

# MARKT NANDLSTADT

(HALLERTAU)  
Landkreis Freising



## Niederschrift

über die

## Sitzung des Marktgemeinderates

Datum: 21. Juni 2018  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 23:04 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses  
Vorsitzende/r: Jens-Uwe Klein  
Schriftführer/in: Michael Reithmeier

---

### Teilnehmer:

2. Bürgermeister	Klein Jens-Uwe
Marktgemeinderat	Blomoser Michael
Marktgemeinderat	Häßler Thomas
Marktgemeinderat	Hofstetter Andreas
Marktgemeinderat	Klier Rainer
Marktgemeinderat	Kronthaler Jürgen
Marktgemeinderat	Kurkowiak Markus
Marktgemeinderätin	Linseisen Monika
Marktgemeinderat	Löffler Sebastian
Marktgemeinderat	Mayer Franz
Marktgemeinderätin	Rauscher Maria
Marktgemeinderätin	Schauer Monika
Marktgemeinderat	Schönegge Erhard
Marktgemeinderat	Unger Sebastian
Marktgemeinderat	Wagensonner Michael

### Entschuldigt:

1. Bürgermeister	Hartl Jakob
3. Bürgermeister	Betz Gerhard
Marktgemeinderat	Bogner Thomas
Marktgemeinderat	Mauser Matthias
Marktgemeinderat	Schranner Michael
Marktgemeinderat	Steininger Andreas

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnung öffentliche Sitzung</b>
------------	---

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.05.2018
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus dem Bau- und Umweltausschuss
3. Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
4. Erstellung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (Bericht aus dem Lenkungsausschuss, ggf. mit Beschlussfassung)
5. Beschaffung eines Fahrzeugs für den Bauhof (Ersatzbeschaffung)
6. Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für den Markt Nandlstadt (Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
7. Bekanntgaben und Anfragen

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

<b>1.</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.05.2018</b>
-----------	--

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.05.2018 werden seitens des Marktgemeinderates keine Einwendungen erhoben, somit gilt diese als genehmigt.

<b>2.</b>	<b>Bekanntgabe von Beschlüssen aus dem Bau- und Umweltausschuss</b>
-----------	---

Der Vorsitzende gibt die Beschlüsse aus dem Bau- und Umweltausschuss bekannt. Seitens des Marktgemeinderates werden keine Einwendungen erhoben.

<b>3.</b>	<b>Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung</b>
-----------	---

Der Vorsitzende gibt folgende Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung bekannt:

- Der Auftrag für die Renaturierung / Verlegung des Baches an der Reichertshausener Straße wurde an die Firma Ziegltrum Landschaftsbau GmbH, Seysdorf, zu einer Bruttoangebotssumme von 78.584,63 € vergeben.
- Der Auftrag für die elektrischen Arbeiten zum Neubau des Regenüberlaufbeckens wurde an die Firma G+T Automation GmbH, Schwarzenbruck, zu einer Bruttoangebotssumme von 51.185,07 € vergeben.
- Der Auftrag für die technischen Arbeiten zum Neubau des Regenüberlaufbeckens wurde an die Firma Kiffer GmbH, Türkenfeld, zu einer Bruttoangebotssumme von 171.641,60 € vergeben.

<b>4.</b>	Erstellung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (Bericht aus dem Lenkungsausschuss, ggf. mit Beschlussfassung)
-----------	---

Rainer Klier berichtet kurz von den Aktivitäten des Lenkungsausschusses. So seien erste Vorschläge für die Themen und Umsetzung eingegangen, in jedem Falle sei externe Unterstützung bei der Konkretisierung der Themen, der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und auch der Verschriftlichung der Ergebnisse notwendig. Über die verschiedenen Angebote wolle er in nichtöffentlicher Sitzung sprechen.

**Nach kurzer Diskussion fasst der Marktgemeinderat folgenden Beschluss:**

**Für die weitere Erarbeitung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes nimmt der Marktgemeinderat externe Unterstützung in Anspruch.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 68/2018**

<b>5.</b>	Beschaffung eines Fahrzeugs für den Bauhof (Ersatzbeschaffung)
-----------	--

Marktrat Mayer berichtet, dass er in Zusammenarbeit mit dem Bauhof eine Anforderungsliste an ein neues Fahrzeug erstellt habe. Das derzeitige Fahrzeug sei über 20 Jahre alt, eine weitere Nutzung sei nicht mehr möglich. Zwingend nötig sei eine sog. Leiterklappe, welche nach verschiedenen Anfragen derzeit offensichtlich nur noch Volkswagen im Modell „Caddy“ anbiete. Es lägen mehrere Angebote vor, welche exakt so erarbeitet worden seien, wie der Bauhof das Fahrzeug benötige. Aufgrund der Lieferzeit von drei bis vier Monaten sei ein Beschluss des Marktgemeinderates notwendig und dringlich.

