



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 26. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21. September 2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aicher, Erhard

Aimer-Kollroß, Gerhard

Angermaier, Hans

Betz, Michael

Betz, Wolfgang

ab TOP 2

Feuerer, Michael

Geiger, Lena

Jell, Martin

Keilhacker, Josef

Kunze, Michael

Lechner, Florian

Liebl, Lorenz

Lohmaier, Markus

Maier, Andreas

Maier, Manuela

Schex, Bernhard

Schrimpf, Hans

Schweiger, Josef

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Geiger, Florian

Kellner, Carina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 27.07.2021
- 2 Beratung und Beschlussfassung über den Bau einer Photovoltaik-Anlage auf die Dächer der Schule **GL/657/2021**
- 2.1 Beschluss zur Planung nach Variante 2 (alle Dächer)
- 2.2 Beschluss zur Planung nach Variante 1 (Deckung Grundbedarf)
- 3 ÖPNV Regionalbuslinie 505 mit 459;Möglichkeit einer Fahrplanausweitung nach Stadt München/Messestadt Ost **GL/660/2021**
- 4 Bauplanungsrecht; 29. Änderung des Flächennutzungsplans; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss **BA/669/2021**
- 5 Bauplanungsrecht; Bebauungsplan "südliche Manhartstraße"; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss **BA/668/2021**
- 6 Bekanntgaben und Anfragen

Eröffnung der Sitzung

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 27.07.2021

Die Sitzungsniederschrift vom 21.09.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

TOP 2 Beratung und Beschlussfassung über den Bau einer Photovoltaik-Anlage auf die Dächer der Schule

Sachverhalt:

Für das Thema Photovoltaik wurde vom Markt Isen im Herbst 2020 eine Machbarkeitsstudie bei unserem Elektrofachplaner Delta Immo Tec beauftragt. Das Ergebnis lag heuer im Januar vor und beinhaltete zwei mögliche Varianten.

In der Variante 1 wurde ermittelt, welche Flächen mit wie vielen Elementen belegt werden müssen, um den Grundbedarf der Schule an elektrischer Energie abzudecken. Im Ergebnis sind es die Dächer des Bestand-Nordtrakts (nach Süden ausgerichtet) und der Osttrakt (nach Osten ausgerichtet). Diese beiden Dachflächen mit Photovoltaik-elementen bedeckt würden eine Leistung von 99,9 kWp bringen. Damit wäre ein jährlicher Energieertrag von ca. 105.000 kWh möglich. Da der errechnete jährliche Verbrauch ca. 90.000 kWh beträgt, wäre der Grundbedarf der Schule abgedeckt und es könnte der Überschuss in das Netz eingespeist werden.

Die Investitionskosten betragen nach der Kostenschätzung vom Januar 2021 ca. 150.000 Euro brutto. Nach dem heutigen Stand der Einspeisevergütung würde sich diese Anlage nach 10 Jahren amortisieren.

In der Variante 2 würden alle Dächer der Schule, die nicht nach Norden ausgerichtet sind, mit PV Modulen belegt. Die installierte Leistung beträgt dann 190,8 kWp, der jährliche Ertrag wären ca. 200.000 kWh. Da dieser Ertrag weit über dem Eigenbedarf der Schule liegt und die Investitionskosten nach Stand Januar 2021 ca. 280.000 Euro betragen würden, ist die Variante 1 der Variante 2 vorzuziehen.

In der ursprünglichen Planung für die Heizung waren zwei Gasheizkessel und ein Blockheizkraftwerk BHKW vorgesehen. Das BHKW hätte den Grundstrombedarf der Schule abgedeckt.

Durch die Umstellung auf die Nahwärmeversorgung entfällt das BHKW.

Die Montage einer PV-Anlage wäre nach Angabe des Statikers möglich, die Fachplaner müssten ihre Planungen den Anforderungen anpassen. Da die für die PV-Anlage nötigen Bauarbeiten am Gebäude im zweiten Bauabschnitt erfolgen, wäre noch Zeit für die Umplanung.

Beim Hauptaugenmerk auf dem Eigenverbrauch wäre eventuell auch eine kleinere Anlage ausreichend.

Es soll aber auch berücksichtigt werden, dass künftig ggf. höhere Energieverbräuche zu erwarten sind.

Mehrere Marktgemeinderatsmitglieder sprechen sich für die Variante 2 aus; zu berücksichtigen sind aber auch die steigenden Planungskosten.

Ebenso wird angeregt, den Ausbau nach Variante 1 unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel sofort vorzunehmen, da Gerüste etc. auf der Baustelle bereits vorhanden wären.

Die sich stetig weiterentwickelnden Speichertechnologien werden als Argument für die Variante 1 angeführt.

Ladesäulen für das Schulpersonal werden am Parkplatz bereits vorgesehen.

Zu berücksichtigen sind Statik, ausreichende Leerrohre sowie Platz für Wechselrichter und Speicher.

