

Beschlussvorlage BA/063/2026



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
22.09.2026

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht, Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Westach, Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 17.07.2026 stattgefunden.

Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme oder Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken, Einwände oder Hinweise

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme oder Stellungnahmen ohne Bedenken gegen die Außenbereichssatzung für den Bereich Westach abgegeben.

Regierung von Oberbayern; Höhere Landesplanung	keine Einwände
Regionaler Planungsverband München	keine Einwände
Landratsamt Erding, Bauleitplanung	keine Einwände
Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft	keine Einwände
Staatliches Bauamt Freising	keine Einwände
Wasserwirtschaftsamt München	keine Einwände
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz der Bundeswehr	keine Einwände
Handwerkskammer für München und Oberbayern	keine Einwände
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	keine Einwände
Gemeinde Sankt Wolfgang	keine Einwände
Gemeinde Forstern	keine Einwände
bayernets GmbH	keine Einwände
Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	keine Einwände
Energie Südbayern GmbH	keine Einwände
Deutscher Wetterdienst	keine Einwände
Erzbischöfliches Ordinariat	keine Einwände
Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Erding	keine Stellungnahme
Amt für Ländliche Entwicklung	keine Stellungnahme
Staatliches Gesundheitsamt Erding	keine Stellungnahme
Bayerischer Bauernverband	keine Stellungnahme
Bayerischer Landesverein für Heimatpflege	keine Stellungnahme
Landesjagdverband Bayern e.V.	keine Stellungnahme
Zweckverband Wasserversorgung Mittbach-Gruppe	keine Stellungnahme
Gemeinde Buch am Buchrain	keine Stellungnahme
Markt Haag i. Obb.	keine Stellungnahme
Gemeinde Hohenlinden	keine Stellungnahme
Gemeinde Lengdorf	keine Stellungnahme
Gemeinde Maitenbeth	keine Stellungnahme
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	keine Stellungnahme
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	keine Stellungnahme
Landesfischereiverband Bayern e.V.	keine Stellungnahme

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	keine Stellungnahme
Deutsche Telekom	keine Stellungnahme
Bayernwerk Netz GmbH	keine Stellungnahme
SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme
Katholisches Pfarramt Isen	keine Stellungnahme
Evang.-luth. Pfarramt Haag i. Obb.	keine Stellungnahme
Deutsche Glasfaser	keine Stellungnahme
Isener RegionNahWärme GmbH	keine Stellungnahme
Mittbach Wärme GbR	keine Stellungnahme

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Landwirtschaft:

In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und direkt an den Änderungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, auch Mähweiden, an. Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss auch sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die vorliegende Planung nicht behindert werden.

Außerdem sind die Grenzabstände von Pflanzen und bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 47 - 48 AGBGB zu berücksichtigen. Falls Grenzbepflanzungen geplant sind, wird empfohlen, ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Waldrechtliche und forstfachliche Belange:

Von den vorgelegten Planungen (Außenbereichssatzungsgebiet) ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze (Art. 2 BayWaldG i. V. m. § 2 BWaldG) betroffen. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich somit keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich südwestlich des Geltungsbereichs ein Waldbestand befindet (Teilflächen der FI-Nr. 35) und der Fallbereich einzelner Bäume im Geltungsgebiet der Außenbereichssatzung liegt.

Abwägung:

Da die zusätzlich zulässige Wohnbebauung durch den festgesetzten Geltungsbereich nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe bzw. die landwirtschaftlich genutzten Flächen heranrückt sind dadurch auch keine Bewirtschaftungs Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Im Übrigen sind im Bereich südlich und westlich der Gemeindeverbindungsstraße Isen-Loipfing lediglich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, sodass auch hier keine Beeinträchtigung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe zu befürchten ist.

Die vorhandenen Wege bleiben im bisherigen Umfang unverändert und erhalten.

Der Hinweis auf einzuhaltende Grenzabstände bei Bepflanzungen beschränkt sich auf ohnehin bereits geltende zivilrechtliche Vorgaben.

Hinsichtlich der angrenzenden Waldfläche bzw. Baumwurfzone befinden sich die Bäume auf einem

Grundstück dessen Teilflächen gleichzeitig vom Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst sind. Dadurch besteht seitens des Eigentümers ausreichend Einflussmöglichkeit dahingehend.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung:

Die Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen bereits geltende gesetzliche Regelungen des Denkmalschutzes. Eine darüberhinausgehende Regelung im Rahmen der Außenbereichssatzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können**LRA ED, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde**

Wir gehen davon aus, dass die geplante Satzung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs „[REDACTED]“ dienen soll. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Anfrage von Frau Bürgermeisterin Hibler vom 10.02.2026. Bislang ist weiterhin ungeklärt, ob die betreffende Anlage einer Baugenehmigung oder einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Sollte eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich sein, wäre die Anlage als Abfallbehandlungsanlage im Außenbereich zu genehmigen.

