

Gemeinde Rudelzhausen

Landkreis Freising



Sachbearbeitung	Rufnummer	Zimmer	Aktenzeichen	Datum
Andreas Islinger	0 87 52/ 86 87 - 13	EG 09	01	21.03.2024

Abwägung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Iglisdorf West“ (Nr. 115) und zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans

A Frühzeitige Beteiligung der Fachstellen bzw. Behörden, Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 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

2. Folgende Fachstellen bzw. Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die erhebliche Einwände enthalten:

2.1 Landratsamt Freising, Bauamt – E-Mail vom 19.01.2024

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 Einzelhausen 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.

Nach den Ausführungen des Ersten Bürgermeisters wird die Sache im GR diskutiert. GR Lambert spricht sich gegen die Einstellung des Bauleitplanverfahrens (BLP) aus. Die Gemeinde solle sich für die Belange der Bürger einsetzen, denn Schaffung von Wohnraum liegt auch im gemeindlichen Interesse. Deshalb solle man dem Antragsteller keine Steine in den Weg legen, da das Risiko und die Kosten ohnehin beim potentiellen Bauwerber liegen. Wenn dieser das Risiko tragen möchte, solle er alles versuchen dürfen. GR Scheer pflichtet diesem Argument bei, die Gemeinde solle sich nicht nur wegen

geringer Erfolgchancen gegen das Vorhaben stellen. GR Senger, geht auf den Punkt der unterstellten Gefälligkeitsplanung ein. Als Gemeinde sei man grundsätzlich an solchen Bauvorhaben interessiert, eine Bauleitplanung erfolge dementsprechend häufig im Sinne von Gemeinde und Antragstellern bzw. Bauinteressenten. Die Gemeinde möchte den Bau in der zu beplanenden Stelle, daher kann man sich in dieser Sache auch gegen das Landratsamt positionieren.

Der Erste Bürgermeister gibt zu bedenken, dass die Weiterführung des BLP die Schleusentore für viele ähnliche kleinere Bebauungspläne und deren BLP öffne. Oftmals wären diese im Sachverhalt sehr ähnlich, das Verfahren nicht einzustellen bedeute dementsprechend das Wegfallen von Argumenten gegen diese BLP. GR Walter stellt die Frage, ob der Antragsteller überhaupt willens sei die Sache weiter zu verfolgen. Bei Mehrkosten könne er die Sache jederzeit aufgeben. Daraufhin betont der Erste Bürgermeister, dass weder die Gemeindeverwaltung noch der vom Antragsteller beauftragte Planer einen Erfolg für wahrscheinlich halten und die Entscheidung des Interessenten noch abzuwarten sei.

Beschluss:

Dem Einwand, dass das Gebiet und der inhaltliche Umfang der Planung zu klein sind, um ein städtebauliches Erfordernis für ein Bauleitplanverfahren zu begründen, kann kein schlagkräftiges Argument entgegengesetzt werden, zumal der Einwand mit höchstrichterlicher Rechtsprechung begründet und vom Landratsamt, SG Bauamt, geäußert wird. Es ist anzunehmen, dass das Landratsamt die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und damit auch die Grundlage für den Bebauungsplan verweigern würde, sofern das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden würde. Ein anderer, größerer Planungsumgriff ist angesichts der Grundstückseigentumsverhältnisse unrealistisch und würde eine völlig andere Gebietsentwicklung mit sich bringen. Es würde sich um ein völlig anderes Bauleitplanverfahren handeln.

Da kein Anspruch auf die Einleitung oder Fortführung eines Bauleitplanverfahrens besteht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie Bunzel et al., Online-Kommentar zum Baurecht, Kennzahl 11.001, Rn. 4.3) und der massive Einwand nicht abgewogen werden kann, wird das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Iglisdorf West“ (Nr. 115) und zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans eingestellt. Auf den Einwand der falschen Gebietsart kommt es nicht mehr an.