TOP 2.1 Beschluss zur Planung nach Variante 2 (alle Dächer)

Der Marktgemeinderat beschließt, Architekt und Fachplaner zu beauftragen, die Voraussetzungen für die Planung nach Variante 2 zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 10

TOP 2.2 Beschluss zur Planung nach Variante 1 (Deckung Grundbedarf)

Der Marktgemeinderat beschließt, Architekt und Fachplaner zu beauftragen, die Voraussetzungen für die Planung nach Variante 1 zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 9

TOP 3 ÖPNV Regionalbuslinie 505 mit 459;Möglichkeit einer Fahrplanausweitung

Sachverhalt:

In den letzten Jahren erhielt das Landratsamt Erding aus dem Bereich Isen den Wunsch für eine Regionalbusverbindung zwischen dem Bereich Isen und der Stadt München/Messestadt Ost.

Durch die Schaffung einer zusätzlichen Regionalbusverbindung im Landkreis Ebersberg (Linie 459) ab Dezember 2021 (Fahrplanwechsel) wäre es möglich, durch eine Verlängerung der bestehenden Regionalbusverbindung 505 (Markt Schwaben – Isen/Mittbach) bis nach Hohenlinden, eine solche Verbindung nach Messestadt Ost schaffen zu können. Die Linie 459 wird durch den Landkreis Ebersberg betrieben. Für den Landkreis Erding ist keine Kostenbeteiligung vorgesehen. Lediglich für die Verlängerung der Linie 505 bis nach Hohenlinden entstehen Kosten.

Erste Schätzkosten des MVV (unter Vorbehalt) belaufen sich hierfür auf ca. € 20.000 bis € 30.000 p.a.. Wie bisher würde der Landkreis Erding 70 % der Kosten übernehmen. 30 % (ca. € 6.000 bis € 9.000 p.a.) müssten durch die betroffenen Kommunen übernommen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass sich der Markt Isen an den Kosten der Verlängerung der Linie 505 bis nach Hohenlinden beteiligt. Sollte der Kostenanteil des Marktes Isen jährlich 9.000 Euro wesentlich übersteigen, ist ein erneuter Beschluss des Gemeinderats erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

TOP 4 Bauplanungsrecht; 29. Änderung des Flächennutzungsplans; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit **vom 18.06.2021 bis 19.07.2021** stattgefunden.

Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden, Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum

1	Regierung von Oberbayern	Keine Einwände	18.06.2021
2	Regierung von Oberbayern, Brandschutz	Hinweis	22.06.2021
3	Regionaler Planungsverband München	Keine Einwände	21.06.2021
4	LRA Erding, Bauen und Planungsrecht	Keine Einwände	13.07.2021
5	LRA Erding, Untere Immissionsschutzbehörde	Einwendung	13.07.2021
6	LRA Erding, Abfallwirtschaft	Keine Einwände	13.07.2021
7	LRA Erding, Untere Naturschutzbehörde	Keine Einwände	13.07.2021
8	LRA Erding, Bodenschutz	Keine Einwände	13.07.2021
9	LRA Erding, Wasserrecht	Keine Einwände	13.07.2021
10	Staatliches Bauamt Freising	Hinweis	13.07.2021
11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweis	19.07.2021
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen des Bundeswehr	Keine Einwände	18.06.2021
13	Wasserwirtschaftsamt München	Hinweise	30.06.2021
14	Industrie- und Handelskammer für München und OB	Keine Einwände	01.07.2021
15	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	19.07.2021
16	Bayerischer Bauernverband	Hinweise	12.07.2021
17	Landesfischereiverband Bayern	Hinweise	24.06.2021
18	Deutscher Wetterdienst	Keine Einwände	14.07.2021
19	Erzbischöfliches Ordinariat München	Keine Einwände	15.07.2021
20	Stadtwerke München	Keine Einwände	28.06.2021
21	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	Hinweis / Anregung	18.06.2021
22	Bayernetz GmbH	Keine Einwände	21.06.2021
23	Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweis	05.08.2021
24	Deutsche Glasfaser	Hinweise	29.06.2021
25	Deutsche Transalpine Pipeline	Hinweise	21.06.2021
26	Nachbargemeinde Maitenbeth	Keine Einwände	25.06.2021
27	Nachbargemeinde Hohenlinden	Keine Einwände	07.07.2021
28	Nachbargemeinde Forstern	Keine Einwände	28.07.2021

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern	Keine Einwände	18.06.2021
2	Regionaler Planungsverband München	Keine Einwände	21.06.2021