Marktrat Schönegege erklärt, er werde dem Erwerb nicht zustimmen, da erst kürzlich eine Aufforderung an die Kommunen herausgegeben worden sei, elektrische Fahrzeuge zu beschaffen. Die Gemeinde sollte hier mit gutem Beispiel vorangehen. Beispielsweise nennt er hier den von der Deutschen Post entwickelten StreetScooter.

Marktrat Mayer erwidert, dass es sich bei dem angebotenen Fahrzeug zwar nicht um ein Elektrofahrzeug handle, z. B. der StreetScooter aber auch bei Weitem nicht über die Ausstattung verfüge, welche im Bauhof notwendig sei.

**Nach kurzer weiterer Diskussion fasst der Marktgemeinderat folgenden Beschluss:**

**Der Markt Nandlstadt beschafft für den gemeindlichen Bauhof anhand der vorliegenden Angebote einen Volkswagen Caddy zum Angebotspreis von 22.880,37 € brutto.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 5**

**Beschluss Nr. 69/2018**

<b>6.</b>	Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für den Markt Nandlstadt (Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)
-----------	---

Marktrat Hofstetter stellt zunächst den Antrag, dass zwei vorliegende Stellungnahmen von Bürgern zum Flächennutzungsplan in dieser Sitzung behandelt werden. Da der Marktgemeinderat jedoch nicht vollzählig ist und eine Beschlussfassung hierüber nicht vorbereitet war, ist eine Ergänzung der Tagesordnung in diesem Fall nicht möglich.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 28.12.2017 eine Frist bis einschließlich 12.02.2018 gewährt. Auf Antrag wurde in Einzelfällen eine angemessene Fristverlängerung gewährt.

Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2, § 4 a Abs. 2 BauGB, Billigung der Abwägung zu den Stellungnahmen, Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung; Billigungsbeschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

#### **I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

##### **A) Im Rahmen des Verfahrens wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben:**

- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Freising
- Evangelische-Lutherische Kirchengemeinde
- Katholisches Pfarramt Nandlstadt
- Kreishandwerkerschaft Freising
- Kreisheimatpfleger im Landratsamt Freising
- MVV Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern (SG 315)
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Verwaltungsgemeinschaft Mauern  
(Mitgliedsgemeinden Hörgertshausen, Mauern, Wang)
- Wasserzweckverband Hallertauer Gruppe
- Wasserzweckverband Hörgertshauser Gruppe

##### **B) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Hinweisen eingegangen:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising mit Schreiben vom 09.02.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Erding, Bereich Forsten mit Schreiben vom 06.02.2018
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 (ehem. Wehrbereichsverwaltung VI) mit Schreiben vom 03.01.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, mit Schreiben vom 05.02.2018
- Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, Fachbereich Pastoralraumanalyse mit Schreiben vom 25.01.2018
- Flughafen München GmbH mit Schreiben vom 06.02.2018
- Gemeinde Rudelzhausen mit Schreiben vom 08.01.2018
- Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten und Bodenschutz mit Schreiben vom 19.01.2018
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 12.02.2018
- Landratsamt Freising, Untere Jagdbehörde, mit Schreiben vom 12.02.2018
- Markt Au i. d. Hallertau mit Schreiben vom 05.02.2018

- Landespolizeiinspektion Freising mit Schreiben vom 10.01.2018
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 19.01.2018
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, mit Schreiben vom 15.01.2018
- Regionaler Planungsverband München (RPV) in der E-Mail vom 23.01.2018
- Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, mit Schreiben vom 18.01.2018
- Verwaltungsgemeinschaft Zolling mit Schreiben vom 08.01.2018 für die
  - Mitgliedsgemeinde Attenkirchen
  - Mitgliedsgemeinde Zolling
- Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe mit Schreiben vom 25.01.2018

C) Folgende Behörden / TÖB haben Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen vorgebracht:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Bereich Landwirtschaft – in der Äußerung vom 09.02.2018
2. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Erding/Freising – in der Äußerung vom 25.01.2018
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B – Koordination Bauleitplanung – in der Äußerung vom 06.02.2018
4. Bayernets GmbH (ehem. Bayerngas GmbH) – in der Äußerung vom 04.01.2018
5. Bayernwerk Netz GmbH – in der Äußerung vom 23.01.2018
6. Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH – in der Äußerung vom 13.02.2018
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern Abt. 1.2 – in der Äußerung vom 12.02.2018
8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern – in der Äußerung vom 02.02.2018
9. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Freising in der Äußerung vom 08.02.2017
10. Landratsamt Freising, Bauamt – in der Äußerung vom 12.02.2018
11. Landratsamt Freising, SG 41 – Abgrabungsrecht – in der Äußerung vom 12.02.2018
12. Landratsamt Freising, Abt. 4 – Ortsplanung / Bauleitplanung – in der gemeinsamen Äußerung vom 06.02.2018
13. Landratsamt Freising, SG 41 – Immissionsschutzbehörde – in der Äußerung vom 26.01.2018
14. Landratsamt Freising, SG 33 - Straßenverkehrsamt – in der Äußerung vom 31.01.2018
15. Landratsamt Freising, SG 12 - Tiefbau – in der Äußerung vom 08.02.2018
16. Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde – in der Äußerung vom 19.02.2018
17. TenneT TSO GmbH – in der Äußerung vom 16.01.2018

