

Gemeinde Attenkirchen

Landkreis Freising/Obb.



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Attenkirchen

- Sitzungsort:** Sitzungssaal im Gemeindezentrum (1. OG) Attenkirchen
- am:** 9. Dezember 2024
- Beginn:** 19:01 Uhr **Ende:** 21:13 Uhr
- Vorsitzender:** Erster Bürgermeister Mathias Kern
- Schriftführer:** Monika Obermeier, Verwaltungsangestellte
- Eröffnung der Sitzung:** Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind, und dass Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.
- Anwesend:** Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) sind 13 anwesend.
- Stefan Festner
Sepp Fischer
Josef Hofstetter
Christine Krojer
Maximilian Lobmeier
Thilo Mittag
Florian Riedl
Eva Rieger
Birgit Salzbrunn
Dr. Walter Schlott
Veronika Wiesheu, (ab 20:03 Uhr)
Hermann Lachner
- Es fehlen entschuldigt:** Hans Sängler
Anton Westermeier
- Außerdem anwesend:** Pressevertreter: Alexander Fischer, Freisinger Tagblatt
Zu TOP 7: LA Schneider Albert, Billingsdorf
Zu TOP 7: Planungsbüro Jan Garkisch TB Markert, Nürnberg
13 Zuhörer

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit im Sinne der Art. 47 2/3 GO - Art. 33 Abs. 1 KommZG gegeben ist.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Genehmigung der Sitzungsniederschriften (ö) vom 16.09.2024, 14.10.2024 und 11.11.2024
3. Bekanntgabe der in den letzten nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Gemeinderatsbeschlüsse
4. Bericht des Bürgermeisters
 - 4.1 Allgemeine Informationen
 - 4.1.1 Kreisumlagerenerhöhung des Landkreises Freising für das Jahr 2025
 - 4.1.2 Abschlusstreffen Mobilitätsmanagement MIA-Region am 03.12.2024
 - 4.1.3 Gesellschaftliches Leben
 - 4.1.4 Ankündigungen
 - 4.2 Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung
5. Bauantrag zum Abbruch Bestand und Neubau Büro- und Sozialräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 932 Gemarkung Sillertshausen, Lohbauernberg 2 in 85395 Attenkirchen-Güttsdorf
6. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Ersatzwohnhauses mit 1 WE und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 301 Gemarkung Wimpasing, Gallersberg 9 1/2 in 85395 Attenkirchen
7. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen (13. Änderung) (für den Hauptort Attenkirchen);
Behandlung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Fassung des Satzungsbeschlusses
(Hinweis: Zu diesem TOP ist LA Schneider/Billingsdorf und Hr. Garkisch/Fa. TB MARKERT PartG mbB/Nürnberg geladen)
8. Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr in der Gemeinde Attenkirchen;
Festlegung der Stufenwerte für die an die Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossenen Flächen;
Festlegung einer Abschlagsregelung für Zisternen mit Überlauf und Sickerschächte mit Überlauf
9. Anfragen und Anregungen

Öffentliche Sitzung

1./ Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt bzw. Anliegen vorgetragen.

2./797,798,799 Genehmigung der Sitzungsniederschriften (ö) vom 16.09.2024, 14.10.2024 und 11.11.2024

Beschluss: 12 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 16.09.2024 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Beschluss: 12 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 14.10.2024 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Beschluss: 12 : 0

Die Sitzungsniederschrift (öffentlicher Teil) vom 11.11.2024 wird ohne Einwendungen genehmigt.

3./ Bekanntgabe der in den letzten nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Gemeinderatsbeschlüsse

Bürgermeister Mathias Kern gibt aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Attenkirchen vom 14.10.2024 und vom 11.11.2024 den Inhalt folgender Beschlüsse bekannt:

Beschlussbuch Nr. 11./786

7. Hallertauer Bierfestival 2024 in Attenkirchen; Ergebnis und weiteres Vorgehen

1. Von Seiten des Gemeinderates Attenkirchen werden die heute gemachten Ausführungen zum diesjährigen 7. Hallertauer Bierfestival zur Kenntnis genommen und zustimmend gebilligt.
2. Des Weiteren besteht seitens des Gemeinderates Attenkirchen damit Einverständnis, dass die gemeindliche Beauftragte für das Hallertauer Bierfestival Andrea Nieder mit der Planung und Durchführung des 8. Hallertauer Bierfestivals im Jahr 2026, beauftragt wird. Dies soll in enger Abstimmung mit dem Ersten Bürgermeister der Gemeinde Attenkirchen stattfinden.
3. Das bei der Durchführung auch zukünftiger Hallertauer Bierfestivals unvermeidliche finanzielle Risiko wird von der Gemeinde Attenkirchen getragen und dafür auch das notwendige Ausfallrisiko bis zu einem Betrag von ca. 100.000,00 Euro pro Festival übernommen.
4. Die Möglichkeit einer Ausfallversicherung für das Hallertauer Bierfestival wird auf Kosten-/Nutzenverhältnis geprüft.

Beschlussbuch Nr. 14./787

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Pfettrach III" mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen (15. Änderung); - Auftragsvergabe der notwendigen Planungsleistungen für das Bauleitplanverfahren

1. Mit der Ausarbeitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Pfettrach III“ in Pfettrach mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen (15. Änderung) wird die Firma Samberger Stallinger Architekten Partnerschaft mbB/Deggendorf (Ingenieurbüro Eckl) auf der Grundlage des eingereichten Honorarangebotes vom 07.05.2024 mit einer vorläufigen Angebotssumme in Höhe von 83.300,00 Euro (brutto) beauftragt.
2. Für die teilweise externe Verfahrensbegleitung bei der Durchführung des notwendigen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Pfettrach III“ mit gleichzeitiger 15. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen) wird ebenfalls die Firma Samberger Stallinger Architekten Partnerschaft mbB/Deggendorf auf der Grundlage des eingereichten Honorarangebotes vom 16.09.2024 mit einer vorläufigen Angebotssumme in Höhe von 1.785,00 (brutto) beauftragt.
3. Bürgermeister Kern wird ermächtigt, mit der Firma Samberger Stallinger Architekten Partnerschaft mbB/Deggendorf (Ingenieurbüro Eckl) für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens die entsprechenden Honorarvereinbarungen auf der Grundlage der oben genannten Honorarangebote abzuschließen.

Zur Übernahme der Planungskosten durch die entsprechenden Vorhabenträger wird Bürgermeister Kern bevollmächtigt, die entsprechenden städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde Attenkirchen und den Vorhabenträgern auf der Grundlage des § 11 BauGB abzuschließen.

Beschlussbuch Nr. 13./795

Spende der Sparkasse Freising-Moosburg; Festlegung von Spendenvorschlägen

Der Gemeinderat der Gemeinde Attenkirchen schlägt für die Spende der Sparkasse Freising-Moosburg die folgenden Vereine/Institutionen mit der entsprechenden Summe vor:

Geschichtswerkstatt Attenkirchen	500,00 €
Jugendtreff Attenkirchen	500,00 €

4./ Bericht des Bürgermeisters

4.1/ Allgemeine Informationen

4.1.1/ Kreisumlagerhöhung des Landkreises Freising für das Jahr 2025

Der Kreishaushalt 2025 des Landkreises Freising sieht eine massive Erhöhung der Kreisumlage um 4,5 Prozentpunkte vor.

Der Haushaltsentwurf 2025 wurde vom Kreisausschuss sowie Kreistag noch nicht beschlossen und die finalen Haushaltsberatungen wurden auf Januar 2025 vertagt. Der Landrat fordert bis dahin vom Kreisausschuss und von den Kommunen weitere Sparvorschläge ein (Frist für die Einreichung 02.01.2025).

Bedeutung der Kreisumlagerhöhung für die Gemeinde Attenkirchen:

- mindestens Mehrausgaben in Höhe von 150.000,- €
- sehr hohe finanzielle Belastung
- Widerstand ist notwendig (Landkreis hätte Gestaltungsmöglichkeiten im Doppischen Haushalt)

4.1.2/ Abschlusstreffen Mobilitätsmanagement MIA-Region am 03.12.2024

- Wenig rausgekommen
- Infos zu den Änderungen der Novellierung des Straßenverkehrsgesetzes und der Straßenverkehrsordnung → Verwaltungsvorschriften werden bis Ende 2025 geändert → Grundlage für Ortsteilbegehungen 2025 zur Verkehrsberuhigung

4.1.3/ Gesellschaftliches Leben

14.11.2024 ASS-Vortrag von Michael Mandlik „Die letzten Tage von Pabst Benedikt“

14.11.2024 UWG-Vortrag „Erben/Vererben/Schenken“

14.11.2024 Schafkopfen bei Tutuguri Attenkirchen

15.11.2024 Jahreshauptversammlung Jungschützen Attenkirchen

21.11.2024 Bürgerversammlung Gemeinde Attenkirchen

22.11.2024 Rehessen Jagdgenossenschaft Güttsdorf

23.11.2024 Kriegerjahrtag Attenkirchen

23.11.2024 Weihnachtsmarkt Brandloh

24.11.2024 Kriegerjahrtag Reichertshausen-Pfettrach

24.11.2024 Hallenturnier und Fest Tischtennis SpVgg Attenkirchen

26.11.2024 Jahreshauptversammlung Schützenverein Güttsdorf

28.11.2024 Schafkopfen bei Tutuguri Attenkirchen

- 29.11.2024 Rorate-Gottesdienst in der Kirche Attenkirchen
- 29.11.2024 Jugendversammlung Gemeinde Attenkirchen
- 30.11.2024 Weihnachtsfeier Gartlerverein Reichertshausen-Pfetrach
- 30.11.2024 Christbaumversteigerung SpVgg Attenkirchen
- 01.12.2024 Dankessen Lenkungskreis Bierfestival und Unterstützer (wurde bezahlt von Bürgermeister Mathias Kern)
- 01.12.2024 Adventsfeier Thalham
- 05.12.2024 Nikolausfeier Kinderhaus „Sausewind“ Attenkirchen
- 07.12.2024 Seniorenadventsfeier Pfarrgemeinde Reichertshausen-Pfetrach
- 07.12.2024 Adventsmarkt Attenkirchen
- 08.12.2024 Christbaumversteigerung Freiwillige Feuerwehr Attenkirchen

4.1.4/ Ankündigungen

- 11.12.2024 Verbandsversammlung WZV Baumgartner Gruppe:
Beginn 18:30 Uhr im Sitzungssaal Rathaus Zolling
- 14.12.2024 Seniorenadventsfeier der Gemeinde und Pfarrgemeinde Attenkirchen:
Beginn ab 13:30 Uhr
- 16.12.2024 Schulverbandsversammlung:
Beginn 17:00 Uhr im Sitzungssaal Rathaus Zolling
- 16.12.2024 Gemeinschaftsversammlung Verwaltungsgemeinschaft Zolling:
Beginn 19:00 Uhr im Sitzungssaal Rathaus Zolling
- 20.12.2024 Weihnachtsfeier Gemeinde Attenkirchen im Bürgersaal mit Buffett:
Beginn ab 18:00 Uhr im Bürgersaal Attenkirchen

4.2/ Bauanträge; Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung

1. Bürgermeister Kern gibt dem Gemeinderat folgenden **Antrag** (Bauvorhaben gem. § 30 BauGB) zur Kenntnis, für welche eine **isolierte Befreiung** im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt wurde.
 - 1.1 Grundstück: FI.Nr. 784/25 Gem. Wimpasing
Bauort 85395 Attenkirchen-Thalham, Enzianweg 9
Vorhaben Installation einer Einzelraumfeuerungsanlage

5./800 Bauantrag zum Abbruch Bestand und Neubau Büro- und Sozialräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 932 Gemarkung Sillertshausen, Lohbauernberg 2 in 85395 Attenkirchen-Güttsdorf

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 932 Gemarkung Sillertshausen ist der Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von Büro- und Sozialräumen geplant.

Hierzu soll das Bestandsgebäude mit einem Neubau mit den Grundrissabmessungen von 16,50 m x 17,50 m entstehen, dazu ein Gebäudeteil mit 12,50 m x 11,00 m. Es entsteht ein Flachdach für eine PV-Anlage und eine Wandhöhe von 7,0 m.

Bei der Überprüfung der Eingabeplanung wurden folgende Abweichungen von den Bebauungsplanfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Güttsdorf“, inkl. der 1. Änderung, festgestellt:

Maß der baulichen Nutzung	Planung	Festsetzung im Bebauungsplan
Grundflächenzahl	0,55	0,5 (Ziff.2.2.1)
Flachdach / Dachbegrünung	Kiesauflast mit PV-Anlage	Dachbegrünung (Ziff. 4.4.2)

Beide Befreiungen wurden bereits bei früheren Anträgen des Antragsstellers erteilt und können daher wieder erteilt werden.