3	LRA Erding, Bauen und Planungsrecht	Keine Einwände	13.07.2021
4	LRA Erding, Abfallwirtschaft	Keine Einwände	13.07.2021
5	LRA Erding, Untere Naturschutzbehörde	Keine Einwände	13.07.2021
6	LRA Erding, Bodenschutz	Keine Einwände	13.07.2021
7	LRA Erding, Wasserrecht	Keine Einwände	13.07.2021
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen des Bundeswehr	Keine Einwände	18.06.2021
9	Industrie- und Handelskammer für München und OB	Keine Einwände	01.07.2021
10	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	19.07.2021
11	Deutscher Wetterdienst	Keine Einwände	14.07.2021
12	Erzbischöfliches Ordinariat München	Keine Einwände	15.07.2021
13	Stadwerke München	Keine Einwände	28.06.2021
14	Bayernetz GmbH	Keine Einwände	21.06.2021
15	Nachbargemeinde Maitenbeth	Keine Einwände	25.06.2021
16	Nachbargemeinde Hohenlinden	Keine Einwände	07.07.2021
17	Nachbargemeinde Forstern	Keine Einwände	28.07.2021

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat Isen 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 Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Regierung von Oberbayern - Brandschutz vom 22.06.2021

bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen 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 die 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.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

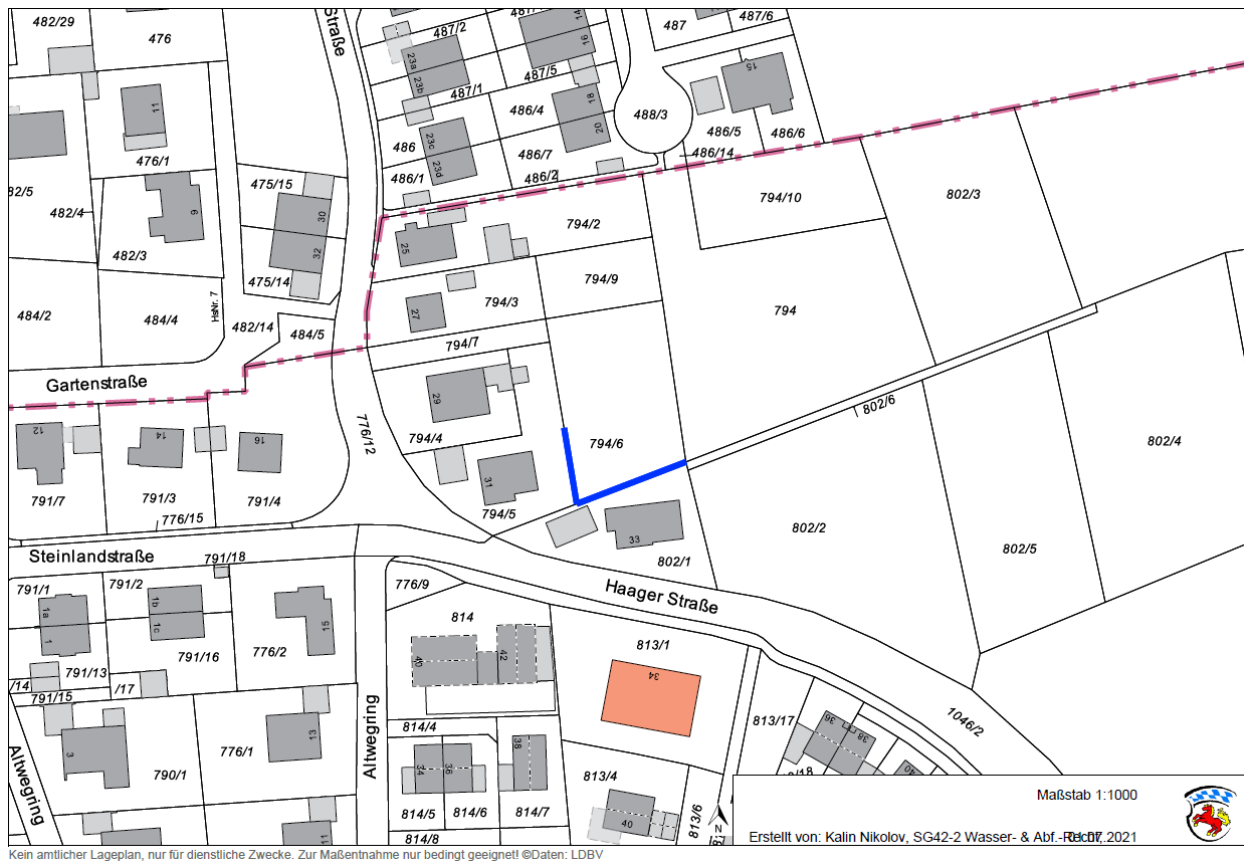
Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird unter Verweis auf die Bebauungsplanebene zur Kenntnis genommen. Aus der FNB-Ebene besteht kein Regelungserfordernis.

Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde vom 13.07.2021

Südlich vom umzuwidmenden Gebiet verläuft die Kreisstraße ED 23. Eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen anhand der Verkehrszahlen von 2015 ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erst in einem Abstand zur Straßenmitte von ca. 32 m für Wohnhäuser II+D bzw. von ca. 29 m für Wohnhäuser II eingehalten sind. Für die konservative Lärmprognose (Verkehrszuwachs von 20% in den nächsten 20 Jahren) erhöhen sich die Abstände auf 36 m bzw. auf 33 m.

