



| | | | | |
|------------------|---------------------|--------|--------------|------------|
| Sachbearbeitung | Rufnummer | Zimmer | Aktenzeichen | Datum |
| Frau Pamela Hagl | 0 87 52/ 86 87 - 11 | OG 02 | 610-hag | 23.01.2018 |

Abwägung zu den Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans „ Gewerbegebiet Niederhinzing “

A. Träger öffentlicher Belange:

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|-----------|---|---|
| | Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.03.2017 bis 12.04.2017 statt. | Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 statt. |
| 1. | <u>Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:</u> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> – Hopfenpflanzerverband Hallertau – Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Abt. Forsten, Erding – Zweckverband Wasserversorgung Hallertau <p>Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abt. Forsten – Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern – Bay. Landesamt für Denkmalpflege – Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH – Wasserwirtschaftsamt München <p>Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.</p> |
| 2. | <u>Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben mitgeteilt, dass keine Einwendungen bzw. Bedenken vorliegen:</u> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> – Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising vom 23.03.2017 – Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 28.03.2017 | <ul style="list-style-type: none"> – Regionaler Planungsverband München, Frau Demircan vom 07.11.2017 <p>Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Beden-</p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> – Landratsamt Freising, Gesundheitsamt vom 07.04.2017 – Landratsamt Freising, Untere Jagdbehörde vom 07.04.2017 – Landratsamt Freising, Abgrabungsrecht vom 07.04.2017 – Landratsamt Freising, Bauleitplanung vom 07.04.2017 – Landratsamt Freising, Ortsplanung vom 07.04.2017 – Regionaler Planungsverband vom 12.04.2017 – Staatl. Bauamt Freising vom 11.04.2017 <p>Die Mitteilungen bzw. Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>ken angemeldet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Landratsamt Freising, Abteilungen Gesundheitsamt, Untere Jagdbehörde, Abgrabungsrecht, Altlasten u. Bodenschutz, Bauleitplanung und Ortsplanung vom 17.11.2017 <p>keine Einwände</p> <ul style="list-style-type: none"> – Staatl. Bauamt Freising, Frau Hetzenecker vom 16.11.2017 <p>Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederhinzling“ der Gemeinde Rudelzhausen besteht Einverständnis.</p> <p>Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising vom 24.11.2017 <p>keine Einwände.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abteilung Landwirtschaft, Frau Dr. Jositz-Pritscher vom 10.11.2017 <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen derzeit keine weiteren Einwendungen.</p> <p>Die Mitteilungen bzw. Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| 3. | <u>Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:</u> | |
| 3.1 | <p>Landratsamt Freising SG 42, Untere Naturschutzbehörde, Frau Oberpriller vom 07.04.2017</p> <p><i>Rechtsgrundlagen: §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2, 2a, 9 BauGB, §§ 14, 15, 44 BNatSchG</i></p> <p><i>Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung/Bebauungsplan: Die T-Signatur Ausgleichsfläche ist ohne Kombination mit privater Grünfläche zu verwenden, da sie als Ausgleichsfläche festgesetzt werden soll und nicht als private Grünfläche.</i></p> <p><i>Die auf der Ausgleichsfläche Bebauungsplan vorgesehenen 34 Bäume</i></p> | <p>Landratsamt Freising SG 42, Untere Naturschutzbehörde, Frau Oberpriller vom 07.04.2017</p> <p><i>Rechtsgrundlagen: §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2, 2a, 9 BauGB, §§ 14, 15, 44 BNatSchG</i></p> <p><i>Satzung Bebauungsplan, Pkt. 4.6.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Auf der Ausgleichsfläche ist laut Satzungstext die Verwendung aller Sträucher der Artenliste 4.2.2 zulässig. Hier sollte sich die Artenauswahl jedoch nur auf heimische Arten beschränken.</i> – <i>Die Mähzeitpunkte der extensiven Wiesenfläche sind während zwei-</i> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|---|--|
| | <p><i>(pro 80 m² 1 Baum) sollten für eine bessere Übersichtlichkeit im Plan komplett dargestellt werden. Die Pflanzabstände zur Stromleitung sind zu berücksichtigen, auch wenn die planerische Darstellung nicht der endgültige Pflanzstandort ist.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Hinweise zur Planzeichnung werden in der nächsten Planfassung berücksichtigt (Signatur Ausgleichsfläche ohne Kombination mit privater Grünfläche, Darstellung der Anzahl der erforderlichen Bäume).</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 106/2017</p> <p><i>Satzung Bebauungsplan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Bei der Ausgleichsfläche sind die vorgesehenen Pflegemaßnahmen anzugeben (Herstellungs-, Entwicklung- und Unterhaltungspflege) für Gehölze, Saum und extensive Wiese. Ebenso die Entwicklungsdauer der vorgesehenen Biotoptypen.</i> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Bei der Ausgleichsfläche werden die vorgesehenen Pflegemaßnahmen (Herstellungs-, Entwicklung- und Unterhaltungspflege) für Gehölze, Saum und extensive Wiese angegeben. Ebenso wird die Entwicklungsdauer der vorgesehenen Biotoptypen ergänzt.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 107/2017</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Für die Ausgleichsfläche sind Baumarten nicht nur zu empfehlen sondern heimische, standortgerechte Arten verbindlich festzusetzen. Es ist autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.</i> – <i>Die Artenliste Bäume und Sträucher gilt gem. Satzung für sämtliche nicht überbauten Grünflächen außer sonstige private Grünflächen. Hier ist zu erläutern, was mit sonstigen privaten Grünflächen gemeint ist bzw. für welche Bereiche die Artenliste gelten soll.</i> <p><i>Sie besteht zum Großteil aus Sorten bzw. fremdländischen Arten. Es ist zu überdenken, ob nicht insbes. im Übergang zur freien Landschaft die Verwendung reiner Arten vorgeschrieben werden sollte. ggf. könnte man sich in der Artenliste aber auch auf Vorgaben zu den gem. Punkt 4.1 zu pflanzenden Bäumen beschränken; hier sind dann aber verbindlich standortgerechte heimische Baumarten festzusetzen.</i></p> | <p><i>schüriger Mahd auf den 1. Schnitt ab 15.06. und 2. Schnitt im September anzupassen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:</p> <p>4.2.2 Für Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Amelanchier ovalis(Felsenbirne) Berberis vulgaris(Berberitze) Cornus sanguinea(Roter Hartriegel) Coronilla emerus(Strauchkronwicke) Corylus avellana.....(Haselnuss) Crataegus monogyna.....(Weißdorn) Euonymus europaeus(Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare.....Zwerg-Liguster Lonicera xylosteum(Heckenkirsche) Rhamnus cartharticus(Kreuzdorn) Sambucus nigra(Schwarzer Holunder) Sorbus aria.....(Echte Mehlbeere) Viburnum latana(Wolliger Schneeball) Viburnum opulus(Gewöhnlicher Schneeball) <p>4.3 Bei neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche von min. 12 m² bei 1 m Tiefe sicherzustellen. Im Nahbereich von Verkehrsflächen sind Baumscheiben mit verdichtetem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü auszuführen.</p> <p>4.4 Je 120 m² Grünfläche, die nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt ist und keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, ist mind. 1 Groß- Klein- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Zwischenwerte sind ab 1,5 Bäume aufzurunden). Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese aus-</p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|--|---|
| | <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Für die Ausgleichsfläche werden heimische, standortgerechte Baumarten verbindlich festgesetzt ebenso wie die Verwendung autochtonen Pflanz- und Saatguts.</p> <p>Die Bereiche, für welche die Artenliste gelten soll, werden dargestellt. Es werden verbindlich standortgerechte heimische Baumarten festgesetzt.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 108/2017</p> <p><u>Umweltbericht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Eingriffsregelung ist derzeit nicht nachvollziehbar, was sicherlich auch an der Tatsache liegt, dass in dem Planungsgebiet in der Vergangenheit mehrere Bauvorhaben bereits genehmigt wurden und dies bei der Berechnung des Eingriffs zu berücksichtigen ist. Es wird vorgeschlagen, die als Eingriff gerechneten Flächen (GE3 plus neue Zufahrt plus kleinere Bereiche in den anderen GEs) für eine bessere Verständlichkeit ergänzend planerisch darzustellen.</i> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Nach Rücksprache zwischen Herrn Sodomann und Frau Oberpriller ist dieser Einwand hinfällig.</p> <p><u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Es wird davon ausgegangen, dass die saP im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB beiliegen wird. Aussagen zum Thema Artenschutz können erst dann getroffen werden.</i> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird beauftragt und im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 109/2017</p> | <p>schließlich als Hochstamm zu pflanzen.</p> <p>Durch Planzeichen A.7.3 gekennzeichneten bestehenden Bäume auf privaten Grundstücken werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.</p> <p>4.5 Die durch Planzeichen A.4.3 festgesetzten privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind als wasserdurchlässige Befestigungsflächen in Form von Schotterrassen, wassergebundener Decke, Rasensteinen oder Großsteinpflaster mit breiter Rasenfuge anzulegen.</p> <p>4.6 Auf der durch Planzeichen A.7.2 festgesetzten Ausgleichsfläche (Flächengröße 2.705 m²) ist je 80 m² Ausgleichsfläche ein naturnahes, heimisches Gewässerbegleitgehölz gem. Pflanzliste 4.2.1 und 4.2.2 mit extensiven Saum- und Wiesenflächen zu entwickeln.</p> <p>Extensive Wiesenflächen (Entwicklungsziel: G214-GE00BK)</p> <p><u>Herstellungspflege:</u> Grubben der Fläche und Ansaat unter Verwendung von autochthonem Saatgut</p> <p><u>Entwicklungspflege:</u> dreischürige Mahd (erster Schnitt ab Mitte Mai, zweiter Schnitt ab Anfang Juli, dritter Schnitt ab Mitte August) in den ersten drei Jahren zur Extensivierung der Fläche; zweischürige Mahd in den nächsten 2 – 3 Jahren (erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt Anfang September).</p> <p><u>Unterhaltungspflege (i.d.R. 25 Jahre nach Herstellung der Maßnahme):</u> anschließend einschürige Mahd (ab Juli) mit Schnittgutabfuhr</p> <p><u>Entwicklungsdauer (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht):</u> ca. 10 Jahre</p> <p>Gewässerbegleitgehölz (L542-WN00BK)</p> <p><u>Herstellungspflege:</u> Pflanzung gebietsheimischer Bäume und Sträucher</p> <p><u>Entwicklungspflege:</u> in den ersten fünf Jahren ist die Pflanzung vor Wildverbiss zu schützen</p> <p><u>Unterhaltungspflege:</u> Gehölzpflege durch abschnittsweise „auf den Stock setzen“ bzw. Auslichtungsschnitt bei langsam wachsenden</p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|-----|--|--|
