

Gemeinde Rudelzhausen

Landkreis Freising



Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Andreas Islinger	0 87 52/ 86 87 - 12	EG 09	01	13.08.2024

Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Iglisdorf West“ (Nr. 115) und zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans

A Beteiligung der Fachstellen bzw. Behörden, Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 statt.

1. Folgende Fachstellen und Behörden haben keine Stellungnahme bzw. Äußerung abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Clariant Produkte (Deutschland) GmbH
- Deutsche Glasfaser Holding GmbH
- Hopfenpflanzerverband Hallertau e.V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Erdgas Südbayern GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V.
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Wasserwirtschaftsamt München
- DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
- Landratsamt Freising: Untere Naturschutzbehörde, Gesundheitsamt, Brandschutzdienststelle, Tiefbauamt

2. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, 18.04.2024
- Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH, 22.04.2024
- Regionaler Planungsverband München, 16.05.2024
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 21.05.2024
- Staatliches Bauamt Freising, 23.05.2024

3. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die Einwände enthalten bzw. abgewogen werden müssen:

3.1 Landratsamt Freising, Bauamt, vom 23.05.2024

Es wird auf die Stellungnahme des SG 43 vom 18.01.2024 verwiesen.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Die beabsichtigte Bauleitplanung lässt einen Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit von Bauleitplänen vermuten. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend erfolgt die Bauleitplanung für ein lediglich 1.680m² großes "Baugebiet", um Baurecht für zwei Wohnhäuser zu schaffen. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diese Planung ist den Begründungen des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes nicht zu entnehmen. Es entsteht der Eindruck, dass es sich hierbei vielmehr um eine "Gefälligkeitsplanung" handelt, die nicht städtebaulich

erforderlich ist. Von einer "Gefälligkeitsplanung" wird immer dann ausgegangen, wenn die Bauleitplanung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG, B. v. 30.12.2009, 4 BN 13.09).

Unabhängig hiervon ist die Ausweisung eines MD (Dorfgebiet) nicht die richtige Gebietsart i. S. d. BauNVO. Der Begründung ist zu entnehmen, dass "Ziel des Vorhabens es ist, im Bereich nördlich des Ortsteils Enzelhausen und südlich des Weilers Iglisdorf an der Iglisdorfer Straße Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung zu schaffen und daher ein Dorfgebiet zu entwickeln". Bei einer Festsetzung eines MD würde ein "Ettiketenschwindel" vorliegen. Im Umgriff des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplan wäre keine für ein Dorfgebiet erforderliche landwirtschaftliche Mischnutzung vorhanden. Hier wäre die Festsetzung eines WA für die Wohnbebauung die richtige Gebietsart.

Beschluss:

Im FNP-Deckblatt, Kap. 4 „Städtebauliche Ziele“ wird bereits darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit Bauanträge für Bauen im Außenbereich in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich gestellt und auch genehmigt wurden. Der vorliegende Bebauungsplan „Iglisdorf West“ soll angrenzend an die bereits genehmigte Bebauung im Außenbereich Baurecht schaffen. Durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes soll die vorhandene und geplante Entwicklung in Iglisdorf in einen landchaftsverträglichen Rahmen gebracht werden.

Die Ausweisung in der Flächennutzungsplanänderung als WA (Allgemeines Wohngebiet) wurde bereits in der Entwurfsfassung angepasst. Die Stellungnahme des LRA, Bauamt, entspricht hier nicht mehr der aktuellen Planfassung.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 96 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.2 Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde, vom 23.05.2024

Aus dem Protokoll der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.04.2024 geht hervor, dass die Hinweise des Immissionsschutzes aus der Stellungnahme der UIB vom 18.01.2024 "zur Kenntnis genommen werden". Eine Auseinandersetzung bzw. Abwägung zum Thema heranrückende Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb hat aus unserer Sicht nicht erkennbar stattgefunden. Auf unsere o.g. Stellungnahme wird verwiesen.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 2.1 hat sich ein Fehler eingeschlichen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um ein "Allgemeines Wohngebiet" und nicht um eine "Allgemeines Dorfgebiet" handelt.