Die Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom 01.10.2024 ist zum wesentlichen Bestandteil der Baugenehmigung zu erklären. Sollten sich die Angaben der Betriebsbeschreibung zu einem späteren Zeitpunkt ändern (Anzahl der Beschäftigten, Kundenverkehr usw.) sind der Stellplatzbedarf und die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erneut zu prüfen.

Sofern mit dem Bauvorhaben Einverständnis besteht, wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen mit den notwendigen Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zu erteilen.

Beschluss: 12 : 0

Zum Bauantrag zum Abbruch Bestand und Neubau Büro- und Sozialräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 932 Gemarkung Sillertshausen, Lohbauernberg 2 in 85395 Attenkirchen-Güttsdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Von Seiten der Gemeinde Attenkirchen werden die für das Bauvorhaben notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Güttsdorf“ hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl (Ziff. 2.2.1) und der Dachdeckung Dachbegrünung (Ziff. 4.4.2) erteilt.

Die Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom 01.10.2024 ist zum wesentlichen Bestandteil der Baugenehmigung zu erklären. Sollten sich die Angaben der Betriebsbeschreibung zu einem späteren Zeitpunkt ändern (Anzahl der Beschäftigten, Kundenverkehr usw.) sind der Stellplatzbedarf und die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erneut zu prüfen.

6./ Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Ersatzwohnhauses mit 1 WE und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 301 Gemarkung Wimpasing, Gallersberg 9 1/2 in 85395 Attenkirchen

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 301 Gemarkung Wimpasing, Gallersberg 9 ½ in 85395 Attenkirchen ist der Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Ersatzwohnhauses mit 1 WE und 2 Stellplätzen geplant.

Hierzu soll das bestehende Wohnhaus abgerissen werden und ein neues Wohnhaus mit den Grundrissabmessungen von 14,0 m x 9,0 m entstehen. Mit einer Dachneigung von 27 Grad in E+1 Bauweise.

Dem Vorbescheidsantrag wurde eine Frage beigefügt, dessen Inhalt nachfolgend wiedergeben und beantwortet wird:

- Ist auf dem im Lageplan, M. 1:1000 eingezeichneten Grundstück ein Ersatzwohnhaus 1 WE mit den Außenmaßen 9,0 x 14,0 m, E+1 mit 27 Grad Dachneigung und 2 Stellplätzen planungsrechtlich zulässig?

Rechtliche Würdigung durch die Verwaltung:

Das Grundstück in Gallersberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Attenkirchen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach § 35 BauGB (Außenbereich) Abs. 4 Nr. 2 ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen genehmigungsfähig:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässig errichtet worden
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Das abzubrechende Gebäude ist über 50 Jahre alt. Bei der Genehmigung der Hausnummer 10 (selbes Grundstück) aus dem Jahr 1974, war das Gebäude bereits als Wohnhaus vorhanden. Der Verwaltung liegt keine Baugenehmigung oder Pläne für das abzureißende Wohnhaus vor. Durch das Alter des Wohnhauses sind Missstände oder Mängel anzunehmen. Auch plant der Bauherr selbst in das Wohnhaus einzuziehen. Das bestehende Gebäude weist bereits eine E+1 Bauweise mit ca. 27 Grad Dachneigung vor.

Der Antragsteller ist nicht an dieser Adresse gemeldet, somit wird das Wohnhaus nicht vom Eigentümer selbst genutzt. In den Kommentaren des § 35 Abs. 4 d) steht geschrieben, dass eine langjährige Nutzung des Eigentümers von 4 Jahren anzunehmen ist, damit diese Voraussetzung zutrifft.

Da die Voraussetzung c) nicht gegeben ist, ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung nicht genehmigungsfähig.

Sofern der Gemeinderat Attenkirchen der Auffassung der Verwaltung folgt, wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben ausdrücklich zu verweigern. Auf den Inhalt des Beschlussvorschlags wird verwiesen.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde am Sonntag, den 08.12.2024 vom Antragsteller zurückgezogen.

**7./801-835 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen (13. Änderung) (für den Hauptort Attenkirchen);
Behandlung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Fassung des Satzungsbeschlusses
(Hinweis: Zu diesem TOP ist LA Schneider/Billingsdorf und Hr. Garkisch/Fa. TB MARKERT PartG mbB/Nürnberg geladen)**

Die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Attenkirchen ein Feuerwehrgerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde sowie Wohngebäude zu errichten.

Der Gemeinderat Attenkirchen hat in seinen Sitzungen vom 16.09.2019 und 31.07.2023 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberes Straßfeld“ mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Attenkirchen (13. Änderung) ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Attenkirchen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1341, Gemarkung Sillertshausen, zu schaffen. Des Weiteren sollen auf einer weiteren Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1341, Gemarkung Sillertshausen, (im Westen der geplanten Fläche für das Feuerwehrgerätehaus) sowie auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1310 und 1341/1, jeweils Gemarkung Sillertshausen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken geschaffen werden.

Weiterhin sind die verkehrsrechtliche innere Erschließung und die Anbindung des Baugebietes an das örtliche Straßennetz zu sichern. Außerdem soll durch eine qualifizierte Grünordnungsplanung eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes und eine sinnvolle Gestaltung der Ortsränder sichergestellt werden.

Im Zuge der Planerstellung wurden Untersuchungen bezüglich Immissionen (Lärm, Geruch) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Form geeigneter Festlegungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Da der Planungsbereich im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Attenkirchen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (sog. Außenbereich) bzw. gemischte Baufläche (M) sowie sonstige Grünfläche wie Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und ortsbildprägende Grün- und Freifläche dargestellt ist, ist es Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Dieses 13. Änderungsverfahren kann gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB als sog. Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberes Straßfeld“ durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan ist als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet. Dadurch ist gewährleistet, dass in diesem Bebauungsplan mindestens die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind.

Die bauliche Nutzung für das Plangebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr sowie gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die bauliche Nutzung für das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (13. Änderung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Fläche für den Gemeindarf sowie gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 10.06.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen sowie der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen im Parallelverfahren gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. In der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 05.08.2024 erfolgte das frühzeitige Beteiligungsverfahren. In der Sitzung des Gemeinderates am 14.10.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen sowie der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen im Parallelverfahren gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.2024 bis einschließlich 19.11.2024. Die eingegangenen Stellungnahmen sind abzuwägen.

Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:

Die eingegangenen Stellungnahmen sind vollständig mit Abwägungsvorschlägen in die Beschlussvorlage integriert.

In der nun vorgelegten Planfassung zum Satzungsbeschluss (Bebauungsplan) bzw. Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan) sind die Ergebnisse der Beteiligung in Form von redaktionellen Anpassungen entsprechend den Abwägungsvorschlägen eingearbeitet.

Folgende Ergänzungen wurden entsprechend den Abwägungsvorschlägen eingearbeitet:

- Redaktionelle Anpassung der Alarmausfahrt
- Redaktionelle Anpassung des Bedarfsnachweises
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zur Freihaltung der Sichtflächen

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht geäußert haben:

Beschluss: 12:0

Der Gemeinderat der Gemeinde Attenkirchen nimmt Kenntnis von den nachstehend genannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht geäußert haben, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayer. Rotes Kreuz, Kreisverband Freising
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Unterschleißheim
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Freising

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Außenstelle München
- Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Regionalcenter Erding
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Flughafen München GmbH
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Kath. Pfarramt Attenkirchen
- Kreisbrandrat des Landkreises Freising
- Kreishandwerkerschaft Freising
- Kreisjugendring Freising
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) Kreisgruppe Freising
- Landratsamt Freising
- Markt Au i. d. Hallertau
- MVV
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Polizeiinspektion Freising
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern (SG 315)
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Regionaler Planungsverband München
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

2. Stellungnahmen von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

2.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising vom 18.10.2024:

Das ADBV Freising meldet Fehlanzeige.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 22.11.2024:

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

Landwirtschaftliche Belange:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Einwände.

Die Sachverhalte, welche in unserem Schreiben vom 31.07.2024 festgehalten wurden, haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Forstfachlich und waldrechtliche Belange:

Es bestehen aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht keine weiteren Einwände.

Die Hinweise, welche in unserem Schreiben vom 31.07.2024 festgehalten wurden, haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kennntnisnahme

Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahmen vom 31.07.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Schreiben vom 31.07.2024

Bebauungsplan:

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

Wie in ihrer Begründung aufgeführt beläuft sich in der Gemarkung Sillertshausen der gesamte Geltungsbereich auf ca. 1,2 ha und verteilt sich auf die Flächen mit den Fl.Nr.: 1196/14TF, 1310 TF, 1341 TF, 1341/1, 1351 TF und 1351/1 TF. In der Gemarkung Attenkirchen ist das Flurstück 58/1 TF ebenfalls betroffen.

Landwirtschaftliche Belange:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) sind die o.g. Flächen als landw. Nutzflächen dargestellt. Es handelt sich dabei um wertvolles Ackerland. Zudem grenzt die Fläche an weitere wertvolle landw. Nutzflächen auf der Süd- und Westseite an.

Der unmittelbar auf der Westseite angrenzende bestehende landwirtschaftliche Betrieb darf in seiner Ausübung und Entwicklung durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es handelt sich dabei um einen Vollerwerbsbetrieb mit Milchvieh- und Pferdehaltung.

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die im erstellten Gutachten ausführlich dargelegt wurden. Diese Emissionen können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten, dieser Umstand und soweit diese Emissionen unvermeidbar sind, sind zu dulden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes landwirtschaftlich genutzte Flächen für immer verloren gehen.

Durch das Wegfallen von landwirtschaftlichen Böden in der näheren Umgebung werden Landwirte weiter in die Bedrängnis gebracht, da sie die Existenzgrundlage für Landwirte bilden.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es ebenfalls zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen.

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.

Es handelt sich bei den hier in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität, das Abtragen des Oberbodens und die Verteilung auf ertragsärmere Standorte wird empfohlen.

Für das Vorhaben wird lt. ihren Angaben eine Ausgleichsfläche von 0,4176 ha benötigt. Dafür dürfen keine landw. Nutzflächen verwendet werden, sondern bereits vorhandene Flächen in der Gemeinde.

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 direkt nicht direkt betroffen. Forstliche Belange sind nicht direkt 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.

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1346/0, Gemarkung Sillertshausen, die Wald i.S.d. Gesetzes darstellt, ist einer der Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff vorgesehen.

Geplant ist, neben dem Waldumbau von einem sich auflösenden Fichtenbestand hin zu einem Laubholzbestand bestehend aus Stieleiche, Hainbuche und Sommerlinde auf 2.690 m², auch eine Waldrandpflanzung auf 745 m².

Wir bitten bei allen geplanten Maßnahmen im und am Wald i.S.d. Gesetzes auf der Fl.Nr. 1346/0, Gemarkung Sillertshausen folgendes zu beachten:

- Damit sich auf den Flächen der An- und Aufwuchserfolg zeitnah und zielgerichtet entwickeln kann, sollte die Ausführungsplanung mit dem lokalen Revierleiter des AELF Ebersberg-Erding abgestimmt werden.
- Die Flächen sind vor Anpflanzung so vorzubereiten, dass sich der An- und Aufwuchserfolg zeitnah einstellt und nicht durch nachteilige Rahmenbedingungen (bspw. Bodenverdichtung, Verunkrautung, Verbiss etc.) geschmälert wird.
- Die Maßnahmen werden von Seiten des AELF Ebersberg-Erding vollumfänglich erst anerkannt, wenn der Aufwuchs gesichert ist und die schriftliche Bestätigung dafür durch den lokalen Revierleiter des AELF Ebersberg-Erding vorliegt.
- Aufgrund der angesprochenen Vorschädigung der Fläche und der Dringlichkeit des Waldumbaus fordern wir die Durchführung der Maßnahme i.S.d. Art. 15 BayWaldG innerhalb drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen.
- Bei Verwendung von Forstware muss diese aus der ökologischen Grundeinheit 42 gem. Herkunfts- und Verwendungsempfehlungen (HuV, Stand 01.07.2024) stammen.

Flächennutzungsplan:

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

Wie in ihrer Begründung aufgeführt beläuft sich in der Gemarkung Sillertshausen der gesamte Geltungsbereich auf ca. 1,2 ha und verteilt sich auf die Flächen mit den Fl.Nr.: 1196/14TF, 1310 TF, 1341 TF, 1341/1, 1351 TF und 1351/1 TF. In der Gemarkung Attenkirchen ist das Flurstück 58/1 TF ebenfalls betroffen.

