

# Beschlussvorlage BA/643/2021



Aufgabenbereich  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Baumgartner

Beratung

Datum

Marktgemeinderat

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; 2. Änderung des Bebauungsplans "Isen-Nord"; Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Satzungsbeschluss

## Sachverhalt:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2021 bis einschließlich 24.03.2021.

## Beteiligte Stellen:

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	Maximilianstraße 39	80538	München
2	Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz	Maximilianstraße 39	80538	München
3	Regionaler Planungsverband München	Arnulfstraße 60	80335	München
4	Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion	Alois-Schießl-Platz 2	85435	Erding
5	Landratsamt Erding, FB 13 Abfallwirtschaft	Alois-Schießl-Platz 2	85435	Erding
6	Landratsamt Erding, SG 42-2 Bodenschutz	Alois-Schießl-Platz 2	85435	Erding
7	Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	Alois-Schießl-Platz 2	85435	Erding
8	Landratsamt Erding, Staatliches Gesundheitsamt Erding	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
9	Landratsamt Erding, SG 42-1 Untere Naturschutzbehörde	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
10	Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissionsschutzbehörde	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
11	Landratsamt Erding, SG 42-2 Wasserrecht	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
12	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Dorfener Straße 15	85435	Erding
13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Dr.-Ulrich-Weg 4	85435	Erding
14	Amt für Ländliche Entwicklung	Infanteriestraße 1	80797	München
15	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hofgraben 4	80539	München
16	Staatliches Bauamt Freising	Winzererstraße 43	80797	München
17	Wasserwirtschaftsamt München	Heßstraße 128	80797	München
18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bun-	Fontainengraben 200	53123	Bonn

	deswehr			
19	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding-Freising	Dr.-Ulrich-Weg 3	85435	Erding
20	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege	Ludwigstraße 23	80539	München
21	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Max-Joseph-Straße 4	80333	München
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Balanstraße 55-59	81541	München
23	Landesjagdverband Bayern e.V.	Isener Straße 6-8	83527	Moosham
24	Wasserzweckverband der Mittbachgruppe	Raiffeisenstraße 5	83558	Maitenbeth
25	Gemeinde Buch am Buchrain	Fröbelweg 1	85669	Pastetten
26	Markt Haag i. Obb.	Marktplatz 7	83527	Haag i. Obb.
27	Gemeinde Hohenlinden	Rathausplatz 1	85664	Hohenlinden
28	Gemeinde Lengdorf	Bischof-Arn-Platz 1	84435	Lengdorf
29	Gemeinde Maitenbeth	Kirchplatz 9	83558	Maitenbeth
30	Gemeinde Sankt Wolfgang	Hauptstraße 9	84427	Sankt Wolfgang
31	Gemeinde Forstern	Hauptstraße 15	85659	Forstern
32	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Mühlanger 19	84435	Lengdorf
33	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Klenzestraße 37	80469	München
34	Landesfischereiverband Bayern e.V.	Mittenheimer Straße 4	85764	Oberschleißheim
35	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Ludwigstraße 2	80539	München
36	bayernets GmbH	Poccistraße 7	80336	München
37	Deutsche Glasfaser	Ostlandstraße 5	46325	Borken
38	Deutsche Telekom	Siemensstraße 20	84030	Landshut
39	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Paul-Wassermann-Straße 3	81829	München
40	Energienetze Bayern GmbH	Max-Planck-Straße 2	85435	Erding
41	Kraftwerke Haag GmbH	Gabelsberger Straße 25	83527	Haag i. Obb.
42	Stadtwerke München GmbH & Co. KG	Emmy-Noether-Straße 2	80287	München
43	Deutscher Wetterdienst	Helene-Weber-Allee 21	80337	München
44	Erzbischöfliches Ordinariat	Kapellenstraße 4	80333	München
45	Evang.-luth. Pfarramt Haag i. Obb.	Rosenweg 2	83527	Haag i. Obb.
46	Katholisches Pfarramt Isen	Bischof-Josef-Straße 8	84424	Isen
47	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:**