Rechtsgrundlage: § 50 BImSchG, TA Lärm

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Zum BPL:

Das Plangebiet soll als Dorfgebiet festgesetzt werden. Allerdings ist nur eine Wohnnutzung (zwei Doppelhäuser) vorgesehen, so dass wohl eher ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll und entsprechend festzusetzen wäre.

Die Bahnlinie befindet sich unserer Kenntnis nach nicht in einem offiziellen Streckennetz sondern ist in privater Hand und wird nur noch gelegentlich genutzt.

Zur Nutzung der Lagerhalle südlich des Plangebietes liegen uns keine Informationen vor. Im Bauprogramm des LRA FS (hier sind Baugenehmigungen ab 1990 hinterlegt) sind für die Flurnr. 662 keine Baugenehmigungen eingetragen. Ob die Halle landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt wird, entzieht sich unserer Kenntnis. Eine eigene Recherche hat ergeben, dass sich dort ein Firmensitz für Bodenlegearbeiten und Trockenbau befindet. Aus fachlicher Sicht kann ohne Kenntnis der Nutzung und Unsicherheit hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Plangebietes keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Rechtsgrundlage: § 50 BImSchG, TA Lärm

Beschluss:

Der redaktionelle Fehler in den textlichen Festsetzungen wird angepasst.

Die Hinweise zum Immissionsschutz werden weiterhin zur Kenntnis genommen. Die textlichen Hinweise werden bezüglich des einzuhaltenden Immissionsschutzes für den Fall, dass die Halle gewerblich genutzt wird, ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 97 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.3 Landratsamt Freising, SG Wasserrecht, vom 23.05.2024

Der Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung teilt mit: Die Stellungnahme vom 12.12.2023 bleibt aufrechterhalten, da nach wie vor kein Erschließungskonzept für die Niederschlagswasserentsorgung vorliegt.

Im Planungsgebiet selbst verlaufen keine Gewässer. Der Lehnbach fließt in Richtung Ost – Südwest in ca. 40 m Entfernung am Planungsgebiet vorbei und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer soll erst geprüft werden, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Ein Bodengutachten oder ein Sickerversuch, die eine Sickerfähigkeit des Bodens nachweisen, liegt nicht vor. Es wird auf die NwFreiV und TRENNOG verwiesen.

Dem Bebauungsplan sollte eine Erschließungskonzeption zugrundegelegt werden, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Dazu gehört im Fall der Versickerung der Nachweis der Sickerfähigkeit durch Bodengutachten oder Sickerversuch. Ein Verweis auf NwFreiV und TRENNOG sind nicht ausreichend, solange nicht geklärt ist, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und ob diese ggf. in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist noch während des Bauleitplanungsverfahrens mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt München zu klären.

Ergänzung vom 29.04.2024: Die Vorabklärung der Niederschlagswasserentsorgung bereits im Bebauungsplanverfahren ist insbesondere deshalb erforderlich, weil immer noch kein Nachweis der Sickerfähigkeit vorliegt, weder ein Sickerversuch noch ein Bodengutachten. In der Begründung wird unter Textliche Festsetzungen A Niederschlagswasser auf folgendes hingewiesen:

Das Bauvorhaben befindet sich im tertiären Hügelland. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist je-doch im tertiären Hügelland des Öfteren nicht gegeben. Da in der Nähe des Bauvorhabens der Lehnbach verläuft, ist im Falle einer unzureichenden Versickerung die Niederschlagswasserentsorgung gesichert. Exakte Angaben über die Grundwasserverhältnisse können nicht gemacht werden. Es muss jedoch mit Hang - und Schichtwasser gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

Die Frage der Niederschlagswasserentsorgung ist damit nicht ausreichend behandelt. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kommt eine Einleitung in den Lehnbach nur in Frage, wenn entweder die Voraussetzungen des Art. 18 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BayWG und der TRENNOG erfüllt sind, oder eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist noch im Bebauungsplanverfahren mit dem Landratsamt Freising, Wasserwirtschaftsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen. Ein Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ist ohne weitere Erschließungskonzeption nicht möglich. Die Einleitung in den Lehnbach setzt ebenfalls voraus, dass ein Zugang zum Gewässer rechtlich gesichert ist. Die Baugrundstücke selbst liegen nicht am Lehnbach. Insofern fehlt eine Darstellung, wie die Einleitung über Grundstücke Dritter erfolgen kann.

