992 durch den TÜV Süd in München im Auftrag der Gemeinde K. Raumluftmessungen im Rathaus und in der Schule Eglharting durchgeführt sowie Analysen der Fugendichtmassen gemacht. Die Berichte müssten in der Gemeinde noch vorhanden sein. Über die Raumluftbelastung des Rathauses, die weit über dem Richtwert lag, wurde öffentlich im Gemeinderat diskutiert, siehe SZ vom 12./13.9.1992 im Artikel "Frischluft soll PCB-Belastung im Rathaus Kirchseeon senken". Über die Belastung der Schulräume in Eglharting wurden die Kinder und die Eltern von der damaligen Bgm. Bittner scheinbar nicht in Kenntnis gesetzt, jedenfalls findet sich dazu in den Archiv-Ausgaben der SZ nichts - während die SZ breit über die Belastung in Schulen des Landkreises und in anderen Kommunen informierte. Ob der Gemeinderat in NÖ-Sitzung informiert wurde, entzieht sich meiner Kenntnis. Eine Weiternutzung als Schule ist nur möglich, wenn die Raumluftkonzentration an PCB unterhalb des Richtwert von 300 ng/m<sup>3</sup> liegt, notfalls durch regelmäßiges Lüften wie zu Zeiten von Corona. Der Interventionswert beträgt 3000 ng/m<sup>3</sup>.

Im Bundesgesundheitsblatt 2025: [https://www.dguv.de/medien/ifa/de/praxis/ira/air\\_pcb\\_2025.pdf](https://www.dguv.de/medien/ifa/de/praxis/ira/air_pcb_2025.pdf) sind die aktuellen Erkenntnisse zu Toxizität und zur Bewertung und Sanierung PCB-belasteter Baustoffe und Bauteile in Gebäuden (PCB-Richtlinie) zusammengefasst. Eine Sanierung des Gebäudes setzt eine detaillierte Schadstoffuntersuchung voraus, und ist sehr kostenaufwändig, weil wegen der Gefährlichkeit des Schadstoffes besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, auch um die PCBs im Gebäude nicht weiter zu verbreiten. Im worst case muss der gesamte Bestandsbau abgerissen und als teurer Sondermüll entsorgt werden.

auch Asbest verbaut wurde. Untersuchungen dazu existieren nach meiner Kenntnis nicht, müssten aber vor jeder Art von Sanierung nachgeholt werden.

c) Je nach Art und Umfang einer Schadstoffsanierung stellt sich die Frage, ob es hinnehmbar ist, dass in unmittelbarer Nähe der Sanierung der Schulbetrieb - sei es in einem Container oder in einem Neubau - weitergeführt werden kann, ohne die Schüler und Lehrer durch die Schadstoffemissionen zu gefährden. Dazu findet sich im B-Plan KEIN EINZIGES WORT!

### **Abwägungsvorschlag:**

Es wird auf die Abwägung der Ziffer A.2.1 hingewiesen.

### A.2.6. Die Bezeichnung des B-Plans ist irreführend, sachlich unrichtig und historisch falsch

a) Sofern es vor 1939 in Eglharting jemals ein "Zentrum" gegeben haben sollte, dann befand sich dieses im Bereich der Einmündung der Pöringer und Bucher Straße in die B304; dort befanden sich auch die Salzablage, die Brauerei und der Löschweiher. So war dies seit dem 18. Jhd. bis 1939. Dieses damalige Zentrum liegt völlig anderswo als der Umgriff dieses B-Plans.

b) Seit 1939 gibt es keine Gemeinde Eglharting mehr, nur noch in den Träumen einiger Ewiggestriger aus Eglharting und Ilching. Daher ist die Bezeichnung "Gemeindezentrum Eglharting" grob irreführend und sachlich falsch.

c) Das Zentrum eines bayerischen Ortes ist historisch (mindestens) durch das Vorhandensein einer Gastwirtschaft und einer Kirche definiert;-). Eine Gastwirtschaft gibt es Umgriff des B-Plans nicht. Eglharting hat weiterhin kein Zentrum, sondern ist aufgrund der konzeptionslosen Ortsplanung ein gesichtsloser Siedlungsbrei mit riesigen Parkplätzen. Die Bezeichnung "Gemeindezentrum" ist daher ein Euphemismus.

d) Eine sachgerechte Bezeichnung wäre z.B. "Schule und Kinderhort Eglharting mit Mitarbeiter-Wohnheim

### **Abwägungsvorschlag:**

Der Begriff „Gemeindezentrum“ bezieht sich hier auf die funktionale Zusammenführung mehrerer öffentlicher Einrichtungen, nicht auf die geografische Lage in Eglharting.