Landwirtschaftliche Belange:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) sind die o.g. Flächen als landw. Nutzflächen dargestellt. Es handelt sich dabei um wertvolles Ackerland. Zudem grenzt die Fläche an weitere wertvolle landw. Nutzflächen auf der Süd- und Westseite an.

Der unmittelbar auf der Westseite angrenzende bestehende landwirtschaftliche Betrieb darf in seiner Ausübung und Entwicklung durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es handelt sich dabei um einen Vollerwerbsbetrieb mit Milchvieh- und Pferdehaltung.

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die im erstellten Gutachten ausführlich dargelegt wurden. Diese Emissionen können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten, dieser Umstand und soweit diese Emissionen unvermeidbar sind, sind zu dulden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes landwirtschaftlich genutzte Flächen für immer verloren gehen.

Durch das Wegfallen von landwirtschaftlichen Böden in der näheren Umgebung werden Landwirte weiter in die Bedrängnis gebracht, da sie die Existenzgrundlage für Landwirte bilden.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es ebenfalls zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen.

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.

Es handelt sich bei den hier in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit hoher Qualität, das Abtragen des Oberbodens und die Verteilung auf ertragsärmere Standorte wird empfohlen.

Für das Vorhaben wird lt. ihren Angaben eine Ausgleichsfläche von 0,4176 ha benötigt. Dafür dürfen keine landw. Nutzflächen verwendet werden, sondern bereits vorhandene Flächen in der Gemeinde.

Forstwirtschaftliche und waldrechtliche Belange:

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

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Der Umfang der überplanten Flächen wird unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden und deren Funktion als Anbaufläche für die Landwirtschaft wurde in die Abwägungsentcheidung einbezogen. Die Gemeinde erachtet aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrstandortes eine Bebauung der Fläche für notwendig.

Der landwirtschaftliche Betrieb sowie das Plangebiet ist im Besitz derselben Flächeneigentümer. Es besteht von Seiten der Eigentümer Einverständnis mit der Planung. Zudem wurde ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Bauparzellen 4, 5 und 6 dürfen erst bebaut werden, wenn die unzulässigen Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen auf der südwestlich angrenzenden Hofstelle aufgegeben wurden oder nachweislich so verändert werden, dass künftig keine unzulässigen Beeinträchtigungen für wohnbauliche Nutzungen auf den Bauparzellen Nr. 4, 5, und 6 entsteht. Der betroffene Landwirt hat in Aussicht gestellt, seinen Betrieb eventuell umzustrukturieren. Entsprechende Berechnungen liegen bereits im Gutachten vor.

Ein Hinweis bezüglich der allgemeinen landwirtschaftlichen Immissionen ist bereits auf dem Planblatt enthalten. Von einer Duldungspflicht wird jedoch abgesehen.

Bepflanzungen bzw. Eingrünungen im Plangebiet zu angrenzenden Grundstücken haben den gesetzlichen Bestimmungen (AGBGB) zu entsprechen. Von Festsetzungen zu Bepflanzungen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus wird abgesehen.

Bezüglich der Verteilung des Bodens auf ertragsärmere Standorte wurde bereits ein Bodenmanagementkonzept unter Ziff. 11.1.2 der Begründung zum Be-

bauungsplan erstellt, dass eine funktionsgerechte Wiederverwendung sicherstellen soll.

Die Verwendung von Flächen für Ausgleich wurde soweit als möglich auf Grünland und Wald beschränkt. Nur ein kleiner Bereich (1092 m²) wird am Waldrand aus der angrenzenden Ackerfläche entnommen, um den erforderlichen Ausgleichsumfang zu erreichen.

Die Aufnahme eines Hinweises zu offenen Feuerstätten ist nicht notwendig, da die geplanten Baugrundstücke einen größeren Abstand zu Wald als 100 m aufweisen. Die genannten Empfehlungen und Maßgaben bezüglich Maßnahmen im und am Wald werden beachtet.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

2.3 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding/Freising vom 31.10.2024:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 25.07.2024 gilt weiterhin.

Wir möchten insbesondere nochmal auf den landwirtschaftlichen Betrieb in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet hinweisen. Dieser darf durch das geplante Wohngebiet in seiner Ausübung und Erweiterung nicht eingeschränkt werden. Mögliche Emissionen müssen von den zukünftigen Anwohnern toleriert werden.

Wir bitten Sie unsere Hinweise und Einwendungen bzgl. Landwirtschaft zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Für die Stellungnahme vom 25.07.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Der landwirtschaftliche Betrieb sowie das Plangebiet ist im Besitz derselben Flächeneigentümer. Es besteht von Seiten der Eigentümer Einverständnis mit der Planung. Zudem wurde ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Bauparzellen 4, 5 und 6 dürfen erst bebaut werden, wenn die unzulässigen Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen auf der südwestlich angrenzenden Hofstelle aufgegeben wurden oder nachweislich so verändert werden, dass künftig keine unzulässigen Beeinträchtigungen für wohnbauliche Nutzungen auf den Bauparzellen Nr. 4, 5, und 6 entstehen. Der betroffene Landwirt hat in Aussicht gestellt, seinen Betrieb eventuell umzustrukturieren. Entsprechende Berechnungen liegen bereits im Gutachten vor. Ein Hinweis bezüglich der allgemeinen landwirtschaftlichen Immissionen ist schon auf dem Planblatt enthalten.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft wurden im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt. Von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wurden nach Kenntnis der Gemeinde keine Einwendungen im Rahmen des Verfahrens eingebracht. An der Planung wird festgehalten.

Schreiben vom 25.07.2024

von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen erhebliche Einwendungen:

In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Tierhaltung. Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Betriebes und 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. Der landwirtschaftliche Betrieb darf durch das geplante Wohngebiet keine Beschränkungen erfahren. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb verliert durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberes Straßfeld“ jegliche Möglichkeiten seine landwirtschaftlichen Anlagen zu erweitern. Mindestabstände zu Neubauten könnten nicht mehr eingehalten werden.

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 müssen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Es ist darauf zu achten, dass Ausgleichsflächen dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Ein Hinweis bezüglich der allgemeinen landwirtschaftlichen Immissionen ist bereits auf dem Planblatt enthalten.

Der landwirtschaftliche Betrieb sowie das Plangebiet ist im Besitz derselben Flächeneigentümer. Es besteht von Seiten der Eigentümer Einverständnis mit der Planung. Zudem wurde ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Bauparzellen 4, 5 und 6 dürfen erst bebaut werden, wenn die unzulässigen Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen auf der südwestlich angrenzenden Hofstelle aufgegeben wurden oder nachweislich so verändert werden, dass künftig keine unzulässigen Beeinträchtigungen für wohnbauliche Nutzungen auf den Bauparzellen Nr. 4, 5, und 6 entstehen. Der betroffene Landwirt hat in Aussicht gestellt, seinen Betrieb eventuell umzustrukturieren. Entsprechende Berechnungen liegen bereits im Gutachten vor.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen soll durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Die Straße nach Berging, welche zu landwirtschaftlichen Flächen führt, weist eine Breite von etwa 5 m auf. Um eine Nutzung der Verkehrsfläche als Parkmöglichkeit zu verhindern, sind gesonderte Parktaschen entlang der Straße nach Berging im Bebauungsplan vorgesehen.

Der Umfang der überplanten Flächen wird unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Eine Festsetzung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen würde der ortsüblichen Bebauung am Ortsrand von Attenkirchen entgegenstehen. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet. Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Attenkirchen eine Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sowie eine bauliche Nachverdichtung, wenn dies städtebaulich sinnvoll ist. Allerdings gestaltet sich die Abgabebereitschaft von Grundstücken als schwierig. Aufgrund der prognostizierten wachsenden Bevölkerung und der Nähe zur Metropole München wird die sparsame Neuausweisung an Wohnbauflächen (lediglich 10 Parzellen) als bedarfsgerecht erachtet. Ein neues Feuerwehrgelände wird benötigt um die Pflichtaufgabe der Gemeinde eines abwehrenden Brandschutzes gewährleisten zu können.

Bepflanzungen bzw. Eingrünungen im Plangebiet zu angrenzenden Grundstücken haben den gesetzlichen Bestimmungen (AGBGB) zu entsprechen. Von Festsetzungen zu Bepflanzungen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus wird abgesehen.

Bezüglich der Aussagen zu Ausgleichsflächen liegt ein Missverständnis vor, da nur eine der beiden Ausgleichsflächen auf Grünland im Anschluss an ein bestehendes Rückhaltebecken geplant ist. Die Ausgleichsfläche am Waldrand auf Fl.Nr.1346, Gemarkung Sillertshausen, wird mit Gehölzen bepflanzt bzw. mit Wildkräutern angesät, sodass keine Brachflächen mit Unkrautentwicklung entstehen werden.

2.4 bayernets GmbH vom 18.10.2024:

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf den externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 194 der Gemarkung Attenkirchen, Fl. Nr. 1346 der Gemarkung Sillertshausen) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.5 Bayernwerk Natur GmbH vom 22.10.2024:

Die Bayernwerk Natur GmbH hat keine Einwände zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.6 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Pfaffenhofen vom 26.11.2024:

Mit dem Schreiben vom 05.07.2024, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

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

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahme vom 05.07.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen. Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist nicht vorgesehen.

Schreiben vom 05.07.2024

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 Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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. Gehwege und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

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

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

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

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-](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

[service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://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. (Anlage Merkblatt)

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Die Hinweise werden berücksichtigt

Entsprechende Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt bzw. sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Anlagen soll durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Bayernwerk Netz Pfaffenhofen wird auch bei den weiteren Behördenbeteiligungen beteiligt.

2.7 Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 21.10.2024:

Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 02.08.2024 zu o.g. Beteiligung aufrecht.

Allgemeiner Hinweis:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten [E-Mail-Adresse] 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.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Die Hinweise werden berücksichtigt

Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahme vom 02.08.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen. Die Hinweise zur Beteiligung werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist nicht vorgesehen.

Schreiben vom 02.08.2024:

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Die vorgelegten Unterlagen zur o. g. Baumaßnahme wurden geprüft. Im Bereich der vorliegenden Planung ist die Bundesstraße 301 als Verbindungsstraße 7676 Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN).

Für Baumaßnahmen, welche das MSGN betreffen, ist die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) zu beachten. Brückenbauwerke sollen nach STANAG 2021/ AEP-3.12.1.5 (Klassifizierung von Brücken, Fähren, Flößen und Fahrzeugen) in Militärische Lastenklassen (MLC) eingestuft werden. MLC-Beschilderung ist nicht erforderlich. Aus Sicht des LKdo Bayern, FG Verkinfrastr bestehen zur geplanten Maßnahme keine weiteren Einwände. Die Fertigstellung der Baumaßnahme insbesondere die Feuerwehrroutenfahrt zur B 301 ist der Bundeswehr anzuzeigen

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird gefolgt

Die Mitteilungen und Hinweise der Bundeswehr werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bundeswehr wird von der Gemeinde über die Fertigstellung der Baumaßnahme entsprechend informiert.

2.8 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München vom 17.10.2024:

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Mail an [E-Mail-Adresse] und werden Ihnen hierzu gesondert Rückantwort geben.

Bei Anfragen außerhalb des gesetzlichen Verfahrens bitten wir zu beachten, dass die Bearbeitungszeit ca. 8 Wochen beträgt.

Anfragen zu Kabel- und Leitungsauskünften bitten wir ab sofort ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien zu stellen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link:
www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Weiterführende Informationen zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen finden Sie hier.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Betreten von Bahnanlagen nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt ist und daher im Einzelfall einer Genehmigung seitens der DB InfraGO AG bedarf.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Auflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten sind.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Die Hinweise werden berücksichtigt

Von der DB Services Immobilien GmbH wurde keine weitere Stellungnahme eingebracht.

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Bahnlinien.

Die Hinweise zur Beteiligung (Anfragen zu Kabel- und Leitungsauskünften) werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist nicht vorgesehen.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.11.2024:

Unsere Stellungnahme vom 29.07.2024 gilt unverändert weiter.

Können Sie uns bereits Termine/Daten zum o. g. Vorhaben nennen?

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

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Die Hinweise werden berücksichtigt

Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahme vom 29.07.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Termine oder Daten zum Vorhaben können der Deutschen Telekom Technik GmbH noch nicht genannt werden. Die Hinweise zur Versorgung des Plangebietes sowie zur Bauausführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Schreiben vom 29.07.2024

vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 28.06.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.

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.

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien 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.