18. Wasserwirtschaftsamt München, Servicestelle Freising – in der Äußerung vom 31.01.2018

## II. Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen

### 1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Bereich Landwirtschaft – in der Äußerung vom 09.02.2018 (mit Fristverlängerung bis zum 19.02.2018)

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Bereich Landwirtschaft, weist nochmals auf das Schreiben L2.2-4611-JP-12/16 vom 09.12.2016 und bittet um Beachtung der weiteren Punkte wie folgt:

Durch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Dorf-, Misch- oder Wohngebieten werden alteingesessene landwirtschaftliche Betriebe, die sich in bzw. in der Nähe dieser Gebiete befinden in zunehmendem Maße beeinträchtigt. Die Belange der Landwirtschaft sind bei diesen Betrieben in besonderer Weise zu berücksichtigen.

In der Ortschaft Airischwand liegt ein Hopfengarten direkt im Anschluss an das Planungsgebiet. Dieser Hopfengarten erfordert aus landwirtschaftlicher Sicht einen besonderen Schutz.

In Altfallterbach liegt ein Hopfengarten in weniger als 50 m Entfernung zum Planungsgebiet. Auch hier müssen die landwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

#### Schreiben L2.2-4611-JP-12/16 vom 09.12.2016:

*Die von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.*

*Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sicher zu stellen, dass die Landwirte auch in Zukunft, ihre Betriebe und die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet ordnungsgemäß bewirtschaften können. Den Betrieben ist Bestandsschutz und eine angemessene Betriebserweiterung zu gewähren. Es ist dafür zu sorgen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können.*

*Bei den Hopfenflächen ist zur Wohnbebauung ein Mindestabstand von 50 m erforderlich. Bei Anlage einer Schutzpflanzung nach dem Pflanzschema der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft kann der Abstand halbiert werden.*

*Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.*

#### Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

**Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding in der Äußerung vom 09.02.2018 sowie bereits in der Äußerung vom 09.12.2016 werden zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat bekräftigt, dass die bereits vorgebrachten sowie die neu vorgetragenen Hinweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder künftigen Bebauungsplanverfahren bzw. Innenbereichssatzungen beachtet und in die Abwägung eingestellt werden.**

**Der Marktgemeinderat weist außerdem darauf hin, dass durch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Dorf-, Misch- oder Wohngebieten die Belange der Landwirtschaft auch in Hinblick auf alteingesessene landwirtschaftliche Betriebe, die sich in**

bzw. in der Nähe dieser Gebiete befinden, nicht berührt werden, da sich die Ausweisungen hauptsächlich am Bestand orientieren und Entwicklungen darüber hinaus, gerade in den Ortsteilen, für die ortsansässige Bevölkerung ermöglicht werden sollen. Das Ziel hierbei ist es den Wegzug zu reduzieren, damit die Nachkommen in ihren Heimatorten verbleiben können und die ländliche Region dadurch wieder gestärkt wird. Hinzu kommt der Strukturwandel in der Landwirtschaft. Negative Auswirkungen auf die Hopfengärten durch die geplante Baulandentwicklung sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung ist deshalb aus Sicht des Marktgemeinderates nicht gegeben. Im Übrigen wurde die Öffentlichkeit bereits intensiv in die Planungen mit einbezogen. Diesbezügliche Einwände gab es von Seiten der Öffentlichkeit nicht.

Im Übrigen hält der Marktgemeinderat an seinen Ausführungen im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme vom 09.12.2016 in der Sitzung vom 13.09.2017 fest.

Eine Änderung der Planung ist auch weiterhin durch die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 70/2018**

2. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding / Freising – in der Äußerung vom 25.01.2018

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen folgende Einwände:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landw. 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 Landwirte dürfen durch die geplanten Wohn- und Gewerbegebiete keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege von den Anwohnern der ausgewiesenen Wohngebiete nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Der Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsflächen und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist ein mehrstöckiger Bau grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nahverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Für die Schaffung von Gewerbe- und Wohngebieten müssen in einem bestimmten Verhältnis ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Diese Flächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

### Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischer Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding / Freising, vom 25.01.2018 und die damit einhergehenden Hinweise und Anregungen zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat teilt hierzu mit, dass die erteilten Hinweise zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zur gesicherten Zufahrt, der an Wohngebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und dort einfließen werden.

Hinsichtlich des Verbrauches von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche und des Verlustes an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsflächen und Bebauung ist der Markt Nandlstadt bemüht Ausweisungen möglichst flächensparend vorzunehmen. Jedoch hält der Marktgemeinderat aufgrund des enormen Siedlungsdrucks und einer hohen Nachfrage an Wohnbauflächen es für erforderlich, neben innerörtlichen Nachverdichtungen auch neue Potentiale für Wohnraum zu entwickeln.