### A.2.7. Kinder- und jugendfeindliche Planung

Die Planung ist kinder- und jugendfeindlich, denn es ist beabsichtigt, den nach meinen wiederholten Beobachtungen stets stark frequentierten Bolzplatz auf Fl.Nr. 1178 in Stellplätze umzuwandeln.

Nach der begründungslosen und nicht nachvollziehbaren Schließung des Dirt-Parks am Spannleitenberg könnten Gemeinderäte und Bauamt ihre Verachtung für die Belange unserer Kinder nicht deutlicher ausdrücken!

**Abwägungsvorschlag:**

Für den Schulstandort sind ausreichend Stellplätze nachzuweisen. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt in diesem Bereich bereits eine Stellplatzanlage fest. Diese wird mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan lediglich übernommen.

A.2.8. Modulbauweise

Der Landkreis zeigt bei der Erweiterung des Gymnasiums Kirchseeon, dass man weitaus kostengünstiger bauen kann. Nach diesen Baustandards ließen sich m.E. die Schulbauten in Kirchseeon bzw. Eglharting weitaus günstiger bauen als bisher kalkuliert, ein Vergleich der Nutzflächen mit den Gestehungskosten beim Erweiterungsbau des Kirchseeoner Gymnasiums zeigt die immensen Einsparpotentiale auf. Aber die Planer, die nach HOAI abrechnen, muss man von billigerem Bauen natürlich überzeugen können und da ist es eben fatal, wenn das Bauamt durch Inkompetenz glänzt! Ein Abdruck des Schreibens geht an die SG 42 und 44 der Abtl. 4 Bau und Umwelt sowie das Gesundheitsamt im LRA Ebersberg.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht einer Modulbauweise nicht entgegen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**B) Stellungnahmen mit Abwägung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen.

Die nachstehenden Stellungnahmen sind wörtlich zitiert. Schreibfehler in den Stellungnahmen wurden nicht korrigiert.

**B.1. Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 24.2 – Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 19.12.2025**

**Stellungnahme:**

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

#### Planung

Die Marktgemeinde Kirchseeon beabsichtigt mit o.g. Bebauungsplan den Neubau und die Erweiterung der Schule Eglharting. Dafür wird eine Gemeinbedarfsfläche „Erziehung und Bildung“ festgesetzt. Das Planungsgebiet (Größe ca. 1,7 ha) liegt am südlichen Rand des Ortsteils Eglharting. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

#### Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß 8.3.1 (Z) sind Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Gemäß RP 14 (G) 2.1 werden Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt.

#### Ergebnis

Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **B.2. Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 22.01.2026**

#### **Stellungnahme:**

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

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **B.3. Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung, Schreiben vom 19.02.2026**

#### **Stellungnahme:**

Zu dem Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting““ in der Fassung vom 08.12.2025 nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

In der Satzung:

7.1: Nach der Neufassung BauGB ist diese Festsetzung nicht mehr möglich. Die Festsetzung ist städtebaulich zu begründen.

#### **Abwägungsvorschlag:**

In der Neufassung des BauGB wurde § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht geändert.

Eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes nicht nur im Randbereich sondern auch innerhalb der Bauräume trägt durch eine natürliche Niederschlagsentwässerung, Verdunstung und Vermeidung von Aufheizung zu einer Verbesserung der Lokalklimas bei. Darüber hinaus trägt eine Bepflanzung zum Erhalt der Artenvielfalt bei.

Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, das der Begriff „strapazierfähiger“ Rasen gestrichen wird und ausschließlich die Umsetzung von Rasen- und Pflanzflächen geregelt wird.

Die Begründung wird ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend des Abwägungsvorschlages überarbeitet.