Rechtsgrundlage: WHG, BayWG

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 Iglisdorf-West (Flurnummern 55, 661 und 662 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dort liegt auch kein ermitteltes und faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ100 oder HQextrem) vor. Auch von einem wassersensiblen Bereich wird das Gebiet nicht tangiert.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird unter Nr. 1.2 und Nr. 3.1 der Begründung als Fl.Nrn. 55 T, 682 und 661 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen angegeben. In der Karte ist der Geltungsbereich dagegen mit den Fl.Nrn. 55 T, 662 und 661 Gde. Rudelzhausen Gmk. Einzelhausen

dargestellt. Es wird daher davon ausgegangen, dass tatsächlich die Fl.Nr. 662 anstelle der Fl.Nr. 682 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen gemeint ist.

In diesem Fall befindet sich auch der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans weder in einem vorläufig gesicherten noch einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch einem ermittelten und faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 oder HQextrem). Auch von einem wassersensiblen Bereich wird das Gebiet nicht tangiert.

Von Seiten des Bereichs Überschwemmungsgebiete bestehen daher keine Einwände gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 Iglisdorf-West.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Der Arbeitsbereich Gewässerbenutzung/-ausbau teilt mit: Im Planungsgebiet selbst verlaufen keine Gewässer. Der Lehnbach fließt in Richtung Ost – Südwest in ca. 40 m Entfernung am Planungsgebiet vorbei und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer soll erst geprüft werden, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Ein Bodengutachten oder ein Sickerversuch, die eine Sickerfähigkeit des Bodens nachweisen, liegt nicht vor. Es wird auf die NwFreiV und TRENNOG verwiesen.

Dem Bebauungsplan sollte eine Erschließungskonzeption zugrundegelegt werden, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Dazu gehört im Fall der Versickerung der Nachweis der Sickerfähigkeit durch Bodengutachten oder Sickerversuch. Ein Verweis auf NwFreiV und TRENNOG sind nicht ausreichend, solange nicht geklärt ist, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und ob diese ggf. in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist noch während des Bauleitplanungsverfahrens mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht, und dem Wasserwirtschaftsamt München zu klären.

Der Arbeitsbereich Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 115 Iglisdorf-West wird jeweils als Fl.Nrn. 55 T, 682 und 661 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen beschrieben. In den Karten sind als Geltungsbereich dagegen jeweils Fl.Nrn. 55 T, 662 und 661 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen dargestellt. In der Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wird die Flurnummer 662 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen als Geltungsbereich genannt. Weiter heißt es in den Begründungen mit Umweltbericht: „Ziel des Vorhabens ist es, im Bereich nördlich des Ortsteils Enzelhausen und südlich des Weilers Iglisdorf an der Iglisdorfer Straße Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung zu schaffen und daher ein Dorfgebiet zu entwickeln.“ und „An die bestehende Bebauung in Iglisdorf soll ein Dorfgebiet entwickelt werden, das die bestehende Bebauung einschließt und auch die Möglichkeit zur Erweiterung bietet.“ Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass anstelle der Fl.Nr. 682 tatsächlich die Fl.Nr. 662 gemeint ist.

Der Geltungsbereich mit den Flurnummern 55, 661 und 662 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dort liegt auch kein ermitteltes und faktisches Überschwemmungsgebiet (HQ100 oder HQextrem) vor. Auch von einem wassersensiblen Bereich wird das Gebiet nicht tangiert.