Zum Hinweis bezüglich der Eingrünung stellt der Marktgemeinderat des Weiteren fest, dass bei Anpflanzungen von Bäumen für die Ortsrandeingrünung kein Nachteil durch Beschattung gegeben ist, da die eingetragenen grünen Ortsränder ausreichende Breiten aufweisen, sodass eine Einhaltung von 4 m Pflanzabstand (bei Bäumen) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen jederzeit möglich ist. Eine Regelung bezüglich Pflanzabstände innerhalb der Eingrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Dies wird erst im Rahmen eines Bebauungsplanes oder einer entsprechenden Satzung für den Innenbereich konkretisiert. Grundsätzlich sind Mindestabstände für Baumpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bereits im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 48 ABGB) geregelt und gelten für jeden privaten Grundstücksbesitzer.

Die Ausgleichsflächen des Marktes Nandlstadt werden teilweise im Bereich von Gewässern zur Verfügung gestellt. Ackerflächen werden meist nicht als Ausgleichsfläche herangezogen. Häufig sind es ungenutzte Restflächen oder Brachflächen, die ökologisch aufgewertet werden.

Ausgleichsflächen werden auch zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen angelegt (z.B. Blühstreifen oder Blumenwiesen zur Förderung von Bienen und Schmetterlingen). Hier sind jeweils Pflegemaßnahmen (jährliche Mahd) auf den Flächen durchzuführen. Jedoch kann ein Samenflug von Wildpflanzen nicht gänzlich ausgeschlossen werden und sollte auch aufgrund des zunehmenden Artensterbens akzeptiert werden. Biodiversität ist auch Ziel der Bayerischen Staatsregierung für die bäuerliche Landwirtschaft.

Im Übrigen ist ein Flächennutzungsplan ausschließlich behördenverbindlich. Mit den Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die nächste Ebene des Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung geschaffen. Alle verbindlichen Festsetzungen zur künftigen baulichen Nutzung ergeben sich ausschließlich über nachgeordnete Bebauungsplanverfahren oder durch Satzungen. Im Falle von Baulücken richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Bei der Umsetzung durch Bebauungspläne ebenso wie von Bauanträgen sind die dabei auftretenden aber nicht vorhersehbaren Einzelkonflikte durch eine angemessene Abwägung der Interessen und Schutzgüter zu lösen. Die Verträglichkeit der jeweiligen Planung mit den umliegenden relevanten schutzwürdigen Nutzungen wird im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen.



**Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme des Bayerischen Bauerverbandes nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 71/2018**

**3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B – Koordination  
Bauleitplanung – in der Äußerung vom 06.02.2018**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bittet bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch das Sachgebiet (B Q) und das Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im Gemeindegebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand die im Auszug aus der Denkmalliste aufgeführten Bodendenkmäler.

**Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:**

**Markt Au i.d. Hallertau, Landkreis Freising**

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-1-7436-0020

FlstNr. 198; 199; 200 [Gmkg. Haslach] FlstNr. 1109 [Gmkg Airischwand]

**Markt Nandlstadt, Landkreis Freising**

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-1-7436-0020

FlstNr. 198; 199; 200 [Gmkg. Haslach] FlstNr. 1109 [Gmkg Airischwand]

Erdstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Inv.Nr. D-1-7436-0043

FlstNr. 96; 99; 101; 104 [Gmkg. Baumgarten]

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Nandlstadt und ihrer Vorgängerbauten.

Inv.Nr. D-1-7436-004

FlstNr. 143 [Gmkg. Nandlstadt]

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonard von Figlsdorf und ihrer Vorgängerbauten.

Inv.Nr. D-1-7436-0046

FlstNr. 11; 12; 13/1 [Gmkg. Figlsdorf]

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Herz Jesu in Baumgarten und ihres Vorgängerbaus.

Inv.Nr. D-1-7436-0048

FlstNr. 101 [Gmkg. Baumgarten]

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Michael von Tölzkirchen und ihrer Vorgängerbauten.

Inv.Nr. D-1-7436-0050

FlstNr. 1701; 1710 [Gmkg. Baumgarten]

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Silvester von Airischwand.

Inv.Nr. D-1-7436-0056

FlstNr. 6 [Gmkg. Airischwand]

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakob von Aiglsdorf und ihrer Vorgängerbauten.

Inv.Nr. D-1-7436-0059

FlstNr. 765; 766; 771/1; 771/12; 771/13; 774 [Gmkg. Figlsdorf]

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Inv.Nr. D-1-7437-0083

FlstNr. 1592; 1593; 1595 [Gmkg. Baumgarten] FlstNr.1574/2 [Gmkg. Inzkofen]

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Inv.Nr. D-1-7437-0091

FlstNr. 1155; 1159; 1160; 1162; 1180; 1181 [Gmkg. Baumgarten]

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d.T. von Altfalterbach

Inv.Nr. D-1-7437-0092

FlstNr. 1251; 1252 [Gmkg. Baumgarten]