Ergebnis: 4 : 10

Beschlussbuchnummer 32 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Brunner, Fichtner und Roßmann stimmen dafür)
Das Bauleitplanverfahren wird somit nicht eingestellt.

Nach der Abstimmung gibt der Erste Bürgermeister die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wieder.

2.2 Regierung von Oberbayern, Raumordnungsbehörde – E-Mail vom 10.01.2024

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Sachverhalt

Die Gemeinde Rudelzhausen beabsichtigt mit o.g. Verfahren die bauplanungs-rechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet südwestlich von Iglisdorf umfasst ca. 0,2 ha und wird bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Künftig soll eine Dorfgebiet festgesetzt werden. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel. Die entsprechende Änderung soll darüber hinaus eine bestehenden Halle und ein Wohnhaus umfassen (gesamt ca. 0,6 ha) und den Bereich als gemischte Baufläche darstellen.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPIG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Der Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem geschaffen werden. Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll begrenzt werden. Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere

Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Gemäß LEP 3.1.1 (G) sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß RP 14 B II 4.1 (Z) sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Gemäß LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Gemäß RP 14 B I 1.2.1 (G) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Gemäß RP 14 B II 1.2 (G) soll die Siedlungsentwicklung Flächensparend erfolgen.

Gemäß RP 14 B II 1.5 (G) soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden.

Bewertung

Die o.g. Planung ist aus landesplanerischer Sicht äußerst kritisch zu sehen. Das Plangebiet befindet sich ca. 30-40 m von Iglisdorf abgesetzt. Wenngleich ein Zielverstoß gegen das Anbindegebot gemäß LEP 3.3 (Z) nicht festzustellen ist, wäre doch zumindest gemäß dem Grundsatz LEP 3.3 (G) die Entstehung und Verfestigung einer bandartigen Siedlungsstruktur zwischen Iglisdorf und Einzelhausen zu besorgen. Aus landesplanerischer Sicht wäre zudem grundsätzlich zu bevorzugen, die Siedlungstätigkeit vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, zentralen Einrichtungen, möglichst fußläufig erreichbarer Nahversorgung und möglichst guter Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel zu lenken (vgl. u.a. RP 14 B II 1.5 (G)).

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 05.6 „Abenstal mit angrenzenden Hanglagen und Waldkomplexen und verzweigten Seitentalsystemen“. In ihnen kommt der Sicherung bzw. der Wiederherstellung eines leistungsfähigen Naturhaushalts sowie der landschaftlichen Eigenart und Vielfalt besondere Bedeutung zu. Auf die folgenden Sicherungs- und Pflegemaßnahmen ist hinzuwirken:

- Verbesserung des Landschaftsbildes durch Strukturanreicherung
- Verminderung der Stoffeinträge in die Abens und ihre Seitenbäche
- Gewässerentwicklung der Abens in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen
- Erhaltung der großen Waldkomplexe, Vermeidung von Zerschneidung

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung besitzen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht.

Hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen (u.a. nach LEP 3.1.1 (G); RP 14 B II 1.2 (G)) ist, neben der gewählten Bauform, kritisch auf die notwendige Versiegelung für die Erschließung (Privatstraße) abzustellen. Diese Zuwegung von Süden her entlang der bestehenden Halle umfasst über 500 m² und erschließt dabei lediglich zwei Bauplätze. Im Hinblick auf LEP 3.2 (Z) (Innen- vor Außenentwicklung) wäre angesichts der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten und vorrangig zu nutzenden Wohnbauflächenpotentiale zudem die Notwendigkeit einer Flächenneuanspruchnahme darzulegen. In der Gesamtschau der betroffenen Belange stellt sich aus landesplanerischer Sicht die Frage, ob die o.g. Planung angesichts der sensiblen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, der grundsätzlich vorrangig zu nutzenden Potentialflächen in der Gemeinde, der abgelegenen Lage von Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge und der aufwändigen Erschließung im Sinne einer nachhaltigen und demographiegerechten Siedlungsentwicklung zielführend ist. Sollte die Gemeinde an der Planung festhalten wollen, regen wir an, die langfristige Wirtschaftlichkeit des Vorhabens mittels des Folgekosten-Schätzers zu überprüfen.

