

Beschlussvorlage BA/755/2022



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung
Marktgemeinderat

Datum
27.09.2022

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; 28. Änderung der Flächennutzungsplans; 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 erfolgte in der Zeit vom 09.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022.

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 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	Alois-Schießl-Platz 2	85435	Erding
6	Landratsamt Erding, Staatliches Gesundheitsamt Erding	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
7	Landratsamt Erding, SG 42-1 Untere Naturschutzbehörde	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
8	Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissionsschutzbehörde, Bodenschutz, Wasserrecht	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
9	Landratsamt Erding, SG 42-2 Wasserrecht	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
10	Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsverwaltung	Bajuwarenstraße 3	85435	Erding
11	Landratsamt Erding, FB 13 Abfallwirtschaft	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 Bundeswehr	Fontainengraben 200	53123	Bonn
19	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding-Freising	Dr.-Ulrich-Weg 3	85435	Erding
20	Bayerischer Landesverein für Heimat-	Ludwigstraße 23	80539	München

	pflge			
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 Technik GmbH	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
48	Deutsche Post Immobilien	Landsberger Straße 308-312	80687	München
49	Ortsverschönerungsverein Isen	Erdinger Straße 15	84424	Isen

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 08.09.2022
---	------------------------------------	--------------------------

8	Landratsamt Erding, SG 42-2 Bodenschutz, Wasserrecht	Schreiben vom 07.09.2022
5	Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	Schreiben vom 26.08.2022
11	Landratsamt Erding, FB 13 Abfallwirtschaft	Schreiben vom 12.08.2022
18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 09.08.2022
24	Wasserzweckverband der Mittbachgruppe	Schreiben vom 30.08.2022
25	Gemeinde Buch am Buchrain	Schreiben vom 22.08.2022
27	Gemeinde Hohenlinden	Schreiben vom 24.08.2022
36	bayernets GmbH	Schreiben vom 11.08.2022
39	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Schreiben vom 09.08.2022
42	Stadtwerke München GmbH & Co. KG	Schreiben vom 16.08.2022
43	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 09.09.2022
44	Erzbischöfliches Ordinariat	Schreiben vom 29.08.2022

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:**1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (31.08.2022)**

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

Planung:

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung (ca. 2 ha) ist die Darstellung einer Wohnbaufläche mit sozialer Infrastruktur (u.a. Kinderhaus) am südöstlichen Ortsrand.

Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (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 Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II Z 4.1). Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Zu den diesbezüglichen Anforderungen verweisen wir auf die aktuelle Auslegungshilfe des StMWi – „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht. Lt. Luftbild (Raumordnungskataster der Regierung von Oberbayern) sind

am südwestlichen Ortsrand Potenziale für eine Wohnnutzung vorhanden, welche – sofern verfügbar – aus landes- und regionalplanerischer Sicht vorrangig zu nutzen sind (LEP 3.2 (Z), RP 14 B II Z 4.1). Insbesondere hinsichtlich der Ortsrandgestaltung sollten die 29. Änderung und die 28. Änderung des Flächennutzungsplans aufeinander abgestimmt werden.

Ergebnis:

Nur bei Beachtung der o.g. Voraussetzung (vorrangige Nutzung von bereits dargestellten Flächen) 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:

Im Vorfeld der Planung wurde im Auftrag des Markt Isen durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung erstellt, in der unbebaute Bauflächen im Siedlungsbereich sowie Potentialflächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan ermittelt und quantifiziert sind. Nach Prüfung der Ergebnisse durch den Markt Isen hat sich ergeben, dass aufgrund bestehender Besitzverhältnisse eine mittelfristige Entwicklung der Potentialflächen voraussichtlich nicht verwirklicht ist. Insbesondere für die vorgesehene Errichtung eines Kinderhauses sowie die Schaffung von Angeboten für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf sind größere, zusammenhängende Flächen erforderlich, die im Siedlungsbestand nicht zur Verfügung stehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern nicht entgegensteht.

Die Flächenprüfung ist in der textlichen Begründung dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen erforderlich.

2. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz (23.08.2022)

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o.ä.) bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

4. Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion (07.09.2022)

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 Bauungsgebietes – 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 Trinkwasserver-

sorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162). Für das geplante allgemeine Wohngebiet „WA“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/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 ist im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Tagesalarmstärke der Feuerwehren zu überprüfen.

4. Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

7. Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde (24.08.2022)

Die Markt Isen beabsichtigt mit der Durchführung der 28. Änderung der Flächennutzungsplanung die Ausweisung von Wohnbebauung, auch für soziales und behindertengerechtes Wohnen, ein Blasmusik-Probenheim, eine Rettungsdienstbereitschaft sowie gewerbliche Dienstleistung planerisch vorzubereiten.

Der Planbereich wird in der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Isen als „Haager Straße Süd“ dargestellt.

Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche von etwa 2,0 ha und befindet sich an der südlichen Ortszufahrt nach Isen zwischen Altweger Graben und der Haager Straße (Kreisstraße ED23).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 820/2, 820/4, 820/5 und 820/6, Gemarkung Westach, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 800 und 802, Gemarkung Westach.

Wesentliche Teilflächen des überplanten Bereichs befinden sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“. Die Herausnahme wird derzeit in einem separaten Verfahren bearbeitet. Es wird auf folgendes hingewiesen:

Nach § 6 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nur genehmigungsfähig, wenn er weder bauplanrechtlichen noch sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Eine sonstige Rechtsvorschrift in

diesem Sinn ist auch eine Verordnung über die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes. Im vorliegenden Fall sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der geltenden Landschaftsschutzverordnung unverträglich. Der Flächennutzungsplan kann daher wie der Bebauungsplan erst rechtskräftig werden, nachdem der betroffene Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wurde.

Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) anzuwenden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu dokumentieren. In den gegenständlich vorgelegten Unterlagen fehlt jedoch der Umweltbericht und entsprechende Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist deshalb erst nach Vorliegen der fehlenden Unterlagen möglich. Es wird gebeten diese bis zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

8. Landratsamt Erding, Untere Immissionsschutzbehörde (22.08.2022)

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

Westlich vom umzuwidmenden Gebiet verläuft die Kreisstraße ED 23. Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Ing.-Büro Möhler + Partner eine schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr.: 700-6594 v. 14.02.2022) erstellt. Der Sachverständige kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet entlang der Haager Straße hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt wird.

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

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 westlichen Flurgrenze der Flurnummer 802 der Gemarkung Isen vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung der Planzeichnung.

10. Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsverwaltung (22.08.2022)

Westlich des Planbereiches verläuft die Kreisstraße ED 23. Wir wollen darauf hinweisen, dass bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten sind.

Zu berücksichtigen sind neben den Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch die Anfahrtsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/Kreuzungen/Zufahrten) freigehalten werden.

Zudem ist zur Bepflanzung des Straßenkörpers gem. Art. 30 BayStrWG nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit fordern wir jedoch grundsätzlich den Verzicht einer Neuanlage von Bäumen an der ED 23. Für den Fall, dass trotzdem Baumpflanzungen im Bereich der ED 23 realisiert werden sollen, sind diese in jedem Fall mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 — Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

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

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (07.09.2022)

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen dazu lediglich aus

landwirtschaftlicher Sicht Stellung, da forstfachlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen. Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Es handelt sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität. Die Ackerzahlen der überplanten Fläche liegen um die Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Durch den begrenzenden Faktor der landwirtschaftlichen Fläche sollten solche Vorhaben möglichst keine landwirtschaftlichen Böden beanspruchen, da diese die Existenzgrundlage der Landwirte bilden. Durch das Wegfallen von landwirtschaftlichen Böden in der näheren Umgebung werden Landwirte weiter in die Bedrängnis gebracht.