| | | <p>Arten, alle 10 Jahre</p> <p><u>Entwicklungszeit (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht):</u> ca. 50 Jahre</p> <p>Artenreiche Säume und Staudenfluren (Entwicklungsziel: K133-GH00BK)</p> <p><u>Herstellungspflege:</u> Anlage von feuchten Hochstaudenfluren durch Ansaat unter Verwendung von autochthonem Saatgut</p> <p><u>Entwicklungspflege:</u> Falls erforderlich, Neophyten gezielt entfernen (vor der Blüte) und entsorgen. In den ersten fünf Jahren Spätsommermahd im dreijährigen Abstand</p> <p><u>Unterhaltungspflege:</u> Nach Einstellung stabiler Bestände Spätsommermahd mit Schnittgutabfuhr im zweijährigen Turnus um Verbuschung zu verhindern</p> <p><u>Entwicklungsdauer (wenn das Artenspektrum den Vorgaben des Biotoptyps entspricht):</u> ca. 10 Jahre</p> <p>Verbote</p> <p>Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 05/2018</p> |
| 3.2 | <p>Landratsamt Freising SG 41, Immissionsschutz, Frau Bachhuber Portz vom 06.04.2017</p> <p><u>Zum FNP und BLP:</u></p> <p><i>Die Fläche GEe4 ist im südlichen Teil bebaut. Das Gebäude wird landwirtschaftlich als Bisonstall genutzt. Wir weisen darauf hin, dass Landwirtschaft nicht als zulässige Nutzung im § 8 BauNVO genannt ist. Aus der Begründung geht auch nicht hervor, dass die Landwirtschaft aufgegeben und die Halle für den Speditionsbetrieb benötigt wird.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Ausführungen des LRA (Immissionsschutz) werden zur Kenntnis genommen. Zutreffend ist, dass die herkömmliche landwirtschaftliche Betätigung im Sinne des § 201 BauGB in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO jedenfalls nicht allgemein zulässig ist. Da der Bisonstall aller-</p> | <p>Landratsamt Freising SG 41, Immissionsschutz, Frau Bachhuber Portz vom 09.11.2017</p> <p><i>Wir nehmen die Abwägungsbeschlüsse zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Anmerkung zur Beschlussbuchnummer 113/2018:</i></p> <p><i>Die Flächengrößen sind noch in den Festsetzungen zu ergänzen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächengrößen werden in den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 06/2018</p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|---|--|
| | <p>dings über baurechtlichen Bestandsschutz verfügt, ändert die Überplanung des Stalles an seiner Zulässigkeit zunächst nichts. D.h. der Stall könnte - soweit keine baugenehmigungspflichtigen Änderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden sollen – weiterhin betrieben werden. Tatsächlich beabsichtigt der Betriebsinhaber bzw. Grundeigentümer, die Stallung allerdings mittelfristig aufzugeben. Angesichts dessen wird die Gemeinde auch darauf verzichten, sog. bestandserhaltende Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die für eine dauerhafte Absicherung der Stallung eigentlich notwendig wären, vorzusehen. Im Übrigen ist auch wegen der lediglich noch vorübergehenden Nutzung des Stalles, der geringen Anzahl der Tiere, deren überwiegende Weidehaltung und der Tatsache, dass es sich bei der Rinderhaltung in dieser Form um eine sehr emissionsarme Tierhaltung handelt, mit keinen Nutzungskonflikten oder dem Entstehen von unzumutbaren Immissionen in Form von Gerüchen zu rechnen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplanes wird in diesem Punkt ergänzt.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 110/2017</p> <p><i>Wir empfehlen, das GEe4 auf den für den Speditionsbetrieb notwendigen Teil zu reduzieren bzw. den BPI auf die GEe 1-3 einzuschränken. Bisher erstreckt sich die Nutzung der Flächen für den Speditionsbetrieb entlang des Fahrwegs auf dem Grundstück und dem Vorplatz vor dem Stallgebäude. Mit dem GEe3 wird die Betriebsfläche der Spedition deutlich ausgeweitet. Es liegt derzeit keine stichhaltige Begründung vor, warum die Flächenausweisung für die Spedition diesen großen Umgriff einschließlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen haben muss.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Angesichts der vorstehenden Ausführungen erscheint die geforderte Streichung des GEe4 als nicht sinnvoll. Dies auch deshalb, weil städtebauliches Ziel der Planung nicht ausschließlich die Schaffung von Erweiterungsflächen für den Speditionsbetrieb der Fa. Stanglmayr ist. Insoweit wird auch auf die Ausführungen bzw. Abwägung zum Einwendungsschriftsatz der RAe Dr. Nüsslein, Sättler & Partner vom 06.04.2017 verwiesen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplanes wird in diesem Punkt ergänzt.</p> | |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|---|---------------------------------|
| | <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 111/2017</p> <p><u>Zum BLP:</u> <i>Das Ingenieurbüro Steger & Partner wurde mit der Emissionskontingentierung des Gewerbegebietes beauftragt (Gutachten Nr. 5066/B1/hu vom 02.02.2017). Die ermittelten Emissionskontingente sind in die Festsetzungen übernommen worden. In den Festsetzungen werden unter Nr. 5.1 die Teilflächen mit GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichnet. In der Festsetzung Nr. 1.1 sind keine Angaben enthalten, dass es sich um ein GEe handelt. Vom Emissionsverhalten orientiert sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet eher an einem Mischgebiet, ist also für „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ gedacht. das festgesetzte Emissionskontingent im GEe4 geht tagsüber eher in Richtung Industriegebiet. Die Emissionskontingente bei den GEe 1-3 entsprechen dem eines GE. Wir empfehlen eine Vereinheitlichung der Bezeichnung.</i></p> <p><i>Außerdem wurden Zusatzkontingente in bestimmte Schallausbreitungsrichtungen festgesetzt. Bereits mit den Emissionskontingenten ist insbesondere tagsüber ein geräuschintensives Freiflächengeschehen möglich. Für den Nachtzeitraum wurde für den nächstgelegenen IO eine überschlägige Abschätzung vom Gutachter durchgeführt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass das zulässige Immissionskontingent mit dem Speditionsbetrieb eingehalten werden kann. Die anderen IO sind weiter entfernt. Eine Vergabe von Zusatzkontingenten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht unbedingt notwendig.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Anregungen des Landratsamtes Freising zu den festgesetzten Emissionskontingenten aus der Stellungnahme vom 06.04.2017 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Bezeichnung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ liegt keine gesetzliche Vorgabe vor, unterhalb welchen Emissionskontingentes ein Gewerbegebiet als „eingeschränkt“ zu bezeichnen ist. Auch ein Gewerbegebiet mit vergleichsweise hohen Kontingenten ist zweifellos in seinem Emissionsverhalten durch eben diese Emissionskontingente eingeschränkt. Insofern ist auch für die hier vergebenen Emissionskontingente die vorgenommene Bezeichnung als GEe nicht fehlerhaft und wird daher beibehalten.</p> | |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------------|--|--|
| | <p>Der Ansicht der Behörde, bei den vergebenen Emissionskontingenten handele es sich teilweise sogar um Kontingente eines Industriegebietes, kann nicht gefolgt werden. Insbesondere sind die in Ziffer 5.2.3 der DIN 18005 aus dem Jahr 2002 genannten Werte für Gewerbegebiete und Industriegebiete als Vergleichsgrößen ungeeignet, da hier für die Tageszeit und die Nachtzeit jeweils der gleiche Wert als flächenbezogener Schallleistungspegel genannt wird. Demgegenüber sind nach TA Lärm an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten nachts stets um 15 dB(A) geringere Immissionsrichtwerte einzuhalten als tagsüber.</p> <p>Für die Flächen GEE1 und GEE2 wurden vielmehr eher Mischgebietstypische Emissionskontingente festgesetzt. Für GEE3 ergibt sich die Möglichkeit einer gewerbegebietstypischen Emissionskontingentierung, für GEE4 konnte aufgrund seiner Lage mit vergleichsweise großen Abständen zu umliegenden maßgeblichen Immissionsorten das mögliche Emissionskontingent um 3 dB(A) gegenüber GEE3 angehoben werden.</p> <p>Auch die Vergabe richtungsabhängiger Zusatzkontingente ist im vorliegenden Fall sinnvoll, da diese es dem Betrieb im Sinne einer ausreichenden Zukunfts- und Entwicklungsperspektive ermöglichen, zukünftig geräuschintensive Nutzungen eher auf die von der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung im Westen abgewandte Seite des Betriebes zu orientieren.</p> <p>Die vergebenen Emissionskontingente und richtungsabhängigen Zusatzkontingente werden daher unverändert beibehalten.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 112/2017</p> <p><i>Bei den einzelnen Gewerbeflächen sind die Flächengrößen zu ergänzen, ansonsten ist die Festsetzung zu unbestimmt.</i></p> <p>Beschluss vom 15.05.2017:</p> <p>Die Flächengrößen werden ergänzt.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 113/2017</p> | |
| 3.3 | <p>Landratsamt Freising SG 41, Altlasten, Frau Wechselberger vom 06.04.2017</p> <p><i>Die von der Planung betroffenen Grundstücke für das „Gewerbegebiet Niederhinzing“, Gemeinde Rudelzhausen, sind im Altlastenkataster des</i></p> | keine Einwände |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|-----|--|---------------------------------|
| | <p><i>Landratsamtes Freising derzeit nicht eingetragen.</i></p> <p><i>Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Grundstücke frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind, sondern besagt nur, dass dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - bisher keine Hinweise vorlagen, die zu einer Eintragung der Flächen im Altlastenkataster hätten führen müssen.</i></p> <p><i>Sollten sich aus den der Gemeinde Rudelzhausen zugänglichen Informationsquellen (z.B. Luftbilder, Karten, Archive, Bevölkerung, usw.) Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben, ist die Gemeinde gehalten, diesen nachzugehen.</i></p> <p><i>Sollten im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Hinweisen wird folgender Zusatz aufgenommen: „Sollten im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.“</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 114/2017</p> | |
| 3.4 | <p>Wasserwirtschaftsamt München, Herr Hinz vom 10.04.2017</p> <p><u>Beabsichtigtes Wasserschutzgebiet Langholz:</u></p> <p><i>Das Planungsgebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des beabsichtigten Wasserschutzgebietes für die Brunnen XII und XIII Langholz des ZV WV Hallertauer Gruppe. Das Wasserschutzgebiet liegt im Entwurf vor, eine abschließende Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt als amtlich Sachverständiger konnte noch nicht durchgeführt werden, Planreife ist somit nicht gegeben. Das vorgeschlagene landkreisübergreifende Wasserschutzgebiet Langholz geht in seiner Ausdehnung deutlich über den bei vergleichbaren hydrogeologischen Voraussetzungen als besonders schutzbedürftig eingestuften Umgriff hinaus. Laut hydrogeologi-</i></p> | keine Stellungnahme |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|--|--|