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	Schreiben vom 23.02.2021
4	Regionaler Planungsverband München	Schreiben vom 01.03.2021
7	Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	Schreiben vom 23.02.2021
9	Landratsamt Erding, SG 42-1 Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 22.02.2021
10	Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissions-schutzbehörde	Schreiben vom 03.03.2021
13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Schreiben vom 01.03.2021
16	Staatl. Bauamt Freising	Schreiben vom 02.03.2021
18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 22.02.2021
21	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 22.03.2021
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 04.03.2021
27	Gemeinde Hohenlinden	Schreiben vom 22.02.2021
30	Gemeinde Sankt Wolfgang	Schreiben vom 23.02.2021
31	Gemeinde Forstern	Schreiben vom 03.03.2021
36	bayernets GmbH	Schreiben vom 23.02.2021
39	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Schreiben vom 23.02.2021
43	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 11.03.2021
44	Erzbischöfliches Ordinariat	Schreiben vom 19.03.2021

**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:****2. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz (24.03.2021)**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuererschutzes - 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 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 (VollzBek-BayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162). Für das allgemeine Wohngebiet „WA“ 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. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.
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 gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung augenscheinlich gegeben. Die als Sackgasse bestehende Zufahrt auf Flurnummer 575/4 ist für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr nicht geeignet. Die Rettungswege der im Plangebiet liegenden Gebäude Feldstraße 2 und 4 müssen daher fußläufig innerhalb 80m von der Feldstraße aus erreichbar sein. Dies ist bei Einzelbauvorhaben im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu überprüfen. Ebenso wird empfohlen, die Erschließungssituation für das Grundstück Feldstr. 4a in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu überprüfen.

3. Zweite Rettungswege können nur bis zu einer Höhe der Fußbodenoberkante von 7,0 m über Gelände mit tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Aufgrund der Hanglage und der geplanten Bauhöhe können hier Probleme auftreten. Die maximale Rettungshöhe ist zu beachten. Andernfalls kann die Errichtung von Flächen für die Feuerwehr und die dauerhafte Vorhaltung eines genormten Hubrettungsfahrzeuges notwendig werden.

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:

Der Markt Isen ist sich seiner kommunalen Aufgaben zum Brandschutz bewusst. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Isen Nord wird kein zusätzliches Baurecht in einem Maße bedingt, dass eine Erweiterung der bestehenden Löschwasserbereitstellung erforderlich wird.

Zu 2

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigung von Einzelbauvorhaben berücksichtigt.

Zu 3

Die freiwillige Feuerwehr des Markt Isen verfügt über eine Drehleiter DL(K)12-9 LF. Des Weiteren kann der zweite Rettungsweg auch baulich hergestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

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

**17. Wasserwirtschaftsamt München (05.03.2021)**

Niederschlagswasser: Das Versickern von Niederschlagswasser wird begrüßt. Wir können jedoch nicht mit Sicherheit sagen, ob die lokalen Bodenverhältnisse eine Versickerung überhaupt zulassen (ggf. bindige Tonschichten). Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist daher mittels Sickertest z.B.: nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Alternativ könnten auch die Versickerungsanlagen der bereits gebauten Häuser als Referenz dienen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist vom Markt ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden (d.h. Sickerschächte sind unzulässig). Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die in Nr. 4.3 der Begründung zum BBP aufgezeigte Möglichkeit zur Nutzung des NSW wird daher sehr begrüßt.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Bestand über den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal. An diesen besteht auch Anschlussmöglichkeit für Neubauten im Gebiet. Mehrere Grundstücke verfügen des Weiteren über eigene Zisternen.

Die textliche Begründung wird um die Angabe der Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

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

**38. Deutsche Telekom Technik GmbH (24.03.2021)**

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:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu den Anforderungen an Baumpflanzungen im Bereich von Telekommunikationslinien wird in der Satzung redaktionell ergänzt.

#### **40. Energienetze Bayern (083.03.2021)**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu den Anforderungen an Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen wird in der Satzung redaktionell ergänzt.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

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

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Isen Nord“ mit Begründung einschließlich der beschlossenen redaktionellen Ergänzungen in der Fassung vom 04.05.2021 als Satzung.