Anlage: Abfrage Eckdaten Bauleitplanung

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Die Hinweise werden berücksichtigt

Die Hinweise zur Versorgung des Plangebietes sowie zur Bauausführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Die Telekommunikationslinien der Telekom sollen durch die Planung und Bauausführung nicht verändert oder beschädigt werden.

2.10 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern vom 04.11.2024:

Ich habe erneut Zugangsprobleme bei Ihrer Homepage. Ich bitte Sie herzlichst um die Übersendung der Unterlagen zu o.g. Vorhaben.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Der Anregung wurde gefolgt

Die gesamten Unterlagen zur förmlichen Beteiligung wurden der Autobahn GmbH des Bundes am 05.11.2024 per E-Mail übersandt. Eine weitere Stellungnahme erfolgte nicht.

2.11 Gemeinde Haag a.d. Amper vom 28.10.2024:

Keine Äußerung

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.12 Gemeinde Wolfersdorf vom 28.10.2024:

Keine Äußerung

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.13 Gemeinde Zolling vom 28.10.2024:

Keine Äußerung

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.14 Handwerkskammer für München vom 19.11.2024:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Attenkirchen und nimmt die Anpassungen, die sich im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ergeben haben und soweit sie aus dem ergänzten Planentwurf vom 14. Oktober 2024 ersichtlich sind, zur Kenntnis.

Eine Aktualisierung der schalltechnischen Überprüfung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde vorgenommen.

Die Abwägung unserer Stellungnahme im Rahmen der Gemeinderatssitzung gemäß beigefügter Abwägungstabelle nehmen wir zur Kenntnis.

Der Stellungnahme von August 2024 ist von unserer Seite nicht hinzuzufügen; diese wird jedoch prinzipiell aufrechterhalten.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahme vom 02.08.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Schreiben vom 04.08.2024

die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt im Rahmen des o.g. Verfahrens die Schaffung der planerischen Grundlage für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 0,56 ha am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen an der Gemeindestraße nach Berging, mit 10 Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken. Östlich davon ist eine 0,36 ha große Gemeinbedarfsfläche als Fläche für

die örtliche Feuerwehr geplant. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Äußerung zu o.g. Planverfahren der Gemeinde Attenkirchen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.05.2024, AuftragsNr. 8675.1 / 2024 – JB besteht eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden sowie östlich und südöstlich.

Es wäre auch im Sinne einer Kompensation wünschenswert, wenn für die wegfallenden Mischbauflächen im nördlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und den zugleich für den weiterhin vorhandenen Bedarf an zugleich gewerblich und wohnbaulich nutzbarer Baufläche einer Mischbaufläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend und adäquater Ersatz geschaffen werden kann.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der bestehenden dörflichen Mischnutzung im Ortsteil bitten wir hinsichtlich der neu festzulegenden Art der baulichen Nutzung bezüglich des Allgemeinen Wohngebiets bei Festsetzung Nr. 1 2.3.1. 1 zu prüfen ob im Plangebiet nicht zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses der Vorzug gegeben werden könnte.

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Die Gemeinde Attenkirchen sieht für die vorliegende Planung keine Notwendigkeit für eine Kompensation der wegfallenden Mischbaufläche, da es sich hier lediglich um eine sehr kleine Restfläche im Flächennutzungsplan handelt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Somit wären sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

2.15 Industrie- und Handelskammer für München u. Oberbayern vom 18.11.2024:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Darstellung und Ausweisung von Flächen zur Wohnbebauung i. S. d. § 4 BauNVO und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrhaus" nach wie vor Einverständnis.

Anregungen oder Bedenken sind weder gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplans, noch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Oberes Straßfeld" vorzubringen.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme
Keine Abwägung erforderlich.

2.16 Landratsamt Freising, SG 43, Brandschutzdienststelle vom 11.11.2024:

Keine Äußerung

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme
Keine Abwägung erforderlich.

2.17 Landratsamt Freising, SG 43, Bauleitplanung/Altlasten vom 13.11.2024:

Auf die Stellungnahme vom 31.07.2024 wird verwiesen.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme
Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahme vom 31.07.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Schreiben vom 31.07.2024

Die von der Planung betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 1196/14TF, 1310TF, 1341TF, 1341/1, 1351TF, 1351/1TF Gemarkung Sillertshausen und 58/1 TF Gemarkung Attenkirchen sind aktuell nicht im Altlastenkataster eingetragen. Dem Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Das Bodenmanagementkonzept, aufgeführt in der Begründung zum Bebauungsplan, wird ausdrücklich begrüßt. Ergänzend hierzu wird bodenschutzrechtlich darauf hingewiesen, dass Oberboden in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern ist. Oberbodenlager sind bei längerer Lagerung (ab 6 Monaten) oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. 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.

Gemäß Geotechnischem Bericht vom 21.09.2020 konnten in der Bodenschicht 1 bei BS 2 und BS 3 anthropogene Beimengungen u.a. in Form von Ziegelbruchstücken angetroffen werden. Eine Einstufung der BS 2 gem. Verfüllleitfaden ergab den Zuordnungswert Z 1.2. Die künstlich aufgefüllten Böden und andere während dem Aushub anfallende, sensorisch auffällige Böden sind daher im Zuge des Aushubs zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung nach LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250m³ aufzuhalten Zur Klärung der

Entsorgungswege ist das Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren und entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hinweis zum Flächenverbrauch:

Laut Begründung zum Bebauungsplan beträgt die Größe des Plangebiets ca. 1,3 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 Gemeinde Attenkirchen (ca. 1675 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich für die Gemeinde Attenkirchen ein jährlicher Flächenverbrauch von rund 0,433291991 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden und wäre somit mit diesem Baugebiet zum 3-fachen ausgeschöpft.

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Entsprechende Hinweise bezüglich Boden werden im Umweltbericht ergänzt. Zudem sind die Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Gemeinde Attenkirchen nimmt die Ausführungen zum Flächenverbrauch zur Kenntnis. Aufgrund der prognostizierten wachsenden Bevölkerung und der Nähe zur Metropole München wird die sparsame Neuausweisung an Wohnbauflächen (lediglich 10 Parzellen) als bedarfsgerecht erachtet. Ein neues Feuerwehrgelände wird benötigt um die Pflichtaufgabe der Gemeinde eines abwehrenden Brandschutzes zu gewährleisten. Der Umfang der überplanten Flächen wird unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden und deren Funktion als Anbaufläche für die Landwirtschaft wird in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

2.18 Landratsamt Freising, SG 41, Immissionsschutzbehörde vom 13.11.2024:

Aus fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung. Hinsichtlich verbleibender Überschreitungen hinsichtlich Lärmimmissionen bei Einsätzen nachts hat die Gemeinde eine Abwägung vorgenommen.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.19 Landratsamt Freising, SG 41, Wasserrecht vom 19.11.2024:

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich der 13.Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Oberes Straßfeld“ (Fl.Nrn. 1196/14TF, 1310TF, 1341TF, 1341/1, 1351TF, 1351/1TF Gemarkung Sillertshausen und Fl.Nr. 58/1 TF Gemarkung Attenkirchen) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem ermittelten oder bekannten faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet und damit auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von

Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Zudem befindet sich der Geltungsbereich außerhalb wassersensibler Bereiche. Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41-Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des Landratsamtes Freising keine Einwände gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberes Straßfeld“.

Der Arbeitsbereich Gewässerbenutzung/Niederschlagswasserbeseitigung teilt mit: Die Stellungnahme vom 05.08.24 bleibt aufrechterhalten. Das Niederschlagswasser wird im Baugebiet gesammelt und über einen geplanten Kanal und ein Rückhaltebecken gedrosselt in einen südlich gelegenen Graben eingeleitet. Ein Baugrundgutachten und eine Entwurfsplanung liegen bei. Eine inhaltliche Rückmeldung des WWA ist nicht erfolgt, daher kann keine Einschätzung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit gegeben werden.

Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass bei der Prüfung der vorhabenbezogenen wasserrechtlichen Erlaubnis - mangels wasserwirtschaftlicher Zustimmung des WWA - diese dann abzulehnen ist.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Die Hinweise werden berücksichtigt

Für die Stellungnahme vom 05.08.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Es sprechen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe dagegen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser erteilt werden kann. Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wurden hierzu auch keine Einwendungen formuliert. An der Planung wird festgehalten.

Schreiben vom 05.08.2024

Unsere Stellungnahme vom 16.07.2024 wird bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

Arbeitsbereich Gewässerbenutzung/Niederschlagswasserbeseitigung:

Im Planungsgebiet befindet sich kein Gewässer.

Das Niederschlagswasser wird im Baugebiet gesammelt und über einen geplanten Kanal und ein Rückhaltebecken gedrosselt in einen südlich gelegenen Graben eingeleitet. Ein Baugrundgutachten und eine Entwurfsplanung liegen bei. Voraussichtlich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser erforderlich. Es sollte noch im Bebauungsplanverfahren mit dem Landratsamt Freising und dem Wasserwirtschaftsamt München geklärt werden, ob eine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden kann.

Laut Begründung ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Sollte dieses mit dem Oberflächenwasser zusammen abgeleitet werden, ist es bei der Niederschlagswassererlaubnis zu berücksichtigen.

Die Ableitung und das Regenrückhaltebecken werden auf Grundstücken Dritter errichtet. Um von einer gesicherten Erschließung ausgehen zu können, muss sichergestellt sein, dass die geplanten Anlagen errichtet werden können. Deshalb sollte vor Satzungsbeschluss geklärt sein, ob die benötigten Flächen erworben oder sonst dauerhaft rechtlich gesichert werden können. Wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird, berechtigt diese nicht zur Nutzung fremder Grundstücke.

Auf der Ausgleichsfläche für das WA sollen Hangmulden als Laichbiotope hergestellt werden. Sofern es sich um rein regenwassergespeiste Himmelsteiche handelt, sind diese wasserrechtlich genehmigungsfrei.

Die Stellungnahme vom 16.07. ist hinsichtlich des o.a. Arbeitsbereiches damit hinfällig!

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Im weiteren Verfahren wird ein Wasserrechtsantrag gestellt. Es sprechen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe dagegen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser erteilt werden kann. Eine Notwendigkeit dies zwingend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend zu klären wird daher nicht gesehen.

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wurden hierzu auch keine Einwendungen formuliert. Die Hinweise zur Niederschlagswassererlaubnis werden berücksichtigt.

Für die Flächen des Regenrückhaltebeckens hat die Gemeinde Grunddienstbarkeiten. Die Flächen sind somit rechtlich gesichert.

Es handelt sich um regenwassergespeiste Himmelsteiche, sodass keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

2.20 Landratsamt Freising, SG 61, Tiefbau vom 19.11.2024:

In diesem Verfahren verweisen wir auf unsere bereits im Juli diesen Jahres abgegebene Stellungnahme und bitten um deren Beachtung.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahme vom 23.07.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Schreiben vom 23.07.2024

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Maßnahmen der Verkehrssicherheit aufgrund der Alarmausfahrt der Feuerwehr in die B301, direkt gegenüber der Einmündung der Kreisstraße FS 16, notwendig werden, gehen diese zu Lasten der Gemeinde.

Die direkte Ausfahrt in den Knoten bewertet das SG 61 - Tiefbau - kritisch. Hier ist der Straßenbaulastträger der B301 zu beteiligen.

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis zu Maßnahmen der Verkehrssicherheit ergänzt.

Die kritische Haltung zur geplanten Ausfahrt wird zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt wurden im Verfahren beteiligt und hat keine grundsätzlichen Einwände gegenüber der geplanten Ausfahrt geäußert. An der Planung wird festgehalten.

2.21 Landratsamt Freising, Gesundheitsamt vom 28.10.2024:

Keine Äußerung

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.22 Markt Nandlstadt vom 31.10.2024:

Der Markt Nandlstadt bedankt sich an der Teilnahme am Bauleitverfahren. Gegen die vorliegende Planung gibt es aus der Sicht des Marktes Nandlstadt keine Einwände und Bedenken.

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.23 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 31.10.2024:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 01.08.2024 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin stellten wir fest, dass bei entsprechender Ergänzung der Planunterlagen um eine Aktivierungsstrategie von Baulücken im weiteren Verfahren, die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Um der Problematik von Baulücken vorzubeugen und eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum zu sichern, wurde der Gemeinde mit gleichem Schreiben ausdrücklich empfohlen eine planbegleitende Bauverpflichtung (bspw. in Form eines gemeindlichen Zwischenerwerbsvertrags, eines städtebaulichen Zielbindungsvertrags o.ä.) vorzunehmen.

