



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 46. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27. September 2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Aicher, Erhard  
Aimer-Kollroß, Gerhard  
Angermaier, Hans  
Betz, Michael  
Betz, Wolfgang  
Feurerer, Michael  
Geiger, Florian  
Jell, Martin  
Keilhacker, Josef  
Kellner, Carina  
Kunze, Michael  
Lechner, Florian  
Liebl, Lorenz  
Lohmaier, Markus  
Maier, Andreas  
Maier, Manuela  
Schex, Bernhard  
Schrimpf, Hans

#### Schriftführer/in

Pettinger, Christine

***Abwesende und entschuldigte Personen: ---***

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Geiger, Lena  
Schweiger, Josef

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Antrag auf Verrohrung des Mühlbaches im Bereich der ehemaligen Batteriefabrik Mittermaier **BA/764/2022**
- 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.09.2022
- 3 ÖPNV; Taktverdichtung der Linie 567 **GL/809/2022**
- 4 Bauplanungsrecht; Bebauungsplan "südliche Haager Straße"; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss **BA/754/2022**
- 5 Bauplanungsrecht; 28. Änderung der Flächennutzungsplans; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss **BA/755/2022**
- 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**

<b>TOP 1</b>	<b>Antrag auf Verrohrung des Mühlbaches im Bereich der ehemaligen Batteriefabrik Mittermaier</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Herr Baumgartner ist bis zum Tagesordnungspunkt 6 anwesend.

Zum Auftakt findet eine Besichtigung der Gegebenheiten vor Ort statt.

Vom Eigentümer des Geländes der ehemaligen Batteriefabrik Mittermaier wurde beim Markt Isen die Verrohrung des in diesem Bereich verlaufenden Mühlbaches beantragt. Im Vorfeld wurde dem Eigentümer bereits gestattet, einen Durchlass zur Schaffung einer zweiten Zufahrt zum Gelände über den Mühlbach anzulegen. Dieser Durchlass wurde mittlerweile erstellt. Allerdings wurde der Mühlbach dafür ohne vorherige Rücksprache mit der Verwaltung des Marktes Isen trockengelegt. Die erstellte Wassersperre wurde trotz Aufforderung bisher auch nicht wieder entfernt.

Laut Auskunft des Antragstellers fand ein Ortstermin mit einem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes statt. Ergebnis war, dass weitere Gespräche mit dem Markt Isen, dem Landratsamt Erding, dem Wasserwirtschaftsamte, den Fischereiberechtigten und den Triebwerksbetreibern erforderlich sind.

Vorgeschlagen wurde weiter, den Mühlbach in eine vom Antragsteller zu errichtende und entsprechend zu dimensionierende Verrohrung südlich der Staatsstraße zu verlegen, da beabsichtigt ist das bestehende Triebwerk am Gelände zurückzubauen.

Außerdem sei die Uferbefestigung aus Beton und Holzstangen schon in sehr schlechtem Zustand.

Auch hier sind allerdings die Belange des Landschaftsplans nicht berücksichtigt. Zusätzlich stellt sich die Frage nach dem künftigen Unterhalt der Verrohrung in dem engen Bereich zwischen Staatsstraße und Privatgrundstücken. Ein offener Gewässerlauf ist auch in diesem Fall anzustreben.

Zu klären ist auch, wie mit dem Grundstück des aufgegebenen Wasserlaufs umgegangen wird. Tauschflächen zur Gewässeraufweitung an geeigneter Stelle im Ortsbereich wären hier denkbar.

Parallel fanden sowohl seitens des Marktes Isen als auch des Eigentümers des Mittermaiergeländes Gespräche hinsichtlich einer höheren Restwassermenge für die Isen mit der Betreiberin des noch in Betrieb befindlichen Triebwerks an der Erdinger Straße statt.

Das WWA prüft laut Aussage des Antragstellers bei Entfernung des Schneiderwehrs die Möglichkeit die vom Höhenzug kommende Wassermenge rückwärts auf die Isen leiten zu können.

Für den Regen- und Wasserablauf des Kellerberges und der Kreisstraße würde angeblich die jetzige Verrohrung an der Kreisstraße ausreichen. Auch hier wären aber noch eingehendere Untersuchungen erforderlich.

### **Diskussionsverlauf:**

Eine weitere Verrohrung von Gewässerabschnitten wird vom Marktgemeinderat kritisch gesehen, da dies den Zielen des Landschaftsplans widerspricht.