Planzeichen 15.6 der PlanzV - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) – ist entlang der südlichen und westlichen Flurgrenze der Flurnummer 794/6 der Gemarkung Isen vorzusehen (s. beigefügte Zeichnung).



Abwägungsvorschlag

Die Abstände für die konservative Lärmprognose sind eingehalten.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung redaktionell ergänzt.

Staatliches Bauamt Freising vom 13.07.2021

(...)

mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan "südliche Manhartstraße" sowie die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.05.2021/22.04.2021 zur Stellungnahme vorgelegt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Flächennutzungsplan lediglich im Bereich der freien Strecke dargestellt. Wir bitten jedoch die Anbauverbotszone auch im Ver-

knüpfungsbereich darzustellen.

Die im Bauleitplangebiet bestehenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-V, freie Strecke) sind im Flächennutzungsplan eingetragen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erschließung des Baugebietes

Neben der Bauleitplanung "südliche Manhartstraße" ist ein weiteres Baugebiet "Haager Straße Süd" nördlich der Kreisstraße ED 23 geplant. Die verkehrlichen Erschließungen beider Baugebiete sind getrennt geplant.

Mit der Erschließung der Grundstücke des Baugebiets "südliche Manhartstraße" über das untergeordnete Straßennetz besteht Einverständnis.

Das Erschließungskonzept des Baugebiets "Haager Straße Süd" ist im weiteren Verfahren mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Abwägungsvorschlag

Anbauverbot

Die Anbauverbotszone wird gemäß dem Hinweis des Staatlichen Bauamtes Freising vom 13.07.2021 auch im Verknüpfungsbereich dargestellt.

Erschließung des Baugebietes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Lärmschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die mögliche Lärmbelastung durch die Kreisstraße wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung redaktionell ergänzt bzw. geändert.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.07.2021

(...)

zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „südliche Manhartstraße“ kann folgendes mitgeteilt werden:

Der überplante Bereich wird derzeit hauptsächlich als Dauergrünland genutzt. Durch die Planung gehen für die Landwirtschaft wertvolle Nutzflächen unwiederbringlich verloren.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei deren Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen, die von den Anwohnern toleriert werden müssen.

Bei der Eingrünung ist bei einer Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nötig.

Abwägungsvorschlag

Der Markt Isen ist sich bewusst, dass zunehmend landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen für immer mehr Bebauung verloren gehen. Die Planfläche ist jedoch – aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage zwischen zwei Gräben und dem LSG - ohnehin nicht für eine intensive Landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Aktuell wird die Fläche als Intensivgrünland kategorisiert, da sie mehrmals im Jahr gemäht und von Spaziergängern genutzt wird. Im gegebenen Umfang und vor dem Hintergrund der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird die Planung als verhältnismäßig erachtet.

Ein Hinweis, dass es auf der Planfläche zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die benachbarten Landwirtschaftsflächen kommen kann, wurde bereits in der Satzung aufgenommen.

Der Hinweis bezieht sich auf die Baumpflanzungen entlang der südlichen Grenze, da die Breite der Eingrünung 3 Meter beträgt. Die Bäume sind in der Plandarstellung so dargestellt, dass sie

zum südlich angrenzenden Graben sowie zum südlich angrenzenden Grundstück ausreichend Abstand einhalten. Mit der Festsetzung 9.1, die eine geringe Abweichung der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten zulässt, werden zudem Pflanzabstände auch noch im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Des Weiteren muss bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Flächen auch auf einen ausreichend großen Abstand zum Graben geachtet werden, so dass es insgesamt zu keiner Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung der benachbarten Fläche kommt. Eine Beeinträchtigung der Fläche durch Schmälerung des Sonnenlichts ist bei einer Südausrichtung der Bäume in diesem Fall ebenfalls nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Wasserwirtschaftsamt München vom 30.06.2021

(...)

Grundsätzlich besteht mit dem BBP / FNP-Änderung Einverständnis.

Hinweis Wassersensibler Bereich: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Hinweis Niederschlagswasser: Es ist im BBP vorgesehen, das NSW breitflächig zu versickern. Ebenfalls wird auf Zisternen zur Nutzung hingewiesen. Beides wird ausdrücklich begrüßt. Ob eine oberflächige Versickerung möglich ist, sollte im nächsten Schritt durch einen Sickertest oder eine Baugrunduntersuchung ermittelt werden. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Kommune ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Es sollten wie bereits vorgesehen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen und Gründächer) genutzt werden.

Abwägungsvorschlag

Wird als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung redaktionell ergänzt bzw. geändert.

Bayerischer Bauernverband vom 12.07.2021

(...)

wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das geplante Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten Möglichkeiten der Nahverdichtung 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.

