

Beschlussvorlage BA/854/2023



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Fenk

Beratung

Marktgemeinderat

Datum

24.10.2023

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; Bebauungsplan Südliche Haager Straße; Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.09.2023 bis einschließlich 09.10.2023 statt.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Abgegebene Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	Schreiben vom 12.09.2023
3	Regionaler Planungsverband München	Schreiben vom 09.10.2023
8	Landratsamt Erding, SG 42-2 Untere Immissions-schutzbehörde, Bodenschutz	Schreiben vom 12.09.2023 und 06.10.2023
17	Wasserwirtschaftsamt München	Schreiben vom 09.10.2023
18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 08.09.2023
22	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Schreiben vom 28.09.2023
27	Gemeinde Hohenlinden	Schreiben vom 14.09.2023
36	bayernets GmbH	Schreiben vom 08.09.2023
39	Deutsche Transalpine Qelleitung GmbH	Schreiben vom 11.09.2023
43	Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 06.10.2023
44	Erzbischöfliches Ordinariat	Schreiben vom 08.09.2023

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Isen nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zu den gegenständlichen Planungen vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständlichen Planungen nicht berührt sind.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding (11.09.2023)

Das ADBV weist darauf hin, dass es sich bei der Ostgrenze um eine nicht festgestellte Grenze handelt. Für die Detailplanung wird empfohlen, den Grenzverlauf erst ermitteln zu lassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird beachtet. Eine Grenzermittlung wurde beantragt.

2. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz (11.09.2023)

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 gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

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

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Seite 5/12

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise sind, soweit sie die Bauleitplanung betreffen, im Entwurf des Bebauungsplans bereits berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht zu veranlassen.

4. Landratsamt Erding, SG 42-2 Wasserrecht (06.10.2023)

Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt weder in einem Ü-Gebiet noch WSG.

Im Erläuterungsbericht des Planungsverbandes unter Nr. 2.4.1 wird aufgeführt, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist und daher das anfallende Niederschlagswasser in den Schinderbach eingeleitet werden würde. Im Rahmen des Gemeingebrauchs gem. BayWG wäre die Einleitung in den Schinderbach erlaubnisfrei, wenn die TREN OG eingehalten wird.

Im Zusammenhang mit der Einleitung in den Schinderbach ist in jedem Fall zu prüfen, ob die Aufnahmefähigkeit des Gewässers ausreichend ist, um Ausuferungen oder Hochwasser zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Für die geplante Einleitung in den Schinderbach ist die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und derzeit im Verfahren (Antragsunterlagen Ingenieurbüro Schelzke, 19.09.2023). Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans sind nicht zu veranlassen.

5. Landratsamt Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz (21.09.2023)

Mit E-Mail vom 22.01.20 wurde den Gemeinden eine „Checkliste für eine flächensparende Bauleit-

planung“ überreicht. Wir bitten die dort genannten Punkte in der Begründung abzarbeiten. Ergänzend darf auf das Schreiben des StMWi vom 24.01.2020, versandt an die Gemeinden per E-mail am 24.02.20 verwiesen werden.

Abwägung:

Die „Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung“ umfasst eine Prüfung der Berücksichtigung des §1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund- und Boden). Diese Checkliste ist in der Begründung nicht explizit abgearbeitet, die Berücksichtigung des §1a Abs. 2 BauGB wurde jedoch verbal argumentativ in der Begründung des Bebauungsplans sowie in der parallel aufgestellten 28. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Diese Vorgehensweise, in der die Art und Weise der Prüfung sowie der Maßnahmen begründet wird, wird als besser nachvollziehbar erachtet als ein bloßes Abhaken von „Ja“ oder „Nein“ in der Checkliste.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird beachtet. Gemäß Abwägungsergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen zu veranlassen.

7. Landratsamt Erding, FB 42-1 Untere Naturschutzbehörde (21.09.2023)

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.