| | <p><i>schem Gutachten dient die Zone III B dabei lediglich zur Sicherstellung einer Grundwasser schonenden Landbewirtschaftung, Einschränkungen hinsichtlich Bebauung und Errichtung von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind in Zone III B nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist durch das geplante Vorhaben aus unserer Sicht von einer Gefährdung des durch die Brunnen Langholz erschlossenen Trinkwasservorkommens unter Berücksichtigung der Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes nicht auszugehen.</i></p> <p><u>Gewässerkreuzung:</u></p> <p><i>Die neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kreisstraße FS 42 kreuzt das Gewässer Hundsbach.</i></p> <p><i>Die Brücke über den Hundsbach könnte als wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder seiner Ufer gedeutet werden. Damit wäre der Tatbestand einer wasserrechtlichen Ausbaumaßnahme im Sinne von § 67 Abs. 2 WHG erfüllt, wobei die in § 67 Abs. 1 WHG angeführten Ausbaugrundsätze zu beachten sind.</i></p> <p><i>Infolgedessen würde es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben gemäß § 68 Abs. 1 WHG handeln. Wir bitten um eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Freising als zuständiger Wasserrechtsbehörde und dem WWA München als Fachbehörde.</i></p> <p><u>Zusammenfassung:</u></p> <p><i>Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen und dem Satzungsentwurf „Gewerbegebiet Niederhinzing“ besteht unter Beachtung der o.g. Auflagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</i></p> <p><i>Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Landratsamt Freising.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Wasserschutzgebiet:</p> <p>Die Informationen zur geplanten Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Planung ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Gewässerkreuzung:</p> | |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|-----|---|---------------------------------|
| | <p>Auf die Notwendigkeit der Genehmigungspflicht des Vorhabens der Brücke über den Hundsbach gem. § 68 Abs. 1 WHG wegen der Gewässerkreuzung wird unter den Hinweisen durch Text hingewiesen.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 115/2017</p> | |
| 3.5 | <p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Abteilung Landwirtschaft, Frau Dr. Jositz-Pritscher vom 07.04.2017</p> <p><i>Die Fläche im Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzen an das künftige Gewerbegebiet an und landwirtschaftliche Betriebe liegen in der Nähe.</i></p> <p><i>Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auch auf das künftige Gewerbegebiet auswirken können. Die Betreiber des Gewerbegebietes sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emissionen unvermeidlich sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit), von diesen auch zu tolerieren. Dies sollte unter „Hinweise“ aufgenommen werden.</i></p> <p><i>Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch künftig gesichert sein. Bestandsschutz und eine angemessene Betriebserweiterung für die landwirtschaftlichen Betriebe müssen weiterhin gewährleistet werden.</i></p> <p><i>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicherzustellen, dass die Landwirte ihre Flächen auch künftig erreichen können.</i></p> <p><i>Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Planungsgebiet auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu möglichen Beeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird unter den Hinweisen durch Text aufgenommen.</p> <p>Die Forderung nach einem Grenzabstand von Baumpflanzungen von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entspricht Art. 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes (AGBGB) zum BGB und kann unter den Hinweisen aufgenommen werden.</p> | keine Einwände |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------------|--|--|
| | Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 116/2017 | |
| 3.6 | <p>Bayerischer Bauernverband, Herr Hörmann vom 14.03.2017</p> <p><i>Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen folgende Einwendungen:</i></p> <p><i>Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung des Plangebietes, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landw. Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.</i></p> <p><i>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landw. Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.</i></p> <p><i>Ausgleichsflächen für ökologische Zwecke:</i></p> <p><i>Für die Schaffung von Gewerbegebieten müssen in einem bestimmten Verhältnis ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).</i></p> <p><i>Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist, landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.</i></p> <p><i>Ein mehrstöckiger Bau ist grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich des Grenzabstandes von Bäumen ist die Einhaltung des Art. 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes (AGBGB) zum BGB zu beachten. Dies wird bei den Hinweisen noch ergänzt.</p> <p>Bei den Hinweisen wird durch Text auf mögliche Beeinträchtigungen</p> | <p>Bay. Bauernverband, Frau Eicher vom 16.11.2017</p> <p><i>Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding-Freising, bestehen folgende Einwendungen:</i></p> <p><i>Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung des Plangebietes, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landw. Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.</i></p> <p><i>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landw. Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen.</i></p> <p><i>Ausgleichsflächen für ökologische Zwecke:</i></p> <p><i>Für die Schaffung von Gewerbegebieten müssen in einem bestimmten Verhältnis ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).</i></p> <p><i>Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist, landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich des Grenzabstandes von Bäumen ist die Einhaltung des Art. 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes (AGBGB) zum BGB zu beachten. Dies wird bei den Hinweisen noch ergänzt.</p> <p>Bei den Hinweisen wird durch Text auf mögliche Beeinträchtigungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung hingewiesen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 07/2018</p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------------|--|--|
| | <p>durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung hingewiesen.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 117/2017</p> | |
| 3.7 | <p>Bayernwerk AG, Herr Maier vom 24.03.2017</p> <p><i>Zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.</i></p> <p><i>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.</i></p> <p><i>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</i></p> <p><i>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegozonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</i> – <i>Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</i> <p><i>Je nach Leistungsbedarf, kann die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich, sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach</i></p> | <p>Bayernwerk AG, Herr Maier vom 24.10.2017</p> <p><i>Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung (Siehe auch Stellungnahme vom 23.02.2017):</i></p> <p><i>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.</i></p> <p><i>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Wir haben die Planungsunterlagen überprüft.</i></p> <p><i>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauräger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</i></p> <p><i>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegozonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</i> – <i>Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</i> <p><i>Je nach Leistungsbedarf, kann die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich, sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel er-</i></p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|--|---|
| | <p><i>Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.</i></p> <p><i>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</i></p> <p><i>Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:</i></p> <p>110-kV-Freileitung</p> <p><i>Die Freileitung ist lagerichtig mit Angabe der Schutzzone im Bebauungsplan enthalten. Maßgeblich ist aber immer die Lage der Leitung in der Natur.</i></p> <p><i>Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.): 11,00 m, Zäune usw. 3,00 m, Bepflanzung: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchgang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Ausgehend von der im Bereich der 110-kV-Freileitung festgesetzten Bezugshöhe von 443,00 m ü NN ist innerhalb der Schutzzone die angegebene Maximale Firsthöhe von 10,00 m realisierbar.</i></p> <p><i>Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen.</i></p> <p><i>Von den Leiterseilen bzw. vom Mast ist ggf. mit Eis- und Schneeabwurf sowie Verschmutzung durch Vogelkot zu rechnen. Sowohl für direkte als auch indirekte Schäden kann keine Haftung übernommen werden.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmast, etc.</i></p> <p><i>Zuständig für die im Planungsbereich verlaufende 110-kV-Leitung ist die Bayernwerk AG, 110-kV-Freileitung/Kabel, Luitpoldstr. 51, 96052 Bam-</i></p> | <p><i>forderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.</i></p> <p><i>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</i></p> <p>110-kV-Freileitung</p> <p><i>Die Freileitung ist lagerichtig mit Angabe der Schutzzone im Bebauungsplan enthalten. Maßgeblich ist aber immer die Lage der Leitung in der Natur.</i></p> <p><i>Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.): 11,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Ausgehend von der im Bereich der 110-kV-Freileitung festgesetzten Bezugshöhe von 443,00 m ü NN ist innerhalb der Schutzzone die angegebene maximale Firsthöhe von 10,00 m realisierbar.</i></p> <p><i>Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen.</i></p> <p><i>Von den Leiterseilen bzw. vom Mast ist ggf. mit Eis- und Schneeabwurf sowie Verschmutzung durch Vogelkot zu rechnen. Sowohl für direkte als auch indirekte Schäden kann keine Haftung übernommen werden.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.</i></p> <p><i>Zuständig für die im Planungsbereich verlaufende 110-kV-Leitung ist die Bayernwerk AG, 110-kV-Freileitung/Kabel, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82-4221, E- Mail: BAG-FUB-HS@bayernwerk.de</i></p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------------|--|--|
| | <p>berg, Tel.: 0951 82-4221, E-Mail: BAG-FUB-HS@bayernwerk.de.</p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Von einem evtl. Erfordernis einer Trafostation auf dem Plangebiet wird Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden durch Text um die Mindestabstände zu 110-kV-Leitungen ergänzt. Ebenso wird in den Hinweisen auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkung hingewiesen.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 118/2017</p> | <p><i>Wir bedanken uns für die Beteiligung an Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</i></p> <p><i>Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Hinweise wurden bereits in die Texte aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 08/2018</p> |