Abwägungsvorschlag

Der Markt Isen ist sich bewusst, dass zunehmend landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen für immer mehr Bebauung verloren gehen. Die Planfläche ist jedoch – aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage zwischen zwei Gräben und dem LSG - ohnehin nicht für eine intensive Landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Aktuell wird die Fläche lediglich als Intensivgrünland kategorisiert, da sie mehrmals im Jahr gemäht und von Spaziergängern genutzt wird. Im gegebenen Umfang und vor dem Hintergrund der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird die Planung als verhältnismäßig erachtet.

Ein Hinweis, dass es auf der Planfläche zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die benachbarten Landwirtschaftsflächen kommen kann, wurde bereits in der Satzung aufgenommen.

Der Hinweis bezieht sich auf die Baumpflanzungen entlang der südlichen Grenze, da die Breite der Eingrünung beträgt 3 Meter. Die Bäume sind in der Plandarstellung so dargestellt, dass sie zum südlich angrenzenden Graben sowie zum südlich angrenzenden Grundstück ausreichend Abstand einhalten. Mit der Festsetzung 9.1, die eine geringe Abweichung der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten zulässt, werden zudem Pflanzabstände auch noch im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Des Weiteren muss bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Flächen auch auf einen ausreichend großen Abstand zum Graben geachtet werden, so dass es insgesamt zu keiner Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung der benachbarten Fläche kommt. Eine Beeinträchtigung der Fläche durch Schmälerung des Sonnenlichts ist bei einer Südausrichtung der Bäume in diesem Fall ebenfalls nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Landesfischereiverband Bayern vom 24.06.2021

(...)

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich seitens des Landesfischereiverbandes Bayern e.V. grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Planumsetzung ist jedoch darauf zu achten, dass die beiden Gräben, die in den Schinderbach (FFH-Gebiet) münden, nicht negativ beeinträchtigt werden. Nachdem eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Neubaugebiet aufgrund mangelnder Durchlässigkeit des Bodens nicht sicher gewährleistet werden kann, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass bei Starkniederschlägen verschmutztes Wasser aus Verkehrsflächen über die Gräben in den Schinderbach gelangt und dort ggf. FFH-relevante Fischarten schädigt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zur mangelnden Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist berechtigt. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung geachtet.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, auf Bebauungsplanebene ist keine Änderung der Planung notwendig.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 18.07.2021

(...)

Das oben genannte Beteiligungsverfahren 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 Bauwerber erforderlich. Bitte beziehen Sie und 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

Beachten Sie außerdem das beiliegende Merkblatt.



Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.08.2021

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich im Einmündungsbereich der Manhartstraße Telekommunikationslinien der Telekom (Kabelring), die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Planung haben sie keine Relevanz. Im Rahmen eventuell nachfolgender Bauanträge werden sie zu beachten sein.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.

Deutsche Glasfaser vom 29.07.2021

(...)

wir haben keine Belange zu dem im Betreff genannten Thema, allerdings interessiert das Baugebiet zu erschließen.

Um die weiteren Schritte einzuleiten benötige ich noch folgende Unterlagen (falls vorhanden):

- B-Plan/ Spartenplan/ Aufteilungsplan

- DWG- Datei in UTM 32 Koordinaten
- Wohneinheiten sobald bekannt (wird benötigt für die Detailplanung)
- Kontaktdaten Tiefbauunternehmen (Angebotsanfrage)
- Tiefbau-Start
- Mitbewerber (Telekom/Vodafone etc)

Bitte nehmen Sie mich in dem E-Mail Verteiler der Versorger mit auf damit ich über die Entwicklung informiert bin.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Deutsche Transalpine Pipeline vom 21.06.2021

(...)

nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an. Rein vorsorglich legen wir unsere „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Mineralölföhrleitung durch Dritte“ bei, die in jedem Falle zu beachten sind.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

TOP 5 Bauplanungsrecht; Bebauungsplan "südliche Manhartstraße"; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit **vom 18.06.2021 bis 19.07.2021** stattgefunden.

Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden, Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern	Keine Einwände	18.06.2021
2	Regierung von Oberbayern, Brandschutz	Hinweis	22.06.2021