### **B.4. Landratsamt Ebersberg – Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Immissionsrecht** **Schreiben vom 19.01.2026**

#### **Stellungnahme:**

Die aufgeführten Fl.Nrn. 140/1, 142/2, 1176, 1177, 1178, 1179 der Gemarkung Kirchseeon, sowie die Teilflächen der Fl.Nr. 190 und 192/70 der Gemarkung Kirchseeon sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen sind das Landratsamt Ebersberg (Fachbereich Bodenschutz) und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Sachgebiet Altlasten) unverzüglich zu informieren.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **B.5. Landratsamt Ebersberg – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.01.2026**

### **Stellungnahme:**

Aus den oben genannten Punkten ergeben sich folgende Maßnahmen, die im Bebauungsplan übernommen werden sollten:

Da vom Vorhaben Gehölze/Gebäude betroffen sind, die Habitatpotenzial für Vögel bieten, sind vertiefte Bestandskartierungen für Vögel erforderlich, um genaue Aussagen zur Einschätzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 i.V. mit Abs. 5 treffen zu können. Betroffene Arten wären u.a. Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Goldammer, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke sowie Saatkrähe.

Da vom Vorhaben Gebäude betroffen sind, die Habitatpotenzial für Fledermäuse bieten, sind Bestandskartierungen für Fledermäuse erforderlich, um genaue Aussagen zur Einschätzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 i.V. mit Abs. 5 treffen zu können.

Ferner möchte ich noch aus redaktionellen Gründen darauf hinweisen, dass der Hartriegel (*Cornus sanguinea*) auf Grund seines unkrautartigen Wachstums nicht geeignet ist und deshalb aus der Pflanzliste entfernt werden sollte.

### **Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt. Die Belange des Artenschutzes werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Es werden zeitnah entsprechend Bestandskartierungen von Brutvögel und Fledermäusen durchgeführt. Die Kartierung der Fledermäuse erfolgt an der betroffenen Fassade. Auf dieser Grundlage wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Der redaktionelle Hinweis zur Pflanzenliste wird aufgegriffen. Die Art Hartriegel (*Cornus sanguinea*) wird aus der Pflanzliste entfernt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan entsprechend dem Abwägungsvorschlag geändert.

## **B.6. Landratsamt Ebersberg – Immissionsschutz, Schreiben vom 23.01.2026**

### **Stellungnahme:**

Sachverhalt

Die Gemeinde Kirchseeon plant eine Erneuerung und Erweiterung des derzeit genutzten Schulgebäudes auf den Grundstücken der Fl.Nr. 140/1, 142/2, 1176, 1177, 1178, 1179 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 192/70 und 190. Für das Schulgelände besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1973, welcher allerdings die Sportanlage nicht umfasst. Das Bauvorhaben beinhaltet einen Neubau auf Fl.Nr. 140/1 welcher mit dem alten

Komplex auf 142/2 verbunden wird. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird die Fläche auf Fl. Nr. 1178 in den Geltungsbereich einbezogen. Zusätzlich sollen Wohnungen für Mitarbeiter und Hausmeister errichtet werden.

### Beurteilung

#### Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

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

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

#### Fachliche Informationen:

Da sich ein Schallschutzgutachten in Arbeit befindet und dieses erst für den zweiten Verfahrensschritt angekündigt wurde (Telefonat mit der Gemeinde 23.01.2026) kann zu den schalltechnischen Fragestellungen derzeit keine Beurteilung abgegeben werden.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und das Gutachten wird im nächsten Verfahrensschritt ausgelegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bebauungsplanunterlagen werden um ein Schallschutzgutachten ergänzt.

## **B.7. Landratsamt Ebersberg – Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 16.01.2026**

### **Stellungnahme:**

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

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

#### **1. Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr**

Es sind entsprechend BayBO Art. 5 die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50m erreichbar sind. Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. BayBO Art. 31 Abs. 2 Satz 2 (soweit zulässig) mehr als 50m, so sind i. S. BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4 Feuerwehruzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

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

## 2. Rettungswege

Die örtliche Feuerwehr Eglharting verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppenraum herzustellen.

## 3. Löschwasserversorgung, Objektschutz

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden. (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).

2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.

3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umgang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Feuerwehrbedarfsplanung – in Bezug auf Hilfsfrist

4 Für die gemeindlichen freiwilligen Feuerwehren ergeben sich zwischen Gerätehaus und Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende Entfernung: FFW Eglharting ~150 m

Mit der bestehenden Entfernung zum nächstgelegenen Gerätehaus der FFW Eglharting kann davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist in aller Regel eingehalten wird (Planung eintreffender Fahrzeuge/ Funktionen ist hier nicht Gegenstand).