Wird im Wege der Bauleitplanung auf Fläche im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung, die einem naturschutzrechtlichen Bauverbot unterliegen, die Möglichkeit einer baulichen Nutzung eröffnet, scheidet die Planung nicht an § 6 Abs. 2 BauGB, wenn eine Befreiung von dem Bauverbot in Betracht kommt.

Rein rechtlich betrachtet muss also entweder eine Herausnahme aus dem LSG erfolgen oder eine sog. Befreiungslage vorliegen.

Der Markt Isen beabsichtigt eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG anzustreben.

Für die Befreiungslage gelten folgende Voraussetzungen, die der Markt Isen nachweisen muss:

- Geringfügige Bebauung zur Ortsabrundung
- Tangiert das LSG nur am Rand
- Zeigt Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet auf
- Schutzzweck muss weiterhin erreichbar sein
- Überwiegendes, öffentliches Interesse
- Keine vernünftigen und zumutbaren Varianten außerhalb des LSG

Die Voraussetzungen für eine sog. „Befreiungslage“ werden in der Begründung unter Punkt 3.4 aufgeführt und begründet.

Die Untere Naturschutzbehörde stellt im Rahmen der gegenständlichen Fachstellenbeteiligung die Befreiungslage gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Aussicht.

Die artenschutzrechtliche Thematik wird im Umweltbericht unter Punkt 4.4.2 behandelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planung ausgeschlossen werden können.

Die im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsfaktoren und der daraus resultierende Ausgleichflächenbedarf für diesen Eingriff, wurden richtig bzw. sachgerecht berechnet und begründet.

Durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor an der untersten Faktorengrenze festgelegt.

Die verbleibenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs als artenreicher Grünstreifen umgesetzt, sowie von zwei bereits aufgewerteten Ökokontoflächen des Marktes Isen abgebucht.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit dem gegenständlichen Bebauungsplan für das Gebiet „Südliche Haager Straße“ somit Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Landratsamts Erding, FB 42-1 Untere Naturschutzbehörde, Einverständnis mit dem Bebauungsplan für das Gebiet „Südliche Haager Straße“ besteht.

ger Straße“ besteht und dass im Rahmen der gegenständlichen Fachstellenbeteiligung die Befreiungslage gem. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Aussicht gestellt wird.

10. Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsverwaltung (19.09.2023)

Wie bereits mit Stellungnahme vom 22.08.2023 möchte der FB 12 auf folgendes hinweisen:

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.

Abwägung:

Die Lage der Baumstandorte im Entwurf des Bebauungsplans wurde im Vorfeld der Beteiligung mit dem Landratsamt abgestimmt. Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich allerdings herausgestellt, dass die Baumstandorte und die hierfür erforderlichen Pflanzgruben entlang der Kreisstraße wegen vorhandener Erdgas- und Hochspannungsleitungen auch unter Verwendung sogenannter Wurzelvorhänge wegen der erforderlichen Pflanzgruben nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Großsträucher.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung entfallen die bisher entlang der Kreisstraße vorgesehenen Baumstandorte.

11. Landratsamt Erding, FB 12 Abfallwirtschaft (22.09.2023)

Dieser Stellungnahme ist ein Merkblatt beigelegt, 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 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 verkehrsberuhigten 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.

Abwägung:

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde durch das Ingenieurbüro Schelzke geprüft. Demnach sind auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs für Müllfahrzeuge ausreichende Wendemög-

lichkeiten umsetzbar.

Beschlussvorschlag:

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

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (09.10.2023)

Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Frau Festner - Stellung, da forstfachlich-wald-rechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Wir verweisen auf unser Schreiben AELF-EE-F2-4612-66-9-4 vom 07.09.2022.

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass der überplante Bereich derzeit als Dauergrünland genutzt wird. Durch die Planung geht für die Landwirtschaft wertvolle Nutzfläche unwiederbringlich verloren.

Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung und deren Duldung wurde in der Satzung bereits hingewiesen. Unter C, Hinweise, Punkt 9.3, sollte noch Folgendes ergänzt werden:

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände bei der Pflanzung von Bäumen zu landwirtschaftlichen Grundstücken wurde in der Satzung bereits hingewiesen.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dürfen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Es muss auch sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert und eingeschränkt werden.