Ergebnis

Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Die o.g. Punkte sind im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sind hierbei mit besonderem Gewicht zu bedenken.

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

Nach der Ausführung des Ersten Bürgermeisters wird auch anhand dieser Stellungnahme die Sache zur Abstimmung gestellt.

Beschluss:

Auch wenn das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht, können die geforderten Punkte im bestehenden Planungsumgriff nicht verwirklicht werden, weil das grundsätzliche städtebauliche Planungserfordernis fehlt (siehe Stellungnahme des Landratsamts Freising, SG Bauamt). Vor diesem Hintergrund kann die Empfehlung der Höheren Landesplanungsbehörde, von der Planung Abstand zu nehmen und die Siedlungsentwicklung auf bestehende Wohnbauflächenpotenziale zu lenken, nicht abgetan werden.

Da kein Anspruch auf die Einleitung oder Fortführung eines Bauleitplanverfahrens besteht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie Bunzel et al., Online-Kommentar zum Baurecht, Kennzahl 11.001, Rn. 4.3) und die Bedenken bzw. Empfehlungen der Höheren Landesplanungsbehörde in Verbindung mit dem massiven Einwand des Landratsamts nicht im Rahmen der bestehenden Planung abgewogen werden können, wird das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Iglisdorf West“ (Nr. 115) und zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Ergebnis: 4 : 10

Beschlussbuchnummer 33 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Brunner, Fichtner und Roßmann stimmen dafür)
Das Bauleitplanverfahren wird somit nicht eingestellt.

Es sind noch weitere Stellungnahmen eingegangen, die im Folgenden aufgeführt werden, aber keine Bedeutung für das Bauleitplanverfahren mehr entfalten.

2.3 Landratsamt Freising, SG Altlasten – E-Mail vom 19.01.2024

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.

2.4 Landratsamt Freising, Kreisbrandrat – E-Mail vom 19.01.2024

Aus der fachlichen Sicht des abwehrenden Brandschutzes nehme ich wie folgt Stellung:

Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel:

RASt 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO ist die Technische Regel A 2.2.1.1 BayTB ist zu beachten Die Details (Bewegungsflächen, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Löschwasserversorgung:

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde Markt zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

2.5 Landratsamt Freising, SG Wasserrecht – E-Mail vom 19.01.2024

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 TREN OG 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 TREN OG 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 durchführen 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.

2.6 Landratsamt Freising, Gesundheitsamt – E-Mail vom 19.01.2024

Keine Äußerung.

2.7 Landratsamt Freising, SG Immissionsschutz – E-Mail vom 19.01.2024

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 unserem Kenntnissen 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

2.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bebauungsplan – E-Mail vom 13.01.2024

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 Enzelhausen:

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.

Internetversion

2.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Flächennutzungsplan – E-Mail vom 13.01.2024

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.

2.10 Bayerischer Bauernverband – E-Mail vom 15.01.2024

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).

2.11 Wasserwirtschaftsamt München – E-Mail vom 15.01.2024

Niederschlagswasser:

Gemäß der Begründung Ziffer E soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und wird befürwortet.

Das Bauvorhaben befindet sich im tertiären Hügelland. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist jedoch 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.

2.12 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern – E-Mail vom 16.01.2024

Das Bergamt Südbayern hat keine Einwände gegen das o.g. Bauleitplanverfahren. Bergrechtliche Belange werden die Maßnahme nicht berührt.

2.13 Regionaler Planungsverband München – E-Mail vom 15.01.2024

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

2.14 Bayernwerk Netz GmbH – E-Mail vom 13.12.2023

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 "Merksblatt 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.