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise zum Bauvollzug werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht den gegebenen Hinweisen nicht entgegen.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **B.8. Staatliches Bauamt Rosenheim – Fachbereich Straßenbau, Schreiben vom 20.01.2026**

### **Stellungnahme:**

Das Staatliche Bauamt Rosenheim ist von o.g. BBP nicht betroffen.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

## **B.9. Wasserversorgungsamt Rosenheim – Abteilung 1, Schreiben vom 21.01.2026**

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt rd. 1,7 ha befindet sich am südöstlichen Rand von Eglharting. Geplant ist die Neuerrichtung eines Schulgebäudes bzw. eines Teils davon im Bereich bisheriger Schulsportflächen. Die neuen Schulsportflächen werden in Richtung Süden auf bisher unbebaute Flächen verlegt.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter der Niederterrasse. Der Flurabstand zum quartären Grundwasser beträgt hier gut 30 m. Das Grundwasser fließt in nordnordöstliche Richtung. Der Untergrund dürfte für Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswassers ausreichend versickerungsfähig sein. Ein Bodengutachten liegt allerdings nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Wasserbeschaffungsverbands Eglharting (in einer Entfernung von gut 25 m zur WSG-Zone II) und auch außerhalb des Einzugsgebiets dieser Wassergewinnung, es liegt jedoch in einem von der Wasserwirtschaftsverwaltung vorgeschlagenem Vorranggebiet für die Wasserversorgung.

Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ liegt das Plangebiet außerhalb wassersensibler Bereiche. Allerdings bildet sich im Plangebiet ein Fließweg mit mäßigem Abfluss bei Starkregen. Auch gibt es innerhalb des Plangebiets eine Geländesenke und einen möglichen Aufstaubereich. Hier der Link zur Hinweiskarte: [https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domainnaturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_32%2C32%3Blfu\\_domainnaturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_33%2C33%3Blfu\\_domainnaturgefahren%2Cservice\\_naturgef\\_24%2C24&statelId=e8f15f9f-4c69-4714-b15f-9f4c69171429](https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&statelId=e8f15f9f-4c69-4714-b15f-9f4c69171429)

Im Satzungsentwurf gibt es schon einige Festsetzungen und Hinweise zur Wasserwirtschaft. Unter Pkt. D.8 werden sickerfähige Beläge und die Speicherung von Niederschlagswasser festgesetzt, unter den Punkten E.3, E.4 und E.5 finden sich Hinweise zum Grundwasser, Niederschlagswasser und Bodenschutz.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans zu. Wir bitten um Beachtung der folgenden Punkte und entsprechender Ergänzung in der Satzung:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit der TRENGW genehmigungsfrei.

Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser mit kostenlosem Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: [https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm)

Für den Fall, dass die NWFreiV nicht anwendbar ist, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

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

Insbesondere bei Neuplanungen mit einer Zunahme an versiegelten Flächen bieten sich gestalterische Möglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen). Wir empfehlen die Anwendung des Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“. Der Leitfaden zeigt Lösungsansätze auf, wie eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels möglich ist: [https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Satzung als Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen würden. Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz empfehlen wir auch die Festsetzung einer naturnahen Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aufmerksam machen. Informationen finden Sie unter:

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

Im Hinblick auf die jüngsten Starkregenereignisse, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, bitten wir um Berücksichtigung und Umsetzung einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes. Ein Informationsblatt zum Versicherungsschutz gegen Naturgefahren und Elementarschäden finden Sie unter: <https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor

Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 – 8 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Für Bodenarbeiten sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.

Sollten bei den Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen. Wir weisen darauf hin, dass die Niederschlagswasserversickerung nicht im Bereich von Auffüllungen erfolgen darf, um eine mögliche Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Marktgemeinde ist bemüht Niederschlagswasser den Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes entsprechend soweit möglich zu versickern.

Die Vorschläge werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Von der verbindlichen Festsetzung der Versickerung wird jedoch abgesehen. Gleiches gilt für die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünungen oder die Grauwassernutzung.

Soweit möglich und mit den Anforderungen des Schulbetriebes vereinbar sollen sickerfähige Bodenbeläge verwendet werden, um eine natürliche Versickerung zu ermöglichen.

