

Beschlussvorlage BA/588/2020



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
27.10.2020

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; Bebauungsplan "Gewerbegebiet Niederbachleiten II"; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.06.2020 bis einschließlich 13.07.2020 statt.

Beteiligte Stellen:

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	Maximilianstraße 39	80538	München
2	Regionaler Planungsverband München	Arnulfstraße 60	80335	München
3	Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion	Alois-Schießl-Platz 2	85435	Erding
4	Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	Alois-Schießl-Platz 2	85435	Erding
5	Landratsamt Erding, Staatliches Gesundheitsamt Erding	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
6	Landratsamt Erding, SG 42-1 Untere Naturschutzbehörde	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
7	Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissionsschutzbehörde	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
8	Landratsamt Erding, SG 42-2 Wasserrecht	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
9	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Dorfener Straße 15	85435	Erding
10	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Dr.-Ulrich-Weg 4	85435	Erding
11	Amt für Ländliche Entwicklung	Infanteriestraße 1	80797	München
12	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hofgraben 4	80539	München
13	Staatliches Bauamt Freising	Winzererstraße 43	80797	München
14	Wasserwirtschaftsamt München	Heßstraße 128	80797	München
15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	Fontainengraben 200	53123	Bonn
16	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding-Freising	Dr.-Ulrich-Weg 3	85435	Erding
17	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege	Ludwigstraße 23	80539	München
18	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Max-Joseph-Straße 4	80333	München
19	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Balanstraße 55-59	81541	München
20	Landesjagdverband Bayern e.V.	Isener Straße 6-8	83527	Moosham
21	Wasserzweckverband der Mittbach-	Raiffeisenstraße 5	83558	Maitenbeth

	gruppe			
22	Gemeinde Buch am Buchrain	Fröbelweg 1	85669	Pastetten
23	Markt Haag i. Obb.	Marktplatz 7	83527	Haag i. Obb.
24	Gemeinde Hohenlinden	Rathausplatz 1	85664	Hohenlinden
25	Gemeinde Lengdorf	Bischof-Arn-Platz 1	84435	Lengdorf
26	Gemeinde Maitenbeth	Kirchplatz 9	83558	Maitenbeth
27	Gemeinde Sankt Wolfgang	Hauptstraße 9	84427	Sankt Wolfgang
28	Gemeinde Forstern	Hauptstraße 15	85659	Forstern
29	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Mühlanger 19	84435	Lengdorf
30	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Klenzestraße 37	80469	München
31	Landesfischereiverband Bayern e.V.	Mittenheimer Straße 4	85764	Oberschleißheim
32	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Ludwigstraße 2	80539	München
33	bayernets GmbH	Poccistraße 7	80336	München
34	Deutsche Glasfaser	Ostlandstraße 5	46325	Borken
35	Deutsche Telekom	Siemensstraße 20	84030	Landshut
36	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Paul-Wassermann-Straße 3	81829	München
37	Energie Bayern GmbH	Max-Planck-Straße 2	85435	Erding
38	Kraftwerke Haag GmbH	Gabelsberger Straße 25	83527	Haag i. Obb.
39	Stadtwerke München GmbH & Co. KG	Emmy-Noether-Straße 2	80287	München
40	Deutscher Wetterdienst	Helene-Weber-Allee 21	80337	München
41	Erzbischöfliches Ordinariat	Kapellenstraße 4	80333	München
42	Evang.-luth. Pfarramt Haag i. Obb.	Rosenweg 2	83527	Haag i. Obb.
43	Katholisches Pfarramt Isen	Bischof-Josef-Straße 8	84424	Isen
44	Landeskirchenrat der Evang.-lutherischen Kirchen Bayern	Katharina-von-Bora-Straße 7-13	80333	München

Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Abgegebene Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

3	Regionaler Planungsverband München	Schreiben vom 02.07.2020
13	Staatl. Bauamt Freising	Schreiben vom 18.06.2020
15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 10.06.2020
18	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 14.07.2020
19	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 23.06.2020
24	Gemeinde Hohenlinden	Schreiben vom 17.06.2020
26	Gemeinde Maitenbeth	Schreiben vom 09.07.2020
28	Gemeinde Forstern	Schreiben vom 03.07.2020
33	bayernets GmbH	Schreiben vom 16.06.2020
36	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Schreiben vom 24.06.2020

39	Stadtwerke München GmbH & Co. KG	Schreiben vom 25.06.2020
40	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 03.07.2020
41	Erzbischöfliches Ordinariat	Schreiben vom 07.07.2020

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Isen nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zu den gegenständlichen Planungen vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständlichen Planungen nicht berührt sind.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:**3. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (26.06.2020)**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines Gewerbegebietes (ca. 0,66 ha) am nordwestlichen Ortsrand von Isen. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Fertigungshalle und eines Betriebsleiterwohnhauses schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II Z 4.1).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)).