Vor einer Entscheidung durch den Marktgemeinderat über das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Erhöhung der Restwassermenge in der Isen bzw. einer Auflösung des Mühlbachs im Ortsbereich von Isen sind die Rahmenbedingungen (Einleitungen von Kleinkläranlagen, Oberflächenwasser, Straßenentwässerung, Drainagen usw.) zu klären und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowie des Landratsamtes abzuwarten.

Vorher ist ein Plan bzw. Konzept zur Gesamtlösung vom Antragsteller vorzulegen.

Sollte der Mühlbach im Bereich des Batteriewerks tatsächlich aufgelöst und das Gewässergrundstück den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, hat ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen.

In Frage kommen insbesondere Maßnahmen die der ökologischen Aufwertung des Gewässersystems in diesem Bereich dienen.

Generell dürfen die angedachten Maßnahmen (Rückbau der Aufteilungsbauwerke, Übernahme Gewässerunterhalt, Gewässerdurchgängigkeit, Gewässerverlegung usw.) nicht einseitig zu Lasten des Marktes Isen gehen.

Eine Verquickung zwischen der Aufwertung des ehemaligen Batteriewerks und den Maßnahmen am Gewässer bzw. einem möglichen Eigentumsübergang wird ausgeschlossen.

Die Stilllegung des Gewässers wird generell, aber speziell im Bereich des Ledererhauses, nicht zuletzt wegen der historischen Verbindung zwischen Mühlbach und dem denkmalgeschützten Gebäude (Gerberei, Lederverarbeitung) sowie aus ortsgestalterischen Gründen sehr kritisch gesehen.

Außerdem nimmt der Mühlbach im Hochwasserfall auch einen Teil des Hochwassers auf.

Zu prüfen ist, ob die angestrebte Erhöhung der Restwassermenge in der Isen auch im Rahmen der wasserrechtlichen Möglichkeiten durch das Landratsamt Erding angeordnet werden kann.

### **Beschluss:**

Der Markt Isen befürwortet die Bestrebungen nach einer höheren Restwassermenge für die Isen am sogenannten Schneiderwehr.

Neben den Gesprächen mit der Triebwerksbetreiberin ist parallel zu prüfen, ob eine Erhöhung der Restwassermenge im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auch durch das Landratsamt Erding angeordnet werden kann.

Die Prüfung einer Verlegung des Mühlbachs wird bis zur Stellungnahme des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes zurückgestellt.

Der Wasserlauf im Bereich der ehemaligen Batteriefabrik ist bis zur endgültigen Klärung aufrechtzuerhalten.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **TOP 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.09.2022**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 13.09.2022 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **TOP 3 ÖPNV; Taktverdichtung der Linie 567**

### **Sachverhalt:**

Aus der letzten Sitzung waren bzgl. der Taktverdichtung der Linie 567 noch Fragen zu einer möglichen zusätzlichen Fahrt um 22:13 Uhr offen, die nun über das Landratsamt Erding geklärt werden konnten:

An fünf Tagen in der Woche von Montag bis Freitag wäre eine Ausweitung auf 22:13 Uhr möglich.

Weshalb erscheinen die Mehrkosten von 50-60.000 € für diese eine zusätzliche Fahrt so hoch im Vergleich zu den jetzt zu tragenden Mehrkosten von 160.000 € für alle Fahrten?

Die Strecke ist relativ lang. Eine einfache Fahrt beträgt ca.36 Kilometer, das ergibt je Fahrt und Richtung im Jahr ca. 9.000 km. Da noch eine weitere Fahrt nötig ist von Dorfen nach Erding um die Fahrt ab Erding 22.13 Uhr anbieten zu können (weil der Bus derzeit Dienstende in Dorfen hat), verdoppelt sich die zusätzliche Strecke auf rund 18.000 km. Bei einem Kostensatz von grob 2,20 Euro pro Kilometer (Wert vom vergangenen Jahr) ergibt das bereits ca. 40.000 Euro, unter Berücksichtigung der stark gestiegenen Dieselpreise ist ein neuer Kostenrahmen von 50.000 – 60.000 Euro prognostiziert worden. Als zweiter Punkt kommt hinzu, dass ab 22 Uhr Zuschläge für das Fahrpersonal zu berücksichtigen sind.