Siedlung der Linearbandkeramik

Inv.Nr. D-1-7437-0096

FlstNr. 1331; 1407; 1407/11; 1413; 1419; 1420; 1421; 1434; 1434/1 [Gmkg. Baumgarten]

Abgegangene Kirche des Mittelalters oder der frühen Neuzeit („Filialkirche St. Laurentius in Andorf“)

Inv.Nr. D-1-7437-0198

FlstNr. 1111; 1112; 1113 [Gmkg. Baumgarten]

### **Gemeinde Wang, Landkreis Freising**

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-1-7437-0083

FlstNr. 1592; 1593; 1595 [Gmkg. Baumgarten] FlstNr. 1574/2 [Gmkg. Inzkofen]

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc\\_denkmal.cgi?](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

**Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.**

**Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.**

Für Rückfragen steht das BLfD gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung steht das BLfD gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)) zu richten.

#### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.02.2018 zur Kenntnis und bedankt sich für den beigefügten Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler. Dem Ansinnen, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen, wird gefolgt, sofern dies nicht schon erfolgt ist.**

**Die bereits nachrichtlich in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommenen Denkmäler werden noch einmal auf ihre Vollständigkeit hin überprüft und falls erforderlich nachgetragen.**

**Lage und Ausdehnung der nachrichtlich übernommenen Bodendenkmäler werden mit den im Bayerischen Denkmal-Atlas zur Verfügung stehenden Daten erneut abgeglichen. An der Darstellung der Kennzeichnung wird weiterhin festgehalten, da die Lesbarkeit des Planes durch zu dominante Kennzeichnungen nicht negativ beeinträchtigt werden soll. Bereits erfasste Denkmäler aller Denkmalbereiche sind mit vollständigem Listentext in der Begründung aufgeführt und im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich gemacht. Noch fehlende Denkmäler werden im Plan sowie in der Begründung nachgetragen und soweit erforderlich im Umweltbericht ergänzt. Gleiches gilt für die Hinweise zu den Schutzbestimmungen. Zusätzlich erfolgt noch einmal ein Abgleich, aus dem noch geringfügige Korrekturen resultieren können.**

**Darüber hinausgehende Planänderungen sind nicht veranlasst.**

4. Bayernets GmbH (ehem. Bayerngas GmbH) – in der Äußerung vom 04.01.2018

Gashochdruckleitung Forchheim-Finsing (FF01/100) DN700/PN67.5 mit 2 Begleitkabeln 2 Kabelschutzrohranlagen (6 bzw. 2 KSR) mit Lichtwellenleiterkabeln Armaturengruppe Mailendorf. Zeichen E 2008.1216.03

Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH im Wege der Ausgliederung auf die bayernets GmbH übertragen. Die bayernets GmbH ist in Angelegenheiten, die den Netzbetrieb betreffen, insoweit Rechtsnachfolger der Bayerngas GmbH. Die bayernets GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bayerngas GmbH ist unabhängiger Fernleitungsnetzbetreiber im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes.

Im westlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Markt Nandlstadt verläuft die Gashochdruckleitung Forchheim – Finsing (FF01/0100) DN700/PN67.5 mit 2 Begleitkabeln, diese Leitung ist Gemeinschaftseigentum der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der bayernets GmbH; für Wartung, Wegerechtsverwaltung, Planauskünfte etc. ist die bayernets GmbH zuständig. Ungefähr 4 m parallel zur Gashochdruckleitung FF01/0100 sind beiderseits zwei Kabelschutzrohranlagen mit Lichtwellenleiterkabeln (2 und 6 Kabelschutzrohre) verlegt. Kabelmuffen und Kabelreserven können auch in größeren Abständen zur Gasleitung liegen.

**Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden.**

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

Bayernets bedankt sich für die Aufnahme der Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen im Flächennutzungsplan sowie in der Begründung unter Punkt 2.11 „Energieversorgung“.

Sollten Pläne benötigt werden oder Fragen offen sein, steht bayernets gerne zur Verfügung.

Bayernets bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.

**Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat von Nandlstadt nimmt Kenntnis von der Stellungnahme der bayernets GmbH in der Äußerung vom 04.01.2018.**

**Im Flächennutzungsplan werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend seiner übergeordneten Koordinierungsfunktion ausschließlich Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Dementsprechend wird eine im Plangebiet verlaufende Erdgashochdruckleitung der bayernets GmbH eingetragen. Die Erdgashochdruckleitung Forchheim - Finsing der bayernets GmbH ist in den Planunterlagen bereits enthalten. Die Begründung wurde im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB um die in der Stellungnahme der bayernets vom 17.11.2016 angeführten Schutzbestimmungen zu den Leitungen in Kapitel 2.11 „Energieversorgung“ ergänzt. Der Hinweis zum Ausschluss von Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen der bayernets GmbH wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und im Zuge von Baumaßnahmen in den betreffenden Bereichen berücksichtigt, ebenso wie die bereits erteilten Auflagen zu Leitungen einschließlich deren Schutzbestimmungen.**

**Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme der bayernets GmbH nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 73/2018**

**5. Bayernwerk Netz GmbH – in der Äußerung vom 23.01.2018**

Gegen die Neuaufteilung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Einzelnen nimmt die Bayernwerk Netz GmbH wie folgt dazu Stellung:

**110-kV-Anlagen**

Die Überprüfung hat ergeben, dass die 110-kV-Leitung mit Schutzzone im FNP lagerichtig enthalten ist. Es wurden in der Begründung unter Punkt 2.11 „Energieversorgung“ auch die Hinweise der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH aufgenommen.