Lt. Luftbild sind südlich des Planungsgebietes im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet (Am Sandberg) noch Flächenpotenziale vorhanden, welche aus landes- und regionalplanerischer Sicht vorrangig für eine Siedlungsentwicklung zu nutzen sind (LEP 3.2 (Z), RP 14 B II Z 4.1). Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auf die aktuelle Auslegungshilfe des StMWi – „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht.

Ergebnis:

Nur bei Beachtung der o.g. Voraussetzung (vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale) steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Aufgrund der Lage im LSG Isental und südliche Quellbäche kommt der Stellungnahme der Fachbehörde besonderes Gewicht zu.

Abwägungsvorschlag:

Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale sowie zur Quantifizierung von Potentialflächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan hat der Markt Isen im Jahr 2015 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung erstellen lassen. Die damit ermittelten Flächenpotentiale für Gewerbe wurden im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft. Ein entsprechender Bedarfsnachweis wird auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erbracht, die Hinweise der Regierung von Oberbayern werden dabei berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird ein Bedarfsnachweis geführt.

3. Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion (13.07.2020)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz - Art. 1 BayFwG - folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu berücksichtigen:

1. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – z. B. bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. 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. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. 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. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwegesetzes (VollzBek-BayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162). Es muss für eine erste Betrachtung von einem Löschwasserbedarf vom 96-192 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere grundsätzlich gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist hier nicht in allen Teilen gegeben. Insbesondere aufgrund der Lage des Baufeldes „GE 2“ muss bei der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der geplanten Rettungshöhen im Rahmen der Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle geprüft werden, welche Flächen für die Feuerwehr zusätzlich erforderlich sind.
3. Die Gemeinden haben für die Wahrnehmung des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten; um dabei das örtliche Gefahrenpotential ausreichend zu berücksichtigen und eine optimale Aufgabenwahrnehmung durch die gemeindlichen Feuerwehren zu gewährleisten, sollen die Gemeinden grundsätzlich einen Feuerwehrbedarfsplan aufstellen. Das Staatsministerium des Innern gibt den Gemeinden Hinweise zur Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplanes in Form eines Merkblattes. Feuerwehrbedarfspläne sind fortzuschreiben und der Entwicklung in den Gemeinden anzupassen.

Um ihre Aufgaben im abwehrenden Brandschutz und im technischen Hilfsdienst erfüllen zu können, müssen die Gemeinden ihre Feuerwehren so aufstellen und ausrüsten, dass diese möglichst schnell Menschen retten, Schadenfeuer begrenzen und wirksam bekämpfen sowie technische Hilfe leisten können. Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der Alarm auslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist) (vgl. zu Art. 1, Aufgaben der Gemeinden, VollzBekBayFwG).

Die Feuerwehrgerätekäuser wie auch die Feuerwehren selbst müssen hinsichtlich ihrer Größe, Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeit sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen. Diese Fragen sind regelmäßig im Rahmen einer Feuerwehrbedarfsplanung, hier auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bahnplanungen geänderten Erschließung, zu überprüfen.

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

Abwägungsvorschlag:

Zu 1:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Markt Isen ist sich seiner kommunalen Aufgaben zum Brandschutz bewusst. Es wird eine Löschwasserbedarfsberechnung durchgeführt. Am geplanten Gewerbegebiet stehen sowohl Einrichtungen des Marktes Isen sowie des WZV Mittbachgruppe zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Zu 2:

Eine Feuerwehrezufahrt ist nördlich des Bauraums geplant und umsetzbar. Nördlich des Bauraums im „GE2“ sowie zwischen den Bauräumen bestehen ausreichend Flächen für die Herstellung erforderlicher Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge.

Die textlichen Hinweise werden um die Anforderungen von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr an Verkehrsflächen ergänzt.

Zu 3:

Der Markt Isen verfügt über einen Feuerwehrbedarfsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß Abwägung erfolgt eine Ergänzung der textlichen Hinweise.

4. Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz (23.06.2020)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Für die Wandhöhe ist der obere Bezugspunkt zu definieren, z.B. Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Bei Werbeanlagen sollte, soweit für erforderlich erachtet, zwischen Eigen- und Fremdwerbung unterschieden werden. Derzeit wäre beides zulässig.

Abwägungsvorschlag:

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern ergänzt.

Die städtebauliche Wirkung der Werbeanlagen ist durch die Begrenzung der Lage, Art und Größe im Bebauungsplan ausreichend geregelt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß Abwägung erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen.

6. Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2 Untere Naturschutzbehörde (24.06.2020)

Aufgrund der Lage der geplanten Gewerbegebietserweiterung im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Isental und südliche Quellbäche“ wurde mit Beschluss vom 14.10.2019 des Kreistages der Heraus-

nahme für diesen Bereich aus dem LSG zugestimmt.

Die Grundzüge der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfasst.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde in der Begründung sowie im Umweltbericht grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt.

Der in der Begründung aufgeführte Kompensationsfaktor und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf für diesen Eingriff, wurden generell richtig bzw. sachgerecht berechnet und begründet.

Da die Kompensationsfläche erst im weiteren Verfahren bestimmt und deren Lage dargelegt wird, sowie einzelne Abschnitte in den vorgelegten Unterlagen ebenfalls noch ergänzt werden, ist eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme nicht möglich.

Zur Kompensationsbewältigung wird abschließend darauf hingewiesen, dass in Anbetracht des allgemein hohen Flächenverbrauches und der zu beachtenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und die Verschonung guter landwirtschaftlicher Böden zu gewährleisten ist und die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen daran orientiert werden muss.

Es ist daher zu prüfen, ob die geplante Minimierungsmaßnahme (Eingrünung) als Ausgleichsfläche anerkannt und so der weitere Ausgleichsbedarf reduziert werden kann. Dazu muss die Fläche des Eingrünungsstreifens ermittelt und in die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs einbezogen werden. Eine entsprechende grafische Darstellung im Plan ist ebenfalls erforderlich.

Die Anforderungen an einen vorrangig internen Ausgleich, an die flächensparenden Vorgaben sowie die Beachtung der agrarstrukturellen Belange könnte somit gewährleistet werden.

In diesem Zuge weisen wir darauf hin, dass die geplante Eingrünung bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht mehr zu führen ist, sobald diese als Ausgleichsfläche verwendet wird (Urteil BayVH vom 13.04.2006, Rn. 49). Die restlichen Maßnahmen reichen jedoch aus, um die Faktorenwahl an der untersten Grenze zu rechtfertigen. Gegebenenfalls können die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt werden (z.B. Anbringen von Fledermaus- oder Vogelkästen an der Gebäudefassade).

Abwägungsvorschlag:

Die Grünfläche mit Ortsrandeingrünung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, zum Talraum der Isen, weist eine Breite von 7 m auf und eignet sich daher auch als Ausgleichsfläche. Die Grünfläche mit Ortsrandeingrünung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches weist lediglich eine Breite von 3 m auf und liegt zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und der geplanten internen Erschließung des Gewerbegrundstückes. Zudem ist künftig eine Erweiterung der Siedlungsfläche nach Norden geplant. Die Grünfläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eignet sich daher nicht als Ausgleichsfläche. Durch die Festlegung der östlichen Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche, kann der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen minimiert werden. Gleichzeitig wird eine qualitätsvolle Ausgleichsfläche geschaffen und die eingriffsminimierende Wirkung der nördlichen Ortsrandeingrünung beibehalten. Als weitere eingriffsminimierende Maßnahmen sollen, wie von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, das Anbringen von Fledermaus- oder Vogelkästen an der Gebäudefassade geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Die Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird zusätzlich als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der übrige Kompensationsflächenbedarf wird auf Teilflächen der Flurstücke 430 und 430/2 erbracht. Dabei handelt es sich um eine Ökokontofläche im Eigentum der Gemeinde.

An der Ostseite der Gebäude im GE 2 sind drei Fledermauskästen und drei Vogelkästen anzubringen.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Die Zulässigkeit des geplanten gewerblichen Betriebs ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegeben, wenn sichergestellt sind, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten - Wohnnutzung auf der Flurnummer 1412 (MD) und Büronutzung auf den Flurnummern 1429/5, 1429/7, 1429/10 (alle GE) – unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten sind; dies hat zur Folge, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) zu reduzieren sind. Ferner darf die geplante Betriebsleiterwohnung die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden (Fa. Banke) nicht mehr als bisher einschränken; d.h. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eines Gewerbegebiets (GE) von 65/50 dB(A) tags/nachts sind 0,5 m vor den geöffneten Fenstern dieser Wohnnutzung einzuhalten.

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

Die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Freistellung ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass der sich zu ansiedelnde Betrieb die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets bzw. eines Gewerbegebiets an den maßgeblichen Immissionsorten - Flurnummer 1412 (MD) sowie 1429/5, 1429/7, 1429/10 (alle GE) - einhält. Ferner ist nachzuweisen, dass die Lärmbelastung durch das bestehende Gewerbe (Fa. Banke) die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets (GE) von 65/50 dB(A) tags/nachts an der geplanten Betriebsleiterwohnung nicht überschreitet.

Abwägungsvorschlag:

-

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gemäß dem Vorschlag des Landratsamts Erding, Untere Immissionsschutzbehörde.

8. Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2 Wasserrecht (26.06.2020)

Zur Frage der Entsorgung des Niederschlagswassers sind in der Planung noch keine Angaben enthalten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens soll im weiteren Verfahren noch geprüft werden. Eine wasserrechtliche Beurteilung der Erschließung hinsichtlich der Entsorgung des Oberflächenwassers ist derzeit noch nicht möglich. Vorgaben hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Hangwasser sind in der Planung nicht vorgesehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Regenwasserentsorgung wird durch das Ingenieurbüro Behringer & Partner mbH geplant. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Auch das Einleiten in den öffentlichen Regenwasserkanal ist hydraulisch nicht möglich.

Das Oberflächenwasser muss daher in den Bachleitner Graben bzw. in die Isen eingeleitet werden. Beim WWA wurde dies bereits angesprochen und grundsätzlich Einverständnis gegeben. Vor Ausführung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Drosselmenge (Einleitmenge in den Bach) wird derzeit bestimmt. Das Rückhaltevolumen muss vom Bauherrn errichtet werden, eine Festsetzung von Flächen für den Wasserabfluss im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Begründung wird ergänzt, um das Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung darzulegen.

Um angesichts des hängigen Geländes ein Einfließen von Wasser in das Erdgeschoss zu vermeiden, ist bereits eine Mindesthöhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens von 0,3 m festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß dem Abwägungsergebnis berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Begründung.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (19.06.2020)

Die Marktgemeinde Isen beschloss die Aufstellung eines Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Norden sowie im Osten des geplanten Gewerbegebiets Niederbachleiten II grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dabei kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen können. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Dies sollte bei der künftigen Nutzung der Gewerbeflächen und dem geplanten Betriebsleiterwohnhaus toleriert werden.

Bezüglich der Randeingrünung beziehungsweise Bepflanzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die gesetzlichen Mindestabstände gefordert, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Falls der Bewuchs eine Höhe von mehr als 2 Metern erreicht, ist ein Abstand von mindestens 4 Metern einzuhalten.

Abwägungsvorschlag:

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen wirken nicht störend und werden geduldet. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird ergänzt.

4 m Abstand sind gemäß Artikel 72 des Ausführungsgesetzes zum BGB zwischen Bäumen und landwirtschaftlichen Nutzflächen lediglich erforderlich, wenn die „wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde“. Dies ist in der gegenständlichen Planung aus folgenden Gründen nicht anzunehmen:

- Bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Dauergrünland
- Entlang der Ostgrenze des Plangebietes ist eine Schmälerung des Sonnenlichtes nicht zu erwarten
- Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist aus Rücksicht auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen lediglich die Pflanzung von Sträuchern geregelt.
- Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen eine potenzielle Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet dar.
- Im Bedarfsfall kann die Höhe der Eingrünung im Norden auf 2 m reduziert werden, da es sich hierbei voraussichtlich nicht um den endgültigen Ortsrand handelt

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Gemäß Abwägung erfolgt eine Ergänzung der textlichen Hinweise (ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen.)

12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (02.07.2020)

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- **D-1-7738-0009** *Verebneter Burgstall des hohen oder späten Mittelalters.*

Das Plangebiet befindet sich nur ca. 50 m westlich des oben genannten mittelalterlichen Burgstalls. Aufgrund der Nähe und der Lage auf einer überflutungssicheren Terrassenkante nahe der Isen ist im Plangebiet mit einiger Wahrscheinlichkeit eine zugehörige Siedlung (Wirtschaftshof) zu vermuten. **Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7 BayDSchG**, worauf wir unmissverständlich hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise 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 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 BayDSchG

die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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).

Abwägungsvorschlag:

Ein Verweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG ist in den textlichen Hinweisen sowie der textlichen Begründung des Bebauungsplans bereits enthalten. Dieser wird dahingehend konkretisiert, dass das Erfordernis für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß Abwägung erfolgt eine Ergänzung der textlichen Hinweise sowie der Begründung.

14. Wasserwirtschaftsamt München (07.07.2020)

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur 27. Änderung des FNP und parallelen Aufstellung des Bebauungsplanverfahren „Niederbachleiten II“. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis.

Hinweis Niederschlagswasser: Eine Beurteilung ist erst möglich, sobald die Unterlagen Aussagen zur geplanten NSW-Beseitigung enthalten.

Hinweis Grundwasser: Im Geltungsbereich liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Der kiesige Grundwasserleiter wird von einer mehreren Meter mächtigen Ton- / Schluffschicht überdeckt. In benachbarten Bohrungen ist der Grundwasserspiegel im entspannten Zustand auf 1-2 m unter Ge-

lände angestiegen. Wir empfehlen daher als einer der nächsten Schritte eine Baugrunderkundung zur Abklärung der Gründung, NSW-Beseitigung und ggf. auftretenden GW-Problemen.

Abwägungsvorschlag:

Die Regenwasserentsorgung wird durch das Ingenieurbüro Behringer & Partner mbH geplant. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Auch das Einleiten in den öffentlichen Regenwasserkanal ist hydraulisch nicht möglich.

Das Oberflächenwasser muss daher in den Bachleitner Graben bzw. in die Isen eingeleitet werden. Beim WWA wurde dies bereits angesprochen und grundsätzlich Einverständnis gegeben. Vor Ausführung ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Drosselmenge (Einleitmenge in den Bach) wird derzeit bestimmt. Das Rückhaltevolumen muss vom Bauherrn errichtet werden, eine Festsetzung von Flächen für den Wasserabfluss im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Begründung wird ergänzt, um das Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung darzulegen.

Ebenso werden Aussagen zum Grundwasser ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß dem Abwägungsergebnis berücksichtigt. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Begründung.

16. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Freising (02.07.2020)

Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. In der Nähe des geplanten Gewerbegebietes befinden sich zudem zwei landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Die Landwirte dürfen durch das geplante Gewerbegebiet keine Beschränkungen erfahren.

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Der Verlust an wertvoller landwirtschaftlicher Fläche für Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Für die Schaffung von Gewerbegebieten müssen in einem bestimmten Verhältnis ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Abwägungsvorschlag:

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen wirken nicht störend und werden geduldet. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird ergänzt.

Die Straßenführung wird durch die Planung nicht geändert. Ebenso sind ausreichend Flächen für Parkplätze innerhalb des Gewerbegebiets vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung

der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen steht nicht zu erwarten.

Der Markt Isen hat im Jahr 2015 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung zur Ermittlung unbebauter Bauflächen im Siedlungsbereich sowie Potentialflächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan erstellen lassen. Nachverdichtungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzung im erforderlichen Umfang stehen demnach nicht zur Verfügung, sodass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen notwendig ist. Diese erfolgt nur im Umfang des konkreten Bedarfs.

Mindestabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen: siehe Abwägung zu Punkt 10

Von Ausgleichsflächen gehen auch positive Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Beispielsweise dienen sie als Refugium für nützliche Tierarten, wie Bienen und andere Insekten, und tragen zu einer Stabilisierung des Ökosystems und einer Reduzierung des Bodenabtrages bei.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Gemäß Abwägung erfolgt eine Ergänzung der textlichen Hinweise.

37. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (17.06.2020)

Den oben genannten Bebauungsplan und haben wir zur Kenntnis genommen. Unsere Stellungnahme dazu lautet wie folgt:

Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Wir beabsichtigen Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die zeitnahe Adressenübermittlung der Baubewerber erforderlich. Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein.

Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind

Abwägung:

-

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

38. Kraftwerke Haag GmbH (09.07.2020)

Gegen die genannte Maßnahme haben wir keine Einwände.

Allerdings bitten wir um Reservierung eines Standortes zur Errichtung eines voraussichtlich benötigten Trafostationsgebäudes. Dieses Gebäude dient der Versorgung mit elektrischer Energie. Benötigt wird nach jetzigem Stand, eine Fläche von ca. 3 x 5 m zzgl. Umgriff von ca. 1 m um das Gebäude. Diese Fläche muss an öffentliche Straßen und Wege angrenzen und auch mit schwerem Gerät erreichbar sein.

Abwägungsvorschlag:

-

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Fläche für ein Trafogebäude

kann im Bauraum zur Verfügung gestellt werden.

35. Deutsche Telekom Technik GmbH (09.07.2020)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungsvorschlag:

Ein textlicher Hinweis zum Erhalt und Schutz der bestehenden Telekommunikationslinien unter Verweis auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird in die Planung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß der Abwägung beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Hinweise.

Vorschlag zum Beschluss:

Die getroffenen Einzelabwägungen zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden hiermit zusammenfassend bestätigt.

Die auf Grund der getroffenen Abwägungen beschlossenen Änderungen sind in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

ISE250_GE_NiederbachleitenII_Entwurf

ISE41250_Begr_Entwurf

ISE41250_UB_Entwurf