Nach aktuellem Stand würde der Anteil, den der Markt Isen dafür zu tragen hätte, zwischen 2.950 und € 3.550 € bei insgesamt € 50.000 bis € 60.000 € liegen.

Die Stadt Dorfen und die Gemeinde Lengdorf haben zwischenzeitlich die Beibehaltung der aktuellen Ausweitung der Linie 567 beschlossen, die Beteiligung an einer zusätzlichen Fahrt um 22:13 Uhr jedoch abgelehnt. Deren Kostenanteil liegt zusammen bei ca. 47 % (im Vergleich: der Kostenanteil von Isen liegt bei ca. 20 %). Das Ergebnis aus St. Wolfgang und Walpertskirchen liegt noch nicht vor. Für den Landkreis käme die zusätzliche Fahrt dann in Betracht, wenn die gemeindliche Beteiligung getragen wird. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch in Hinblick auf die angespannte Haushaltslage nicht angezeigt, dass der Markt Isen die Kostenanteile der Gemeinden, die sich nicht beteiligen, mit übernimmt. Eine Ausweitung auf 22:13 Uhr kann da-

her von der Verwaltung nicht befürwortet werden.

### **Diskussionsverlauf:**

Die zusätzlichen Kosten anderer Gemeinden mitzutragen, ist keine Option.

Das Grundproblem ist, dass der Landkreis, der für den ÖPNV zuständig ist, die Kommunen an einigen Linien gesondert mitzahlen lässt. Eigentlich müsste dies alles direkt über den ÖPNV laufen.

### **Beschluss:**

Die Ausweitung der Zusatztaktung der Linie 567 um 1 Fahrt um 22:13 Uhr wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 4**

<b>TOP 4</b>	<b>Bauplanungsrecht; Bebauungsplan "südliche Haager Straße"; Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Billigungsbeschluss</b>
--------------	--

### **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 Heimatpflege	Ludwigstraße 23	80539	München
21	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Max-Joseph-Straße 4	80333	München
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Balanstraße 55-59	81541	München
23	Landesjagdverband Bayern e.V.	Isener Straße 6-8	83527	Moosham
24	Wasserzweckverband der Mittbachgruppe	Raiffeisenstraße 5	83558	Maitenbeth
25	Gemeinde Buch am Buchrain	Fröbelweg 1	85669	Pastetten
26	Markt Haag i. Obb.	Marktplatz 7	83527	Haag i. Obb.
27	Gemeinde Hohenlinden	Rathausplatz 1	85664	Hohenlinden
28	Gemeinde Lengdorf	Bischof-Arn-Platz 1	84435	Lengdorf
29	Gemeinde Maitenbeth	Kirchplatz 9	83558	Maitenbeth
30	Gemeinde Sankt Wolfgang	Hauptstraße 9	84427	Sankt Wolfgang
31	Gemeinde Forstern	Hauptstraße 15	85659	Forstern
32	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Mühlanger 19	84435	Lengdorf
33	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Klenzestraße 37	80469	München
34	Landesfischereiverband Bayern e.V.	Mittenheimer Straße 4	85764	Oberschleißheim
35	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Ludwigstraße 2	80539	München
36	bayernets GmbH	Poccistraße 7	80336	München
37	Deutsche Glasfaser	Ostlandstraße 5	46325	Borken
38	Deutsche Telekom 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 Untere Immissions- schutzbehörde, Bodenschutz, Wasserrecht	Schreiben vom 22.08.2022 und 07.09.2022
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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

#### 1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (08.09.2022)

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

Planung:

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende Wohnbebauung mit sozialer Infrastruktur (u.a. Kinderhaus, Betreutes Wohnen) am südöstlichen Ortsrand von Isen schaffen.



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 Potentiale 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).

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.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

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

Bei der Aufstellung und Änderung von 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 gezeichnet zu werden.

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 Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius 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 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 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 Hinweise werden, soweit sie die Bauleitplanung betreffen, berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind zu veranlassen (Wendehammer im Süden).

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **4. Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion (07.09.2022)**

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

1. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – z. B. bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung

des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschatzes 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 Hydrantenetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162). Für das allgemeine Wohngebiet „WA“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist entsprechend der vorliegenden Planung gegeben. Bei den als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraßen ist ein sog. „Wendehammer“, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, erforderlich. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich.