3	Regionaler Planungsverband München	Keine Einwände	21.06.2021
4	LRA Erding, Bauen und Planungsrecht	Keine Einwände	13.07.2021
5	LRA Erding, Untere Immissionsschutzbehörde	Hinweis	13.07.2021
6	LRA Erding, Abfallwirtschaft	Hinweis	13.07.2021
7	LRA Erding, Untere Naturschutzbehörde	Keine Einwände	13.07.2021
8	LRA Erding, Bodenschutz	Keine Einwände	13.07.2021
9	LRA Erding, Wasserrecht	Keine Einwände	13.07.2021
10	Staatliches Bauamt Freising	Hinweis	13.07.2021
11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweis	19.07.2021
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Einwände	18.06.2021
13	Wasserwirtschaftsamt München	Hinweise	30.06.2021
14	Industrie- und Handelskammer für München und OB	Keine Einwände	01.07.2021
15	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	19.07.2021
16	Bayerischer Bauernverband	Hinweise	12.07.2021
17	Landesfischereiverband Bayern	Hinweis	24.06.2021
18	Deutscher Wetterdienst	Keine Einwände	14.07.2021
19	Erzbischöfliches Ordinariat München	Keine Einwände	15.07.2021
20	Stadtwerke München	Keine Einwände	28.06.2021
21	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	Hinweis / Anregung	18.06.2021
22	Bayernetz GmbH	Keine Einwände	21.06.2021
23	Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweis	05.08.2021
24	Deutsche Glasfaser	Hinweise	29.06.2021
25	Deutsche Transalpine Pipeline	Hinweise	21.06.2021
26	Nachbargemeinde Maitenbeth	Keine Einwände	25.06.2021
27	Nachbargemeinde Hohenlinden	Keine Einwände	07.07.2021
28	Nachbargemeinde Forstern	Keine Einwände	28.07.2021

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern	Keine Einwände	18.06.2021
2	Regionaler Planungsverband München	Keine Einwände	21.06.2021
3	LRA Erding, Bauen und Planungsrecht	Keine Einwände	13.07.2021
4	LRA Erding, Untere Naturschutzbehörde	Keine Einwände	13.07.2021

5	LRA Erding, Bodenschutz	Keine Einwände	13.07.2021
6	LRA Erding, Wasserrecht	Keine Einwände	13.07.2021
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Einwände	18.06.2021
8	Industrie- und Handelskammer für München und OB	Keine Einwände	01.07.2021
9	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	19.07.2021
10	Deutsche Wetterdienst	Keine Einwände	14.07.2021
11	Erzbischöfliches Ordinariat München	Keine Einwände	15.07.2021
12	Stadtwerke München	Keine Einwände	28.06.2021
13	Bayernetz GmbH	Keine Einwände	21.06.2021
14	Nachbargemeinde Maitenbeth	Keine Einwände	25.06.2021
15	Nachbargemeinde Hohenlinden	Keine Einwände	07.07.2021
16	Nachbargemeinde Forstern	Keine Einwände	28.07.2021

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat Isen 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 Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern, Brandschutz	Hinweis	22.06.2021
2	LRA Erding, Untere Immissionsschutzbehörde	Hinweis	13.07.2021
3	LRA Erding, Abfallwirtschaft	Hinweis	13.07.2021
4	Staatliches Bauamt Freising	Hinweise	13.07.2021
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweis	19.07.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Hinweise	30.06.2021
7	Bayerischer BauernVerband	Hinweise	12.07.2021
8	Landesfischereiverband Bayern	Hinweis	24.06.2021
9	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG	Hinweis / Anregung	18.06.2021
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweis	05.08.2021
11	Deutsche Glasfaser	Hinweise	29.06.2021
12	Deutsche Transalpine Pipeline	Hinweise	21.06.2021

Regierung von Oberbayern - Brandschutz vom 22.06.2021

bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

5. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
6. Die öffentlichen 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 die 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. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
7. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege

(notwendige Treppen) erforderlich.

- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Abwägungsvorschlag

Zu Punkt 1:

Wird geprüft und als Hinweis aufgenommen.

Zu Punkt 2:

Die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und sind somit für Fahrzeuge der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahrbar. Sämtliche Bauräume liegen vollständig innerhalb von 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Wendehammer hat ein Radius von 18 m und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar.

Zu Punkt 3:

Wird als Hinweis aufgenommen.

Zu Punkt 4:

Wird als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Erding – Untere Immissionsschutzbehörde vom 13.07.2021

Bei der vorliegenden Planung sind die notwendigen Abstände zur Kreisstraße ED 23 im Süden eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Erding – Abfallwirtschaft vom 13.07.2021

Damit Abfallsammelfahrzeuge die Wendeanlage am Ende der Mannhartstraße erreichen können, müssen die Straßen dorthin so gestaltet sein, dass die Schleppkurven der Fahrzeuge berücksichtigt sind. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen. Diese Maße gelten für das gesamte Lichtprofil der Fahrzeuge. Vom Anpflanzen von Bäumen im Kurvenbereich, die in den Bereich der Fahrbahn wachsen wird daher abgeraten.

Abwägungsvorschlag

Die Mindestmaße für ein 10,30 m langes, 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug sind eingehalten.

Der Platzbedarf für größere Fahrzeuge ist gegeben.

Bei der Planung wurde zusätzlich zu den in der Plandarstellung vorgesehenen Bäumen auf eine ausreichende Dimensionierung der Erschließungsstraße und des Wendehammers geachtet.