Abwägung:

Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Westach dient sowohl der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebs als auch der Ermöglichung weiterer Wohnbebauung für die beim Markt Isen Bedarf angemeldet wurde.

Die Vorfestlegung einer bestimmten gewerblichen Nutzung erfolgt durch die Außenbereichssatzung nicht. Welchem Genehmigungsregime eine künftige gewerbliche Nutzung (angestrebt wird zumindest derzeit eine Aufbereitung von Erden zur Verwendung im Rahmen des Garten- und Landschaftsbaus) unterliegt, ist im Rahmen des jeweiligen Vorhabens zu klären.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

LRA ED, SG 42-2, Bodenschutz

Es sind keine uns bekannten Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet der Außenbereichssatzung betroffen.

Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG

Abwägung:

Die Hinweise des Landratsamtes Erding -Sachgebiet Bodenschutz- werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen bereits geltende gesetzliche Regelungen. Eine darüber hinausgehende Regelung im Rahmen der Außenbereichssatzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

OVV Isen

Der Ortsverschönerungs- und Gartenbauverein Isen e. V. erhebt gegen die geplante Außenbereichssatzung Westach keine Einwendungen.

Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sowie einer Ortsbildverträglichen Entwicklung wird jedoch angeregt, bei zukünftigen Bauvorhaben auf eine möglichst naturnahe Gestaltung der Freiflächen hinzuwirken.

Insbesondere empfiehlt der Verein den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, die Verwendung heimischer Baum und Straucharten sowie die Förderung insektenfreundlicher Bepflanzungen. Auf die Anlage großflächiger Schottergärten und eine unnötige Versiegelung von Freiflächen sollte möglichst verzichtet werden.

Darüber hinaus wird angeregt, bei Umbauten, Sanierungen und Neubauten bestehende Quartiere und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse nach Möglichkeit zu erhalten oder durch geeignete Maßnahmen neu zu schaffen. Zahlreiche Arten sind auf solche Strukturen angewiesen und stehen teilweise auf der Roten Liste gefährdeter Arten.

Eine naturnahe Freiflächengestaltung sowie die Berücksichtigung von Nist- und Quartiermöglichkeiten tragen zur Förderung der Biodiversität, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur nachhaltigen Aufwertung des Ortsbildes bei. Für entsprechende Maßnahmen stehen teilweise Beratungs- und Förderangebote, beispielsweise über Naturschutzverbände wie den LBV, zur Verfügung.

Abwägung:

Die Hinweise des OVV Isen werden zur Kenntnis genommen. Der Planbereich verfügt über eine intakte Struktur an naturnahen sowie heimischen Gehölz- und Pflanzenstrukturen. Dies betrifft vor allem den Übergang hin zur freien Landschaft. Durch die Außenbereichssatzung werden lediglich die Lücken zwischen der bestehenden Bebauung geschlossen bzw. der Standort bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen gesichert. Eine über eine „Lückenfüllung“ hinausgehende Entwicklung ist auf Grundlage der Außenbereichssatzung nicht möglich, sodass die substanzielle Schädigung vorhandener Grünstrukturen nicht zu befürchten ist. Im Übrigen wurde auch bei bereits vorhandenen Außenbereichssatzungen im Gemeindebereich auf weitere grünordnerische Regelungen verzichtet. Zwischenzeitlich wurden die rechtlichen Möglichkeiten für Festsetzungen zur Freiflächengestaltung in der Bayerischen Bauordnung erheblich eingeschränkt, sodass sich diese fast ausschließlich auf die Minimierung des Eingriffs bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs beschränken, welcher in Fall der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Westach aber nicht erforderlich ist (siehe dazu Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Auf entsprechende Festsetzungen wird aus Gründen der Rechtssicherheit in diesem Fall verzichtet.

Beschluss:

Wegen der mittlerweile eingeschränkten rechtlichen Möglichkeiten für grünordnerische Vorgaben bei Freiflächen wird die Planung unverändert beibehalten.

LRA ED, SG 42-2, Wasserrecht

Der Geltungsbereich der o. g. Außenbereichssatzung liegt weder in einem Ü-Gebiet noch WSG.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG).

Bei der Versickerung sind:

- die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
- die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
- das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. zu beachten.

Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.

Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt ist, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein und eine Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter erfolgen (gem. § 55 Abs. 2 WHG), so sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie die NWFreiV zu beachten und einzuhalten. Sollten diese nicht eingehalten werden können, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

Im Bezug auf den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers, gilt § 37 WHG entsprechend zu beachten.