3. Bis zu einer OK FFB von 7,0 m über GOK kann der zweite Rettungsweg im Wohnungsbau in der Regel über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. In allen anderen Fällen ist eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle erforderlich.

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Verkehrsflächen werden berücksichtigt. Die weiteren Hinweise werden losgelöst vom Bauleitplanverfahren insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **5. Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz (26.08.2022)**

Zur besseren Überprüfung des Bauantrages wäre es wünschenswert, wenn die Baufenster zu den Grundstücksgrenzen vermaßt würden.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **7. Landratsamt Erding, FB 42-1 Untere Naturschutzbehörde (24.08.2022)**

Der Markt Isen beabsichtigt an der südlichen Ortseinfahrt nach Isen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich von ca. 2 ha wird bisher im Wesentlichen als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

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 Bebauungsplan 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 ist der Bebauungsplan mit der geltenden Landschaftsschutzverordnung unverträglich. Der Bebauungsplan kann erst rechtskräftig werden, nachdem der betroffene Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. „Regelverfahren“. Hierbei sind gemäß § 2a BauGB die Belange des Umweltschutzes zu ermitteln und zu bewerten. Der in der vorliegenden Fassung fehlende Umweltbericht ist zu erstellen und im nächsten Verfahrensschritt nachzureichen.

Als fachliches Ziel wird empfohlen das Baugebiet nach Osten durch Eingrünungsmaßnahmen wirksam in die umgebende geschützte Landschaft einzubinden.

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist erst nach Vorliegen der fehlenden Unterlagen möglich.

### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **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. An den Baumpflanzungen entlang der ED23 wird festgehalten, die erforderlichen Mindestabstände zum Fahrbahnrand werden berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **11. Landratsamt Erding, FB 12 Abfallwirtschaft (12.08.2022)**

Dieser Stellungnahme ist ein Merkblatt beigefügt, welches zum Thema Befahrung mit Müllfahrzeugen Orientierung bieten soll.

Mit Bezug auf die Ausführungen im Merkblatt ist festzuhalten, dass die Stichstraße im Süden des Planungsgebiets über keine Wendemöglichkeit für Müllsammelfahrzeuge verfügt. Die Abfallbehältnisse sind an den Leerungstagen im Bereich der T-Kreuzung im Osten des Planungsgebiets bereitzustellen.

Die Wendeanlage im Nordosten des Planungsgebiets ist als Wendeschleife geplant. Als Wendeschleife ist sie für Müllsammelfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert. Abhilfe könnte hier die Ausführung als Wendehammer schaffen. Auch die Ermöglichung des regelmäßigen Durchfahrens des verkehrsberuhigten Bereichs mit Müllsammelfahrzeugen von der Wendeschleife zur Durchgangsstraße kann eine Befahrung des nördlichen Bereichs des Planungsgebiets mit Müllsammelfahrzeugen und damit eine ortsnahe Leerung der Abfallbehältnisse ermöglichen. Andernfalls müssten die Anlieger von dort die Abfallbehältnisse an der Durchgangsstraße oder im Bereich der T-Kreuzung im Osten des Planungsgebiets zur Leerung bereitstellen.

Letztlich wäre auch das Wenden der Müllsammelfahrzeuge im Bereich der Wendeschleife unter Nutzung der Verbindungsstraße zum verkehrsberuhigtem Bereich denkbar. Dies ist aber endgültig erst bei genauer Festlegung von Abmessungen und Lage der Grüninsel in der Wendeschleife beurteilbar.

Generell und im Besonderen bei Tonnensammelplätzen könnte über die Festlegung von Bereitstellungsräumen für die Abfallsammelbehältnisse erwogen werden. Diese sollten dann an einer möglichen Abfuhrstrecke von Müllsammelfahrzeugen liegen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren in der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **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 ertrags-ärmeren 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.

Falls Grenzbepflanzungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

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.

Die zukünftigen Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen dürfen die evtl. benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich deren Bearbeitung beeinflussen. Des Weiteren sollten die Maßnahmen für den Ausgleich, welche außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, auf bereits extensiv genutzten Flächen oder in der Nähe von Gewässern stattfinden, um den weiteren Verlust landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren.

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 wird in der Satzung und der textlichen Begründung ergänzt.

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

Die Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen sowie Pflanzungen im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **17. Wasserwirtschaftsamt München (25.08.2022)**

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haager Straße Süd“. Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung.