| 3.8 | <p>Regierung von Oberbayern, Freifrau Loeffelholz von Colberg vom 31.03.2017</p> <p><i>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:</i></p> <p><i>Vorhaben:</i></p> <p><i>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung von Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet in Niederhinzing südlich der FS 42. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung des ansässigen Betriebes einschließlich einer neuen Zufahrt schaffen.</i></p> <p><i>Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung:</i></p> <p><i>Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)).</i></p> <p><i>Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern (RP 14 B I Z 1.3.2).</i></p> <p><i>Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt (RP 14 B I Z 1.3.3).</i></p> <p><i>Lt. Regionalplan München liegt das Planungsgebiet im regionalen Bio-</i></p> | <p>Regierung von Oberbayern, Freifrau Loeffelholz von Colberg vom 07.11.2017</p> <p><i>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:</i></p> <p><i>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung von Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet in Niederhinzing südlich der FS 42. Der Bebauungsplan zielt auf die Standortsicherung des ansässigen Betriebes ab.</i></p> <p><i>Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 09/2018</p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|-----|---|---------------------------------|
| | <p><i>topverbundsystem, insbesondere bei der geplanten neuen Zufahrt ist darauf zu achten, dass eine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume vermieden wird und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.</i></p> <p><i>Ergebnis:</i></p> <p><i>Bei Beachtung der o.g. Voraussetzung (regionaler Biotopverbund) steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</i></p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p><i>Gemäß der Begründung LEP 5.3 zählt ein Werksverkauf zu den Einzelhandelsbetrieben. Allerdings liegt die landesplanerische Relevanzschwelle, bis zu der einzelne Sortimente von der Verkaufsflächenbeschränkung dieser Vorschrift ausgenommen werden, bei 100 m² (vgl. Begründung Zu LEP 5.3.3 (Z)). Aus landesplanerischer Sicht ist daher darauf zu achten, dass sich die Einzelhandelsnutzung auf untergeordnete Ausstellungs- und Verkaufsflächen, die der Präsentation und dem Verkauf der für den Gewerbebetrieb spezifischen Waren dienen, beschränkt.</i></p> <p><i>Wir weisen ferner darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird dahingehend geändert, dass Einzelhandelsnutzungen nur bis zu einer Fläche von 100 m² zulässig sind.</i></p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 119/2017</p> | |
| 3.9 | <p>Landesamt für Denkmalpflege, Herr Dr. Haberstroh vom 29.03.2017</p> <p><i>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechslern in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p><i>In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich</i></p> | keine Stellungnahme |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|--|---------------------------------|
| | <p><i>folgende Bodendenkmäler:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>D-1-7436-0173: Brandgräber der Urnenfelderzeit.</i> <p><i>Oben genanntes Brandgräberfeld befindet sich seiner bislang bekannten Ausdehnung nach nur ca. 75 m nördlich des geplanten Gewerbegebietes und wird zum Teil vom Verlauf der Kreisstraße überlagert.</i></p> <p><i>Hier etwaig geplante Bodeneingriffe bedürfen in jedem Falle einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG.</i></p> <p><i>Im Gewerbegebiet selbst kann mit dem Vorhandensein der bislang unentdeckten zugehörigen Siedlung gerechnet werden, weshalb auch hier Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG bedürfen, worauf wir hinzuweisen bitten.</i></p> <p><i>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:</i></p> <p><i>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</i></p> <p><i>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</i></p> <p><i>Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:</i></p> <p><u><i>http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf</i></u></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Aus-</i></p> | |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|---|---------------------------------|
| | <p><i>grabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).</i></p> <p><i>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:</i></p> <p><i>http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf</i></p> <p><i>(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</i></p> <p><i>In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.</i></p> <p><i>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisaufnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</i></p> <p><i>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Der bereits bestehende Hinweis unter Ziff. 6 der Hinweise durch Text wird</p> | |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|-------------|--|---------------------------------|
| | entsprechend dem Formulierungsvorschlag der Denkmalbehörde konkretisiert. Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 120/2017 | |
| 3.10 | <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Frau Leitner vom 28.03.2017</p> <p><i>Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 08.03.2017 bei uns eingegangen.</i></p> <p><i>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 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:</i></p> <p><i>Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</i></p> <p><i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Von den Hinweisen auf bestehende Telekommunikationslinien wird Kenntnis genommen. Diese befinden sich im Bereich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 121/2017</p> | keine Stellungnahme |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------|--|---|
| 3.11 | <p>Landratsamt Freising SG 12, Tiefbau, Herr Kämper vom 27.03.2017</p> <p><i>Die neue Zufahrt zur Kreisstraße FS 42 ist zwingend nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) in der aktuellen Fassung zu errichten. Dabei ist außerhalb geschlossener Ortschaften eine Linksabbieger Spur auf der Kreisstraße auszubilden (siehe beiliegenden Ausschnitt TYP LA 4). Die Qualität des Straßenbaus ist mit dem Landkreis Freising abzustimmen. Der Grunderwerb sowie alle damit zusammenhängenden Kosten und die Kosten des Straßenumbaus sind durch den Verursacher zu tragen. Die Flächen sind dem Landkreis Freising kostenfrei zu übereignen. Eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Tiefbauamt ist abzuschließen. Um die Belange der Verkehrssicherheit weitgehend von Beeinträchtigungen frei zu halten, stimmen wir nur unter diesen Voraussetzungen der Sondernutzung der Kreisstraße durch eine weitere direkte Zufahrt (Art. 18 Abs. 1 BayStrWG) zu.</i></p> <p><i>Das Tiefbauamt empfiehlt, die Einmündung in die Kreisstraße FS 42 etwas weiter westlich zu errichten. Ein Abstimmungstermin mit dem Tiefbauamt ist zu vereinbaren.</i></p> <p><i>Die Straßenentwässerung der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umfang und die Qualität des Straßenbaus werden in Abstimmung mit dem Landkreis Freising noch festgelegt. Alle Kosten des Straßenumbaus (einschließlich Grunderwerb) werden vom Verursacher getragen. Eine Kreuzungsvereinbarung wird abgeschlossen werden. Grundstücksflächen, die für den Straßenumbau erforderlich sind, werden kostenfrei an den Landkreis Freising übereignet werden.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 122/2017</p> | <p>Landratsamt Freising SG 12, Tiefbau, Herr Kämper vom 16.11.2017</p> <p><i>Es ist zwingend eine Vereinbarung mit dem Landkreis Freising - Tiefbauamt - zum Anschluss an die Kreisstraße FS 42 vor Baubeginn abzuschließen.</i></p> <p><i>Die Freigabe der Veränderungssperre gem. dem Planfeststellungsverfahren zum Bau der Erdgas-Loop-Leitung ist weiterhin in Absprache mit der Open-Grid zu beachten und der Bauablauf durch die Gemeinde dem Landkreis und der Open-Grid sowie dem Bauunternehmen der Erdgas-Loop-Leitung für 2018 noch in 2017 mitzuteilen. Anderenfalls gilt die Veränderungssperre vollumfänglich.</i></p> <p><i>Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße ist einzuhalten.</i></p> <p><i>Da die Anbindung an die Kreisstraße ausschließlich dem geringen Verkehr des ortsansässigen Fuhrunternehmens dient, ist die Errichtung gem. den Vorgaben der RAL zurückgestellt. Diese kommt dann zum tragen, wenn künftig der Verkehr an diesem Knotenpunkt in der Zu- und Ausfahrt vermehrt stattfindet oder aus Sicherheitsgründen erforderlich wird.</i></p> <p><i>Die Kreisstraße FS 42 und deren Bestandteile dürfen durch den Anschluss des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße muss weiterhin gewährleistet sein.</i></p> <p><i>Alle Kosten, die mit der Anbindung des Gewerbegebietes zusammenhängen, trägt die Gemeinde als Veranlasser. Dem Landkreis Freising dürfen daraus keine Kosten entstehen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 10/2018</p> |
| 3.12 | <p>Landratsamt Freising SG 33, Straßenverkehrsamt, Herr Wegscheider vom 28.03.2017</p> <p><i>Der Durchfahrtsbereich von Niederhinzing ist im Zuge der FS 42 auf 60 km/h beschränkt und mit Zeichen 385 StVO als „Weiler“ beschildert. Die Geschwindigkeitsbegrenzung ist im weiteren Verlauf in Fahrtrichtung Rudelzhausen mit Zeichen 278 StVO wieder aufgehoben. Auf Höhe der neu</i></p> | <p>Landratsamt Freising SG 33, Straßenverkehrsamt, Herr Wegscheider vom 17.11.2017</p> <p><i>Die ursprüngliche Forderung zur Errichtung einer Linksabbiegespur im Zuge der FS 42 nach RAL wird in Absprache mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Freising derzeit nicht mehr aufrechterhalten.</i></p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------|--|---|
| | <p><i>geplanten außerörtlichen Zufahrt beträgt die zulässige Geschwindigkeit aus beiden Fahrtrichtungen 100 km/h.</i></p> <p><i>Nach RAL ist vermutlich eine Linksabbiegerspur mit entsprechender Aufweitung der Fahrbahn erforderlich. Die näheren Einzelheiten sind mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Freising abzustimmen.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Einzelheiten des Straßenumbaus im Zuge der Errichtung der neuen Zufahrt werden mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Freising abgestimmt.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 123/2017</p> | <p><i>Bei entsprechender Änderung der Verkehrszahlen oder bei auftretenden Verkehrssicherheitsproblemen können ggf. bauliche Nachbesserungen erforderlich werden.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 11/2018</p> |
| 3.13 | keine Stellungnahme | <p>bayernets GmbH, Frau Beil vom 23.10.2017</p> <p><i>Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH auf die bayernets GmbH übertragen.</i></p> <p><i>Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans "Gewerbegebiet Niederhinzing" der Gemeinde Rudelzhausen - wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt - kreuzt unsere Gashochdruckleitung Forchheim-Finsing (FF01/0100) DN700/PN67.5 mit 3 Begleitkabeln in einem Mantelrohr DN900 die Kreisstraße F542.</i></p> <p><i>Diese Leitung ist Gemeinschaftseigentum der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der bayernets GmbH; für Wartung, Wegerechtsverwaltung, Planauskünfte etc. und damit für die Abgabe einer Stellungnahme in Ihrem Verfahren ist die bayernets GmbH zuständig.</i></p> <p><i>Unmittelbar neben der Leitung liegt ein Nachrichtenkabel im Rohrgraben. Ungefähr parallel zur Gasleitung sind zwei Kabelschutzrohranlagen mit Lichtwellenleiterkabeln (2 und 6 Kabelschutzrohre) verlegt. Kabelmuffen und Kabelreserven können auch in größeren Abständen zur Gasleitung liegen.</i></p> <p><i>Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Der Schutzstreifen unserer Leitung ist 10 m breit (je 5 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.</i></p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|--|