Die Bayernwerk Netz GmbH möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen.

**Zu Airischwand:**

Erschließung über neu zu verlegende Niederspannungskabel ab der TMG Nr.: 5782 „Airischwand“ (Bestand). Je nach Leistungsbedarf kann die Neuerrichtung einer Transformatorstation vom TYP 2817 erforderlich werden. Hierzu wäre ein Grundstücksbedarf von ca. 15 m<sup>2</sup> erforderlich. Das erforderliche Grundstück wird in diesem Fall von Seiten der Bayernwerk AG per Dienstbarkeit dinglich gesichert.

**Zu Altfaltersbach:**

Erschließung über neu zu verlegende Niederspannungskabel ab der TMG Nr.: 734 „Altfaltersbach“ (Bestand). Je nach Leistungsbedarf kann die Neuerrichtung einer Transformatorstation vom TYP 2817 erforderlich werden. Hierzu wäre ein Grundstücksbedarf von ca. 15 m<sup>2</sup> erforderlich. Das erforderliche Grundstück wird in diesem Fall von Seiten der Bayernwerk AG per Dienstbarkeit dinglich gesichert.

**Zu Baumgarten:**

Zur Versorgung mit elektrischer Energie müssen im Zuge der Erschließung neue Niederspannungskabel verlegt werden.

**Zu Figlsdorf:**

Zur Versorgung mit elektrischer Energie müssen im Zuge der Erschließung neue Niederspannungskabel verlegt werden.

**Zu Hausmehring:**

Im Bereich der Fl.Nr. 630, 902 TF werden die Grundstücke von der 20 kV-Leitung „Nandlstadt“ tangiert bzw. überspannt. Die erforderlichen Schutzabstände beiderseits der Leitungssache sind einzuhalten (je 8 m). Der Netzbetrieb darf zu keiner Zeit gefährdet werden. Sollten sich hier im Zuge der Planung Probleme ergeben bzw. der Wunsch einer Teilverkabelung bestehen, so

bittet die Bayernwerk AG um rechtzeitige Kontaktaufnahme (mind. 9 Monate) mit dem Netzcenter Pfaffenhofen unter 08441-750-268, Herr Helmut Maier.

#### **Zu Nandlstadt:**

Je nach Leistungsbedarf kann zur Erschließung der Grundstücke mit der Fl.Nr. 750/2, 751 und 749 die Neuerrichtung einer Transformatorenstation vom TYP 2817 inklusive der hierzu erforderlichen Kabelverlegung nötig werden. Hierzu beträgt der Grundstücksbedarf ca. 15 m<sup>2</sup>. Das erforderliche Grundstück wird in diesem Fall von Seiten der Bayernwerk AG per Dienstbarkeit dinglich gesichert.

Dies gilt auch für eine geplante Neuerschließung der Grundstücke mit der Flurnummer 323 TF, 324 TF, 324/2 TF, 325 und 321.

Die restlichen Grundstücke können über neu zu verlegende Niederspannungskabel aus dem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.

Zuständig für den Planungsbereich ist das Netzcenter Pfaffenhofen. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen, Telefon: (08441) 750-0, E-Mail: [BAG-NC-Pfaffenhofen@bayernwerkd.de](mailto:BAG-NC-Pfaffenhofen@bayernwerkd.de)  
Bitte nach der Bandansage die „1“ wählen. Zur weiteren Erläuterung liegt eine CD mit Lageplänen bei.

Die Bayernwerk AG bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und steht für Rückfragen gerne zur Verfügung.

#### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Die Marktgemeinderat von Nandlstadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH in der Äußerung vom 23.01.2018 keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.**

**Im Flächennutzungsplan werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend seiner übergeordneten Koordinierungsfunktion ausschließlich Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Die 110-kV-Freileitungen mit den jeweiligen Schutzzonen sowie die Trafostationen der Bayernwerk Netz GmbH sind gemäß der Überprüfung durch die Bayernwerk Netz GmbH im Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits lagerichtig enthalten. Auch die Hinweise der Stellungnahme vom 02.12.2016 wurden in der Begründung unter Punkt 2.11. „Energieversorgung“ aufgenommen. Die Anmerkungen zu den geltenden Sicherheitsabständen und weitergehenden Schutzbestimmungen der Bayernwerk Netz GmbH sind bereits im Vorfeld in die Begründung des Flächennutzungsplanentwurfes eingeflossen. Die Anregung, dass hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und im Zuge von Baumaßnahmen in den betreffenden Bereichen, insbesondere auch bei Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen, Berücksichtigung finden.**