Die Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen sowie zum Bodenschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Ein Überflutungsnachweis wird im Baugenehmigungsverfahren eingereicht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit Bodenverunreinigungen im Planungsgebiet zu rechnen. Sollten Auffälligkeiten im Rahmen des Bauvollzuges gefunden werden, werden entsprechende Maßnahmen zum ordnungsgemäßen Umgang damit getroffen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **B.10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.12.2025**

#### **Stellungnahme:**

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

Wir bitten folgende Punkte zu beachten und in den textlichen Hinweisen zu ergänzen:

1. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Eventuell weitere geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
2. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB ist hinzuweisen.
3. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und deshalb sind Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.
4. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren. In keinem Fall darf der Bedarf an Ausgleichsflächen zu einem weiteren Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen führen.
5. Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Wir bedanken uns für die Fristverlängerung und stehen für Rückfragen zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise zum Bauvollzug werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **B.11. Deutsche Bahn AG – Kundenteam Eigentumsmanagement – Baurecht, Schreiben vom 21.01.2026**

#### **Stellungnahme:**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.12. Polizeiinspektion Ebersberg – Schreiben vom 05.01.2026**

**Stellungnahme:**

Von Seiten der PI Ebersberg keine Einwände.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.13. Freiwillige Feuerwehr Eglharting, Schreiben vom 19.12.2025**

**Stellungnahme:**

Die FFW Eglharting hat keine Einwände.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.14. Stadt Ebersberg – Bauamt, Schreiben vom 29.12.2025**

**Stellungnahme:**

Die Stadt Ebersberg hat keine Einwände gegen die Planung.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **B.15. Verwaltungsgemeinschaft Glonn – Bauamt, Schreiben vom 19.12.2025**

#### **Stellungnahme:**

Seitens der Gemeinden Bruck und Moosach gibt es keine Einwände zu diesem Bebauungsplanverfahren.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **B.16. IHK f. München und Oberbayern, Schreiben vom 05.01.2026**

#### **Stellungnahme:**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB am geplanten Standort einverstanden. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen daher keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **B.17. Handwerkskammer f. München u. Oberbayern – Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr, Schreiben vom 16.01.2026**

#### **Stellungnahme:**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Marktgemeinde Kirchseeon.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung eines veralteten Gebäudeteils der Schule Eglharting bzw. die Errichtung eines Ersatzbaus sowie der Ertüchtigung des Gebäudeteils aus den 2000er Jahren geschaffen werden.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.18. Kreishandwerkerschaft Ebersberg, Schreiben vom 12.01.2026**

**Stellungnahme:**

Zu dem o. g. Bebauungsplan werden unsererseits keine Einwendungen vorgebracht.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.19. gKu Ve München Ost – Service Technik, Schreiben vom 19.01.2026**

**Stellungnahme:**

Das Plangebiet ist schmutzwassertechnisch erschlossen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt zum Bauantrag. Teilen Sie uns bitte mit, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.20. Bayernwerk Netz GmbH – Planung, Bauausführung u. Netzkundenbetreuung, Schreiben vom 08.01.2026**

**Stellungnahme:**

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

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der EBERnetz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. 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.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.21. Energienetz Bayern GmbH & Co KG, Schreiben vom 27.01.2026**

**Stellungnahme:**

Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.22. Vodafone GmbH, Schreiben vom 20.01.2026**

**Stellungnahme:**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.12.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**B.23. Wasserwerk Kirchseeon, Schreiben vom 08.01.2026**

**Stellungnahme:**

Keine Einwände.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**Haushaltsauswirkungen:**

Die erforderlichen Planungskosten stehen im Haushalt zur Verfügung.

**Umweltauswirkungen:**

Die Belange des Umweltschutzes werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft und berücksichtigt.

**Diskussionsverlauf:**

Nach Sachvortrag durch Frau Junghan fasste der Marktgemeinderat ohne weitere Aussprache nachfolgenden Beschluss.

**Beschluss 1:**

1. Der Marktgemeinderat nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägung entsprechend den vorstehenden Beschlussvorschlägen.

2. Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ bestehend aus Planzeichnung, Satzung, Begründung und schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 13.04.2026 unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse.

3. Der Marktgemeinderat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Gemeindezentrum Eglharting“ in der Fassung vom 13.04.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 JA Stimmen : 1 NEIN Stimmen

---

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus der Sitzungsniederschrift mit dem Original übereinstimmt.

Markt Kirchseeon, den 23. April 2026



Andreas Bachmaier