| | | <p><i>Wichtige Auflagen sind u.a.:</i></p> <p><i>In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten - dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. nicht zulässig.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.</i> - <i>Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig, die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.</i> - <i>Ein 4 m breiter Streifen - je 2 m beiderseits der Rohrachse - ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.</i> - <i>Die Mantelrohrenden mit den dort angebrachten Messkontakten dürfen nicht mit einer Straße überbaut werden, diese Stellen müssen ohne die Notwendigkeit einer Straßensperrung, ohne Beeinträchtigung der Standsicherheit der Straßenböschung etc. erreichbar bleiben.</i> - <i>Die Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass ein Versetzen des Messstellen-Schilderpfahls <u>MK109</u> nicht erforderlich wird. Sollte eine zeitweilige Entfernung des Schilderpfahls nicht zu vermeiden sein, ist darauf zu achten, dass die zwischen Rohr und Schilderpfahl verlaufenden Kabel nicht beschädigt werden. Der Standort unseres Schilderpfahls ist einzumessen, so dass der Pfahl wieder genau an die gleiche Stelle gesetzt werden kann bzw. eine eventuelle Änderung dokumentiert werden kann.</i> - <i>Bei den Kreuzungen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeln etc. ist ein lichter Mindestabstand von 0,4 m zur Gasleitung unbedingt einzuhalten. Kreuzungen sind möglichst rechtwinklig durchzuführen.</i> - <i>Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.</i> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> – <i>Um eine Beschädigung der Gashochdruckleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird, bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.</i> – <i>Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.</i> – <i>Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.</i> – <i>Das Befahren der bayernets -Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.</i> – <i>Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.</i> – <i>Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.</i> – <i>Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.</i> <p><i>Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gasleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig. Rechtzeitig, mindestens jedoch drei Arbeitstage vor Baubeginn, ist mit unserem Center Betrieb ein Termin zur Einweisung zu vereinbaren.</i></p> <p><i>Zuständiger Sachbearbeiter: Herr Rank, Telefon 089/890572-336 oder Mobil-Telefon 0171/2296640</i></p> <p><i>Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen einen Lageplan M 1:1000 unserer Leitung und Kabel in diesem Bereich. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich. In unseren Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nach-</i></p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------|---------------------------------|--|
| | | <p><i>gemeldet werden. Die Dateien werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a. Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.</i></p> <p><i>Sollten Sie noch weitere Pläne benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 12/2018</p> |
| 3.14 | keine Stellungnahme | <p>PLEdoc GmbH, Herr Baumeister-Schmidt vom 22.11.2017</p> <p><i>Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</i></p> <p><i>Die Prüfung der uns im Rahmen der erneuten Beteiligung - auf der Internetseite der Gemeinde Rudelzhausen - zur Verfügung gestellten Unterlagen hat zu dem Ergebnis geführt, dass die planfestgestellte Ferngasleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Gewerbegebiet Niederhinzing“ lagerichtig dargestellt und vollumfänglich in der Zeichenerklärung erläutert worden ist.</i></p> <p><i>Die Planung der Ferngasleitung wurde inzwischen in einem Abschnitt außerhalb des Geltungsbereiches geändert. Wir bitten Sie die geänderte Trasse der Loopeitung in die Plangrundlage des Bebauungsplanentwurfs sowie in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes an Hand der beiliegenden Trassierungspläne zu übernehmen.</i></p> <p><i>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Niederhinzing“ sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, bestehen unsererseits keine grundlegenden Bedenken.</i></p> <p><i>Die Einwendungen und Hinweise aus unserer Stellungnahme mit Zeichen 1459135 vom 14. Juni dieses Jahres behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. Dieses Schreiben haben wir als Anlage beigefügt.</i></p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|---|
| | | <p><i>In diesem Zusammenhang machen wir auf das beiliegende Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH aufmerksam, dem Sie weitere Anregungen entnehmen können.</i></p> <p>PLEdoc GmbH, Herr Baumeister-Schmidt vom 14.06.2017</p> <p><i>Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</i></p> <p><i>Wir bestätigen den Eingang Ihrer an die bayernets GmbH gerichtete Benachrichtigung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederhinzing“ der Gemeinde Rudelzhausen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24. Mai dieses Jahres. Die Benachrichtigung wurde zuständigkeithalber an uns weitergeleitet.</i></p> <p><i>In den Bebauungsplan haben wir die geplante Leitungstrasse eingetragen und entsprechend gekennzeichnet. Des Weiteren erhalten Sie den betreffenden Trassierungsplan mit Eintragung des Arbeitsstreifens.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass auf Grund der Veränderungssperre nach § 44a EnWG die Fläche des Arbeitsstreifens welche im beiliegenden Trassierungsplan gelb dargestellt ist, bis zur Inanspruchnahme keine Baumaßnahmen oder sonstige erheblich erschwerende Veränderungen vorgenommen werden dürfen.</i></p> <p><i>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung bestehen unsererseits keine grundlegenden Bedenken wenn unsere Einwendungen und Hinweise berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>In diesem Zusammenhang machen wir auf das beiliegende Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH aufmerksam, dem Sie weitere Anregungen entnehmen können.</i></p> <p><i>Für die im Leitungsbereich angezeigte Straßenbaumaßnahme bitten wir um frühzeitige Beteiligung mit detaillierten Projektplänen (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofilen, Baustelleneinrichtungsplänen) zur Prüfung</i></p> |

| | Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB |
|------|---------------------------------|---|
| | | <p>und Stellungnahme.</p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 13/2018</p> |
| 3.15 | keine Stellungnahme | <p>Hopfenpflanzerverband Hallertau eV vom 09.11.2017</p> <p><i>Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen zwischen Wohnbebauung und bestehenden Hopfenflächen (s. Regierungsempfehlung v. 18.5.93 AZ 740-7343)</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 14/2018</p> |
| 3.16 | keine Stellungnahme | <p>Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 10.11.2017</p> <p><i>Achtung Wasserleitung: s. Wasserleitungsplan</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 15/2018</p> |

B. Beteiligung der Öffentlichkeit:

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|------------|---|---|
| | Die frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2017 bis 12.04.2017 statt. | Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.10.2017 bis 27.11.2017 statt. |
| 4. | <u>Folgende Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind eingegangen:</u> | |
| 4.1 | <p><u>Stellungnahme Kanzlei Dr. Nüsslein, Sättler und Partner PartmbB vom 06.04.2017</u></p> <p>1. Sowohl in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplans als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederhinzing“ bestehen erhebliche Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 III Satz 1 BauGB.</p> <p>In der Rechtsprechung ist geklärt, dass es an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehlt im Falls sogenannter Gefälligkeitsplanungen, bei denen die Gemeinde nur einzelfallbezogen dem Wunsch eines Grundstückseigentümers auf Ausweisung oder Änderung seiner Fläche als Baugebiet nachkommen will (VGH München, Urteil vom 27.12.2006, Az. 26 N 01.2749, juris, Rn. 28 f.). So ist entschieden worden, dass ein Bebauungsplan nicht von hinreichenden städtebaulichen Überlegungen getragen ist, wenn die Gemeinde damit lediglich das Ziel verfolgt, einen im Außenbereich illegal hergestellten gewerblichen Betrieb im privaten Interesse zu legalisieren (VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.1995, Az. 5 S 862/94, juris; ebenso für ein Wohnhaus: OVG Lüneburg, Urteil vom 30.04.2017, Az. 1 KN 110/12, juris, Rn. 30). § 1 III Satz 1 BauGB ist auch dann verletzt, wenn eine Bebauungsplanänderung im Wesentlichen dazu dient, eine vom ursprünglichen Plan abweichende Fehlentwicklung im privaten Interesse der Bauherren zu legalisieren, ohne dass gleichzeitig gewichtige städtebauliche Gründe für eine solche Änderung sprechen (OVG Koblenz, Urteil vom 05.03.1986, Az. 10 C 45/85, DÖV 1986, 802).</p> <p>Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederhinzing“ dient ersichtlich allein dem Ziel, den bauplanungsrechtlich unzulässigen und überdies ohne baugenehmigungsverfahren eingerichteten gewerblichen Fuhrbetrieb der Firma Stanglmayr GmbH, Niederhinzing 12, 84104 Rudelzhausen, nachträglich zu legalisieren, nachdem das Landratsamt</p> | <p><u>Stellungnahme Kanzlei Dr. Nüsslein, Sättler und Partner PartmbB vom 27.11.2017</u></p> <p>Namens der Einwendungsführer geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Vorab wird betont, dass die Einwendungsführer sich nicht gegen die Festsetzung des Gewerbegebietes Niederhinzing als solches richten, sondern vielmehr lediglich gegen die von dem Betrieb/ den Betrieben ausgehenden Störungen aufgrund der Zu- und Abfahrten durch das westlich angrenzende Dorfgebiet. Außerdem liegt auch ein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch vor, der die Veränderung des Dorfgebietes durch den baugebietsfremden Gewerbebetrieb ausschließt.</p> <p>Bereits mit Schreiben vom 06.04.2017 haben die Einwendungsführer im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausführlich Einwendungen erhoben:</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>Zum einen haben die Einwendungsführer bereits eingewandt, dass es sich um eine unzulässige reine Gefälligkeitsplanung zugunsten der Firma Stanglmayr GmbH, die einen formell und materiell illegalen Speditionsbetrieb in dem Gebiet unterhält, handelt. Dieser Betrieb soll nachträglich legalisiert werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat dazu mit Beschluss vom 15.05.2017 Stellung genommen, wobei das Argument „Arbeitsplätze“ im Mittelpunkt der Argumentation gestanden hat. Es ist zwar richtig, dass die geplante Infrastruktur auch für weitere, ansiedlungswillige Betriebe zur Verfügung stehen würde. Gleiches gilt für die vorgesehene Immissionskontingentierung sowie die notwendige Verkehrsvermeidung.</p> <p>Allerdings ist es doch so, dass das Gewerbegebiet ausschließlich aus Grundstücken besteht, welche im Eigentum der Familie Stanglmayr ste-</p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|---|--|
| | <p><i>Freising im Wege des bauaufsichtlichen Einschreitens mit Bescheid vom 25.10.2016 (Az. 00139-16) gegenüber der Firma Stanglmayr GmbH eine Nutzungsuntersagungsverfügung erlassen hat. Es soll also gezielt die Firma Stanglmayr begünstigt werden, damit dieser ihren rechtswidrig errichteten Betrieb weiter fortführen kann. Diese Intention ergibt sich dezidiert auch jeweils aus Ziffer 1 der Begründungen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederhinzing.</i></p> <p><i>Zu beachten ist, dass es vorliegende nicht darum geht, ein zukünftiges Gewerbeprojekt zu gestalten - was grundsätzlich zulässig wäre - sondern einen vorsätzlich rechtswidrig eingerichteten Betrieb nachträglich zu legalisieren. Rechtsverstöße dürfen nicht belohnt werden.</i></p> <p><i>Es liegt also eine vergleichbare Konstellation mit dem Sachverhalt, der der oben genannten Entscheidung des VGH Mannheims zugrunde lag, vor. Somit ist eindeutig von einer unzulässigen Gefälligkeitsplanung auszugehen. Der Bebauungsplan wäre wegen des Verstoßes gegen § 1 III BauGB unwirksam.</i></p> <p><u>Beschluss vom 15.05.2017:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen diesen Ausführungen geht die Gemeinde jedoch von einer städtebaulichen Rechtfertigung der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus. Insbesondere handelt es sich nicht um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung.</p> <p>Die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen gehören zu einem vormaligen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Derzeit befinden sich im westlichen Teil des künftigen Bebauungsplangebietes auf Fl.Nr. 698 und 739/1, Gemarkung Einzelhausen die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, die heute teilweise leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Auf Fl.Nr. 724 befindet sich das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus, das nach wie vor als Wohnhaus genutzt wird. Vor allem aber befindet sich auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet seit nunmehr 20 Jahren der Betrieb der Fa. Stanglmayr, einem Fuhrunternehmen der Baubranche, welches auf den Transport von Schüttgut aller Art spezialisiert ist und mittlerweile neben den Betriebsinhabern und ihren Familien 50 Mitarbeiter beschäftigt. Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets befindet sich ein als Rinderstall im Jahre 2009 genehmigtes Gebäude, in dem auch heute noch im Nebenerwerb ca. 28</p> | <p><i>hen. Auch sämtliche bereits jetzt dort errichteten Gebäude stehen im Eigentum der Familie Stanglmayr; es handelt sich bei der Firma Stanglmayr GmbH um den einzigen Gewerbebetrieb in dem gesamten vorgesehenen Gewerbegebiet. Mit einer Ausnahme bestehen auch keinerlei Freiflächen, auf denen sich andere Betriebe ansiedeln können. Auch diese einzige Freifläche steht jedoch im Eigentum der Familie Stanglmayr.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Einwendungsführer ist daher doch von einer Planung auszugehen. die allein im Interesse der Firma Stanglmayr vorgenommen worden ist, um ihren rechtswidrigen Betrieb nachträglich zu legalisieren. Dazu wird verwiesen auf unseren Einwendungen in dem Schreiben vom 06.04.12017 und insbesondere die hierzu angeführte Rechtsprechung des VGH München, des VGH Mannheim sowie des OVG Koblenz.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>II.</i></p> <p><i>Außerdem ist seitens der Einwendungsführer gerügt worden, dass An- und Abfahrten, auch mit Lkw sowie Lkw-Gespanssen, aus dem vorgesehenen Gewerbegebiet unter anderem durch das Dorfgebiet Niederhinzing fahren und nicht die neu zu bauende Zufahrtsstraße aus nordöstlicher Richtung benutzen werden.</i></p> <p><i>In der neuesten Änderung der Planung ist nunmehr eine vergrößerte Zufahrt zum Gewerbegebiet in nordöstlicher Richtung mit Anbindung an die Kreisstraße vorgesehen. Diese neu zu bauende Zufahrt endet an einem Wendeplatz an der nördlichen Grenze zwischen den Flurstücken 738 sowie 739/1. Im weiteren Verlauf, d. h. der gedachten Verlängerung dieser Zufahrt in Richtung Westen ist dann eine „private Verkehrs- und Lagerfläche“ vorgesehen. Diese weist zu Beginn eine Breite auf, die durchaus als ausreichend für die Befahrung auch mit Lkw angesehen werden kann. Am westlichen Ende des vorgesehenen Gewerbegebietes, zwischen den Flurstücken 724 im Norden sowie 698 im Süden, verengt sich diese private Verkehrs- sowie Lagerfläche dann und bildet nur noch eine schmale Durchfahrt, welche sodann in den Bereich des Dorfgebietes Niederhinzing einmündet.</i></p> <p><i>Die hinter dieser Planung stehende Planungsabsicht, den Lkw-Verkehr auf die neu zu bauende nordöstliche Zufahrt zu beschränken, ist auf jeden Fall begrüßenswert und wird auch von den Einwendungsführern begrüßt. Allerdings haben die Einwendungsführer doch erhebliche Zweifel daran, dass diese Planungsabsicht auch zeitnah in die Praxis umgesetzt werden</i></p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|--|---|
| | <p>Bisonrinder (inkl. Jungtiere) gehalten werden. Mittelfristig wird diese Haltung jedoch aufgegeben werden.</p> <p>Im Jahre 2016 wurde - auf Drängen der sich über Lärmbelästigungen beschwerenden Einwendungsführerin, die außerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets wohnt, von der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Freising festgestellt, dass der Betrieb der Fa. Stanglmayr derzeit formell und materiell baurechtswidrig ist, weil er über die Jahre eine Größe erreicht hat, die dazu führt, dass er ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist. Zudem werden Fahrzeuge teilweise in Bereichen abgestellt, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. In der Folge erließ das Landratsamt Freising eine zum Ende des Jahres 2017 greifende Nutzungsuntersagung, welche wegen einer verwaltungsgerichtlichen Klage jedoch noch nicht bestandskräftig ist.</p> <p>Die Gemeinde Rudelzhausen hat die Beanstandung der Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen, für die bereits heute überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u.a. folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) durch Ausweisung von Gewerbeflächen für den bisherigen Betrieb der Fa. Stanglmayr mit Erweiterungsmöglichkeiten und zudem Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung andere Gewerbebetriebe; - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Ermöglichung einer weiteren Nutzung nicht mehr benötigter ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude durch gewerbliche Nutzungen; - Vermeidung von Emissionen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 e) BauGB) durch eine Emissionskontingentierung zum Schutz der Bewohner des an das Bebauungsplangebiet westlich angrenzenden Dorfgebiets; - Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Ortsteil Niederhinzing durch Vorsehung einer eigenen Zu- und Abfahrt von bzw. auf die Kreisstraße FS 42 zur Entlastung der bisherigen Ortstraße in Niederhinzing. | <p><i>kann, so dass sich eine Verminderung des Lkw-Verkehrs im Dorfgebiet Niederhinzing überhaupt bemerkbar macht.</i></p> <p><i>1. Es ist aus Sicht der Einwendungsführer zu bedenken, dass die neu zu bauende Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet aus nordöstlicher Richtung vielleicht nicht zur selben Zeit fertiggestellt bzw. eventuell erst Jahre später gebaut wird, so dass der Schwerlastverkehr bis dahin keine Alternative zur Durchfahrt durch das Dorfgebiet Niederhinzing hätte.</i></p> <p><i>Diese Einwendung stützt sich auf die Erfahrung, dass die Erstellung der Lkw-geeigneten Zufahrt auf der nordöstlichen Seite des geplanten Gewerbegebietes nicht zeitnah erfolgen kann.</i></p> <p><i>Zum Beispiel ist es so, dass die geplante Straßenanbindung den Hundsbach überqueren würde, so dass eine Brücke und damit möglicherweise ein Eingriff in das Gewässer erforderlich werden. Damit ist möglicherweise eine wasserhaushaltsrechtliche Genehmigung erforderlich, von der man angesichts der möglichen Einwendungen nicht genau sagen kann, in welchem Zeitrahmen mit einer Genehmigungserteilung gerechnet werden kann.</i></p> <p><i>Der dadurch entstehende Konflikt muss von der Gemeinde bereits im Bebauungsplan selbst gelöst werden (vgl. BVerwG, NVwZ-RR 1995, S. 130). Die Abwägungsentscheidung, die der Gemeinderat zu treffen hat, muss exakt diesen Gesichtspunkt eben auch enthalten. Es muss dem Gemeinderat klar sein, dass sich der Neubau einer Straßenanbindung des geplanten Gewerbegebietes an die Kreisstraße aus den verschiedensten Gründen verzögern kann, so dass diese Zufahrt zwar im Bebauungsplan vorgesehen ist, in der Realität aber erst viele Jahre später gebaut wird.</i></p> <p><i>An den Zuständen, welche dort im Augenblick herrschen und welche vom Landratsamt Freising nicht länger toleriert werden dürfen, würde sich dann in absehbarer Zeit nichts ändern. Das Landratsamt Freising hatte in seinem Bescheid vom 25.10.2016 zwar geäußert, die „sofortige Untersagung des Betriebes hätte [nicht] angeordnet werden müssen“; das Ermessen war „nach Ansicht des Landratsamtes nicht dahingehend reduziert“. Daraus ist jedoch zu schließen, dass das Landratsamt davon ausgeht, dass dieser Betrieb formell und materiell illegal ist und am 25.10.2016 allein die Ermessensreduzierung auf Null</i></p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|--|---|
| | <p>Für die Bauleitplanung am ausgewählten Standort spricht auch, dass derzeit und auf absehbare Zeit in der Gemeinde Rudelzhausen keine anderweitigen geeigneten Gewerbeflächen für den Betrieb der Fa. Stanglmayr zur Verfügung stehen. Die Ausweisung eines bislang gänzlich baulich ungenutzten Gebiets als Gewerbegebiet oder die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebiets in den von baulicher Nutzung bislang freien Außenbereich hinein an anderer Stelle ist mangels der Verfügbarkeit von Flächen ebenfalls nicht möglich. Im Übrigen entspricht der Standort wegen seiner bereits vorhandenen baulichen Nutzung auch sehr viel besser der von § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen Zielsetzung, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Nachverdichtung von Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen haben soll. Des Weiteren spricht für den Standort auch seine unmittelbare Anbindung an die FS 42, die wegen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden kann, ohne besonders schutzbedürftige Wohnnutzungen zu beeinträchtigen.</p> <p>Trotz der erhobenen Einwände möchte die Gemeinde daher an der Planung festhalten. Die Begründung des Bebauungsplanes wird in diesem Punkt ergänzt.</p> <p>Ergebnis: 16 : 0 Beschlussbuchnummer 124/2017</p> <p>2. <i>Selbst wenn man - wie nicht - von einer städtebaulichen Erforderlichkeit ausgehen würde, so könnte ein Abwägungsfehler gemäß § 1 VII BauGB nur vermieden werden, wenn bereits durch planerische Festsetzungen im Bebauungsplan selbst eindeutig sichergestellt wird, dass sämtlicher das Gewerbegebiet betreffender Erschließungsverkehr ausschließlich von der neu zu schaffenden Zufahrt aus Nordosten von der Kreisstraße FS 42 her erfolgt. Umgekehrt gewendet muss durch planungsrechtliche Festsetzungen abschließend sichergestellt sein, dass durch das bestehende faktische MD-Gebiet westlich des nunmehrigen Plangebiets keine Kraftfahrzeugzufahrt zum geplanten „Gewerbegebiet Niederhinzing“ stattfinden kann. Nur dann ist sichergestellt, dass hinsichtlich der Wohnhäuser an der gemeindlichen Dorfstraße im MD-Gebiet Niederhinzing - insbesondere auch hinsichtlich des Wohnhausgrundstücks unserer Mandantschaft - keine unzumutbaren Lärm-, Staub- und Erschütterungsimmissionen durch vorbeifahrenden Kraftfahrzeugverkehr, vor allen Dingen durch schwere</i></p> | <p><i>fehlte, um die sofortige Stilllegung anordnen zu müssen.</i></p> <p><i>Es ist zudem so, dass die Einwendungsführer - sowie andere Bewohner des Dorfgbietes - die Gemeinde als örtliche Straßenverkehrsbehörde (Art. 2 Satz 1 Nr. 1 BayZustGVerk) dazu bewegen werden, die Durchfahrt von Lkw durch das Dorfgebiet - auch bereits vor der Erstellung der nordöstlichen Straßenanbindung des Gewerbegebietes - zu verhindern.</i></p> <p><i>Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt grundsätzlich, dass die voraussehbaren Konflikte im Bebauungsplan selbst gelöst werden. Eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgende Maßnahmen ist zwar denkbar, jedoch nur dann zulässig, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens bereits sichergestellt ist (vgl. BVerwG, NVwZ-RR 1995, S. 130).</i></p> <p><i>Wie ausgeführt, ist der Neubau der Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet jedoch von verschiedenen Unwägbarkeiten abhängig. Es ist auch so, dass die für den Straßenbau benötigten Grundflächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, sondern Privateigentum darstellen. Bei einem kooperativen Eigentümer der Flächen, wie der Inhaberkfamilie des Gewerbebetriebes der Firma Stanglmayr, ist nicht unbedingt von einer Verzögerung der Arbeiten an der neuen Zufahrtsstraße auszugehen. Allerdings ist der Verbleib der Grundstücke im Eigentum dieser der Planung wohlwollend gegenüberstehenden Eigentümer aus rechtlicher Sicht nicht festgeschrieben. Aus diesem Grund ist eine deutliche Verzögerung jedenfalls möglich.</i></p> <p><i>Der daraus entstehende Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung der Grundstücke einerseits und fehlender Lkw-tauglicher Zufahrt andererseits ist in dem Bebauungsplan selbst - wenn man sich die zu errichtende Straße nicht als bereits vorhanden hinzudenkt - nicht ansatzweise gelöst.</i></p> <p>2. <i>In dem Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.2017, mit welchem unser Einwand zurückgewiesen wurde, wird gesagt, dass die neu vorgesehene Zufahrtsstraße im Osten des Gewerbegebiete „nicht mehr an die westlich zum Bebauungsplangebiet vorhandene Ortsstraße an[schließt], sondern als Sackgasse“ endet.</i></p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|--|--|
| | <p><i>Lastwagen, mehr entstehen wird. Zudem ist ersichtlich auch das Schallschutzgutachten von Steger & Partner davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließung vom Nordosten her stattfinden wird und keine Kraftfahrzeuge vom Gewerbegebiet mehr durch die Gemeindestraße im faktischen MD-Gebiet Niederhinzing fahren werden.</i></p> <p><i>Denkbar ist insoweit beispielsweise eine hinreichend schmale Wegbreite im westlichen Bereich der Fl.Nr. 720/3 beziehungsweise eine dortige Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, etwa als Fußgängerbereich und/oder Fahrradbereich. Dies ist gemäß § 9 I Ziff. 11 BauGB möglich. Durch solche Festsetzungen wäre schon im Bebauungsplan selbst sichergestellt, dass kein Kraftfahrzeugverkehr, insbesondere kein LKW-Verkehr, mehr vom Nordwesten über die Dorfstraße in das Bebauungsplangebiet einfahren könnte.</i></p> <p><i>Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Verengung der Fahrbahn im westlichen Bereich der Fl.Nr. 720/3 geht insoweit zwar in die richtige Richtung und wird von unserer Mandantschaft ausdrücklich begrüßt. Dies ist jedoch nicht ausreichend. Denn wenn eine Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen von Westen her weiterhin vorgesehen werden soll, was eine weiterhin ausreichende Zufahrtsbreite voraussetzen würde, wäre dadurch keineswegs durch Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen, dass weiterhin auch LKW-Verkehr von Westen her ins Plangebiet einfahren könnte. Für landwirtschaftliche Zwecke wäre es indes ohne Weiteres zumutbar, die neuer Erschließungsstraße vom Nordosten her zu benutzen.</i></p> <p><i>Angedachte zusätzliche verkehrsrechtliche Regelungen, wie sie unter Ziffer 4.2 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan vorgesehen sind, können insoweit die Belange der Anwohner nicht hinreichend schützen. Denn verkehrsrechtliche Regelungen sind nicht nach § 9 BauGB festsetzungsfähig (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 14.11.1990, Az. 10 C 10236/90, NVwZ-RR 1992, 342). Es müsste daher jedenfalls die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche im Bereich der Fl.Nr. 720/3 ganz oder teilweise durch Bebauungsplanfestsetzung selbst eingeschränkt werden. Dies könnte - wie oben angeregt - durch Festsetzung eines Fußgänger- und/oder Radfahrbereichs erfolgen.</i></p> <p><i>Damit wäre dann - jedenfalls in Bezug auf das Grundstück unserer Mandantschaft - auch dem immissionsschutzrechtlichen Trennungs-</i></p> | <p><i>Dies ist jedoch unzutreffend, da eine wirkliche Sackgasse überhaupt nicht geplant ist. Es liegt im Übrigen auch nicht im Interesse der Einwendungsführer, dort eine bauliche Trennung vorzusehen, um jede Zufahrt von dem östlichen in den westlichen Teil der Straße zu unterbinden; landwirtschaftlicher Verkehr soll dort weiterhin stattfinden können.</i></p> <p><i>Damit steht jedoch fest, dass die Gemeinderatsmitglieder überhaupt nicht hinreichend informiert waren, welcher Konflikt tatsächlich besteht und wie er gelöst werden konnte. Der zugrundeliegende Sachverhalt ist den Mitgliedern des Gemeinderates nicht hinreichend zur Kenntnis gebracht worden. Die Gemeinderatsmitglieder sind offenbar nicht darüber informiert worden, dass dort keine Sackgasse geplant ist, sondern die Straße auch weiterhin durchgängig ist.</i></p> <p><i>Dazu, dass die Lkw trotz der Verabschiedung des Bebauungsplanes vor der Fertigstellung der neuen Zufahrtsstraße mangels Alternative zunächst weiter die Durchfahrt durch das Dorfgebiet nehmen müssen, vgl. unten.</i></p> <p><i>Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates muss auf einer korrekten Tatsachengrundlage erfolgen. Der Gemeinderat muss sich darüber im Klaren sein, dass eine verkehrliche Trennung zwischen dem westlich gelegenen Dorfgebiet sowie dem östlich gelegenen Gewerbegebiet tatsächlich nicht existiert. Eine Trennung ist weder vorgesehen noch wäre eine solche Trennung zeitnah möglich, so dass mit der vorliegenden Planung ein schwerwiegender Konflikt hervorgerufen bzw., da in dem Gebiet derzeit bereits An- und Abfahrten auch mit Lkw stattfinden, zementiert wird.</i></p> <p><i>Sind sich die Gemeinderatsmitglieder hierüber nicht im Klaren, kann von einem schwerwiegenden Abwägungsdefizit gesprochen werden. Wird der Bebauungsplan jedoch trotz der vorhandenen Probleme ohne Änderung beschlossen, ist ebenfalls von einem Abwägungsfehler auszugehen, da der Gemeinderat den erkannten Konflikt nicht aufgelöst hat.</i></p> <p><i>Außerdem kann diesbezüglich darauf hingewiesen werden, dass bereits jetzt der betreffende Schwerlastverkehr stattfindet, der - wie das Verwaltungsgericht München sowie das Landratsamt Freising festgestellt haben - derzeit bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Ein zentra-</i></p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|---|--|
| | <p><i>grundsatz gemäß § 1 VI Ziff. 7 BauGB, § 50 BfSchG genüge getan.</i></p> <p><u>Beschluss vom 16.10.2017:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung bzw. die ihr zugrundeliegende Straßenführung wurde geändert. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets wird nunmehr eine öffentliche Verkehrsfläche an die Kreisstraße FS 42 vorgesehen. Diese Verkehrsfläche verläuft nicht mehr durch das Bebauungsplangebiet und schließt nicht mehr an die westlich zum Bebauungsplangebiet vorhandene Ortsstraße an, sondern endet als Sackgasse. Zudem wird im Westen des Bebauungsplangebiets ein kleines Stück einer bislang nicht öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies erfolgt insbesondere auch, um die Erschließung der GEE 1 und GEE 2 zu gewährleisten. Angesichts dieser geänderten Straßenführung ist zu erwarten, dass der künftige Schwerlastverkehr die neue Zu- und Ausfahrt zur Kreisstraße nehmen wird. Unabhängig hiervon stellt der Bebauungsplan durch die festgesetzte Emissionskontingentierung sicher, dass es weder am Anwesen der Einwendungsführerin noch an anderen Immissionsorten in der Nachbarschaft oder näheren Umgebung zu schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, durch die mit dem Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen kommt. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens muss der Antragsteller den Nachweis erbringen, dass diese Emissionskontingente eingehalten werden. Anhaltspunkte für die Entstehung anderer Emissionen, etwa Staub oder Erschütterungen, für welche die mit dem Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen ursächlich wären, und die zu einer Beeinträchtigung der Einwendungsführerin führen könnten, sind derzeit nicht ersichtlich.</p> <p>Ergebnis: 13 : 0 Beschlussbuchnummer 205/2017</p> | <p><i>ler Punkt bei dieser Feststellung ist die Situierung des Betriebes im bzw. am dort noch vorfindlichen Dorfgebiet.</i></p> <p>3. <i>Den Einwendungsführern stellt sich außerdem die Frage, wie sichergestellt wird, dass die neue Straßenanbindung zügig fertiggestellt wird, bevor das Gewerbegebiet in Betrieb geht. Dabei ist zu bedenken, dass die Fa. Stanglmayr mit erheblichem Fuhrpark bereits jetzt dort arbeitet und mangels echter Alternativen die Zufahrt durch das Dorfgebiet nutzt.</i></p> <p><i>Das Landratsamt Freising hat mit Bescheid vom 25.10.2016 eine Nutzungsuntersagungsverfügung erlassen, wonach die weitere Nutzung von Flächen als Abstellplatz für Fahrzeuge bzw. Maschinen des bestehenden Gewerbebetriebes untersagt werden ist; es ist eine Frist bis zum 31.12.2017 gesetzt worden. Wie eben ausgeführt, ist damit jedoch die Feststellung verbunden, dass der gesamte Betrieb formell wie materiell illegal ist; das Ermessen, den gesamten Betrieb umgehend einzustellen, war am 25.10.2016 lediglich noch nicht auf Null reduziert.</i></p> <p><i>Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird der Betrieb der Fa. Stanglmayr bauaufsichtlich zunächst legalisiert; der Betrieb geht zunächst weiter, so dass - noch bevor die Straße das Gewerbegebiet in seinem Nordosten mit der Kreisstraße verbindet - weiterhin von einer hohen Belastung der Anwohner im Dorfbereich Niederhinzing auszugehen ist.</i></p> <p><i>Im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung müssen die Gemeinderatsmitglieder diesen Konflikt angemessen lösen. Dabei besteht nur ein sehr kleiner Interpretationsspielraum, da das Verwaltungsgericht München bereits festgestellt hat, dass die gewerbliche Tätigkeit bau-rechtswidrig ist und das Landratsamt Freising zur Nutzungsuntersuchung in Bezug auf Teilflächen verpflichtet wurde. Der Konflikt kann durch den Gemeinderat nicht einfach ignoriert werden.</i></p> <p><i>Der Konflikt muss als solcher im Satzungstext benannt werden. Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbe-Teilgebiete (GEE1-4) müssen jeweils die weitere Einschränkung erfahren, dass dort Gewerbebetriebe mit erheblichem Lkw-Verkehr erst dann genehmigt werden können, wenn die ebenfalls geplante Straßenzufahrt von nordöstlicher</i></p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|---|