Um den Flächenverlust auszugleichen, können beispielsweise weiter entfernt gelegene Fläche gepachtet werden, wodurch Zusatzkosten durch die Pacht und die zusätzlichen Transportkosten entstehen. Viehhaltende Betriebe können den Verlust der Fläche teilweise durch Zukäufe ausgleichen. Doch durch den steigenden Wettbewerb im Markt und der Flächenkonkurrenz kann es auch sein, dass sich die Landwirte diese zusätzlichen Kosten nicht leisten können und somit entweder ein zusätzliches Standbein erschaffen oder mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb aufhören. Daher sollten Vorhaben, welche den Strukturwandel beschleunigen, möglichst unterlassen werden oder zumindest so konzipiert werden, dass kaum landwirtschaftliche Flächen betroffen sind.

Zudem sollten landwirtschaftliche Fläche in Siedlungsnähe möglichst nicht bebaut werden, um die klimaregulierenden Effekte solcher Flächen ausnutzen zu können.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren muss die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben werden, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Planung wurden Alternativen geprüft und eine Baurechtserhebung für das Gemeindegebiet erstellt. Es hat sich gezeigt, dass der vorhandene Wohnraumbedarf durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand nicht adäquat gedeckt werden kann, insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung, Angebote für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf zu schaffen. Die Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Böden geschieht nur im erforderlichen Ausmaß.

Ein Hinweis auf die erforderliche Duldung landwirtschaftlicher Immissionen ist in der textlichen Begründung bereits enthalten.

Die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

16. Staatliches Bauamt Freising (07.09.2022)

Mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Vorentwurf des Bebauungsplans „Haager Straße Süd“, sowie die 28. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.06.2022 zur Stellung-

nahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes/Änderung 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 15m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand wurde bereits im Vorfeld zugestimmt. Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die Bepflanzung entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Erschließung des Baugebietes

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Kreisstraße ED 23 bei Abschnitt 100 Station 0,488 bis 0,672 ein. Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße ED 23 bei Abschnitt 100 Station 0,599 über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn folgendes beachtet wird:

Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraße sollte 5,50 m nicht unterschreiten, um im Ein- und Ausfahrbereich Begegnungsverkehr zu ermöglichen und einen Rückstau auf den Geh- und Radweg bzw. auf der Kreisstraße ED 23 zu verhindern

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße ED 23 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0m die Längsneigung 2,5% nicht überschreiten (51 Abs.6 Nr.9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße des neuen Baugebiets an die Kreisstraße hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Gemeinde hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 33 Abs.3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

Geh- und Radwege

Im Bauleitplan ist nördlich entlang der Kreisstraße ein Geh- und Radweg dargestellt. Gehwege sind außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.

Die Kosten für den Bau, den Unterhalt, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufender Geh- und Radweg hat die Kommune zu übernehmen.

Hierüber ist ebenso eine Vereinbarung abzuschließen und eine detaillierte Planung erforderlich (auch für die geplante Querungshilfe für Fußgänger).

Sichtfelder

Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Einmündung, Länge parallel zur Kreisstraße ED 23 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Berücksichtigung der RAS06) und freizuhalten.

Wir empfehlen zusätzlich für den Geh- und Radweg, Sichtfelder mit den Abmessungen 3 m in der Einmündung, gemessen von der Achse des Geh- und Radweges, und parallel zum Geh- und Rad-

weg 30 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

Zur Freihaltung der Sichtfelder ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:
„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Lärmschutz

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

Beschlussvorschlag:

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

17. Wasserwirtschaftsamt München (25.08.2022)

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Isen. Wir haben heute bereits zum dazu gehörigen Bebauungsplan Stellung genommen. Für die Änderung des FNP gilt diese SN gleichlautend.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in der textlichen Begründung erläutert, ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Schinderbach vorgesehen. Eine Ergänzung oder Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

19. Bayerischer Bauernverband (08.09.2022)

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 Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die zukünftigen Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren 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 von Anwohnern des ausgewiesenen Wohngebietes nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung 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 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.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich mittels Ökopunkte oder an Gewässern stattfindet und somit wertvolle landwirtschaftliche Flächen schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Die Stellungnahme gilt gleichermaßen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Haager Straße" und die Aufstellung der 28. Flächennutzungsplanänderung.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Planung wurden Alternativen geprüft und eine Baurechtserhebung für das Gemeindegebiet erstellt. Es hat sich gezeigt, dass der vorhandene Wohnraumbedarf durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand nicht adäquat gedeckt werden kann, insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung, Angebote für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf zu schaffen. Die Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Böden geschieht nur im erforderlichen Ausmaß.