Von Seiten des Bereichs Überschwemmungsgebiete bestehen daher keine Einwände gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 Iglisdorf-West. Sollte doch die Fl.Nr. 682 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen und nicht die Fl.Nr. 662 Gde. Rudelzhausen Gmk. Enzelhausen gemeint sein, so ist hierzu festzuhalten, dass sich auch diese Flurnummer weder in einem vorläufig gesicherten noch einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und auch nicht in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt. Diese Flurnummer wird im südlichen Bereich geringfügig von einem wassersensiblen Bereich tangiert. In diesem Fall bestehen grds. ebenfalls keine Einwände, allerdings wäre folgendes zu beachten: Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständigen durchzuführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Beschluss:

Ein Erschließungskonzept für die Niederschlagwasserentsorgung wird erstellt und wird ggf. Bestandteil eines separaten wasserrechtlichen Verfahrens. Die textlichen Hinweise des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2**Beschlussbuchnummer 98 / 2024**

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.4 Landratsamt Freising, SG Altlasten, vom 23.05.2024

Die Berücksichtigung der Hinweise aus der Stellungnahme vom 15.01.2024 wird ausdrücklich begrüßt.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 55 (Teilfläche), 682 und 661 sind aktuell im Altlastenkataster nicht eingetragen. Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Gemeinde Rudelzhausen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gehalten, auch eigene Recherchen (z.B. Luftbilder, Archive, Bürgerbefragungen, Baugrunduntersuchungen usw.) durchzuführen um eine mögliche Altlastenproblematik abzuklären. Erkenntnisse über eine Baugrunduntersuchung, die oftmals auch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gibt, liegen uns nicht vor.

Sollten wider Erwarten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, ist mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising das weitere Vorgehen unverzüglich abzuklären (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Da die Grundstücke künftig einer höherwertigen Nutzung (Wohngebiete) zugeführt werden, sind die Maßnahme - und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete nachweislich einzuhalten. Auf die Einhaltung der Prüfwerte für Gewerbenutzung sollte im Bebauungsplan zumindest hingewiesen werden.

Für das Schutzgut Boden ist mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu rechnen, denn die geplanten Baumaßnahmen haben Versiegelungen zur Folge. Es kommt zu einem Totalverlust verschiedener Bodenfunktionen. Auch im Zuge der Bauarbeiten entstehende Bodenverdichtungen sind nachteilige Bodenveränderungen, welche beispielsweise die Korrosionsgefahr erhöht.

Bodenschutzrechtlich wird daher darauf hingewiesen, dass Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z.B. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Textlichen Hinweisen unter Punkt L „Altlasten“ ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2**Beschlussbuchnummer 99 / 2024**

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 23.04.2024

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 10.01.2024 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab.

Darin wurde erläutert, dass die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sowie die Erfordernisse zum Flächensparen und zur Innenentwicklung in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Die gemeindliche Abwägung umfasst die Thematik der Erreichbarkeit von Nahversorgung, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, jedoch keine Aussagen zu bestehenden Potenzialflächen und der Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme.

Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung jedoch keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

Aus landesplanerischer Sicht wird weiterhin empfohlen, von der Planung Abstand zu nehmen und die Siedlungsentwicklung auf die bereits bestehenden Wohnbauflächenpotenziale zu lenken.

Beschluss:

Die Planung schließt an bestehende Gebäude an. Durch die Einordnung der Planung nördlich der bestehenden Bebauung kann nicht von einer Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur zwischen Iglisdorf und Einzelhausen gesprochen werden. Der Ortskern von Rudelzhausen mit zentralen Einrichtungen ist fußläufig nur 1,5 km entfernt, im Ortsteil Iglisdorf oder auch in Einzelhausen gibt es außer einem Metzger ebenfalls keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen. Die Bushaltestelle ist 350 m von dem Planungsgebiet entfernt. Daher ist das Argument der Erreichbarkeit von Nahversorgung sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel nicht von Gewicht.