**Des Weiteren werden die Erforderlichkeit von neu zu verlegenden Niederspannungskabeln und die Neuerrichtung von Transformatorenstationen zur Erschließung der Neuausweisungen zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat teilt hierzu mit, dass den vorgetragenen Hinweisen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder künftigen Bebauungsplanverfahren bzw. Innenbereichssatzungen sowie generell von Baumaßnahmen Rechnung getragen wird.**

**Der Marktgemeinderat bedankt sich für die Zusendung einer CD mit Lageplänen. Die Leitungspläne mit flächennutzungsplanrelevanten Darstellungen wurden mit den im Planwerk bereits dargestellten Anlagen abgeglichen und angepasst. Sollten sich dennoch Abweichungen ergeben, werden diese korrigiert.**

**Darüber hinaus ist eine Änderung der Planung durch die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 74/2018**

## **6. Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH – in der Äußerung vom 12.02.2018**

### **Sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen**

Beiliegende „Richtlinien“ sind Bestandteil der Stellungnahme:

#### **Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte**

##### **1. Allgemeines**

##### **1.1 Diese Richtlinien gelten für die Mineralölfornleitungen**

- Triest – Ingolstadt (bayerischer Abschnitt)
- Ingolstadt – Neustadt
- Ingolstadt – Karlsruhe

##### **1.2 Die Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten folgenden Inhalts gesichert:**

„Das Eigentum an dem Grundstück wird dahin beschränkt, dass die Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH, München, berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite die Transalpine Pipeline einschließlich oberirdischer Vorrichtungen zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Bauens, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage jederzeit zu benutzen.

Während des Bestehens der Anlage dürfen auf dem 10 m breiten Schutzstreifen keine Gebäude errichtet, keine über die für landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Mineralölfornleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 10 m breiten Schutzstreifens liegt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“

##### **1.3 Parallel zur Leitung Triest – Ingolstadt ist ein Fernmeldekabel verlegt.**

##### **1.4 Alle Bau- und Bodenarbeiten im Bereich des Schutzstreifens der Ölleitung sowie das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen können leistungsgefährdende Einwirkungen im Sinne dieser Dienstbarkeit sein und sind deshalb grundsätzlich verboten. Auch die Zubehöranlagen, insbesondere Fernmeldekabel, Kathodenschutzanlagen usw., die sich in unterschiedlichen Abständen von der Ölleitung befinden, können dadurch beschädigt oder zerstört werden.**

##### **1.5 Wenn trotzdem der Schutzstreifen der Ölleitung in Anspruch genommen werden soll, so ist vorher die schriftliche Genehmigung der TAL einzuholen, damit alle Einzelheiten rechtzeitig**

vereinbart werden können. Eine Leistungsanfrage über das Online\_Portal „B.I.L.“ ersetzt eine schriftliche Genehmigung nicht.

1.6 Im Übrigen empfiehlt es sich, schon vor Inangriffnahme von Planungsarbeiten (z.B. für Autobahnen und Straßen, Leitungen, Kanäle; Bauleitplanung) mit der TAL Verbindung aufzunehmen, um beiderseitige Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden.

1.7 Im Einzelnen ist bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen im Schutzstreifen – nach Genehmigung durch TAL – folgendes beachten:

## 2. Planung von Arbeiten

2.1 TAL wird auf Wunsch Pläne im Maßstab M 1:2500 zur Verfügung stellen und die Lage der Ölleitung und des Fernmeldekabels orten und markieren. TAL kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen. Die genaue Lage, auch der Tiefen, kann nur durch vorsichtiges Aufgraben im Beisein von Beauftragten der TAL festgestellt werden.

2.2 Fremdleitungen haben bei Kreuzungen einen lichten Abstand von mindestens 0,5 m zur Ölleitung einzuhalten. Dieser Abstand kann nur dann verringert werden, wenn besondere mit TAL abgestimmte Schutzmaßnahmen getroffen werden. Soll die Ölleitung unterkreuzt werden, so sind der TAL rechtzeitig vorher Pläne über die zum Schutz der Ölleitung und des Kabels zu treffenden Sicherheitsmaßnahmen vorzulegen.

2.3 Bei der Anlage von Entwässerungsgräben muss zwischen Grabensohle und Rohroberkante der Ölleitung ein Abstand von 1,0 m verbleiben oder die Ölleitung ist durch eine ausreichend bemessene Betonplatte zu sichern.

2.4 Bei der Anlage sowie der Änderung von Straßen und Überschüttungen sowie beim Überfahren mit schweren Fahrzeugen ist die Sicherheit der Ölleitung gegen Einbeulungen rechnerisch nachzuweisen. Soweit erforderlich, müssen besondere Schutzmaßnahmen für die Ölleitung getroffen werden; hierunter fallen zum Beispiel armierte Betonplatten, die neben der Ölleitung gegründet sein müssen.