Zudem sollte die Gemeinde vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung prüfen, Mehrfamilienhäuser und andere Wohnformen wie etwa betreutes oder seniorengerechtes Wohnen, in die verfahrensgegenständliche aber auch in zukünftigen Planungen aufzunehmen (vgl. u.a. LEP 1.1.2 (G); 1.2.1 (Z); 1.2.2 (G); 3.1.1 (G); RP 14 A I G 2.3 und RP 14 B II G 1.2).

Bewertung im derzeitigen Verfahrensschritt.

Die Gemeinde hält an der Planung fest. Die Grundzüge der Planung wurden nicht geändert.

Zur Ergänzung der Aktivierungsstrategie führt die Gemeinde in ihrer Begründung zum Bebauungsplan unter 2.1 aus, dass auf Grund der Größe Attenkirchens eine Verbindung zwischen der Verwaltung und den Bürgern zunächst auf persönlicher Ebene stattfindet, wodurch sich der Verwaltung die Möglichkeit eröffnet, auf direktem Wege die Interessen der Gemeinde zu erläutern. Es wird

beabsichtigt, zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen in Zukunft häufiger das persönliche Gespräch mit den Eigentümern zu suchen. Dieses Vorgehen erscheint plausibel, jedoch wäre es durch die Gemeinde nachvollziehbar zu dokumentieren und regelmäßig zu aktualisieren; nur so können die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie gemäß der Auslegungshilfe des StMWi (vgl. S. 3) berücksichtigt werden. Zudem müssen zur besseren Nachvollziehbarkeit die bestehenden Innenentwicklungspotentiale zuordenbar in Flächenumfang und Verfügbarkeit plangraphisch dargestellt werden.

In ihrem Bedarfsnachweis geht die Gemeinde von einem Bevölkerungswachstum von 202 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) bis zum Jahr 2042 aus. Eine aktuelle Bezugsgröße wurde nicht genannt. Gemäß Zensusdaten hatte die Gemeinde Attenkirchen im Jahr 2022 2.697 EW und damit 72 Personen weniger als im Demographiespiegel angenommen wurde. Des Weiteren rechnet die Gemeinde mit einer Belegungsdichte von 2,15 EW / Wohneinheit und nur 15,41 Wohneinheiten / ha. Die geringe Belegungsdichte spricht für einen Bedarf an kleineren Wohneinheiten. Mit Blick auf die demographische Entwicklung der Gemeinde (Anstieg der über 60-Jährigen von 2019 bis 2033 um ca. 60%) sollten in dem Zusammenhang auch andere Wohnformen, wie etwa betreutes oder seniorengerechtes Wohnen, in Betracht kommen. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und um den „dringenden Bedarf an Wohnbauflächen am Hauptort“ zeitnah und effektiv zu decken, sollte die Gemeinde von einer höheren Grunddichte von mindestens 20 Wohneinheiten / ha ausgehen.

Diese ist mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gut zu erreichen und auch für sehr ländlich geprägte Gemeinden städtebaulich zu vertreten.

Laut Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats vom 14.10.2024 erachtet die Gemeinde grundsätzlich eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete als sinnvoll. Da jedoch im vorliegenden Fall ein bedingtes Baurecht (angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb) festgesetzt wurde und es sich lt. der Gemeinde zudem nur um 10 Bauparzellen handelt, wird für das Plangebiet von einer Bauverpflichtung abgesehen. Eine zeitnahe Umsetzung der Bauparzellen, welche nicht vom bedingten Baurecht betroffen sind, sei von den Flächeneigentümern vorgesehen. Die Entscheidung hier keine Bauverpflichtung zu erlassen kann nicht gänzlich nachvollzogen werden, liegt jedoch im kommunalen Ermessen.

Der Aspekt der höheren Landesplanungsbehörde zu den Belangen einer flächensparenden und demographiegerechten Siedlungsentwicklung wurde dahingehend abgewogen, als dass die Gemeinde eine Festsetzung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ablehnt, da diese der ortsüblichen Bebauung am Ortsrand von Attenkirchen entgegenstehen würde. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird von der Gemeinde als städtebaulich nicht verträglich erachtet.

Laut BayernAtlas ist der südliche Ortseingang der Gemeinde durch das vorhandene Gewerbegebiet Langwiesfeld, dem Gewerbegebiet an der Hauptstraße unmittelbar nördlich des Plangebiets als auch durch die bestehende Hofstelle westlich des Plangebiets bereits von größeren Bauvolumen vorgeprägt. Daher ist die Begründung, dass eine verdichtete Bauweise am Ortsrand nicht vertretbar wäre nicht gänzlich nachvollziehbar, jedoch liegt die Ausgestaltung im kommunalen Ermessen.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht auch in der Fassung vom 14.10.2024 den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Hinweis

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das Funktionspostfach [E-Mail-Adresse] zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Beschluss zur Abwägung: 12:0

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Für die Stellungnahme vom 01.08.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Die Anregung zur regelmäßigen Dokumentation und plangraphischen Darstellung der Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine derartige Aufbereitung der Innenentwicklungspotentiale liegt für die vorliegende Planung derzeit jedoch nicht vor.

Die Ausführungen zum Bedarfsnachweis werden zur Kenntnis genommen. Als Datengrundlage für die Bedarfsberechnung wurde die Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt herangezogen. Gemäß dieser Daten leben im Jahr 2022 2.768 Einwohner in Attenkirchen. Bis zum Jahr 2042 wird eine Zunahme von 202 Einwohner auf 2.970 Einwohner prognostiziert. Die genannten Bezugsgrößen werden in der Begründung entsprechend redaktionell ergänzt. Der Wohnbaulandbedarf in Hektar wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung gestrichen. Am vorgelegten Bedarfsnachweis wird jedoch grundsätzlich festgehalten.

Um dem Ziel des Flächensparens Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan neben Einfamilienhäusern zusätzlich auch Doppelhäuser festgesetzt. Dichtere Wohnformen darüber hinaus sind im Plangebiet nicht vorgesehen, werden jedoch gegebenenfalls an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert (u.a. auch seniorengerechte Wohnformen). An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

Grundsätzlich erachtet die Gemeinde Attenkirchen eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete als sinnvoll. Da im vorliegenden Fall jedoch ein bedingtes Baurecht (angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb) festgesetzt wurde und es sich zudem nur um 10 Bauparzellen handelt, wird für das Plangebiet von einer Bauverpflichtung abgesehen. Eine zeitnahe Umsetzung der Bauparzellen, welche nicht vom bedingten Baurecht betroffen sind, ist von den Flächeneigentümern vorgesehen. Am Vorgehen wird festgehalten.

Bei den Gebäuden mit größerem Bauvolumen im Umfeld der Planung handelt es sich wie beschrieben um Gewerbebauten bzw. Hofstellen. Die Wohnbebauung im Plangebiet soll sich jedoch nach Auffassung der Gemeinde Attenkirchen vorrangig an den benachbarten Wohnhäusern orientieren, welche aus Einfamilien- und Doppelhäusern besteht. Demnach wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Der Höheren Landesplanungsbehörde wird nach Inkrafttreten eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das Funktionspostfach zugeschickt.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

Schreiben vom 01.08.2024

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

Sachverhalt

Die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie zwei Doppel- und sechs Einzelhäuser zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,3 ha) befindet sich am südwestlichen Ende des Ortsteils Attenkirchen und wird im Osten durch die Bundesstraße 301 begrenzt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und im geringfügigen Maß als Gemischte Baufläche. Rund 0,4 Hektar sollen nun als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen werden, der Rest als Wohnbaufläche. Die Gemeinde Attenkirchen wird dem Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet (LEP, Anhang 2, Strukturkarte) und ist nicht als zentraler Ort festgelegt (RP 14 A II Z 1)

Erfordernisse der Raumordnung LEP 1.1.2 (G)

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. LEP 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 1.2.2 (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 1.2.2 (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

LEP 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

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

LEP 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

LEP 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

RP 14 A I G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

RP 14 B II G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

RP 14 B II Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind 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 Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Bewertung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt zu prüfen. Seitens der Gemeinden ist im Rahmen der Bauleitplanung seitdem der Bedarf einer geplanten Flächeninanspruchnahme darzulegen. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie Baulücken sind dabei dem Flächenbedarf für die beabsichtigte (Wohn-)Flächenausweisung gegenüberzustellen. Zu den entsprechenden Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 05.12.2023). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (Microsoft Word - Bedarfsbegründung_Aktualisierung_final (flaechensparoffensive.bayern)) veröffentlicht. Ein solcher Bedarfsnachweis wurde in der Begründung zu o.g. Planung nicht erbracht. Stattdessen wurde in der Begründung zu o.g. Planung lediglich auf einen aktuellen bzw. dringenden Bedarf an Wohnbauflächen (vgl. S. 4 (FNP) bzw. S. 5 (BP)) verwiesen. Gemäß Rauminformationssystem Bayern (RISBY) stehen der Gemeinde keine größeren, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung. Jedoch sind sowohl am Hauptort als auch an den Nebenorten eine Vielzahl von Baulücken vorzufinden. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind diese vorrangig zu entwickeln. Entsprechend sollte die Gemeinde eine Strategie zur Erfassung und Aktivierung der Baulücken entwickeln und durchführen. Die Planunterlagen sind im weiteren Verfahren um solch eine Aktivierungsstrategie zu ergänzen. Von der Erbringung eines detaillierten Bedarfsnachweises kann hier abgesehen werden.

Ergebnis

Bei entsprechender Ergänzung der Planunterlagen um die o.g. Aktivierungsstrategie von Baulücken im weiteren Verfahren steht die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Hinweise

Um der Problematik von Baulücken bereits jetzt vorzubeugen und eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum zu sichern, empfehlen wir ausdrücklich eine planbegleitende Bauverpflichtung (bspw. in Form eines gemeindlichen Zwischenerwerbsvertrags, eines städtebaulichen Zielbindungsvertrags o.ä.) im Zuge der o.g. Planung. Zudem sollte die Gemeinde bzw. der Gemeinderat prüfen, ob ein solches Vorgehen zum Gegenstand eines gemeindlichen Grundsatzbeschlusses zur Baulandentwicklung gemacht werden kann.

Die Neuausweisung eines Wohngebiets /Festsetzung von Wohnbebauung wie bei o.g. Planung bietet die Möglichkeit, das Angebot an Wohnformen vor Ort zu erweitern und den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung sowie dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen (vgl. u.a. LEP 1.1.2 (G); 1.2.1 (Z); 1.2.2 (G); 3.1.1 (G); RP 14 A I G 2.3). Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde prüfen, ob hier und in zukünftigen Planungen auch Mehrfamilienhäuser und andere Wohnformen, wie etwa betreutes oder

seniorengerechtes Wohnen, in Betracht kommen könnten. Auch im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollten solche Wohnformen stärker in Betracht gezogen werden (vgl. u.a. LEP 3.1. (G) und RP 14 B II G 1.2). In o.g. Planung könnte sich dafür der südliche Teil, zwischen Feuerwehrhaus und Hofstelle, eignen.

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

In der Begründung wird folgende Darlegung der Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotentialen ergänzt:

In einer Gemeinde von der Größe Attenkirchens findet die Verbindung zwischen Verwaltung und Bürgern auf einer persönlicheren Ebene als in größeren Gemeinden oder in (Groß-)Städten statt. Hier wird zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen zunächst das persönliche Gespräch mit Eigentümern gesucht. Dadurch hat die Verwaltung und insbesondere Herr Bürgermeister Kern die Möglichkeit, auf direktem Wege die Interessen der Gemeinde zu erläutern. Die Gemeinde beabsichtigt zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen in Zukunft häufiger das persönliche Gespräch mit den Eigentümern zu suchen. Dadurch kann die Verwaltung auch auf die Notwendigkeit der Thematik „Innenentwicklung“ hinweisen. Zudem sollen niedrigschwellige Gesprächsangebote für potentielle Verkäufer geschaffen werden. Nach Erfahrungen der Verwaltung gestaltet sich jedoch eine kurzfristige, großflächige Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale in Attenkirchen als schwierig, da die Eigentümer in der Regel derzeit nicht verkaufsbereit sind.

Ein Bedarf an Wohnbauland kann für die Gemeinde Attenkirchen bis zum Jahr 2042 nachgewiesen werden. Gemäß den aktuellen Daten der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird für das Jahr 2042 eine Zunahme der Bevölkerung um 202 Einwohner prognostiziert. Somit werden bis 2042 in Attenkirchen ohne Annahme eines Auflockerungsbedarfes 94 zusätzliche Wohnungen benötigt. Bei einer Fortschreibung der derzeitigen baulichen Dichte wäre dies 6,1 ha an notwendigem Wohnbauland. Aufgrund der prognostizierten wachsenden Bevölkerung und der Nähe zur Metropole München wird die sparsame Neuausweisung an Wohnbauflächen (lediglich 10 Parzellen) als bedarfsgerecht erachtet.

Eine Festsetzung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen würde der ortsüblichen Bebauung am Ortsrand von Attenkirchen entgegenstehen. Eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohnungen je Wohngebäude wird daher als städtebaulich nicht verträglich erachtet. Insgesamt möchte die Gemeinde jedoch auch seniorengerechte Wohnformen bereitstellen.

Grundsätzlich erachtet die Gemeinde Attenkirchen eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete als sinnvoll. Da im vorliegenden Fall jedoch ein bedingtes Baurecht (angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb) festgesetzt wurde und es sich zudem nur um 10 Bauparzellen handelt, wird für das Plangebiet von einer Bauverpflichtung abgesehen. Eine zeitnahe Umsetzung der Bauparzellen, welche nicht vom bedingten Baurecht betroffen sind, ist von den Flächeneigentümern vorgesehen.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

2.24 Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz vom 29.10.2024:

Bezugnehmend auf das Schreiben der TB MARKERT PartG mbB, Az.: Beteiligung 1475, vom 17.10.2024, erhalten Sie nochmals unsere unveränderte Stellungnahme vom 04.07.2024, da die Planungen bezüglich des Feuerwehrgerätehauses augenscheinlich nicht angepasst wurden.

Wir dürfen daher nochmals insbesondere auf folgende 2 Punkte hinweisen:

1.

Bezüglich Alarmausfahrt für die Einsatzfahrzeuge dürfen wir auf die DGUV Information 205-008 (siehe auch Anlage) hinweisen.

1.4 Verkehrsflächen vor Hallentoren – Stauraum (DGUV Information 205-008)

Grundsatz

Ein gefahrloses Aus- und Einfahren der Feuerwehrfahrzeuge muss gewährleistet sein.

Vor den Hallentoren ist ein ausreichend großer Stauraum anzuordnen. Diese Aufstell- und Bewegungsfläche vor der Fahrzeughalle soll entsprechend DIN 14092-1 mindestens der hinter dem Tor liegenden Stellplatzfläche entsprechen. Ziel dieser Anforderung ist, dass jedes ausfahrende Feuerwehrfahrzeug vor dem Hallentor aufgestellt werden kann, ohne dass es bereits auf die Fahrbahn ragt oder das Hallentor nicht geschlossen werden kann. Ist eine geradlinige Ausfahrt von den Stellplätzen der Fahrzeughalle auf die Straße nicht möglich, so ist vor dem Stauraum ein zusätzlicher Fahrstreifen von mindestens 4 m Breite unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Fahrzeuge vorzusehen...

2.

Hinsichtlich der Parkplätze für die Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte ist auf Nummer 6.5.1 der DIN 14092-1 und Nummer 1.1 der DGUV Information 205-008 hinzuweisen.

6.5 Anforderungen an die Außenanlagen (DIN 14092-1)

6.5.1. Allgemeines

Zu den Außenanlagen gehören insbesondere der Stauraum vor der Fahrzeughalle, die Alarmparkplätze für Fahrzeuge der anrückenden Einsatzkräfte, sowie ggf. die Übungsfläche. Neben Alarmparkplätzen können nutzungsbedingt weitere Parkplätze erforderlich werden. Weitere Flächen für zum Beispiel Rest- bzw. Wertstoffe, Zwischenlager für umweltgefährdende Stoffe o. Ä. können zusätzlich erforderlich werden. Der Bedarf und die jeweiligen Anforderungen müssen im Einzelfall geklärt werden. Zuwege, Zugänge, An- und Abfahrten, Stauraum und Übungsfläche (siehe 6.5.4) müssen verkehrssicher gestaltet und ausreichend beleuchtet sein. Die PKW-Zufahrt muss getrennt von der Alarmausfahrt und auf dem Grundstück kreuzungsfrei vorgesehen werden. Laufwege der Einsatzkräfte müssen kreuzungsfrei zu den Fahrwegen der privaten Fahrzeuge und der Einsatzfahrzeuge verlaufen.

1.1 An- und Abfahrtswege (DGUV Information 205-008)

Grundsatz

Die An- und Abfahrtswege am Feuerwehrhaus müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher an- und ausrücken können.

Auch unter Einsatzbedingungen sind Gefährdungen der Feuerwehrangehörigen durch das Bewegen von Fahrzeugen zu vermeiden (DGUV Vorschrift 49 „Feu-

erwehren“). Zu diesen gehören sowohl die ausfahrenden Feuerwehrfahrzeuge als auch die Fahrzeuge der anrückenden alarmierten Einsatzkräfte. Besondere Gefährdungen entstehen durch Fahrzeugbewegungen in der direkten Nähe des Feuerwehrhauses, wenn sich Verkehrswege kreuzen. Dies sind insbesondere Kreuzungen

- der ankommenden Einsatzkräfte untereinander,
- der mit PKW oder Fahrrad anrückenden Einsatzkräfte und bereits ausrückenden Einsatzfahrzeugen,
- der anrückenden Einsatzkräfte und der Fußwege der zum Feuerwehrhaus eilenden Einsatzkräfte,
- der ausrückenden Feuerwehrfahrzeuge und den Fußwegen der zum Feuerwehrhaus eilenden Einsatzkräfte,
- der zum Feuerwehrhaus eilenden Einsatzkräfte und den Fahrwegen anderer Verkehrsteilnehmer.

Wir bitten um Beachtung und Anpassung der Planungen für das Feuerwehrgelände und empfehlen die Beteiligung des zuständigen Kreisbrandrates.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Den Anregungen wird gefolgt

Aufgrund der nochmals vorgebrachten Hinweise und Einwendungen wurde die als Anlage 8 zur Begründung beigefügte Vorplanung für das Feuerwehrgelände nochmals mit den beteiligten Fachstellen abgestimmt und redaktionell geändert. Als wesentliche Änderungen wurde die Höhenlage des Gebäudes soweit abgesenkt, dass sich die Rampenlänge der Alarmausfahrt verkürzt. Hierdurch können nun die geforderten Aufstellflächen vor den Hallentoren und die direkten Zufahrten zur Ausfahrtsrampe durch Eintragung der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Vorgaben in den Stellungnahmen können mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Eine Stauraumtiefe von mindestens 12,00 m wird von beteiligten Fachstellen ausnahmsweise akzeptiert, da nicht davon ausgegangen wird, dass auch künftig eine Fahrzeuglänge von 10,50 m überschritten wird. Die Stellplatzlänge in der Fahrzeughalle muss weiterhin 12,50 m betragen. Diese Ausnahme ist nicht auf andere Bauvorhaben übertragbar. Eine minimale Überschreitung der Fahrzeuglänge ist nicht maßgeblich für diese Ausnahme.

Die im Bebauungsplan dargestellte Anordnung der möglichen PKW-Stellplätze ist unverbindlich. In einem nachfolgenden Einzelbauantrag für das Feuerwehrgelände ist entsprechend des dann nachzuweisenden Bedarfs auch der erforderliche Nachweis für Stellplätze zu liefern.

Die Hinweise in den Stellungnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten.

Die zuständige Kreisbrandrat wurde im Verfahren entsprechend beteiligt und in die Abstimmung zur Planung miteinbezogen.

Für die Stellungnahme vom 04.07.2024 wird zudem auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Schreiben vom 04.07.2024

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 Löscharbei-

ten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Hinweise zum Gemeinbedarf Feuerwehr:

- Für die Planungen des Feuerwehrgerätehauses sind die DIN 14092 und die DGUV Information 205-008 (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) zu beachten.
- Es sind insbesondere die Zufahrten zu den Stellplätzen für die Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte kreuzungsfrei mit den ausrückenden Einsatzfahrzeugen herzustellen.
- Die Alarmausfahrt ist zu ändern, da nach derzeitigem Planstand die Einsatzfahrzeuge im Hof wenden müssten um die Ausfahrt nutzen zu können.
- Vor den Toren ist ein Stauraum vorzusehen. Die Aufstell- und Bewegungsfläche (=Stauraum) vor der Fahrzeughalle muss mindestens der hinter dem Tor liegenden Stellplatzfläche entsprechen. Zusätzlich sind Flächen für Schleppkurven zu berücksichtigen, wenn die Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge versetzt zur jeweiligen Aufstellfläche vor dem Tor angeordnet ist.
- Die Planung für das Feuerwehrgerätehaus sollte vorab mindestens mit dem zuständigen Kreisbrandrat des Landkreises Freising abgestimmt werden.

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.

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Die unter 1. aufgeführten Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die unter 2. Satz 1 bis 4 aufgeführten Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Freising kann aus Sicht der Brandschutzdienststelle die bestehende Planung der Sackgasse mit dem Wendeplatz für Fahrzeuge bis 9 m beibehalten werden. Eine Erweiterung des Wendeplatzdurchmesser auf 18 m bzw. 21 m ist nicht notwendig. Die Feuerwehrfahrzeuge können alle Grundstücke über die Sackgasse erreichen. Beim Verlassen der Sackgasse müssen die Fahrzeuge entweder rückwärtsfahren oder in mehreren Zügen wenden. Beides ist möglich.

Die unter 3. aufgeführten Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die unter 4. Satz 1 aufgeführten Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die genannten Normen und Richtlinien werden entsprechend beachtet.

Die Stellplätze für die Privatfahrzeuge der Einsatzkräfte können kreuzungsfrei über die gesonderte Ausfahrt zur Straße nach Berging erreicht werden.

Die Ausfahrten für Einsatzfahrzeuge aus den Hallentoren auf die Alarmausfahrt sind bereits ohne Rangiermanöver möglich. Die entsprechenden Schleppkurven werden berücksichtigt und im Entwurfsplan des Ingenieurbüros Lohr (Anlage B-Plan) dargestellt.

Die genannten Vorgaben bezüglich des Stauraums werden eingehalten und die Schleppkurven berücksichtigt. Der Stauraum bei der bisher nicht geplanten Erweiterung im Süden ist in den Planunterlagen zwar schräg dargestellt, was auch möglich ist, funktioniert aber ebenso bei gerader Ausfahrt.

Die Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Freising wurde im Verfahren entsprechend beteiligt und es wurden keine Einwände gegenüber der Planung des Feuerwehrgerätehauses formuliert. Die geplante Sackgasse wurde wie beschrieben nochmals mit dem Landratsamt abgestimmt.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

2.25 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 18.11.2024:

Gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen die Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Oberes Straßfeld" bestehen aus bergrechtlicher Sicht weiterhin keine Einwendungen.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Kennntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.26 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München vom 12.11.2024:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberes Straßfeld“ sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Attenkirchen bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn unsere angehängte Stellungnahme vom 20.08.2024 weiterhin berücksichtigt wird. Diese ist weiterhin gültig.

Ich weise insbesondere auf folgende Punkte hin:

Abschnitt 2.4 – Bauverbot

-

Der Reduzierung der Anbauverbotszone für die Stellplatzplanung wurde mit unserer E-Mail vom 08.10.2024 zugestimmt. Der Mindestabstand von 5,35 m zum Fahrbahnrand der B 301 ist einzuhalten.

Abschnitt 2.4- Erschließung

-

Mit dem Schleppkurvennachweis in der Anlage 8 „Vorentwurf Gebäude und Außenanlage Feuerwehr“ für den Einmündungsbereich der Gemeindestraße nach Berging zur B 301 besteht von unserer Seite Einverständnis.

Abschnitt 2.4 – Sichtflächen

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text vollständig in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

”Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.”

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Den Anregungen wird gefolgt

Für die Stellungnahme vom 20.08.2024 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 14.10.2024 verwiesen.

Der Mindestabstand von 5,35 m zum Fahrbahnrand der B 301 wird entsprechend eingehalten.

Der Text zur Freihaltung der Sichtflächen wird vollständig im Rahmen einer redaktionellen Ergänzung in die Satzung übernommen.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

Schreiben vom 20.08.2024

Das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

*2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- keine –*

*2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Derzeit be-
stehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung derzeit keine Ausbauabsichten
für die Bundesstraße.*

*2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Re-
gelungen,
die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Land-
schafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundla-
ge sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
Bauverbot*

*Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für
bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahr-
bahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleit-
plan darzustellen. Die Anbauverbotszone gilt grundsätzlich auch für die Anlage
von Stellplätzen. Das Staatliche Bauamt steht einer Reduzierung der Anbau-
verbotszone in diesem Fall nicht entgegen. Die erforderlichen Abstände der
Stellplätze zum Fahrbahnrand der B 301 sind im weiteren Verfahren mit uns
abzustimmen und im Bauleitplan darzustellen.*

Erschließung

*Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich
über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V.
m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG. Für den bestehenden Einmündungsbereich der
Gemeindestraße nach Berging zur B 301 sind die Schleppkurven für alle Fahrt-
beziehungen mit dem Bemessungsfahrzeug (3a-Müllfahrzeug) nachzuweisen
und darzustellen.*

Alarmausfahrt der Feuerwehr

*Das Staatliche Bauamt Freising stimmt der Anlage einer zusätzlichen Alarm-
ausfahrt grundsätzlich zu. Bezüglich der Alarmausfahrt fanden im Jahr 2020 be-
reits Abstimmungen zwischen der Gemeinde, den Behörden und den plan-
enden Büros statt. Für die finalen Planungen ist beim Staatlichen Bauamt Freising
rechtzeitig ein Antrag auf Sondernutzungserlaubnis zu beantragen. In diesem
Verfahren werden die endgültigen technischen Details festgelegt. Die Alarm-
ausfahrt ist nur als solche zu nutzen, eine Zufahrt auf das Grundstück der Feu-
erwehr wird nicht gestattet. Dazu ist in Absprache mit der Verkehrsbehörde die
entsprechende Beschilderung anzubringen. Die Sichtdreiecke der Alarmaus-
fahrt sind im Bebauungsplan deutlich darzustellen.*

Sichtflächen

*Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebau-
ungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten
Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden;
Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel,
Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen
nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene
erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten
oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden,
die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzel-*

baumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Entwässerung

Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung der Bundesstraße 301 vorhanden. Die Straßenentwässerung darf durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bei späteren Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Bepflanzung

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Werbung

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

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.

Beschluss zur Abwägung vom 14.10.2024

Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Auch der Abstand der Stellplätze zum Fahrbahnrand der B301 wird im Bebauungsplan wie angeregt ergänzt. Das Staatliche Bauamt wird in den Entwurfsprozess einbezogen und in nachfolgenden Verfahrensschritten entsprechend beteiligt.

Die notwendigen Schleppkurven werden eingehalten und sind im angepassten Entwurfsplan des Ingenieurbüros Lohr (Anlage B-Plan) dargestellt, welcher als Anlage beiliegt.

Ein entsprechender Antrag auf Sondernutzungserlaubnis wird beim Staatlichen Bauamt beantragt. Bei Fertigstellung wird eine entsprechende Beschilderung bezüglich der Alarmausfahrt in Absprache mit der Verkehrsbehörde angebracht. Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan bereits ausreichend deutlich dargestellt.

Ein Hinweis bezüglich der freizuhaltenden Sichtflächen wird in die Begründung mitaufgenommen und die Festsetzung zu Sichtfeldern für den Straßenverkehr ergänzt.

In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass die Straßenentwässerung der B301 durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bei späteren Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf.

Hinsichtlich der Bepflanzung wird in der Begründung der Hinweis ergänzt, dass Anpflanzungen entlang der Straße im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bau-

amt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen sind. Zudem wird die Festsetzung zu Sichtfeldern für den Straßenverkehr ergänzt.

Entsprechende Hinweise bezüglich Werbung im Plangebiet werden in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

Ein Hinweis bezüglich der von der Straße ausgehenden Emissionen wird im Bebauungsplan ergänzt.

Das Abwägungsergebnis wird auf der Website der Gemeinde im Rahmen der förmlichen Beteiligung veröffentlicht. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) wird dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München entsprechend übersandt.

Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

2.27 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 05.11.2024:

Vielen Dank für die Zusendung der o.g. Bebauungsplanunterlagen.
Die Bebauungspläne haben wir ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer xxx zur Verfügung.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Kenntnisnahme
Keine Abwägung erforderlich.

2.28 TenneT TSO GmbH vom 22.10.2024:

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Kenntnisnahme
Keine Abwägung erforderlich.

2.29 Verwaltungsgemeinschaft Zolling, Straßenverkehrsbehörde SG 31 vom 24.10.2024:

Wie bereits in meiner 1. Stellungnahme mitgeteilt, haben wir keine Einwände.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Kenntnisnahme
Keine Abwägung erforderlich.

2.30 Vodafone vom 14.11.2024 und 15.11.2024:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.10.2024.

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.

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.10.2024.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
Zeichenerklärung Vodafone GmbH
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.10.2024

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Oberes Straßfeld“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch

separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Die Hinweise werden berücksichtigt

Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

2.31 Wasserwirtschaftsamt München vom 19.11.2024:

Keine Äußerung

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Kenntnisnahme

Keine Abwägung erforderlich.

2.32 Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe vom 15.11.2024:

Wie telefonisch besprochen, anbei die aktualisierte Stellungnahme zum Bebauungsplan „Oberes Straßfeld“.

Als erstes weisen wir darauf hin, dass wir, der Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe gemäß Verbands- und Betriebssatzung vom 09.12.1991 der zuständige Wasserversorger für das „Obere Straßfeld“ sind, nicht der ZVWV Hallertau. Darüber hinaus wollen wir Ihnen die aktuelle Lage unseres Wasserbezugs kurz erläutern, und darauf hinweisen, dass unser Wasser zu 100 % von den nachfolgenden Wasserversorgungsunternehmen bezogen wird.

Aus diesem Grund, sind die aufgeführten Punkte zur Beschlussfassung dringend zu berücksichtigen:

1. Wasserlieferant, ZVWV Hallertauer

1. Der Wasserliefervertrag zwischen dem Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe und dem ZVWV Hallertau, vom 24.06.2016/12.12.2016 wurde zum 31.12.2021 gekündigt.

2. Der ZVWV Hallertau hat uns mit dem Beschluss seiner Verbandsversammlung vom 24.04.2024 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die beiden Übergabestellen Rehloh und Haslach dauerhaft geschlossen werden sollen:

1. Rehloh zum 31.12.2025

2. Haslach zum 31.12.2027

sollten diese Wassersperren durchgeführt werden, ist die Versorgung mit Trinkwasser nur noch eingeschränkt bis gar nicht mehr möglich.

3. Am 21.10.2024 wird hierzu ein Vermittlungsgespräch beim Bayerischen Gemeindetag unter der Leitung von Frau Thimet stattfinden.

Für den Fall das hierbei keine Einigung erzielt wird, wurde bereits vom Landgericht Landshut eine Güteverhandlung für den 13.11.2024 einberufen.

Wir hoffen auf eine langfristig tragfähige Entscheidung, sollte diese nicht zustande kommen so ist eine Interimslösung sehr wahrscheinlich.

Sollte keine Interimslösung gefunden werden, ist es unserem Dafürhalten nach dem ZVWV Hallertau unter dem Gesichtspunkt der Daseinsvorsorge zu-

zumuten die Wasserversorgung bis zur Fertigstellung einer Alternativlösung aufrecht zu halten.

2. Aktualisierung zum 15.11.2024

4. Das Vermittlungsgespräch beim Bayerischen Gemeindetag am 21.10.2024 hat unter der Leitung von Frau Thimet stattgefunden.

Es wurde ein gemeinsamer Weg für eine künftige Berechnungsgrundlage erarbeitet, auf Grundlage dessen soll ein Vertrag erarbeitet werden. Welcher von beiden Parteien überprüft und anschließend den jeweiligen Gremien zu Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

5. Der Termin vorm Landgericht Landshut wurde auf Anregung beider Rechtsanwälte aufgehoben.

6. Der Beschluss des ZVWV Hallertau vom 24.04.2024 über die dauerhafte Wassersperre bleibt bestehen.

3. Wasserlieferanten, Gemeinde Zolling und WZV Paunzhausen

7. Für das „Obere Straßfeld“ können wir das zusätzlich benötigte Wasser jedenfalls bei unseren beiden anderen Versorgen beziehen.

Sollte es entgegen aller Erwartungen jedoch nicht möglich sein eine Einigung mit dem ZVWV Hallertau zu erzielen, trägt mit Beschlussfassung die Gemeinde Attenkirchen das Restrisiko zur Sicherstellung der Wasserversorgung für das „Obere Straßfeld“.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Die Hinweise werden berücksichtigt

Die Gemeinde berücksichtigt die Ausführungen des Wasserzweckverbandes Baumgartner Gruppe.

Für die Erforderlichkeit und Umsetzung der Planung ist eine gesicherte Erschließung zwingend von Nöten. Das Risiko, dass eine Wasserversorgung des Plangebietes in Zukunft nicht sichergestellt werden kann, wird von der Gemeinde jedoch als sehr gering eingeschätzt. Eine Einigung bzw. anderweitige Lösung der Situation steht, auch entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme, nach Auffassung der Gemeinde in Aussicht. Zudem handelt es sich um ein relativ kleines Baugebiet. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.

3. **Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Öffentlichkeit vorgetragen wurden:**

3.1 Ö1 vom 17.11.2024:

Auf die von uns in der ersten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung gestellte Frage, wie die Entwässerung Flächen der Flurnummern 1304, 1305 und 1306 bei einer Bebauung erfolgt, ist als Antwort zu lesen:

„Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurden in die Planung des Beckens (Einzugsgebiet) miteinbezogen und sind somit ausreichend berücksichtigt.“

Aus den veröffentlichten Unterlagen ist nicht ersichtlich wie dies erfolgen soll.

Wir würden schon darum bitten auf unsere Frage eine konkrete Antwort zu bekommen.

Außerdem würde uns interessieren, ob der genaue Verlauf der Wasserleitung zum Wasserturm bekannt und dokumentiert ist.

Nach unserer Erinnerung müsste diese im Osten der Flurnummern 1310 und 1341/1 und dann entlang der Straße nach Berging verlaufen.

Beschluss zur Abwägung: 13:0

Den Anregungen wird gefolgt

Am westlichen Ende des Regenwasserkanals wurde zur Entwässerung der Oberflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der Kanal bis an den Rand des Grundstückes Fl.Nr. 1304 geplant, um oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser anschließen zu können. Die Flächen sind in die Planung des Beckens (Einzugsgebiet) miteinbezogen worden und somit ausreichend berücksichtigt.

Eine Planung von öffentlichen Kanälen auf privaten Grundstücken ist nicht möglich. Hier kann mit privaten Leitungen bzw. Mulden oder Gräben Oberflächenwasser zum Kanal geführt werden. Das bestehende private Rohr muss geschlossen werden.

Der Bestand der Wasserleitung des WZV Baumgartner Gruppe wurde in die Erschließungsplanung übernommen. Die Leitungen liegen zum Teil auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1304, 1309/3, 1310 und 1341/1. Nach Information des Wasserzweckverbandes liegen Dienstbarkeiten vor.

4. Feststellungs- und Satzungsbeschluss:

Beschluss: 13:0

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Attenkirchen nimmt Kenntnis vom Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- b) Die vorstehend beschlossenen redaktionellen Änderungen sind vom Planfertiger in den Bebauungsplan "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht sowie den Fachgutachten/Anlagen mit gleichzeitiger Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen (13. Änderung) mit Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten bzw. zu ergänzen.
- c) Die vom Landschaftsarchitekturbüro Albert Schneider/Billingsdorf ausgearbeitete 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen mit Begründung und Umweltbericht wird in der heute vorgelegten Fassung (Plandatum: 09.12.2024), zusammen mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen, festgestellt.
- d) Der vom Landschaftsarchitekturbüro Albert Schneider/Billingsdorf ausgearbeitete Bebauungsplan "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung mit Umweltbericht sowie den Fachgutachten/Anlagen wird in der heute vorlegten Fassung (Plandatum: 09.12.2024), zusammen mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen, als Satzung beschlossen.
- e) Damit der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberes Straßfeld" in Attenkirchen in Kraft treten kann, werden die Verwaltung und das Büro TB|MARKERT beauftragt, den Bebauungsplan amtlich bekannt zu machen. Außerdem ist für die 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen die Genehmigung beim

Landratsamt Freising einzuholen. Nach Erteilung der Genehmigung ist diese ortsüblich bekannt zu machen (§ 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB), damit die 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Attenkirchen wirksam wird.

- f) Die Verwaltung und das Büro TB|MARKERT werden weiter beauftragt, dem Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Informationen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan bzw. in der 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Attenkirchen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der jeweilige Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Hinweis: Landschaftsarchitekt Schneider und Herr Garkisch/TB MARERT verlassen den Sitzungssaal um 20:44 Uhr.

8./836

**Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr in der Gemeinde Attenkirchen;
Festlegung der Stufenwerte für die an die Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossenen Flächen;
Festlegung einer Abschlagsregelung für Zisternen mit Überlauf und Sickerschächte mit Überlauf**

Im Zusammenhang mit der Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr in der Gemeinde Attenkirchen erhielt mit Beschluss vom 11. März 2024 (Beschlussbuch-Nr.13./685) den Auftrag zur Flächenermittlung nach der Methode „Grundstücksabflussbeiwerte in Stufen“ Herr Franz Rohrmaier, techn. Betriebswirt aus 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg.

In der heutigen Sitzung sollen die zukünftige Festlegung der Stufenwerte und eine mögliche Festlegung einer Abzugsregelung beschlossen werden.

Die Anzahl der Stufen der Grundstücksabflussbeiwerte ist nicht gesetzlich festgelegt, so dass die Einteilung von Seiten des Gemeinderates Attenkirchen festgelegt werden kann.

Herr Rohrmaier schlägt die Einteilung in die Stufe 0 (Einzelveranlagung) sowie die Stufen I bis VI vor:

Stufe	Mittlerer Grundstücksabflussbeiwert (GAB)	Abflussbeiwert von – bis	Charakteristik der Überbauung und Befestigung
0	Einzelveranlagung	0,00 – 0,09	
I	0,12	0,10 – 0,15	minimal (nahezu unbebaut)
II	0,20	0,16 – 0,24	gering (aufgelockert)
III	0,30	0,25 – 0,36	normal
IV	0,45	0,37 – 0,54	hoch (verdichtet)
V	0,67	0,55 – 0,80	sehr hoch (stark verdichtet)
VI	0,90	0,81 – 1,00	maximal (nahezu voll bebaut)

Aus Gründen der Erfassung müssen die Stufen vor Beginn der Zuordnung von bebauten und befestigten Flächen zu den einzelnen Grundstücken bzw. wirtschaftlichen Einheiten festgelegt werden. Eine nachträgliche Änderung der Stufeneinteilungen würde einen hohen Arbeitsaufwand verursachen.

Auch wenn der Gemeinderat mit dem Erlass der Satzung (voraussichtlich Ende 2025) diese Parameter sowieso beschließt, empfiehlt die Verwaltung bereits jetzt in der heutigen Sitzung des Gemeinderates eine Entscheidung hinsichtlich der Parameter zu fassen, um Herrn Rohrmaier eine gesicherte Arbeitsgrundlage geben zu können.

Herr Rohrmaier hat mit der Einteilung in die Stufen 0 sowie I bis VI in mehreren Gemeinden gute Erfahrungen gemacht. Eine Einteilung in die o. g. Stufen stellt einen praktikablen Mittelweg dar, um sowohl die Genauigkeit bei der Erfassung zu erhöhen, als auch eine für die Verwaltung praktikable Lösung zu bieten, um nachträgliche Anpassungsanträge im Rahmen zu halten.

Das technische Büro Rohrmaier geht wie folgt bei der Flächenermittlung vor:

- Erfassung aller bebauter und befestigter Flächen anhand Luftbilder, technischer Berechnungen etc.
- Ermittlung des individuellen Grundstücksabflussbeiwertes
(= Summe bebaute und befestigte Fläche geteilt durch Grundstücksgröße)
- Einordnen des individuellen Grundstücksabflussbeiwertes in die entsprechende Stufe
- Mitteilen der Stufe, der Unter- und Obergrenze der Stufe und der gebührenpflichtigen Fläche (= mittlerer Abflussbeiwert der Stufe multipliziert mit der Grundstücksfläche) an den Anschlussnehmer mit der Bitte um Überprüfung der angenommenen abflusswirksamen Flächen und ggf. Einreichung eines Antrages auf Einzelveranlagung oder Berücksichtigung eines Abschlagelages für Zisternen bzw. Sickerschächte mit Überlauf.

Außerdem soll durch Beschluss auch eine maximale Abweichung in Quadratmetern innerhalb einer Stufe festgelegt werden. Auch wenn dies laut Herrn Rohrmaier zwar nur wenige große Unternehmen betrifft, muss diese maximale Abweichung bereits am Anfang der Ermittlungsarbeiten geklärt sein. Auch hierzu gibt es in der Literatur keinen rechnerischen Nachweis, sondern kann vom Gemeinderat festgelegt werden.

Herr Rohrmaier schlägt die Zahl von 400 m² als maximale Abweichung innerhalb der Stufe vor.

Dazu führt er folgendes Beispiel an:

Es handelt sich um ein großes Gewerbegrundstück (10.000 m² Grundstücksfläche) mit 5.800 m² bebaute und befestigte Flächen, die in die öffentliche Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden.

Mit dem Wert von 0,58 (5.800 m²/ 10.000 m²) wird dieses Grundstück in die Stufe V mit dem mittleren Wert 0,67 (für Werte von 0,55 – 0,80) eingeordnet, so dass sich eine gebührenpflichtige Fläche von 6.700 m² ergibt (=0,67 x 10.000 m²).

Die Differenz zur tatsächlichen bebauten und befestigten Fläche beträgt somit 900 m² (= 6.700 m² - 5.800 m²). Da dies laut Herrn Rohrmaier gegenüber dem normalen Wohnhaus ungerecht wäre, muss in der Satzung ein maximaler Abweichungswert von der berechneten zur tatsächlichen eingeleiteten Fläche enthalten sein. Im vorliegenden Beispielfall wäre dann mit den oben berechneten 900 m² der maximale Wert von 400 m² überschritten, so dass die eingeleiteten Flächen auf Antrag mit 5.800 m² anstatt mit 6.700 m² berechnet werden.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, dem Vorschlag von Herrn Rohrmaier hinsichtlich der Stufenfestlegung und der Abweichung der Quadratmeter innerhalb der Stufe zuzustimmen, da die Begründung dafür nachvollziehbar und die Stufeneinteilung praktikabel ist.

Seit Einführung der gesplitteten Abwassergebühr in der Gemeinde Zolling ab 01.01.2021 hat der technische Betriebswirt Franz Rohrmaier in mehreren Gemeinden die Flächenermittlung durchgeführt und mitgeteilt, dass in einigen Gemeinde eine sog. „Zisternenregelung“ angewendet wird, d.h. ein Abzug von der berechneten abflusswirksamen gebührenpflichtigen Fläche für das Vorhandensein einer Zisterne mit Überlauf oder sonstigen Sammelvorrichtungen mit Überlauf.

Es kann eine Abschlagsregelung eingeführt werden, jedoch ist eine Abschlagsregelung nicht verpflichtend.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass jede Abzugsregelung zu einer Mehrarbeit der Verwaltung aufgrund der Einzelfallprüfung führt und diese zusätzlichen Verwaltungskosten auch in die Höhe der Niederschlagswassergebühr miteinkalkuliert werden.

Die Abschlagsregelung ist nicht für die Ermittlung der abflusswirksamen Flächen durch Herrn Rohrmaier notwendig, sondern muss erst mit dem Erlass der Satzung festgelegt werden, um die Anträge auf Reduzierung der gebührenpflichtigen Fläche prüfen zu können.

Ein Beschluss darüber kann trotzdem bereits aber in der heutigen Sitzung gefasst werden.

Von Seiten der Verwaltung werden folgende Parameter für den Abschlag für Zisternen mit Überlauf oder Sickerschächte mit Überlauf vorgeschlagen:

- Mindestvolumen 4 m³ pro Einzeleinrichtung vor, da auch die Fachliteratur von diesem Wert ausgeht.
- Abschlag von 15 m² von der berechneten gebührenpflichtigen Fläche pro m³ Volumen einer vorhandenen Zisterne bzw. Sickerschachtes mit Überlauf

- Die Abzugsbegrenzung, d.h. der prozentual maximale Wert des Abzugs von der errechneten gebührenpflichtigen Fläche beträgt 40 %.

Annahme: 1.000 m² Grundstück, Einzelhaus mit Garage und Garagenzufahrt 300 m² gebührenpflichtige Fläche, Zisterne 6 m³.

Abzug für Zisterne pro m³:

15 m² x 6 -> 90 m² -> 300 m² minus 90 m² = 210 m²

(Abzug 90 m² entspricht: 30 %, d.h. nicht höher als 40 %),

somit ergibt sich eine gebührenpflichtige Fläche von 210 m² statt 300 m².

Folgende Gründe sprechen nach Ansicht der Verwaltung für eine Abzugsbegrenzung:

Von Zisternen bzw. Sickerschächten mit Überlauf im Gegensatz zu Sickerschächten ohne Überlauf oder Zisternen ohne Überlauf gelangt bei geringer Entnahme - über den Überlauf- das Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungssystem. Außerdem gelangt trotzdem von anderen Flächen, deren Niederschlagswasser nicht in die Zisterne bzw. Sickerschacht mit Überlauf läuft, dieses Niederschlagswasser in die gemeindliche Niederschlagswasser-entwässerung und verursacht Kosten.

Durch die sog. „Zisternenregelung“ = Abschlagsregelung reduziert sich die gebührenpflichtige Fläche, d.h. der Kostenteiler wird geringer und die Niederschlagswassergebühr pro m² höher als ohne Abschlagsregelung für Zisternen mit Überlauf und Sickerschächte mit Überlauf.

Die Abschlagsregelung und Abzugsbegrenzung kann auch in einem Folgekalkulationszeitraum angepasst werden, wenn bereits Erfahrungswerte hinsichtlich der Anwendung der heute beschlossenen Abschlagsregelung und Abzugsbegrenzung vorliegen.

Nach der Ermittlung des Stufenwertes für das jeweilige Grundstück wird den Anschlussnehmern dieser Stufenwert, die Untergrenze und Obergrenze in m² für das jeweilige Grundstück mitgeteilt, um prüfen zu können, ob die tatsächliche abflusswirksame Fläche innerhalb der Stufe liegt.

Sollte der Anschlussnehmer feststellen, dass tatsächlich weniger Flächen abflusswirksam sind, z.B. da eine Dachfläche an einen Sickerschacht ohne Überlauf angeschlossen ist oder auch im Garten versickert, z.B. bei Terrassen und dies eine Stufenänderung ergibt, dann kann der Anschlussnehmer einen Antrag auf Einzelveranlagung stellen mit einem Plan, in dem alle überbauten und befestigten Flächen einzuzeichnen sind und deren Ableitung (in Kanal, versickert, fließt zur Straße) angeben.

Vor Versendung der Anhörungsschreiben an die Anschlussnehmer werden diese durch Veröffentlichung auf der Homepage, im Gemeindeblatt oder andere Veröffentlichungen über die notwendige Flächenermittlung und den Ablauf zur Einführung der gesplitteten Abwassergebühr informiert. Der Mitteilung über die Stufeneinteilung und der gebührenpflichtigen Fläche liegt auch ein Flyer bei, aus dem alle relevanten Informationen zu entnehmen sind. Außerdem stehen die Mitarbeiter der Verwaltung auch telefonisch für Rückfragen zur Verfügung.

Beschluss: 13 : 0

1. Die an die Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossenen Flächen werden wie folgt unterteilt:

Stufe	Mittlerer Grundstücksabflussbeiwert (GAB)	Abflussbeiwert von – bis	Charakteristik der Überbauung und Befestigung
0	Einzelveranlagung	0,00 – 0,09	
I	0,12	0,10 – 0,15	minimal (nahezu unbebaut)
II	0,20	0,16 – 0,24	gering (aufgelockert)
III	0,30	0,25 – 0,36	normal
IV	0,45	0,37 – 0,54	hoch (verdichtet)
V	0,67	0,55 – 0,80	sehr hoch (stark verdichtet)
VI	0,90	0,81 – 1,00	maximal (nahezu voll bebaut)

2. Die Abweichung innerhalb der Stufe wird auf maximal 400 m² festgelegt.
3. Einer Abschlagsregelung von der gebührenpflichtigen Fläche beim Vorhandensein einer Zisterne mit Überlauf bzw. eines Sickerschachtes mit Überlauf wird zugestimmt.
4. In der Abschlagsregelung werden folgende Parameter festgelegt:
- Das Mindestvolumen pro Zisterne bzw. Sickerschacht jeweils mit Überlauf beträgt 4 m³.
 - Der Abschlag pro m³ für eine Zisterne mit Überlauf bzw. einen Sickerschacht mit Überlauf von der errechneten gebührenpflichtigen Fläche beträgt 15 m².
 - Die Abzugsbegrenzung, d.h. der prozentual maximale Wert des Abzugs von der errechneten gebührenpflichtigen Fläche beträgt 40 %.

9./ Anfragen und Anregungen

Es werden keine Anfragen und Anregungen gestellt.

Vorsitzender:

Mathias Kern
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

Monika Obermeier
Verwaltungsangestellte