Abwägung:

Der Hinweis C 9.3 wird wie folgt ergänzt:

Im Anschluss an den Planungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie zwischen 22:00 und 06:00 Uhr kommen. Diese sind von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Von einer Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist nicht auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Hinweise.

16. Staatliches Bauamt Freising (06.10.2023)

Sie haben uns den Bebauungsplan „Haager Straße Süd“, sowie die 28. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 27.09.2022 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes/Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn die Punkte unserer Stellungnahme vom 07.09.2022 mit dem Zeichen S1200-4622-Isen/ED weiterhin beachtet werden. Diese Stellungnahme behält Ihre Gültigkeit.

Ausgenommen ist der Punkt „Geh- und Radwege“. Wie bereits mit der Gemeinde Isen besprochen, kann der geplante Gehweg ohne den 2,50 m breiten Trennstreifen bzw. ohne Abgrenzung zum Fahrbahnrand geplant und errichtet werden.

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).

Die Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße ED23 sind mit dem Landkreis Erding abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme vom 07.09.2022 wurde in der Planung berücksichtigt. Weitere Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen sind nicht zu veranlassen.

19. Bayerischer Bauernverband (04.10.2023)

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 08.09.2022 gilt weiterhin. Das gilt gleichermaßen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Haager Straße" und die Aufstellung der 28. Flächennutzungsplanänderung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands wurde gemäß Abwägungsergebnis vom 27.09.2022 im Entwurf des Bebauungsplans beachtet. Weitere Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht zu veranlassen.

38. Deutsche Telekom Technik GmbH (27.09.2023)

Unsere Stellungnahme vom 29.08.22 gilt unverändert weiter.

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigegefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden bzw. an den Vorhabensträger weiterzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

21. Handwerkskammer für München und Oberbayern (09.10.2023)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Marktgemeinde Isen möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet schaffen um den hohen Bedarf an Wohnraum zu bedienen. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind neben Wohnnutzung auch verträgliches Gewerbe vorgesehen. Die Fläche war bisher als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt und wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und damit verbundenen heranrückenden Wohnbebauung nicht in ihrem Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden dürfen. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende (Wohn)Baunutzungen muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungs-

änderungen umfasst. 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.

24. Wasserzweckverband der Mittbachgruppe (10.10.2023)

In dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet gestaltet sich die Versorgungssituation mit Trink- und Brauchwasser derzeit wie folgt.

Der Wasserzweckverband der Mittbachgruppe betreibt zwischen der Siedlung Am Römerweg und dem Ortsteil Gmain eine Wasserversorgungsleitung Az DN 150 (siehe Lageplan), die durch das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet verläuft. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen müsste deshalb eine neue Wasserversorgungsleitung durch das geplante Baugebiet verlegt werden und an geeigneter Stelle wieder eine Anbindung auf die in Richtung Gmain verlaufende Wasserleitung Az DN 150 erfolgen. Die Erschließung durch die öffentliche Wasserversorgung kann hier generell als gesichert angesehen werden.

Bezüglich des Brandschutzes können wir Ihnen mitteilen, dass an geeigneten Stellen entsprechend dem DVGW Regelwerk W 405 Unter- bzw. Überflurhydranten errichtet werden.

Wir hoffen Ihnen mit unserer Stellungnahme für die weiteren Planungen gedient zu haben und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die auch künftig erforderliche Anbindung der Hauptwasserleitung wird durch den Markt Isen als derzeitigen Grundstückseigentümer im Rahmen der Veräußerung des Grundstücks sichergestellt.

Beschlüsse zum Verfahren

Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen und beschließt den Bebauungsplan „Haager Straße Süd“ in der Fassung vom 24.10.2023 als Satzung.

Vorschlag zum Beschluss:

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

Die Hinweise werden entsprechend des Abwägungsvorschlags berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung von Satzung und Begründung des Bebauungsplanes.

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Haager Straße Süd“ in der Fassung vom 24.10.2023 als Satzung.