Aus wasserrechtlicher Sicht kann der Außenbereichssatzung unter Beachtung der o. g. Punkte aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Abwägung:

Die Hinweise des Landratsamtes Erding -Sachgebiet Wasserrecht- werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen bereits geltende gesetzliche Regelungen. Eine darüberhinausgehende Regelung im Rahmen der Außenbereichssatzung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

LRA ED, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist im gegenständlichen Verfahren nicht anzuwenden. Eine eigenständige Kompensationsbewertung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen sind die Belange des Naturschutzes (u. a. Artenschutz, gesetzlich geschützte Biotope) im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind daher gemäß § 39 Abs. 5 S. 2 notwendige Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit) durchzuführen, unter vorheriger Prüfung, ob durch die Beseitigung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind (z. B. Zerstörung von relevanten Baumhöhlen, Strukturen, usw.).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass beim Umbau von Gebäuden artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Es ist daher vor Beginn von Arbeiten an Abstandsgebäuden sicherzustellen, dass sich keine gebäudebrütenden Arten (z. B. Vögel, Fledermäuse, usw.) im Gebäude

bzw. Nistplätze im/am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht unter Berücksichtigung der genannten Punkte mit der gegenständlichen Planung zur Außenbereichssatzung für den Ortsteil Westach Einverständnis.

Abwägung:

Die Hinweise des Landratsamtes Erding -Untere Naturschutzbehörde- werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen bereits geltende gesetzliche Regelungen. Eine darüberhinausgehende Regelung im Rahmen der Außenbereichssatzung ist nicht erforderlich. Für künftige Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Westach ist zumindest eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, sodass die Bauherren auch in diesem Zuge nochmals auf die bestehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben durch das Landratsamt Erding hingewiesen werden können.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

Kreisbrandinspektion ED – Brandschutzdienststelle**Ausführungen:**

Für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz nach Artikel 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) sind folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes, zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen und Tieren, zu berücksichtigen:

1. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG Aufgabe der Gemeinden, Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

(Vgl. Nr. 1.3 Vollzugsbekanntmachung Bayerisches Feuerwehrgesetz (VollzBekBayFwG))

Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen

Die Verkehrsflächen sind mindestens gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen.

Die darin festgelegten Punkte hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. sind zu beachten, um mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert das Grundstück befahren zu können.

Die Tragfähigkeit für Fahrzeuge muss min. bis 10t Achslast bei 16t Gesamtgewicht gewährleistet sein.

3. Schadens- und Gefahrenabwehr- sowie Rettungsmaßnahmen

Der in der Satzung betroffene Bereich befindet sich in der Zuständigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Westach.

Diese stellt innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG einen adäquaten Erstangriff mit mindestens einem taktisch relevanten Fahrzeug und einer Löschgruppe sicher.

Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, kann dies bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante über tragbare Leitern der Feuerwehr nachgewiesen werden.

Die Aufstellflächen für die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr auf dem Plan-gelände sind sodann gemäß folgender Kriterien sicherzustellen:

- Ausführung min. 3 x 3 m
- Die Aufstellfläche soll vorwiegend rechtwinklig unter der Anleiterstelle vor gesehen werden.
- Die Aufstellfläche soll so beschaffen sein, dass die Leiterfüße der Steckleiter nicht wesentlich einsinken können oder die Leiter kippen kann.
- Die Aufstellfläche muss stets freigehalten werden (z.B. Bepflanzung) und durch einen geradlinigen Zugang mit Mindestbreite 1,25 m erreichbar sein.

Es ist darauf zu achten, dass die zum Anleitern bestimmten Stellen oder Fenster für die Feuerwehr in der Höhe und Zuwegung erreichbar sind.

Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen soll, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist nach Art. 31 BayBO zu prüfen, ob ein Hubrettungsfahrzeug einer Feuerwehr dieser Kommune innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBek-BayFwG für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges verfügbar und aufgrund der Personenanzahl und der Rettungshöhe geeignet ist.

Hierfür ist sodann eine Aufstellfläche gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen. Sofern dies nicht sichergestellt werden kann, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Von dieser Äußerung wird eine evtl. später noch notwendige Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung aller Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren noch auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

Abwägung:

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich im Versorgungsgebiet des Wasserzweckverbands der Mittbachgruppe. Hydranten sind in der erforderlichen Entfernung bereits vorhanden. Die auf Grundlage des Arbeitsblatts W405 DVGW für die zu erwartende Bebauung notwendige Löschwassermenge kann durch den Wasserzweckverband zur Verfügung gestellt werden.

Die für eine Bebauung möglichen Flächen befinden sich unmittelbar an der als Gemeindeverbindungsstraße gewidmeten Straße Isen-Loipfing. Sollten sich darüber hinaus im Rahmen der konkreten Bebauung zusätzlicher Bedarf nach Flächen für die Feuerwehr ergeben, ist dieser im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sind keine Räume zu erwarten deren Fußboden eine Höhe von 7 m überschreitet. Eine Anleitung zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist damit möglich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird unverändert beibehalten.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Vorschlag zum Beschluss:

Die getroffenen Einzelabwägungen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden hiermit zusammenfassend bestätigt.
Der Marktgemeinderat beschließt die Außenbereichssatzung für den Bereich Westach in der Fassung vom 22.09.2026 als Satzung.