Eine Beeinträchtigung von Bäumen im Kurvenbereich kann nur bei dem südlichen Baum entlang des Fuß- und Radweges gemeint sein. Alle anderen Bäume befinden sich nicht im Kurvenbereich oder befinden sich auf Privatgrundstück und können durch die Festsetzung 9.1 der Grünordnung im Rahmen der Ausführungsplanung in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

Um eine Beeinträchtigung von größeren Fahrzeugen (z.B. Müllfahrzeuge) - v.a. in der Kurvenbereichen – zu vermeiden, wurde für die Bepflanzung entlang des Fuß- und Radweges die Baumart Prunus schmittii (Zierkirsche) festgesetzt (s. Pkt. 9.1), da es sich dabei um eine schmalkronige Baumart mit aufrechtem Wuchs handelt. Äste und Zweige ragen somit nicht maßgeblich in den Fahrbahnbereich hinein.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, den rechtmäßigen Bestimmungen wurde damit ge-

nüge getan. An der Planung wird festgehalten.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
An der Planung wird festgehalten.

Staatliches Bauamt Freising vom 13.07.2021

(...)

mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan "südliche Manhartstraße" sowie die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.05.2021/22.04.2021 zur Stellungnahme vorgelegt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Flächennutzungsplan lediglich im Bereich der freien Strecke dargestellt. Wir bitten jedoch die Anbauverbotszone auch im Verknüpfungsbereich darzustellen.

Die im Bauleitplangebiet bestehenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-V, freie Strecke) sind im Flächennutzungsplan eingetragen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erschließung des Baugebietes

Neben der Bauleitplanung "südliche Manhartstraße" ist ein weiteres Baugebiet "Haager Straße Süd" nördlich der Kreisstraße ED 23 geplant. Die verkehrlichen Erschließungen beider Baugebiete sind getrennt geplant.

Mit der Erschließung der Grundstücke des Baugebiets "südliche Manhartstraße" über das untergeordnete Straßennetz besteht Einverständnis.

Das Erschließungskonzept des Baugebiets "Haager Straße Süd" ist im weiteren Verfahren mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV).

Abwägungsvorschlag

Anbauverbot

Die Anbauverbotszone wird gemäß dem Hinweis des Staatlichen Bauamtes Freising vom 13.07.2021 auch im Verknüpfungsbereich dargestellt.

Erschließung des Baugebietes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lärmschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die mögliche Lärmbelastung durch die Kreisstraße wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung redaktionell ergänzt bzw. geändert.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.07.2021

(...)

zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „südliche Manhartstraße“ kann folgendes mitgeteilt werden:

Der überplante Bereich wird derzeit hauptsächlich als Dauergrünland genutzt. Durch die Planung gehen für die Landwirtschaft wertvolle Nutzflächen unwiederbringlich verloren.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei

deren Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen, die von den Anwohnern toleriert werden müssen.

Bei der Eingrünung ist bei einer Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nötig.

Abwägungsvorschlag

Der Markt Isen ist sich bewusst, dass zunehmend landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen für immer mehr Bebauung verloren gehen. Die Planfläche ist jedoch – aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage zwischen zwei Gräben und dem LSG - ohnehin nicht für eine intensive Landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Aktuell wird die Fläche lediglich als Intensivgrünland kategorisiert, da sie mehrmals im Jahr gemäht und von Spaziergängern genutzt wird. Im gegebenen Umfang und vor dem Hintergrund der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird die Planung als verhältnismäßig erachtet.

Ein Hinweis, dass es auf der Planfläche zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die benachbarten Landwirtschaftsflächen kommen kann, wurde bereits in der Satzung aufgenommen.

Der Hinweis bezieht sich auf die Baumpflanzungen entlang der südlichen Grenze, da die Breite der Eingrünung beträgt 3 Meter. Die Bäume sind in der Plandarstellung so dargestellt, dass sie zum südlich angrenzenden Graben sowie zum südlich angrenzenden Grundstück ausreichend Abstand einhalten. Mit der Festsetzung 9.1, die eine geringe Abweichung der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten zulässt, werden zudem Pflanzabstände auch noch im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Des Weiteren muss bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Flächen auch auf einen ausreichend großen Abstand zum Graben geachtet werden, so dass es insgesamt zu keiner Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung der benachbarten Fläche kommt. Eine Beeinträchtigung der Fläche durch Schmälerung des Sonnenlichts ist bei einer Südausrichtung der Bäume in diesem Fall ebenfalls nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Wasserwirtschaftsamt München vom 30.06.2021

Grundsätzlich besteht mit dem BBP / FNP-Änderung Einverständnis.

Hinweis Wassersensibler Bereich: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Hinweis Niederschlagswasser: Es ist im BBP vorgesehen, das NSW breitflächig zu versickern. Ebenfalls wird auf Zisternen zur Nutzung hingewiesen. Beides wird ausdrücklich begrüßt. Ob eine oberflächige Versickerung möglich ist, sollte im nächsten Schritt durch einen Sickertest oder eine Baugrunduntersuchung ermittelt werden. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Kommune ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Es sollten wie bereits vorgesehen alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen und Gründächer) genutzt werden.

