

# Beschlussvorlage BA/589/2020



Aufgabenbereich  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Baumgartner

Beratung  
Marktgemeinderat

Datum  
27.10.2020

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; 27. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Isen; 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
4	Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	Schreiben vom 23.06.2020
7	Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissions-schutzbehörde	Schreiben vom 17.06.2020
8	Landratsamt Erding, SG 42-2 Wasserrecht	Schreiben vom 26.06.2020
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 darüber hinausgehende 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.

**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.

Das südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet „Am Sandberg“ wird bereits vollumfänglich genutzt, auf nicht bebauten Bereichen befinden sich Stellplätze und Lagerflächen des ansässigen Betriebs.

Die unbebauten Flächen im südlichen Mischgebiet stehen als Erweiterungsflächen der vorhandenen

Spedition nicht zur Verfügung.

Eine mittelfristige Aktivierung der Flächen konnte daher nicht erreicht werden. Die Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist somit nur in Form der Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen in Außenbereich möglich. Unter Kapitel 2 der textlichen Begründung wird dies bereits teilweise dargestellt. Die Begründung wird ergänzt, um den Bedarfsnachweis weiter auszuführen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägung erfolgt eine Ergänzung der textlichen Begründung.

### **3. Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion (13.07.2020)**

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 je-weils 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 Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162). Für das geplante Gewerbegebiet „GE“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
2. 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.
3. 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). Dies wird aktuell als gegeben angesehen.
4. Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfah-

ren zu prüfen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Markt Isen ist sich seiner kommunalen Aufgaben zum Brandschutz bewusst. Es wird eine Löschwasserbedarfsberechnung durchgeführt. Der Markt Isen verfügt über einen Feuerwehrbedarfsplan.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß Abwägung sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

**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 Herausnahme für diesen Bereich aus dem LSG zugestimmt.

Grundsätzlich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung anzuwenden.

Es gelten dem Grundsatz nach dieselben Anforderungen wie in Bebauungsplänen.

Allerdings stellt der Flächennutzungsplan die Bodennutzung nur in Grundzügen dar, entsprechend gröber ist auch der Maßstab für die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich.

In den gegenständlich vorgelegten Unterlagen fehlen jedoch entsprechende Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Mit der geplanten Eingrünung im Norden und Osten besteht generell Einverständnis.

**Abwägungsvorschlag:**

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die textliche Begründung wird um eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ergänzt.

**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.

Die Mindestabstände von Gehölzpflanzungen werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägung ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen zu veranlassen.

## **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.7.1 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](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. BayVG, 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). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen 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](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Abwägungsvorschlag:**

Ein Verweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG ist in der textlichen Begründung der Flächennutzungsplanänderung unter Kapitel 4.5 des Bebauungsplans bereits enthalten. Dieser wird dahingehend konkretisiert, dass das Erfordernis für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gilt.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

#### **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 landwirtschaftliche 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.

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, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen notwendig ist. Diese erfolgt nur im Umfang des konkreten Bedarfs.

Mindestabstände von Gehölzpflanzungen werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Lage der Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt. Hierfür stehen unter anderem Flächen aus dem Ökokonto des Marktes Isen zur Verfügung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägung ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen zu veranlassen.

### **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 Bauungen 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:**

-

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

**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:**

ISE138\_27Aend\_FNP\_Entwurf

ISE41138\_27Aend\_FNP\_Begr\_Entwurf

ISE41138\_27Aend\_FNP\_UB\_Entwurf