Die Planung steht den Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht entgegen, da die Planung nicht in das Gewässer oder den Gewässerrand der Abens eingreift und für die Planung keine großflächigen Gehölzrodungen erforderlich sind. Das Landschaftsbild wird durch die dargestellte Planung nicht zerschnitten.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 100 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bebauungsplan, vom 08.05.2024

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft sowie Forstwirtschaftliche und Waldrechtliche Belange:

Wir verweisen auf unsere gemeinsame Stellungnahme im Rahmen der früh-zeitigen Beteiligung vom 13.01.2024 AZ: AELF-ED-L2.2-4612-97-27-3.

Diese werden aufrechterhalten.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaftliche Belange:

Wie in ihrer Begründung beschrieben, soll anstatt des geplanten Sondergebiets nun ein Dorfgebiet entstehen. Der gesamte Geltungsbereich beläuft sich auf ca. 0,1680 ha und verteilt sich auf folgende Fl.Nr. der Gemeinde Einzelhausen:

Fl.Nr. 55 Tfl., 0,1985 ha

Fl.Nr. 662, 0,4941 ha

Fl.Nr. 661, 0,0744 ha

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

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Dieser Umstand und soweit Emissionen unvermeidbar sind, sind zu tolerieren, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen. Auch zu tolerieren ist, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt, dass diese während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen.

Bei Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftliche Flächen und Verkehrswegen angrenzen, wird empfohlen, ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück und landw. Verkehrswegen einzuhalten, um zukünftig Beeinträchtigungen zu vermeiden. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Flächen nicht eingeschränkt werden. Falls dennoch landw. Flächen im Umgriff während der Bauphase genutzt werden, müssen die Schäden und Verluste gegenüber den betroffenen Landwirten ersetzt werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Hinweis:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in die Satzung aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Textlichen Hinweisen unter Punkt F „Landwirtschaft“ ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 101 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Flächennutzungsplan, vom 08.05.2024

Für die Beteiligung am o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaft sowie Forstwirtschaftliche und Waldrechtliche Belange:

Wir verweisen auf unsere gemeinsame Stellungnahme im Rahmen der früh-zeitigen Beteiligung vom 13.01.2024 AZ: AELF-ED-L2.2-4611-90-16-7.

Diese werden aufrechterhalten.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt zur 25. Flächennutzungsplanänderung eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Landwirtschaftliche Belange:

Wie in ihrer Begründung beschrieben, soll anstatt des geplanten Sondergebiets nun ein Dorfgebiet entstehen. Der gesamte Geltungsbereich beläuft sich auf ca. 0,1680 ha und verteilt sich auf folgende Fl.Nr. der Gemeinde Enzelhausen:

Fl.Nr. 55 Tfl., 0,1985 ha

Fl.Nr. 662, 0,4941 ha

Fl.Nr. 661, 0,0744 ha

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rudelzhausen nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Textlichen Hinweisen unter Punkt F „Landwirtschaft“ ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 102 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.8 Bayerischer Bauernverband vom 23.05.2024

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 15.01.2024 gilt weiterhin.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

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

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Für die Schaffung des Dorfgebietes müssen in einem bestimmten Verhältnis Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich mittels Ökopunkte oder an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Es ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen immer dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Textlichen Hinweisen unter Punkt F „Landwirtschaft“ ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 103 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.9 Bayernwerk Netz GmbH vom 24.04.2024

Unsere Stellungnahme vom 13.12.2023 behält weiter seine Gültigkeit.

Anbei ein Lageplan mit Grün eingezeichnetem Leitungsverlauf. Hier muss ein neues Kabel zum Anschluss der neuen Häuser verlegt werden.

Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen

durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Textlichen Hinweisen unter Punkt H „Bayernwerk Netz GmbH“ ergänzt.

Der Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan – Planteil nachrichtlich ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 104 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.10 bayernets GmbH vom 19.04.2024

Wie Ihnen bereits bekannt verläuft im Geltungsbereich Ihres o. g. Vorhabens – wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt – die folgenden Anlagen:

Anlagentyp	Status	Bezeichnung / DN / Schutzstreifen
Gastransportleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	FF01/0100 DN 700 / PN 67.5 Schutzstreifen: 10.0 m (5.0 m beiderseits)
2 Kabelschutzrohranlagen (2 und 6 KSR) mit LWL-Kabeln	in Betrieb	

Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Darstellung unseres Schutzstreifens 10.0 m (5.0 beiderseits der Rohrachse) im Bebauungsplan fehlt. Wir bitten Sie, dies zu ergänzen und dementsprechend die Baugrenzen zu korrigieren.

Für die Darstellung unserer Gastransportleitung mit Zubehör im Bebauungsplan sowie die Aufnahme unserer Auflagen unter „Textliche Festsetzungen Punkt J“ bedanken wir uns.

Unter Einhaltung u.a. dieser Auflagen haben wir keine Einwände gegen das Verfahren. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschluss:

Die Darstellung der Schutzstreifen der Gastransportleitung wird im Bebauungsplan – Planteil nachrichtlich ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 105 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

3.11 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau vom 08.05.2024

Die Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 14.04.2024 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 23.05.2024 die Stellungnahme für die Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Wolnzacherstr.6, 84072 Au i. d. Hallertau, E-Mail: info@zvww-hallertau.de, Tel. 08752 868590.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung DN 80 PVC im Flurstück 613 der Gemarkung Enzelhausen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann. Der Mindestdruck laut technischen Regelwerk von 2,35 bar steht zur Verfügung.

Das o.g. Baugrundstück im Teilbereich der FlNr. 662 in der Gemarkung Enzelhausen ist nicht durch eine Wasserversorgungsleitung erschlossen, so dass kein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht. Der Zweckverband ist jedoch zur Erschließung des genannten Baugrundstückes bereit, wenn der Antragsteller mit dem Zweckverband eine Sondervereinbarung abschließt. Sollte für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau keine persönlich beschränkte Dienstbarkeit eingetragen werden können, ist eine Erschließung nicht möglich. Die gesamten Kosten für die Erschließung im öffentlichen und privaten Grund sind vom Grundstückseigentümer zu bezahlen einschließlich möglicher anfallender Kosten wie z.B. Gestattungsverträge und Dienstbarkeitsbestellungen.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten soweit diese noch nicht vorhanden sind für den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an den Leitungen im Straßengrund der Gemarkung Mainburg wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten unter anderem gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 7 (Verursacher-Prinzip) von der Stadt Mainburg bzw. von dem Grundstückseigentümer zu tragen.

Bei der Erstellung von Trassen für Fernwärmeleitungen, Photovoltaikanlagen oder sonstigen Stromkabeln ist der geplante Trassenverlauf bereits vor Beginn der Grabungsarbeiten dem Zweckverband bekannt zu geben. Nach Abschluss der Kabelverlegung ist die Aufmaß Skizze unaufgefordert dem Zweckverband zu übersenden.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Hallertau. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Stadt dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten im Flurstück 662 mit 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 6 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Hallertau berechnet.

Die Erschließung der oben genannten Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP wird nur, bei Übernahme der tatsächlich vollständig anfallenden Kosten, durchgeführt. Hierzu ist der Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung (Sondervereinbarung) mit dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau notwendig.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau ersichtlich.

Dem Zweckverband ist nach Bekanntmachung über die oben genannte Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP eine rechtskräftige Ausfertigung (bevorzugt in digitaler Form) zu übersenden.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Textlichen Hinweisen unter Punkt I „Wasserversorgung“ und Punkt E „Brandschutz“ ergänzt.

Ergebnis: 14 : 2

Beschlussbuchnummer 106 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Fichtner stimmen dagegen)

B Beteiligung der Öffentlichkeit, Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 23.05.2024 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

gez.

.....
Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister

gez.

.....
Andreas Islinger
Schriftführer