Niederschlagswasser: Die Untergrundverhältnisse lassen eine oberflächennahe Versickerung nicht zu. Das Niederschlagswasser sollte daher über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen in den Schinderbach eingeleitet werden. Vom Markt Isen ist im nächsten Schritt ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen und ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Eine Einleitung im Rahmen des Gemeingebrauchs ist unserer Ansicht nach auf Grund der Größe des Baugebietes nicht möglich.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

### **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **18. 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 Stellungnahme 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 Unterhaltungskosten 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 RAST06) 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 Radweg 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).

### Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Planung ist eine Fahrbahnbreite von mind. 5,5 m bereits berücksichtigt.

Die Verkehrsplanung wird derzeit durch das Ingenieurbüro Schelzke erstellt. Die Hinweise zu Entwässerung, Neigungswinkel und Eckausrundung der Einmündung werden dabei berücksichtigt.

Zur bestehenden Fahrbahnkante und dem geplanten Gehweg ist in der Planung ein Trennstreifen von über 2,5 m berücksichtigt.

Die Sichtfelder sowie die textliche Erläuterung werden wie empfohlen in der Planzeichnung und Satzung ergänzt.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägungsergebnis beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung der Planzeichnung und nachrichtlichen Übernahmen.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**



### **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 wird in der Satzung und der textlichen Begründung ergänzt.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen sowie Pflanzungen im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **38. Deutsche Telekom Technik GmbH (29.08.2022)**

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.08.2022 per E-Mail ist bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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 bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. In der Satzung wird ein Hinweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **40. Energienetze Bayern (10.08.2022)**

Den oben genannten Bebauungsplan 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 und Auftragseingang der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.

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

In Bereich des Bebauungsplanes sind Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vorhanden. 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.

Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Hause unsere Herr Schleinkofer unter der Telefonnummer 08122/9779-28 gerne zur Verfügung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **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. 30m<sup>2</sup>, je nach benötigter Leistung. Ohne einen abgestimmten Standort ist keine Versorgung gegeben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.



### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die benötigte Fläche kann entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

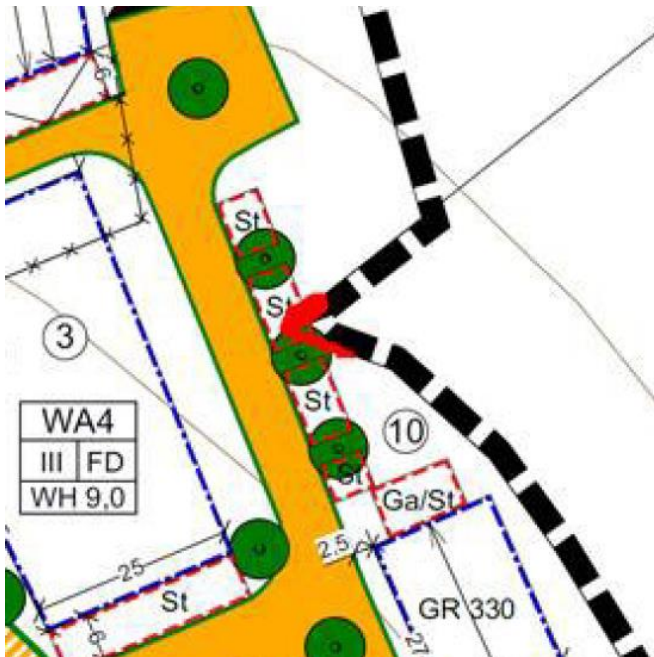
### **Stellungnahmen aus der Verwaltung und dem Marktgemeinderat**

Die zulässige Wandhöhe soll auf 9,0 m erhöht werden, da diese Wandhöhe beim Geschosswohnungsbau (z. B. wegen stärkerer Decken und Bodenaufbau wegen Schallschutz) benötigt wird, um auch im obersten Geschoss noch den Austritt auf einen Balkon zu ermöglichen.

In der Festsetzung 6.3 sollen die technisch erforderlichen Dachaufbauten (z. B. wegen Aufzügen) in allen Bereichen des Bebauungsplangebiets zulässig sein, damit auch diese barrierefrei errichtet werden können.

Die Festsetzung 9.2 soll dahingehend ergänzt werden, dass abweichend Terrassentrennwände bis 2 m Höhe und 4 m Tiefe zulässig sind.