Ein Hinweis auf die erforderliche Duldung landwirtschaftlicher Immissionen ist in der textlichen Begründung bereits enthalten.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen sowie Pflanzungen im Grenzbereich zu landwirtschaftli-

chen Nutzflächen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

21. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Marktgemeinde Isen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und soziale Nutzungen wie Wohnen für soziales und behindertengerechtes Wohnen, einen Blasmusik-Probenraum, Rettungsdienstbereitschaft und gewerbliche Dienstleistungen schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst. Die Fläche war bisher als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen und zukünftig als Allgemeines Wohngebiet.

Grundsätzlich bestehen keine Einwände.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6594 vom 14.02.2022) erstellt. Die Betrachtung der Vorbelastung durch Anlagen und Betriebe außerhalb des Plangebietes kommt zu dem Schluss, dass die Immissionsrichtwerte und die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die neue Wohnbebauung die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Betrieb einschränkt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Abwägungsergebnis ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen erforderlich.

41. KWH Netz GmbH (10.08.2022)

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.
Unsere Stellungnahme

Zur Versorgung benötigen wir in dem ROT markiertem Bereich einen gesicherten Trafostandort mit einer Größe von 5m x 6m, ca. 30m², je nach benötigter Leistung.

Ohne einem abgestimmten Standort ist keine Versorgung gegeben.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

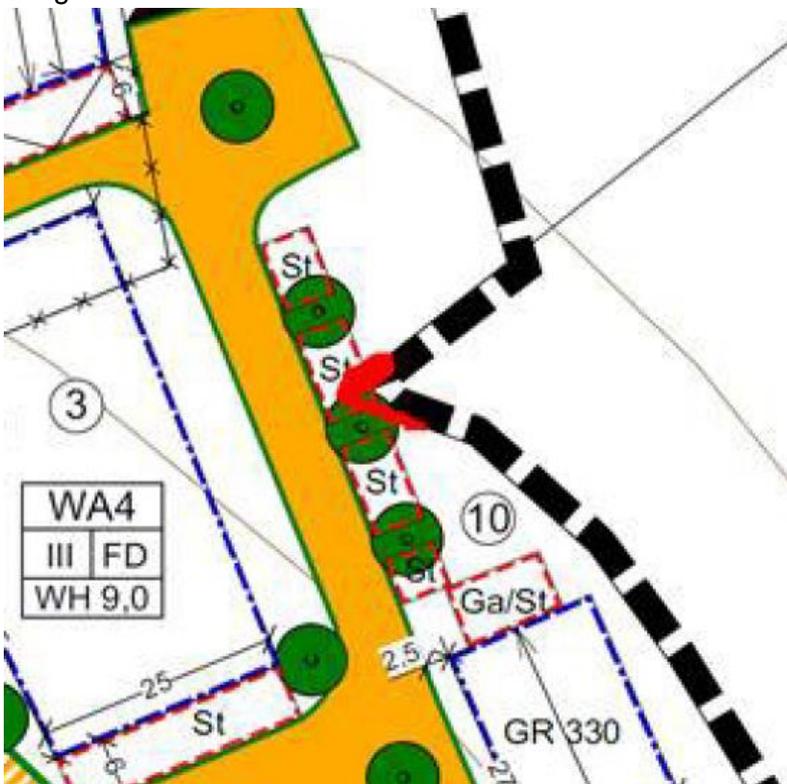


Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die benötigte Fläche kann im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden.

Hinweise der Verwaltung

Der kleine Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 800 kann nicht überplant werden, da diese Flächen nicht im Eigentum des Marktes Isen ist und der Eigentümer mit der Überplanung nicht einverstanden ist. Der Bereich soll daher aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen werden.



Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß der Stellungnahme der

Verwaltung geändert.

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.