2.15 Telekom – E-Mail vom 09.01.2024

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

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

2.16 Vodafone – E-Mail vom 19.01.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

2.17 bayernets GmbH – E-Mail vom 14.12.2023

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - verläuft am nordöstlichen Rand der Fl.-Nr. 662 unsere Gastransportleitung Forchheim-Finsing (FF01) DN700/PN67.5 mit Begleitkabel. Ungefähr parallel zur Gasleitung sind zusätzlich zwei Kabelschutzrohranlagen mit Lichtwellenleiterkabeln (2 und 6 Kabelschutzrohre) verlegt. Kabelmuffen und Kabelreserven können auch in größeren Abständen zur Gasleitung liegen.

Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.

Der Schutzstreifen unserer Leitung ist 10 m breit (je 5 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

Wir bitten Sie unsere Gastransportleitung mit Begleitkabeln und Schutzstreifen im Plan darzustellen und um Aufnahme der u.a. Auflagen in die Begründung.

Unter Einhaltung der Auflagen haben wir keine Einwände gegen das Verfahren.

Wichtige Auflagen sind u.a.:

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.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.

- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.

- Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.

Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

- 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.
- Bei Parallelführungen sind die neuen Leitungen oder Kabel grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung zu verlegen, es ist anzustreben, dass es zu keiner Überlappung der Schutzstreifen kommt.
- Stromkabel sind in den Schutzstreifen unserer Leitungen durchgängig in Schutzrohren zu verlegen.
- Einpflügen oder Einfräsen von Leitungen bzw. Kabeln ist im Schutzstreifen unserer Leitungen nicht zulässig; die Art der Verlegung ist mit der bayernets GmbH abzusprechen.
- Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind der bayernets GmbH Lage- und Höhenpläne der neuverlegten Leitungen oder Kabel bzw. der neu gebauten Anlagen im Schutzstreifen zu übergeben.
- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
- Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist generell nicht zulässig. Für den Fall, dass diese unumgänglich sein sollten sind diese nur nach vorheriger Freilegung der Gas-transportleitung und unter Aufsicht der bayernets erlaubt.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung 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.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- 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.

2.18 Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH – E-Mail vom 18.12.2023

Nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an.

2.19 Zweckverband Wasserversorgung Hallertau – E-Mail vom 15.01.2024

Die Aufstellung des BBP/GOP Nr. 115 „Iglisdorf-West“ und 25. Änderung des FLNP ist dem Zweckverband Wasserversorgung Hallertau am 12.12.2023 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Hiermit erhalten Sie fristgerecht zum 19.01.2024 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 Stadt, 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 Verbandsatzung § 4 Absatz 6 von der Stadt 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 (Sondereinbarung) 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.

2.20 Staatliches Bauamt Freising – E-Mail vom 24.01.2024

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Iglisdorf West“ und 25. Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, keine Einwände. Die Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht berührt.

2.21 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG – E-Mail vom 08.01.2024

Den Bebauungsplan Nr. 115 sowie die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Schließlich wird auch nach diesen Ausführungen über die Sache abgestimmt.

Beschluss:

Da kein Anspruch auf die Einleitung oder Fortführung eines Bauleitplanverfahrens besteht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie Bunzel et al., Online-Kommentar zum Baurecht, Kennzahl 11.001, Rn. 4.3) und der massive Einwand des Landratsamts, SG Bauamt, nicht im Rahmen der bestehenden Planung abgewogen werden kann, wird das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Iglisdorf West“ (Nr. 115) und zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans eingestellt. Eine Einzelabwägung der übrigen eingegangenen Stellungnahmen wäre gegenstandslos und erübrigt sich.

Ergebnis: 4 : 10

Beschlussbuchnummer 34 / 2024

(Erster Bürgermeister Krumbucher sowie GR Brunner, Fichtner und Roßmann stimmen dafür)

Das Bauleitplanverfahren wird somit nicht eingestellt.

B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 statt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

gez.

gez.

.....
Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister

.....
Andreas Islinger
Schriftführer