Außerdem kann der kleine Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 800 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 des Bebauungsplans herausgenommen werden.



**Beschlussvorschlag:**

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden gemäß der Stellungnahmen der Verwaltung und des Marktgemeinderats geändert.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

**Zusammenfassender 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; 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 Heimatpflege	Ludwigstraße 23	80539	München
21	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Max-Joseph-Straße 4	80333	München
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Balanstraße 55-59	81541	München
23	Landesjagdverband Bayern e.V.	Isener Straße 6-8	83527	Moosham
24	Wasserzweckverband der Mittbachgruppe	Raiffeisenstraße 5	83558	Maitenbeth
25	Gemeinde Buch am Buchrain	Fröbelweg 1	85669	Pastetten
26	Markt Haag i. Obb.	Marktplatz 7	83527	Haag i. Obb.
27	Gemeinde Hohenlinden	Rathausplatz 1	85664	Hohenlinden
28	Gemeinde Lengdorf	Bischof-Arn-Platz 1	84435	Lengdorf
29	Gemeinde Maitenbeth	Kirchplatz 9	83558	Maitenbeth
30	Gemeinde Sankt Wolfgang	Hauptstraße 9	84427	Sankt Wolfgang

31	Gemeinde Forstern	Hauptstraße 15	85659	Forstern
32	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Mühlanger 19	84435	Lengdorf
33	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	Klenzestraße 37	80469	München
34	Landesfischereiverband Bayern e.V.	Mittenheimer Straße 4	85764	Oberschleißheim
35	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Ludwigstraße 2	80539	München
36	bayernets GmbH	Poccistraße 7	80336	München
37	Deutsche Glasfaser	Ostlandstraße 5	46325	Borken
38	Deutsche Telekom 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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

**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 Potentiale 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 verwirklichtbar 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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **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 Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhan-

dene 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 Hydrantenetz 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 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ausgegangen werden.

2. Die Gemeinden haben für die Wahrnehmung des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten; um dabei das örtliche Gefahrenpotential ausreichend zu berücksichtigen und eine optimale Aufgabewahrnehmung 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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **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 Ortseinfahrt 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:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

#### **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 Stellungnahme 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 RAST06) 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 Radweg 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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **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 landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

**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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

**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. 30m<sup>2</sup>, je nach benötigter Leistung. Ohne einen abgestimmten Standort ist keine Versorgung gegeben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.





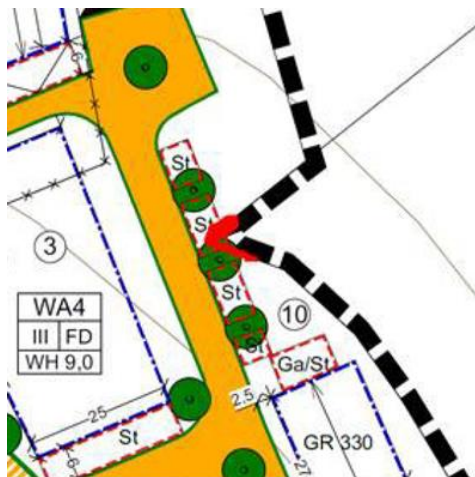
### **Beschlussvorschlag:**

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

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **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.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

### **Zusammenfassender 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 6 Bekanntgaben und Anfragen**

- **Förderung von Entsiegelung**

Die Regierung von Oberbayern hat mitgeteilt, dass eine Förderung von Entsiegelung (begrünte Garagendächer, wasserdurchlässiges Pflaster statt Asphalt) bereits über das bestehende Fassadenprogramm mit gefördert werden kann; ein gesonderter Fördertopf ist nicht erforderlich.

- **Stand Windkraftplanung**

Im Landkreis Erding wurde ca. 2013 über die eve des Landkreises die Planung für den Teilflächennutzungsplan Windkraft aller Gemeinden begonnen. Aufgrund der dann in Kraft getretenen 10h-Regelung wurde die Planung nicht weitergeführt. Sollte diese Regelung nun fallen, kann sie wieder aufgenommen werden. In Isen war damals aufgrund des Wetterradars und einiger Naturschutzflächen kein Standort vorgesehen; ob dies so bleibt bzw. ob sich die Vorgaben geändert haben, wird sich nach Wiederaufnahme der Planungen zeigen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 21:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Christine Pettinger