Abwägungsvorschlag

Wird als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der Abwägung redaktionell ergänzt bzw. geändert.

Bayerischer Bauernverband vom 12.07.2021

(...)

wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das geplante Wohn-

gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten Möglichkeiten der Nahverdichtung 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.

Abwägungsvorschlag

Der Markt Isen ist sich bewusst, dass zunehmend landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen für immer mehr Bebauung verloren gehen. Die Planfläche ist jedoch – aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage zwischen zwei Gräben und dem LSG - ohnehin nicht für eine intensive Landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Aktuell wird die Fläche lediglich als Intensivgrünland kategorisiert, da sie mehrmals im Jahr gemäht und von Spaziergängern genutzt wird. Im gegebenen Umfang und vor dem Hintergrund der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird die Planung als verhältnismäßig erachtet.

Ein Hinweis, dass es auf der Planfläche zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die benachbarten Landwirtschaftsflächen kommen kann, wurde bereits in der Satzung aufgenommen.

Der Hinweis bezieht sich auf die Baumpflanzungen entlang der südlichen Grenze, da die Breite der Eingrünung beträgt 3 Meter. Die Bäume sind in der Plandarstellung so dargestellt, dass sie zum südlich angrenzenden Graben sowie zum südlich angrenzenden Grundstück ausreichend Abstand einhalten. Mit der Festsetzung 9.1, die eine geringe Abweichung der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten zulässt, werden zudem Pflanzabstände auch noch im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Des Weiteren muss bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Flächen auch auf einen ausreichend großen Abstand zum Graben geachtet werden, so dass es insgesamt zu keiner Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmung der benachbarten Fläche kommt. Eine Beeinträchtigung der Fläche durch Schmälerung des Sonnenlichts ist bei einer Südausrichtung der Bäume in diesem Fall ebenfalls nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Landesfischereiverband Bayern vom 24.06.2021

(...)

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich seitens des Landesfischereiverbandes Bayern e.V. grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Planumsetzung ist jedoch darauf zu achten, dass die beiden Gräben, die in den Schinderbach (FFH-Gebiet) münden, nicht negativ beeinträchtigt werden. Nachdem eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Neubaugebiet aufgrund mangelnder Durchlässigkeit des Bodens nicht sicher gewährleistet werden kann, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass bei Starkniederschlägen verschmutztes Wasser aus Verkehrsflächen über die Gräben in den Schinderbach gelangt und dort ggf. FFH-relevante Fischarten schädigt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zur mangelnden Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist berechtigt. Auf eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung

geachtet.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, auf Bebauungsplanebene ist keine Änderung der Planung notwendig.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 18.07.2021

(...)

Das oben genannte Beteiligungsverfahren 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 Bauwerber erforderlich. Bitte beziehen Sie und 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

Beachten Sie außerdem das beiliegende Merkblatt.



Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.08.2021

(...)

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich im Einmündungsbereich der Manhartstraße Telekommunikationslinien der Telekom (Kabelring), die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise

berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Planung haben sie keine Relevanz. Im Rahmen eventuell nachfolgender Bauanträge werden sie zu beachten sein.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.

Deutsche Glasfaser vom 29.07.2021

(...)

wir haben keine Belange zu dem im Betreff genannten Thema. Allerdings interessiert das Baugebiet zu erschließen.

Um die weiteren Schritte einzuleiten benötige ich noch folgende Unterlagen (falls vorhanden):

- B-Plan/ Spartenplan/ Aufteilungsplan
- DWG- Datei in UTM 32 Koordinaten
- Wohneinheiten sobald bekannt (wird benötigt für die Detailplanung)
- Kontaktdaten Tiefbauunternehmen (Angebotsanfrage)
- Tiefbau-Start
- Mitbewerber (Telekom/Vodafone etc)

Bitte nehmen Sie mich in dem E-Mail Verteiler der Versorger mit auf damit ich über die Entwicklung informiert bin.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.

Deutsche Transalpine Pipeline vom 21.06.2021

(...)

nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an. Rein vorsorglich legen wir unsere „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Mineralölföhrleitung durch Dritte“ bei, die in jedem Falle zu beachten sind.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sonstiges:

Beim Markt Isen ist ein Antrag auf Erschließung weiterer Grundstücke zwischen dem geplanten Baugebiet „südliche Manhartstraße“ und der Haager Straße eingegangen.

Dafür wäre eine Änderung der Planung erforderlich, welche eine Zufahrt über den geplanten Geh- und Radweg und das Trenngrün entlang der Erschließungsstraße ermöglicht.

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.

Beteiligen sich die Eigentümer an den anfallenden Erschließungskosten, können die Planunterlagen dahingehend geändert werden, dass auch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstücke über die neu zu errichtende Straße erschlossen werden können.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

TOP 6 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner