

## **Bebauungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“**

### **Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Vollzug der Baugesetze;

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 28 „Kronwinkl“; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB.

#### **1. Bedenken und Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wurden der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.04.2022, im Zeitraum vom 20.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022, im Sitzungssaal des Rathauses des Marktes Nandlstadt, Rathausplatz 1, 85405 Nandlstadt, im Dachgeschoss, Zimmer DG 31, barrierefrei, für jedermanns Einsicht, öffentlich ausgelegt. Die Einsichtnahme war während der offiziellen Öffnungszeiten möglich. Auf Wunsch erläuterte ein Mitarbeiter des Bauamtes die Planung.

Bezüglich der Beteiligung der Öffentlichkeit sind im Zeitraum vom 20.05.2022 bis zum 30.06.2022 von folgenden Personen Stellungnahmen eingegangen:

1. Frau Eva Ida Reif
2. Frau Kerstin Brandmaier
3. Herrn Karl Reif
4. Frau Maria Schneiderei
5. Frau Helga Hanrieder
6. Frau und Herrn Cintia und Thomas Hoffmann

<b>1.1</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Eva Ida Reif, Niederschrift vom 23.06.2022</b>
------------	--

#### **Stellungnahme:**

Da im neuen Baugebiet die Errichtung einer Kindertagesstätte erfolgen soll, sind meiner Meinung nach hohe Sicherheitsstandards bei den Zubringerstraßen erforderlich. Ein durchgängiger Gehweg zum Schutz der Fußgänger ist in dem Plan aber nicht ersichtlich, meiner Meinung nach aber unbedingt erforderlich um die Sicherheit der Kinder beim Bringen und Abholen zu gewährleisten. Da die Zufahrtsstraße zu den Grundstücken, Moosburger Straße 62, 62 a, 64 und 66, nur 4 m breit ist, kann hier kein Gehweg gebaut werden. Vom Kindergarten kommend benutzen die Eltern den Fuß- und Radweg und stehen dann auf der Fahrbahn. Dort kommen ihnen Autos der Anwohner, Post- und Lieferautos aus

der Moosburger Straße entgegen. Da keine Wendemöglichkeit besteht, fahren viele Autos rückwärts aus der Moosburger Straße heraus. Am Ende muss die Moosburger Straße überquert werden, weil sich der Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite (Waldseite) befindet. Es bedürfte eines Zebrastreifens und eines Tempolimits von 30 km/h. Die Sicherheit der Fußgänger ist in keiner Weise gewährleistet. Ich fordere, die Planung so anzupassen, dass am östlichen Ende der Moosburger Straße ein Wendehammer errichtet wird und die Erschließung des neuen Baugebietes allein über die Baumgartener Straße stattfinden soll.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der geforderte Zebrastreifen auf der Moosburger Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Tempolimits können im Baubauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Flurnummer 943/3 (Anliegerstraße) und ein Teilbereich der Flurnummer 972/2 (Fuß- und Radweg) wird aus der Planung herausgenommen. Die Verkehrserschließung der Planungsflächen erfolgt damit, wie gefordert, ausschließlich von der Baumgartner Straße aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend angepasst.

<b>1.2</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Kerstin Brandmaier, Schreiben vom 26.06.2022</b>
------------	--

Im Bebauungsplan ist auf Seite 17 unter Ziffer 2.3 dargestellt, dass sich „die Flächen im Geltungsbereich“, also auch unser Grundstück, ab 30.06.2023 im Eigentum des Marktes Nandlstadt befinden, was unzutreffend ist. Dies müsste ebenfalls angepasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Planungsbüro wird beauftragt, die Anpassung im Bebauungsplan vorzunehmen.

<b>1.3</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Karl Reif, Schreiben vom 27.06.2022</b>
------------	---

Der Fuß- und Radweg ermöglicht es, von der Siedlung an der Moosburger Straße den geplanten neuen Kindergarten gut zu erreichen. Diese Möglichkeit enthält allerdings ein nicht geringes Gefahrenpotenzial. Von der Siedlung aus muss mit dem Kind die Moosburger Straße überquert werden. Dafür ist ein Zebrastreifen unbedingt notwendig, dass die Kinder sicher über die Straße kommen. Der Zebrastreifen allein wird aber das Tempo der Autos, die dort oft zu schnell fahren, nicht verringern. Meines Erachtens muss deshalb in einem weiteren Bereich des Zebrastreifens eine Geschwindigkeitsbegrenzung erfolgen oder zumindest auf die Gefährdungssituation deutlich aufmerksam gemacht werden. Wenn nun die Moosburger Straße überquert ist, gehen die Kinder auf einer gerade mal 4 Meter breiten Straße ohne Gehweg, an der 4 Anlieger diese Straße benutzen. Aber nicht nur Anwohner, auch die Post und andere Lieferdienste und manchmal auch Traktoren mit

landwirtschaftlichen Geräten zur Bestellung der angrenzenden Felder nutzen diese schmale Straße, auf der dann Eltern mit ihren Kindern unterwegs sein werden. Da in dieser Straße keine Wendemöglichkeit besteht, müssen viele Fahrzeuge wieder rückwärts auf die Moosburger Straße hinausfahren. Auch eine Gefährdungssituation! Auf dem Rückweg vom Kindergarten nach Hause muss die Moosburger Straße erneut überquert werden. Da die Moosburger Straße aber in diesem Bereich auf der östlichen Seite keinen Bürgersteig/Gehweg aufweist, ist die Einsichtnahme in die aktuelle Verkehrslage auf der Moosburger Straße zumindest für Kinder schwer einschätzbar. Eine weitere Gefahrensituation. Ich fordere, die Planung so anzupassen, dass das östliche Ende der Moosburger Straße etwa mit dem östlichen Ende des Grundstücks der Familie Birkner zusammenfällt und die Erschließung des neuen Baugebietes allein über die Baumgartnerstraße erfolgt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der geforderte Zebrastreifen auf der Moosburger Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Flurnummer 943/3 (Anliegerstraße) und ein Teilbereich der Flurnummer 972/2 (Fuß- und Radweg) wird aus der Planung herausgenommen. Die Verkehrserschließung der Planungsflächen erfolgt damit, wie gefordert, ausschließlich von der Baumgartner Straße aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend angepasst.

<b>1.4</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Maria Schneidereit, Schreiben vom 27.06.2022</b>
------------	--

Ich (...) lege einen Einwand gegen die Planung speziell eines Fuß- und Radwegs bzw. einer Durchgangsstraße der Anwohnerstraße 62, 62 a, 64, 66 ein, mit folgender Begründung:

Da im neuen Baugebiet die Errichtung einer Kindertagesstätte erfolgen soll, sind meiner Meinung nach hohe Sicherheitsstandards bei den Zubringerstraßen erforderlich. Der Bau eines durchgängigen Gehwegs zum Schutz der Fußgänger ist in der reinen Anwohnerstraße mit nur 4 m Breite nicht möglich. Ich verweise auf den schon bestehenden Fußweg auf der gegenüberliegenden Seite (Waldseite), der an der Ecke zur Baumgartener Straße mit Hilfe von Schülerlotsen oder einer Fußgängerampel überquert werden könnte. Somit befanden sich schon alle Fußgänger auf dem vorhandenen Gehweg in Richtung neues Baugebiet.

In unserer kleinen bzw. schmalen Anwohnerstraße bewegen sich nur die dort wohnenden Personen. Sollte es aber zum Ausbau dieser als weiterführender Fuß- und Radweg kommen, müsste mit einem sehr hohen Aufkommen von Personen und vor allem Kindern und Kleinstkindern kommen. Diese sind oft mit fahrbaren Untersätzen wie Laufradfahrer, Roller, Fahrräder, Skateboards u.a. unterwegs und hoch gefährlich für ausparkende Anwohner.

Aus diesen Gründen bin ich gegen einen Ausbau als weiterführender Fuß- und Radweg und bitte schon aus Kostengründen, den schon vorhandenen Fußweg zum neuen Baugebiet zu benutzen. Der Gesundheit hat es noch keinem geschadet ein paar Meter Um in Kauf zu nehmen und ich denke alle verstehen, dass die Sicherheit für Alle Vorrang hat.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flurnummer 943/3 (Anliegerstraße) und ein Teilbereich der Flurnummer 972/2 (Fuß- und Radweg) wird aus der Planung herausgenommen. Die Verkehrserschließung der Planungsflächen erfolgt damit ausschließlich von der Baumgartner Straße aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend angepasst.

<b>1.5</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Helga Hanrieder, Schreiben vom 30.06.2022</b>
------------	---

Nur durch Zufall habe ich von der Aufstellung des Bauplanes „Kronwinkl“ und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Nandlstadt erfahren. Es wäre angemessen gewesen, mich davon persönlich in Kenntnis zu setzen, da es an mein Grundstück Flur Nr. 972/5 angrenzt und ich davon betroffen bin. Im notariellen Vertrag vom 06. Juni 1995, bei der Überlassung des Grundstückes meiner Eltern an mich, wurde ein individuelles Fahrtrecht eingeräumt mit der Erlaubnis, mit Fahrzeugen jeglicher Art zu fahren. Das ist ein individuell eingeräumtes Fahrtrecht für mich und die damals angrenzenden Bauern, Familie Rauscher und Familie Schauer.

Der Planung eines öffentlichen Fuß- und Radweges auf die Breite von 4 m angrenzend an die nördliche Grenze meines Grundstückes widerspreche ich, da dies mein Grundstück erheblich beeinträchtigen würde. Es handelt sich bei dem Teilstück um ein mir individuell eingeräumtes Wegerecht und nicht um ein allgemeines Fahrtrecht. Siehe Abschnitt 7- des notariellen Vertrages vom 06.06.1995. Des Weiteren war ich sehr betroffen, wie unfreundlich am 20.06.2022 in meiner Heimatgemeinde mit mir umgegangen wurde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flurnummer 943/3 (Anliegerstraße) und ein Teilbereich der Flurnummer 972/2 (Fuß- und Radweg) wird aus der Planung herausgenommen. Die Verkehrserschließung der Planungsflächen erfolgt damit ausschließlich von der Baumgartner Straße aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend angepasst.

<b>1.6</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Cintia und Thomas Hoffmann, Schreiben vom 28.06.2022</b>
------------	--

1. Die im Plan ausgelegte Bebauungshöhe und Geschosshöhe der geplanten Privathäuser. Im gesamten Häuserbestand der angrenzenden Grundstücke ist eine maximale Geschosshöhe von 1,5 (EG + DG) vorhanden. Es wurden auch keine 2 Vollgeschosse genehmigt. Daher widersprechen wir den im Plan erlaubten 2 Vollgeschossen (EG+1+DG)! Dies würde das allgemeine Bild verschandeln.

2. Der geplante Fuß- und Radweg, der an die Moosburger Str. Richtung neues Baugebiet angeschlossen werden soll, erhöht die Gefahrensituation vor den Grundstücken 62, 62a und 64 erheblich. Der Weg ist nicht breit genug für Auto und Radfahrer oder Fußgänger mit Kinderwagen. Des Weiteren würde ein Fuß und Radweg eine weitere Flächenversiegelung bedeuten, die nicht dem heutigen Standard für Umweltschutzdenken entsprechen würde. Eine weitere asphaltierte Fläche zerstört Lebensraum für Insekten sowie Bodenlebewesen und verhindert das versickern von Regenwasser, das sich hinsichtlich der immer extremeren Wetterlagen und damit zusammenhängenden Unwetter zu einer Bedrohung für die ganze Moosburger Straße werden könnte. Zumindest aber für die angrenzenden Grundstücke.
3. Ein Fuß und Radweg würde ein hohes Gefahrenpotenzial für alle die ihn nutzen bedeuten, da Fußgänger sowie Radfahrer die Moosburger Str. bei der Hausnummer 62 kreuzen müssten um auf den Bestandsfußweg zu kommen. Die Sicht ist zum Überqueren extrem eingeschränkt. Da die Moosburger Str. mit einer erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nicht Fußgänger und kindgerecht geregelt ist. Auch dies entspricht nicht dem heutigen Standard im Straßenmanagement, siehe Baden-Württemberg oder andere auch Bayerische Gemeinden. Ein allgemeines Tempolimit auf Tempo 30 (Wohngebiet) in der Moosburger Str. würde die Gefahr um ein hohes Maß reduzieren, oder aber eine allgemeine Rechts-vor-Links Regelung wie in Zolling oder Baumgarten
4. Kosten: An der Moosburger Str. sowie der Baumgartner Str. besteht schon ein Fußweg, der laut Planung an der Baumgartner Str. verlängert wird, so könnte ein Zebrastreifen oder eine Drückampel im Kreuzungsbereich der beiden Straßen für extrem geringen finanziellen Aufwand das neue Baugebiet an das Bestehende verbinden. Somit könnte komplett von einem neuen Fuß und Radweg abgesehen werden. Auch die Busanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die Haltestelle Sportplatz, somit ist auch hier der geplante Weg hinfällig und zwecklos.

Wie wir Ihnen nun geschildert haben, ist der Bau eines Fuß und Radwegs nur mit einem hohen Finanziellen Aufwand und der Hinnahme von hohen Verkehrsgefahren verbunden. Daher widersprechen wir zusätzlich zur erlaubten Bauhöhe auch dem Bau eines Rad- oder Fußweges.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1: Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert bereits ein dreigeschossiges Haus (Baumgartner Str. 60), daher wird das allgemeine Bild nicht beeinträchtigt. Im Zuge der notwendigen Verdichtung und bestehenden Wohnungsknappheit sind 3 Vollgeschosse angemessen und entsprechen der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde (Grundsatz der Nachhaltigkeit und des Flächensparens). Es handelt sich bei der Planung um keine unzumutbare Beeinträchtigung für Cintia und Thomas Hoffmann, da ein angemessener Abstand (45 m) zu ihrem Grundstück vorhanden ist und somit weder die Aussicht verbaut noch ihr Grundstück von Schattenwurf betroffen wird. Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse wird aus diesen Gründen beibehalten.

Zu 2 und 3: Die notwendige Flächenversiegelung wurde berechnet und ist in die Ausgleichsberechnung eingeflossen. Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Die Flurnummer 943/3 (Anliegerstraße) und ein Teilbereich der Flurnummer 972/2 (Fuß- und Radweg) wird aus der Planung herausgenommen. Die Verkehrserschließung der Planungsflächen erfolgt damit ausschließlich von der Baumgartner Straße aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dementsprechend angepasst.

Zu 4: Der Fuß- und Radweg wird aus der Planung herausgenommen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Baumgartner Straße aus.

## **2 Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.05.2022 eine Frist bis einschließlich 30.06.2022 gewährt. Auf Antrag wurde den Fachbehörden des Landratsamtes Freising und der Handwerkskammer für München und Oberbayern eine Fristverlängerung bis einschließlich 08.07.2022 gewährt.

Insgesamt wurden 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Keine Stellungnahmen kamen von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Kreishandwerkerschaft Freising
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Regierung von Oberbayern Luftamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern
- Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe

Die folgenden Stellen erheben keine Einwände bzw. äußern sich nicht:

- bayernets GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Flughafen München GmbH
- Gemeinde Rudelzhausen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Landratsamt Freising Abgrabungsrecht
- Landratsamt Freising Kreisarchäologie
- Landratsamt Freising Ortsplanung
- Landratsamt Freising Straßenverkehrsbehörde
- Landratsamt Freising Tiefbau
- Landratsamt Freising Untere Naturschutzbehörde
- Markt Au i.d. Hallertau
- Regierung von Oberbayern Gewerbeaufsichtsamt

- Regionaler Planungsverband München
- TenneT TSO GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Hörgerthausen
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Mauern
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern Mitgliedsgemeinde Wang
- Verwaltungsgemeinschaft Zolling Mitgliedsgemeinde Attenkirchen
- Verwaltungsgemeinschaft Zolling Mitgliedsgemeinde Zolling
- Wasserwirtschaftsamt München Servicestelle Freising

Die folgenden Stellen erheben keine Einwände, haben aber eine Stellungnahme abgegeben, die hier im Wortlaut wiedergegeben wird:

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Stellungnahme vom 13.05.2022:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink] bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt. Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird gebeten, die Hinweise zu beachten.

**Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH  
Stellungnahme vom 17.05.2022:**

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. Rein vorsorglich legen wir unsere „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Mineralölfernleitung durch Dritte“ bei, die in jedem Falle zu beachten sind.



**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

**Stellungnahme vom 24.06.2022:**

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben i. S. d. § 6 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der Wirtschaft besteht Einverständnis mit dem Planungsvorhaben. Es ist zu begrüßen, dass dem großen Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen wird. Gesondert bedanken möchten wir uns für die Gegenüberstellung der vormaligen und geplanten Nutzungen in der Planzeichnung. Damit wird die Bearbeitung erleichtert und die Änderungen sind leichter nachvollziehbar und vor allem deutlich übersichtlicher.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde**

**Stellungnahme 07.06.2022:**

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung sowie für eine Gemeinbedarfsnutzung (Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtung) am östlichen Ortsrand schaffen. Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Bauamt Freising**

**Stellungnahme 01.06.2022:**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden. Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu übersenden

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird gebeten, die Hinweise zu beachten. Abzuwägende Stellungnahmen, die jeweils im Wortlaut bekannt gegeben werden, kamen von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

<b>2.1</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding Bereich Landwirtschaft Schreiben vom 28.06.2022</b>
------------	--

**Stellungnahme:**

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung der Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt über den



Durchschnittswerten der Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Freising (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen. Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bewerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen. Bei Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Ferner müssen die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben werden, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Der Marktgemeinderat ist sich dessen bewusst, dass mit der Ausweisung von Baugebieten auf ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen wertvolles Ackerland verloren geht. Jedoch ist der Marktgemeinderat auch verpflichtet, die Bevölkerung mit ausreichend Bauland zu versorgen und für notwendige Gemeinbedarfseinrichtungen Flächen vorzusehen. Alternative Standorte wurden im Vorfeld der Planung geprüft und der hier überplante Bereich für geeignet befunden. Die Einwendungen werden wie folgt berücksichtigt:

#### Hinweis zur Landwirtschaft

Punkt 9 Landwirtschaft wird folgender Satz ergänzt: „Dies betrifft zu Stoßzeiten auch Arbeiten in der Nacht, und ausnahmsweise auch am Wochenende oder an Sonn- und Feiertagen.“

#### Oberboden:

Das Planungsbüro wird beauftragt, die separate Lagerung und Verwendung des Oberbodens unter Punkt 12 wie folgt festzusetzen. „Oberbodenlagerung: Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und fachgerecht für die spätere Verwendung zu lagern (vgl. DIN 18915). Unter den Textlichen Hinweisen wird der Punkt „Schutz des Mutterbodens“ entsprechend § 202 BauGB wie folgt ergänzt: „Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.“

#### Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen

Die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin gegeben.

#### Ortsrandeingrünung Bereich Parzelle2

Das Planungsbüro wird beauftragt, im Bereich der Wohngrundstücke an der Baumgartner Straße zur Verhinderung von Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen

Flächen die maximale Wuchshöhe der Heckenpflanzung (Eingrünung) entlang der östlichen Grenze auf maximal 2 m festzusetzen und die Pflanzliste dementsprechend zu ergänzen. Zusätzlich wird als Ortsrandeingrünung die Pflanzung eines Laubbaums II. Wuchsordnung oder alternativ eines Obstbaums festgesetzt.

#### Ortsrandeingrünung Bereich Ausgleichsfläche

Zur Realisierung einer Ortsrandeingrünung werden entlang oder soweit möglich auf der Ausgleichsfläche im Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten landwirtschaftlichen Grundstück mindestens 5 Bäume II. Wuchsordnung oder Obstbäume als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Bereich der Ausgleichsfläche sind in Bezug auf die Bepflanzung die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

<b>2.2</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding Bereich Forsten Schreiben vom 28.06.2022</b>
------------	---

#### **Stellungnahme:**

Von den vorgelegten Planungen ist kein Wald im Sinne der Waldgesetze unmittelbar betroffen. Allerdings grenzt im Süden Wald direkt an den Planbereich an. Die geplante Bebauung und Nutzung der Flächen darf die Erreich- und Bewirtschaftbarkeit dieser südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen nicht erheblich beeinträchtigen. Ferner muss die Bebauung und Nutzung so ausgestaltet werden, dass keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den Planungen und den Waldflächen entstehen (Gefahren durch Baumwurf, Immissionen etc.). An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass die geplante Wohnbebauung dem südlich angrenzenden Waldstück in der Hauptwindrichtung nachgelagert ist und insofern im Hauptgefährdungsbereich für Baumwürfe/-abbrüche liegt. Standortlich muss mittel- bis langfristig mit Baumhöhen von rd. 30 m gerechnet werden, was zugleich dem Gefährdungsbereich für Schäden durch Baumwürfe entspricht. Die in den Planunterlagen eingezeichneten Abstandsflächen zwischen Wald und Bebauung betragen hingegen nur rd. 10 m. Die Waldabstände sind entsprechend zu überprüfen und im ausreichenden Maße im Planbereich zu realisieren. Die dauerhafte Zurücknahme oder Höhenbegrenzung der angrenzenden Waldbestockung zugunsten der Bebauung stellt hingegen einen Rodungstatbestand dar und wäre entweder im Rahmen der Planungen darzustellen und zu berücksichtigen oder gesondert zu beantragen und zu beurteilen.

#### **Ausgleichskonzept**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben regelmäßig Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Nutzungen von Grundstücken und bedürfen zudem regelmäßig einer fachlichen Abstimmung. Entsprechend Maßnahmen sind daher bereits in der Bauleitplanung (hier Bebauungsplan) konkret zu benennen. Wir bitten diesbezüglich um Ergänzung der Planunterlagen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Windwurfgefährdeter Bereich

Das Planungsbüro wird beauftragt, in den planlichen Festsetzungen mit Signatur und Darstellung auf der Karte zu ergänzen: „Windwurfgefährdeter Bereich: Innerhalb der windwurfgefährdeten Bereiche sind Nutzungen zu Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitszwecken nur in Gebäuden zulässig, die dauerhaft vor Windwurf geschützt sind (z.B. Stahlbetondecken). In den Dachgeschossen dürfen Wohn- und Aufenthaltsräume nur errichtet werden, wenn der Dachstuhl statisch gegen Windwurf gesichert ist. Zwischen den Grundstückseigentümern und dem jeweiligen Waldeigentümer ist eine privatrechtliche Haftungsausschlusserklärung mit Eintragung entsprechender Dienstbarkeit zu treffen.“

### Ausgleichsmaßnahmen

Das Planungsbüro wird beauftragt, folgende Angaben bzgl. der Ausgleichsflächen zu ergänzen: Der Ausgleich für die Gemeindefläche erfolgt über die Abbuchung aus dem Ökokonto des Markts Nandlstadt. Es werden 7.242 Wertpunkte abgebucht, sobald das Ökokonto in Wertpunkten vorliegt. Für Parzelle 1 und 2 wird der Ausgleichsbedarf von 1.609 Wertpunkten finanziell über das gemeindliche Ökokonto abgelöst. Für Parzelle 3 und 4 erfolgt der Ausgleich auf Flurnummer 842/0 Gemarkung Baumgarten. Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, wird dort eine bestehende naturnahe Hecke durch Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Büschen und Bäumen verlängert.

<b>2.3</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Bayerischer Bauernverband Schreiben vom 27.06.2022</b>
------------	--

### **Stellungnahme:**

Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der 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. Die zukünftigen Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen keine Beschränkungen erfahren. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich mittels Ökopunkte oder 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).

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis zur Landwirtschaft

Punkt 9 Landwirtschaft wird folgender Satz ergänzt: „Dies betrifft zu Stoßzeiten auch Arbeiten in der Nacht, und ausnahmsweise auch am Wochenende oder an Sonn- und Feiertagen.

Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Flächen

Mit den geplanten Straßenbreiten ist eine Befahrbarkeit für Landwirtschaftliche Fahrzeuge möglich. Die Breite des Feldwegs beträgt 3,50 m. Ein Parkverbot kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Flächensparendes Bauen

Der Marktgemeinderat ist bestrebt, vorhandene Baulücken zu schließen. Jedoch ist der Markt Nandlstadt auf die Abgabebereitschaft der privaten Grundeigentümer angewiesen.

Ortsrandeingrünung Bereich Parzelle2

Das Planungsbüro wird beauftragt, im Bereich der Wohngrundstücke an der Baumgartner Straße zur Verhinderung von Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die maximale Wuchshöhe der Heckenpflanzung (Eingrünung) entlang der östlichen Grenze auf maximal 2 m festzusetzen und die Pflanzliste dementsprechend zu ergänzen. Zusätzlich wird die Pflanzung eines Laubbaums II. Wuchsordnung oder alternativ eines Obstbaums als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Ortsrandeingrünung Bereich Ausgleichsfläche

Zur Realisierung einer Ortsrandeingrünung werden entlang oder soweit möglich auf der Ausgleichsfläche im Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten landwirtschaftlichen Grundstück mindestens 5 Bäume II. Wuchsordnung oder Obstbäume als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Bereich der Ausgleichsfläche sind in Bezug auf die Bepflanzung die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Pflege von Ausgleichsflächen

Der Zweck von Ausgleichsflächen liegt darin, wertvolle Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt zu schaffen. Ausgleichsflächen werden maximal 1-2mal jährlich und nicht vor Juni des jeweiligen Jahres gemäht, um die Aussamung von krautigen Pflanzen zu ermöglichen. Pflegemaßnahmen, die die Samenbildung verhindern, widersprechen dem Sinn und Zweck von Ausgleichsflächen und sind zu vermeiden.

<b>2.4</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 23.05.2022</b>
------------	---

**Stellungnahme:**

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene



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. 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: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/Energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird gebeten, sämtliche Hinweise und Zeitfenster zu beachten, insbesondere den Schutzzonenbereich der Versorgungseinrichtung, die von der geplanten Straßenbaumaßnahme betroffen ist. Das Planungsbüro wird beauftragt, die Information bzgl. der Kabelhausanschlüsse in den textlichen Hinweisen zu ergänzen: „Stromversorgung: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“

<b>2.5</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Heinz Entsorgung GmbH &amp; Co. KG Schreiben vom 10.06.2022</b>
------------	---

#### **Stellungnahme:**

Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme mit Ihrem Schreiben vom 13.05.2022. Eine direkte Anfahrt der geplanten Parzellen 1 und 3-5 ist aufgrund der Straßen- und Wegeplanung nicht möglich. Lediglich die Parzelle 2 wird aufgrund der Planungslage die Abfallgefäße an der Baumgartener Straße bereitstellen und somit unmittelbar in die derzeitige Abfuhrroute fallen. Die Durchfahrt zwischen der Moosburger und der Baumgartener Straße wird durch ein Teilstück verhindert, welches lediglich als Fuß- und Radweg ausgebaut wird (sicherlich um hier eine Verkehrsberuhigung zu schaffen bzw. Durchgangsverkehr zu unterbinden). Zudem wäre auch die Breite der geplanten Straße durch den nicht geradlinig geprägten Verlauf von der Moosburger Straße kommen mit 4mtr. nicht ausreichend.

Der vor Parzelle 3 und 4 befindliche Stich kann für ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht genutzt werden, da die Straßenbreiten sowie auch deren Abzweig nicht ausreichend Fläche für ein solches Manöver bieten. Hieraus ergibt sich, dass die Abfallgefäße der o.g. Parzellen an der Baumgartener Straße zur Entleerung/Abholung bereitzustellen sind. Eine entsprechende Bereitstellungsfläche ist vorzusehen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Planungsbüro wird gebeten, die geplante Wendefläche im Lageplan zu beschriften und die Signatur in den Hinweisen durch Planzeichen anzupassen. Mit der Planung der Wendefläche erübrigt sich eine Bereitstellungsfläche für Abfallgefäße an der Baumgartner Straße. Die Wendemöglichkeit ist in der Begründung zu erläutern.

<b>2.6</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Kreisbrandrat Schreiben vom 26.05.2022</b>
------------	--

**Stellungnahme:**

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 Technischen 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. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. 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. Rettungshöhen: Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2.Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird gebeten, die Hinweise im Zuge der weiteren Planungen zu beachten bzw. an die jeweils zuständigen Personen weiterzugeben.

<b>2.7</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Landratsamt Freising Altlasten und Bodenschutz Schreiben vom 04.07.2022</b>
------------	---

**Stellungnahme:**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit der Flurnummer 972/2, 972/3, 972/6 und 973/5 Gemarkung Baumgarten, Gemeinde Nandlstadt sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz- liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Es ist begrüßenswert, dass im Rahmen der geplanten Vermeidungsmaßnahmen die Bodenversiegelungen so gering wie möglich gehalten werden sollen. Zum Thema Bodenschutz finden sich bis auf den oben genannten Punkt keine Bezüge im Bebauungsplan oder seiner Begründung. Der Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden ist einzuhalten. Dies ist in den Bebauungsplan aufzunehmen. 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. Dies wird insbesondere in dem Fall relevant, in welchem im Zuge der Bauarbeiten anthropogene Auffüllungen oder Verunreinigungen im Bodenaushub gefunden werden. Auf die Einhaltung der Prüfwerte für Wohngebiete sollte im Bebauungsplan zumindest hingewiesen werden. Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass bei belasteten Böden die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter nach den Bodenschutzgesetzen, sowie die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Oberboden: Wie im Umweltbericht bereits angeführt, ist für das Schutzgut Boden 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 möglichst zu vermeiden. Da keine konkreten Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung angegeben sind, wird gefordert, solche zumindest in der Begründung des Bebauungsplans vorzusehen. 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. Es wird dringend empfohlen, schon in der Planungsphase ein sog. Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, denn für Oberboden, der abtransportiert und anderweitig wieder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden soll, ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Dieses Konzept ist sinnvoll um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub zweckmäßig



wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen. Inhalt des Bodenmanagementkonzepts ist u.a.: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens / Erdmassenberechnungen / Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens / direkte Verwendung im Baugebiet / außerhalb des Baugebietes / Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung / bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731/ Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen/Ausweisung von Lagerflächen/ Ausweisung von Zuwegungen / Ausweisung von Tabuflächen (z.B. Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung) / Geeignete Witterung. Hierbei ist zu beachten, dass anthropogen geprägte Böden bei Verwertung in einer Grube nicht mehr ohne Untersuchung angenommen werden. Je nach Größe und Höhe der Auffüllung ist für die Fläche, auf der der Oberboden aufgebracht werden soll, eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Fragestellungen sind vorab mit dem Landratsamt Freising (Bauamt) zu klären. Hinweis zum Flächenverbrauch: Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des Plangebiets ca. 0,9 Hektar. In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Landesplanungsgesetz angestrebt (siehe Koalitionsvertrag S. 30). Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Nandlstadt (ca. 3431 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich für die Marktgemeinde Nandlstadt ein jährlicher Flächenverbrauch von rund 0,887537208 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden und wäre somit mit diesem Baugebiet bereits vollständig ausgereizt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Planungsbüro wird beauftragt, den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden in die textlichen Hinweise wie folgt aufzunehmen: „Schutz des Bodens: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a BauGB)“. Ebenso ist die Einhaltung der Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für Wohngebiete in der Begründung wie folgt zu nachzuweisen: „Die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete werden nachweislich eingehalten. Laboruntersuchungen, die im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung durchgeführt wurden, zeigen den Zuordnungswert Z 0, d.h. es ergibt sich keine Nutzungseinschränkung.“ Des Weiteren soll als Hinweis ergänzt werden: „Ausführen von Erdarbeiten: Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern“. Das Planungsbüro wird beauftragt, auf die getrennte Lagerung des Bodens nach Ober- und Unterboden sowie auf die Wiederverwendung vor Ort für Pflanzungen bzw. sonstige Vegetationsflächen hinzuweisen. Dafür sind die oben aufgeführten Textbausteine zu verwenden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird folgendermaßen festgesetzt: „Festsetzung von Höhenlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB): Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) muss mindestens 0,20 m über der in der Mitte der Gebäudeachse gemessenen Straßenoberkante der zugehörigen

Erschließungsstraße liegen.“ Von einem Bodenmanagementkonzept wird abgesehen. Der Hinweis zum Flächenverbrauch wird zur Kenntnis genommen.

<b>2.8</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Landratsamt Freising Bauleitplanung Schreiben vom 13.06.2022</b>
------------	--

**Stellungnahme:**

Wir bitten Sie um Vorlage eines Protokolls über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Einwände der Träger öffentlicher Belange. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir Sie, für unsere digitale Plansammlung im Geo-Portal uns eine komplette Planfassung der bekannt gemachten Fassung sowie ggf. die zusammenfassende Erklärung als Digitalfassung – möglichst im pdf-Format (300 dpi) und mit den entsprechenden Unterschriften zu überlassen. Sollten die Unterlagen in digitaler Form ohne Unterschriften übermittelt werden, benötigen wir jedoch einen Zusatz, dass die digitale Fassung mit dem Original übereinstimmt. Die Papierform der in Kraft getretenen Planfassung (4-fach) zusammenfassende Erklärung (1-fach) benötigen wir weiterhin. Sollten die Unterlagen nicht komplett sein, bzw. etwas nicht o.k. sein, bitten wir Sie um umgehende Mitteilung (telefonisch oder per Fax). Bitte beachten Sie, dass ab sofort der wirksame Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB bzw. 10 a Abs. 1 BauGB ergänzend auch ins Internet eingestellt werden und sobald dies technisch möglich ist - über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden muss (§ 6 a Abs. 2 BauGB/§ 10 a Abs. 2 BauGB).

Gemäß den Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind lediglich Wohngebäude sowie Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke der Kinder- und Jugendbetreuungen zulässig. Andere gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wurden nicht ausgeschlossen, jedoch auch nicht für zulässig erklärt. Sollten jegliche Gewerbebetriebe ausgeschlossen sein, müsste ein WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden, da die für ein MI erforderliche Mischung der Nutzungsarten sonst nicht gegeben ist. Wir bitten um Beachtung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planungsbüro wird beauftragt, statt des Mischgebiets (MI) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Tagescafés
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Da die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets den Vorgaben des Flächennutzungsplans entspricht und damit eine Flächennutzungsplanänderung nicht mehr erforderlich ist, sind die weiteren Vorgaben des bestehenden Flächennutzungsplans zu beachten. Das Planungsbüro wird aufgefordert, die Planung entsprechend anzupassen.

<b>2.9</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Landratsamt Freising Gesundheitsamt Schreiben vom 23.05.2022</b>
------------	--

**Stellungnahme:**

Da das Grundstück künftig höherwertiger genutzt wird als bisher geplant war, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfad Boden- Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Gemäß dem geotechnischen Bericht nach DIN EN 1997 vom 20.10.2021 mit der Projektnummer: 21182044-2 (2. Ausfertigung) von der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH heißt es unter "Punkt 8.4 und 9:

8.4 Bewertung der Untersuchungsergebnisse. Die Bodenmischprobe MP 4 ist gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen als Z 0-Material einzustufen. Der Bodenaushub im Baufeld kann somit uneingeschränkt entsorgt bzw. wiederverwendet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier angeführten Erkenntnisse ausschließlich auf den hier vorliegenden Untersuchungsergebnissen beruhen und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

9. ERGÄNZENDE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN Vorliegend handelt es sich um eine Baugrundvoruntersuchung. Für eine exakte Gründungsempfehlung zur Gründung von Bauwerken und Gebäuden ist für die einzelnen Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997 zur Ermittlung der wirtschaftlichsten Gründung, Verbau, Wasserhaltung etc. notwendig! Nach DIN EN 1997-1 ist spätestens nach dem Aushub der Baugruben von einem Sachverständigen für Geotechnik bzw. dem Berichtverfasser zu prüfen, ob die vorliegend getroffenen Annahmen über die Beschaffenheit und den Verlauf der die Gründung tragenden Schichten in der Gründungssohle zutreffen. Die im vorliegenden Bericht angegebenen Tragfähigkeits- und Verdichtungsanforderungen sind durch Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen nachzuweisen. Bei den beauftragten Felduntersuchungen handelt es sich naturgemäß nur um punktuelle Aufschlüsse. Sollten sich während der Ausführung Abweichungen zum vorliegenden Baugrundgutachten als auch planungsbedingte Änderungen ergeben, so ist der Berichtverfasser in Kenntnis zu setzen. Gegebenenfalls ist unsererseits die kurzfristige Erarbeitung einer ergänzenden Stellungnahme erforderlich. Durch die derzeit noch nicht auf die DIN 18300 (2019-09) überarbeitete DIN 4020 hinsichtlich erforderlicher Beurteilungen und Bauhinweise in einem Geotechnischen Bericht ist die vorliegende Homogenbereichseinteilung als vorläufig anzusehen. Die Einteilung der Homogenbereiche ist in Zusammenarbeit mit den Fachplanern unter Berücksichtigung der verschiedenen Gewerke, des Bauablaufs u. dgl. abzustimmen.

Die endgültige, für die Ausschreibung gewählte Einteilung ist abschließend in einem Entwurfsbericht darzustellen."

Aus dem erhobenen geotechnischen Bericht nach DIN EN 1997 vom 20.10.2021 mit der Projektnummer: 21182044-2 (2. Ausfertigung) von der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH kann wohl keine endgültige Aussage für die zukünftige Baumaßnahmen im Bezug zum Wirkungspfad Boden-Mensch getroffen werden (Baugrundvoruntersuchung). Deshalb ist bei den zukünftigen Baumaßnahmen darauf zu achten, dass wenn weitere/neue Erkenntnisse im Bezug zu Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, dafür Sorge zu tragen ist, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41- unverzüglich verständigt wird.

Falls der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfads Boden - Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten. 1fSG §§ 37,38, 41. Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits oben beschlossen, wird das Planungsbüro beauftragt, den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden in die textlichen Hinweise aufzunehmen. „Schutz des Bodens: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a BauGB)“.

Ebenso ist die Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete in der Begründung zu ergänzen: „Die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete werden nachweislich der Baugrundvoruntersuchung eingehalten. Laboruntersuchungen, die im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung durchgeführt wurden, zeigen den Zuordnungswert Z 0, d.h. es ergibt sich keine Nutzungseinschränkung.“

Des Weiteren soll als Hinweis ergänzt werden:

„Ausführen von Erdarbeiten: Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.“

Unter der Nr. 11 der textlichen Hinweise ist die Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 BBodSchG bereits genannt. In den textlichen Hinweisen ist zu ergänzen:

„Für eine exakte Gründungsempfehlung ist für die einzelnen Parzellen eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN EN 1997 erforderlich. Nach DIN EN 1997-1 ist spätestens nach dem Aushub der Baugruben von einem Sachverständigen für Geotechnik bzw. dem Berichtverfasser zu prüfen, ob die vorliegend getroffenen Annahmen über die

Beschaffenheit und den Verlauf der die Gründung tragenden Schichten in der Gründungssohle zutreffen. Die in der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung angegebenen Tragfähigkeits- und Verdichtungsanforderungen sind durch Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen nachzuweisen.“

Ebenso ist zu ergänzen:

„Sollten sich während der Ausführung Abweichungen zum vorliegenden Baugrundgutachten als auch planungsbedingte Änderungen ergeben, so ist das Gesundheitsamt in Kenntnis zu setzen. Die Einteilung der Homogenbereiche ist in Zusammenarbeit mit den Fachplanern unter Berücksichtigung der verschiedenen Gewerke, des Bauablaufs und dgl. abzustimmen. Die endgültige, für die Ausschreibung gewählte Einteilung ist abschließend in einem Entwurfsbericht darzustellen.“

Ergänzung der Hinweise:

„Falls Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfad Boden-Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.“ „Alle Gebäude werden an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen.“

<b>2.10</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Landratsamt Freising Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 29.06.2022</b>
-------------	---

**Stellungnahme:**

Als Art der baulichen Nutzung soll ein MI gemäß Nr. 6 BauNVO festgesetzt werden. Im Planungsumgriff sind in den Parzellen 1 bis 4 Wohnhäuser vorgesehen, in der Parzelle 5 eine Fläche für Gemeinbedarf. Im § 4 der BauNVO sind diese Nutzungen als allgemein zulässig im Allgemeinen Wohngebiet aufgeführt. Aus der Planung geht nicht hervor, wo die im § 6 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind. Wir gehen aktuell davon aus, dass es sich eher um ein WA handelt als um ein MI.

Das Plangebiet - besonders die Parzellen 1 und 2 liegen im Einwirkungsbereich der im Norden gelegenen Sportanlage. Hier wurde von Seiten der UIB bereits bei der Aufstellung des FNP hingewiesen. Für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Sportlärmemissionen auf das Plangebiet einwirken, ist die 18. BImSchV heranzuziehen. Als Datengrundlage wurden Emissionswerte für Fußballspiele der VDI 3770:2012-09 herangezogen. Die Anzahl der Zuschauer wurde nach Erfahrungswerten aus anderen Berechnungen für Fußballplätze abgeschätzt. Es wurde eine überschlägige Lärmprognose für den Fall gemacht, das die Ruhezeit am Sonntagmittag heranziehen ist. Dieser Zeitraum ist bei Fußballplätzen erfahrungsgemäß der mit den höchsten Emissionen. Ergebnis der überschlägigen Prognose: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Immissionsrichtwert für W A in der Ruhezeit an der geplanten Wohnbebauung überschritten wird. Demnach sollte im Verfahren eine detaillierte immissionsschutzfachliche Überprüfung (Gutachten) auf Grundlage einer Nutzungsbeschreibung der Sportanlage durchgeführt werden. Gutachter sind zu finden unter: <https://www.resymesa.de/resymesa/Allgemein/Home> Rechtsgrundlage: § 50 BImSchG, 18. BImSch. Möglichkeit der Überwindung: siehe oben

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie oben beschlossen wird das Planungsbüro beauftragt, statt des Mischgebiets (MI) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Tagescafés
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Die Verwaltung wird gebeten, ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag zu geben.

<b>2.11</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Landratsamt Freising Wasserrecht Schreiben vom 19.05.2022</b>
-------------	---

**Stellungnahme:**

Der Fachbereich Gewässerausbau teilt mit: Im Planungsgebiet ist kein Gewässer betroffen. Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies ist zu begrüßen. Für die Niederschlagswasserversickerung auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Regenwasserwasserrückhaltebecken geplant, für das ein Antrag auf wasserrechtliche Gestattung eingereicht wird. Auf den Parzellen 1-4 soll das Niederschlagswasser vor der Versickerung eventuell in Zisternen gespeichert werden. Wir weisen darauf hin, dass sofern Anlagen im Grundwasser errichtet werden, eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen ist. Da kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung besteht, sollte dies bereits im Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Der Fachbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Das von der 2.Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 Kronwinkl betroffene Gebiet befindet sich weder in einem festgesetzten noch einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Auch faktische Überschwemmungsgebiete sind mir dort nicht bekannt. Einwendungen bestehen daher grds. nicht.

Allerdings ist in der beabsichtigten 2. Änderung des Flächennutzungsplans neben der Fläche für den beabsichtigten B- Plan Nr. 28 Kronwinkl auch die Änderung bzgl. dem B-Plan Nr. 24 Moosburger Straße enthalten und in der nun vorliegenden Begründung zur 2.

Flächennutzungsplanänderung wird auf S. 11 darauf hingewiesen, dass sich dieser Bereich (Bereich B) in einem wassersensiblen Bereich befindet. 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 HQ I 00-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 oder Flächennutzungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ I 00-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen. Rechtsgrundlage: WHG, BayWG. Möglichkeiten der Überwindung: vgl. oben

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Planungsbüro wird beauftragt, folgenden Satz in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9. Absatz 2 zu ergänzen: „Für Anlagen, die im Grundwasser errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen“. Der Wasserrechtsantrag für Parzelle 5 und für die öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits gestellt. Der Einwand, der die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich B) betrifft, wird dort abgewogen.

<b>2.12</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Polizeiinspektion Moosburg a.d. Isar Schreiben vom 23.05.2022</b>
-------------	---

#### **Stellungnahme:**

Zu Punkt 2.5 des Antwortbogen kann nachfolgendes ausgeführt werden:

Sowohl die tatsächliche Sicherheitslage wie auch das Sicherheitsgefühl werden durch räumlich gestalterische Maßnahmen beeinflusst- positiv wie negativ. Insbesondere öffentliche Bereiche sollen sich durch Übersichtlichkeit auszeichnen. Parkanlagen, Kinderspielflächen u.Ä. sollten daher von der Straße aus einsehbar gehalten werden um bei Streifenfahrten einen ungehinderten Einblick zu gewährleisten. Dadurch werden diese Bereiche für soziale Randgruppen und potenzielle Täter unattraktiv. Auch Sichtbeziehungen zwischen Gebäuden und Außenanlagen sind wichtig, um die Kontrolle über die entsprechenden Räume zu gewährleisten. Dies soll insbesondere bei der Randbebauung durch Sträucher und Hecken, als auch in der Anordnung von Spielgeräten oder anderer Aufbauten Beachtung finden. Die Beleuchtung des geplanten Wohngebietes, inklusive der bereits erwähnten öffentlichen Bereiche soll möglichst hell und gleichmäßig sein. Ein Wechsel von Hell- und Dunkelzonen soll aus kriminalpräventiver Sicht vermieden werden. Eine gute Orientierung im öffentlichen Raum reduziert Unsicherheit. Wo Richtungshinweise erforderlich sind, soll dies durch Beschilderung, bzw. Markierung gewährleistet sein. Hausnummern sollten schon von weitem deutlich erkennbar- und nachts beleuchtet- sein. Dadurch wird es auch Einsatzkräften des Rettungsdienstes, der Feuerwehr, aber auch der Polizei ermöglicht Einsatzörtlichkeiten problemlos zu finden.

Ordnung und Sauberkeit beugen Verwahrlosungstendenzen und Ordnungsstörungen vor, welche das Sicherheitsgefühl beeinträchtigen würden. Eine gute Instandhaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen ist eine wichtige Grundlage von Sicherheit. Müllbehälter und sichere Fahrradabstellmöglichkeiten sollen Bestandteil der Neugestaltung im öffentlichen Raum sein. Schutz vor Vandalismus, also der Schutz vor Sachbeschädigungen wird durch Auswahlkriterien wie Materialwahl und Gestaltung positiv beeinflusst und begünstigt die Nachhaltigkeit der Investition. Soziale Regeln sollten in geeigneter Form vor Ort kommuniziert werden, um die soziale Kontrolle zu erleichtern. Dies gilt insbesondere für die Nutzung der öffentlichen Bereiche "Parkanlage" und "Kinderspielplatz". Schlussbemerkung: Die Ausführungen basieren auf der Beratungsgrundlage der Polizei für den "Städtebau" publiziert in Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird gebeten, die Hinweise im Rahmen der weiteren Planung des Kindergartens zu beachten.

<b>2.13</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Regierung von Oberbayern Brand- und Katastrophenschutz Schreiben vom 19.05.2022</b>
-------------	---

#### **Stellungnahme:**

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)- Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B.



Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichenden Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird gebeten, die genannten Hinweise im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

<b>2.14</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 18.07.2022</b>
-------------	--

#### **Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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 Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich 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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

Senden Sie bitte beigefügte Anlage „Abfrage Eckdaten Bauleitplanung“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück.



**Abfrage zum Neubaugebiet NBG1006355, Bpl Nr. 28 Kronwinkl, Markt Nandlstadt**

Hiermit möchten wir die Eckdaten für das o. g. Vorhaben abfragen, um unsere Termine und Systeme zu pflegen. Diese sind wichtig, um eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen. Fehlende oder ungenaue Angaben können zu Terminverschiebung, Unwirtschaftlichkeit und Nichtausbau des Neubaugebietes führen.

BAUBEGINN	
TERMIN SPARTENGESPRÄCH	
TERMIN ABSCHLUSS DER KANALARBEITEN	
TERMIN SPARTENVERLEGUNG (EVU/TELEKOM)	
BAUENDE	
ERSTBEZUG	
BAUZEITENPLAN ALS ANLAGE	
ADRESSEN IM BAUGEBIET	
ANZAHL WOHN EINHEITEN UND GEPLANTE PARZELLEN AUFGETEILT IN BAUABSCHNITTE JA/NEIN	
ANZAHL GEWERBEEINHEITEN UND GEPLANTE PARZELLEN AUFGETEILT IN BAUABSCHNITTE JA/NEIN	
AKTUELLER BPL RECHTSKRÄFTIG JA/NEIN	
VORHABENSTRÄGER PRIVAT /KOMMUNE	
ANSPRECHPARTNER BAUAMT	
ANSPRECHPARTNER INVESTOR/BAUTRÄGER	
ANSPRECHPARTNER ING-BÜRO	
ANSPRECHPARTNER ELEKTROFIRMA/INNENVERKABELUNG	
WEITERE INFORMATIONEN	
NAMEN UND DATUM DER ANGABEN UM BEI WEITEREN KLÄRUNGSBEDARF EINEN BEZUG ZU HABEN	

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Planungsbüro wird beauftragt, folgenden textlichen Hinweis zu ergänzen:

„Es wird gebeten, bei der weiterführenden Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien der Telekom nach Möglichkeit nicht verändert werden müssen oder beschädigt werden.“

Die weiteren Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die Realisierung des Projekts und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.