| | | <p><i>Seite her fertiggestellt ist.</i></p> <p><i>Weder eine solche zeitliche Einschränkung noch eine sonstige Auflösung der Konfliktsituation zwischen den Einwohnern des Dorfgebietes sowie der geplanten, illegal bereits bestehenden Nutzung gehen aus dem Entwurf des im Gemeinderat zu verabschiedenden Bebauungsplanes hervor.</i></p> <p><i>In diesem Zusammenhang stellt sich die weitere Frage, wie sichergestellt werden soll, dass nach der Verfügbarkeit der neuen Zufahrt von der Kreisstraße die Durchfahrt durch das Dorfgebiet für den gewerblichen Verkehr, insbesondere Lkw gesperrt ist. Ausgehend davon, dass die Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr möglich bleiben soll, bietet sich ein Durchfahrtsverbot für Kfz aller Art ausgenommen landwirtschaftlichen Verkehr an. Im Hinblick auf die besonderen, von Lkw ausgehenden Gefahren bzw. Emissionen erscheint auch ein Durchfahrtsverbot denkbar, welches von vornherein nur für Lkw gilt.</i></p> <p><i>Zwar mag die Gemeinde Rudelzhausen - wenn es sich, wie hier, um eine Gemeindestraße handelt - als örtliche Straßenverkehrsbehörde gemäß Art. 2 Satz 1 Nr. 1 BayZustGVerk zuständig zum Aufstellen der betreffenden Verkehrszeichen sein, so dass die Aufstellung möglicherweise reibungslos verlaufen wird. Aus Sicht der Einwendungsführer muss jedoch auch insoweit die notwendige Abwägung, der zufolge nach Erstellung der nordöstlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet Lkw die westliche Anbindung durch das Dorfgebiet nicht mehr befahren dürfen, Teil bereits des Bebauungsplanbeschlusses sein. Der Bebauungsplan muss, als Teil des Satzungstextes, bereits die erforderliche Abwägung sowie - als Ergebnis - die Notwendigkeit der Aufstellung entsprechender Verkehrszeichen bei der Inbetriebnahme der neuen Straße enthalten.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>III.</i></p> <p><i>Als Fazit bleibt festzuhalten, dass - um Abwägungsfehler zu vermeiden - der bestehende Konflikt als solcher im Satzungstext benannt werden muss. Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbe-Teilgebiete (GEe1-4) müssen jeweils die weitere Einschränkung erfahren, dass dort Gewerbebetriebe mit erheblichem Lkw-Verkehr erst dann genehmigt werden können, wenn die ebenfalls geplante Straßenzufahrt von östlicher Seite her</i></p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|---|
| | | <p><i>fertiggestellt ist.</i></p> <p><i>Außerdem ist der Bebauungsplan im Hinblick auf die entstehenden - bzw. illegalerweise bereits bestehenden - Konflikte auch insoweit zu ergänzen, dass eine Sperrung der Lkw-Durchfahrt durch das Dorfgebiet Niederhinzing für die Zeit nach Ablauf der durch das Landratsamt Freising gesetzten Frist, also ab dem 01.01.2018, vorausgesetzt wird.</i></p> <p><u>Beschluss vom 22.01.2018:</u></p> <p>Die für die Einwendungsführer Eheleute Ballhausen von den Rechtsanwälten Nüsslein Sättler und Partner mit Schreiben vom 27.11.2017 erhobenen Einwände zum Entwurf der Bauleitplanung werden vollinhaltlich zur Kenntnis genommen. Dazu wird im Einzelnen Folgendes ausgeführt:</p> <p><u>Zu Ziff. I:</u></p> <p>Entgegen der Rechtsauffassung der Einwendungsführer handelt es sich nicht um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung. Vielmehr ist die beabsichtigte Bauleitplanung städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, weswegen auch vom Vorliegen der Planrechtfertigung ausgegangen werden kann. Insoweit wird auch auf die Ausführungen in Ziff 1 der Begründung zum Bebauungsplan (Anlass, Sinn und Zweck der Bauungsaufstellung) verwiesen und den Abwägungsbeschluss vom 15.05.2017 zu dem inhaltlich ähnlichen Einwand der Einwendungsführer im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB. Am Vorliegen einer ausreichenden städtebaulichen Rechtfertigung bzw. Erforderlichkeit ändert auch der Hinweis der Einwendungsführer nichts, wonach die Flächen innerhalb des Gewerbegebiets nicht unterschiedlichen Eigentümern gehören würden, sondern ausschließlich im Eigentum der Familie Stanglmayr stehen würden. Selbst wenn dem so wäre, würde dies die Erreichung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele nicht im Wege stehen. Auch die Tatsache, dass Familie Stanglmayr von der Bauleitplanung profitiert, führt nicht zu einem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p> <p><u>Zu Ziff. II:</u></p> <p>Die Befürchtungen der Einwendungsführer, dass es nach Inkrafttreten der Bauleitplanung und Ihrer vollständigen oder teilweisen Umsetzung zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der öffentlichen Gemeindestraße kommt, an welcher das Wohnanwesen der Einwendungsführer liegt bzw., dass sogar schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärmemissionen für die</p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|--|
| | | <p>Einwendungsführer entstehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der aktuell bereits bestehenden Gemeindestraße kann künftig sicherlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die damit einhergehenden Nachteile für die Einwendungsführer und ihre Grundstücke und baulichen Anlagen sind der Gemeinde bewusst. Dennoch wiegen die für die Planung aus städtebaulicher Sicht sprechenden Gründe aus Sicht der Gemeinde so stark, dass eine ggf. eintretende Verschlechterung für die Einwendungsführer hinzunehmen ist. Zudem stellt die Bauleitplanung durch die Immissionsschutzfestsetzungen und die darin enthaltene Emissionskontingentierung sicher, dass gerade keine unzumutbaren Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten im Dorfgebiet entstehen. Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden und wird von der Baugenehmigungsbehörde überprüft. Auch wurde durch den Ausschluss von Genehmigungsfreistellungsverfahren sichergestellt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.</p> <p>Unabhängig hiervon sieht die Bauleitplanung durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die bis zur Kreisstraße reicht und in diese einmündet, eine zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße vor. Angesichts dieser geänderten Straßenführung ist zu erwarten, dass die Verkehrsbelastung durch Schwerlastverkehr auf der bestehenden Straße durch das Dorfgebiet stark abnehmen wird. Aktuell bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass diese neue öffentliche Verkehrsfläche entweder überhaupt nicht umgesetzt wird oder später, also erst nach Aufnahme von neuen Gewerbebetrieben im Bebauungsplangebiet, und es insoweit zu Nachteilen für die Einwendungsführer kommt. Die Flächen, welche für die Errichtung der neuen Erschließungsstraße benötigt werden, stehen zwar aktuell und künftig nicht im Eigentum der Gemeinde, da es sich um einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg handeln soll. Dennoch ist der Eigentümer bereit und in der Lage, zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Straßenflächen in Abstimmung mit der Gemeinde und – soweit erforderlich - dem Tiefbauamt des Landkreises herzustellen und seine Zustimmung zur Widmung zu erteilen. Vor Entstehen des Baurechts wird auch ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der zeitnahen Herstellung und Widmung der Straßenflächen geschlossen. Zudem kann und wird in diesem Vertrag festgeschrieben werden, dass vor Errichtung der Straßenflächen im Gewerbegebiet keine Nutzungen aufgenommen wer-</p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|---|
| | | <p>den, die im Vergleich zur aktuellen Situation zu einer Verkehrszunahme auf der bestehenden Straße durch das Dorfgebiet führen.</p> <p>Der Errichtung der im Bebauungsplangebiet gelegenen neuen Erschließungsstraße stehen auch keine sonstigen rechtlichen Hürden entgegen, die nicht überwunden werden könnten. Insbesondere treffen die von den Einwendungsführern geäußerten Bedenken, wonach die Errichtung der Straße bzw. die dazu erforderliche Querung des Hundsbaches an wasserrechtlichen oder artenschutzrechtlichen Bestimmungen scheitert, nicht zu. Die Planung wurde – auch und gerade im Bereich des Hundsbaches – eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Insoweit drohen keine unüberwindbaren Hürden. In wasserrechtlicher Hinsicht wird auf die Ziffern 2.7. und 2.8. der textlichen Hinweise des Bebauungsplanentwurfs verwiesen. Zwischenzeitlich werden seitens der Gemeinde die notwendigen Vorabstimmungen mit der Wasserrechtsbehörde und dem WWA München als Fachbehörde vorgenommen. Auch insoweit stehen der Errichtung der Erschließungsstraße keine unüberwindbaren Hürden entgegen.</p> <p>Schließlich rügen die Einwendungsführer auch, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan dazu führt, dass der aktuell im Bebauungsplangebiet vorhandene Gewerbebetrieb der Fa. Stanglmayr, dessen Betrieb mit Bescheid des Landratsamtes Freising vom 25.10.2016 zum 31.12.2017 eingestellt wurde, durch eine Baugenehmigungserteilung legalisiert werden kann und zwar auch vor Errichtung der neuen Erschließungsstraße und dies zu einer Belastung der Einwendungsführer und der übrigen Anwohner führt. Diese befürchtete Entwicklung könnte tatsächlich eintreten. Allerdings ist es – wie eingangs beschrieben – gerade auch eines der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, diesen alteingesessenen Gewerbebetrieb und die damit verbundenen Arbeitsplätze am Ort zu erhalten. Damit ggf. einhergehende Belastungen für die Anwohner und Einwendungsführer werden gesehen. Allerdings wiegen die Belastungen nicht so schwer, dass die Gemeinde von der Bauleitplanung Abstand nehmen möchte. Hinzu kommt, dass die Fa. Stanglmayr nach der Anhörung des Landratsamtes Freising zum Erlass einer Einstellungsverfügung durch eine schalltechnische Untersuchung des hierauf spezialisierten und qualifizierten Büros Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH vom 06.09.2016 nachgewiesen hat, dass die an den Anwesen der Einwendungsführer durch die An- und Abfahrten der Fahrzeuge des Betriebs Stanglmayr entstehenden Emissionen die maßgebenden Immissions-</p> |

| | Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB |
|--|---------------------------------|--|
| | | <p>grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Tageszeit um 15 dB(A) und zur Nachtzeit um 5,5 dB(A) unterschreitet. Das LRA hat diese Untersuchung kritisch geprüft und letztlich für richtig befunden und daher auch ganz bewusst davon abgesehen, den Betrieb zur Nachtzeit mit sofortiger Wirkung zu untersagen.</p> <p>Insgesamt wird daher trotz der erhobenen Einwände an der Planung festgehalten.</p> <p>Ergebnis: 14 : 0 Beschlussbuchnummer 16/2018</p> |

.....
 Konrad Schickaneder
 Erster Bürgermeister

.....
 Pamela Hagl
 Schriftführerin