2.5 Bei Maßnahmen nach 2.4 muss das Fernmeldekabel in geteilte Kabelzugsteine gelegt werden.

2.6 Die Ölleitung ist mittels Kathodenschutz gegen Korrosion geschützt. Der Kathodenschutz der Ölleitung darf durch andere Anlagen nicht nachteilig beeinflusst werden. Maßnahmen zum Schutz der anderen Anlagen sind mit TAL abzustimmen. Zur Feststellung gegenseitiger Beeinflussung sind erforderlichenfalls Meßstellen durch den Bauträger einzurichten.

## 3.0 Durchführung von Arbeiten

3.1 TAL behält sich vor, die Arbeiten im Schutzstreifen der Ölleitung zu beaufsichtigen und Anweisungen an die ausführende Firma zum Schutze der Ölleitung zu geben. Der Beauftragte der TAL ist rechtzeitig vor Inangriffnahme der Arbeiten im Schutzstreifen anzufordern.

3.2 Grundsätzlich sind alle Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich von Hand durchzuführen. Nur wenn die Lage der Ölleitung und der Zubehöranlagen, auch hinsichtlich der Tiefe, mit völliger Sicherheit festgestellt und markiert worden ist, können Erdarbeiten mit Zustimmung und unter Aufsicht von TAL in vertretbarem Umfang maschinell durchgeführt werden. Sprengungen in einem Abstand von weniger als 300 m zur Ölleitung bedürfen der Zustimmung der TAL.



- 3.3 Die Verfüllung von Rohrgräben im Schutzstreifen darf erst nach Zustimmung der TAL-Bauaufsicht erfolgen.
- 3.4 Nach Durchführung von Arbeiten im Schutzstreifen der Ölleitung ist der TAL eine Ausführungszeichnung mit allen Einzelheiten der Kreuzungs- und Näherungsstelle zur Verfügung zu stellen.
4. Schäden, Kosten
- 4.1 Werden diese Richtlinien nicht strikt beachtet, so kann es zu Schäden erheblichen Ausmaßes kommen. Nach Übersendung dieser Richtlinie gilt bei der Durchführung von Arbeiten im Schutzstreifen als vereinbart, dass der Bauherr und die Durchführenden der Arbeiten der TAL und den Adressaten des transportierten Öles für alle Schäden haften, die durch die Arbeiten entstehen.
- 4.2 Von etwaigen Schäden ist unverzüglich die TAL-Betriebsstätte Ingolstadt, Telefon 0 84 56 / 98 7-0 zu verständigen. Die Arbeiten im Leistungsbereich sind sofort einzustellen.
- 4.3 Die Kosten für alle Maßnahmen, die zum Schutz der Anlagen der TAL im Schutzstreifen mit Rücksicht auf die Arbeiten und die herzustellenden Einrichtungen getroffen werden, gehen zu Lasten des Trägers der Arbeiten und der Einrichtungen. TAL trifft derartige Schutzmaßnahmen erst nach Leistung der erforderlichen Vorschüsse.
- 4.4 TAL behält sich vor, die Inanspruchnahme des Schutzstreifens vom Abschluss eines besonderen Gestattungsvertrages abhängig zu machen sowie diese Richtlinien allgemein oder von Fall zu Fall zu ändern oder zu ergänzen.
- 4.5 Wer nach Empfang dieser Richtlinien Maßnahmen im Schutzstreifen durchführt, erkennt die Richtlinien damit als für sich verbindlich an. Der Empfang dieser Richtlinien allein stellt keine Bauerlaubnis dar.

#### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Transalpinen Oelleitung GmbH vom 12.02.2018 zur Kenntnis.**

**In der vorangegangenen Stellungnahme wurde von Seiten der Deutschen Transalpinen Oelleitung GmbH vom 24.11.2016 bereits vermerkt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie den darin mitgeteilten Planungen bestehen, sofern auch in Zukunft der Bestand und Betrieb der Anlagen und Einrichtungen der Deutschen Transalpinen Oelleitung GmbH ohne Einschränkungen gewährleistet sind. Ebenso wurde seitens der Deutschen Transalpinen Ölleitung GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt, dass die Mineralölfornleitung Triest-Ingolstadt TAL-IG 40“ korrekt im Flächennutzungsplanes dargestellt wird.**

**Der Marktgemeinderat nimmt auch weiterhin Kenntnis vom Bauverbot innerhalb des Schutzstreifens und von der Erforderlichkeit einer vorherigen Abstimmung sämtlicher geplanter Maßnahmen. Durch den neuen Flächennutzungsplan wird der Bestand und Betrieb der Mineralölfornleitung weiterhin ohne Einschränkung gewährleistet. Sofern Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen geplant werden, erfolgt eine rechtzeitige vorherige Abstimmung mit der Deutschen Transalpinen Ölleitung GmbH. Der Marktgemeinderat bekräftigt die Beachtung und Einhaltung der beigefügten „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte“ im Zuge weiterführender Planungen sowie konkreter Baumaßnahmen.**

## **Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 75/2018**

### **7. Handwerkskammer für München und Oberbayern Abt. 1.2 – in der Äußerung vom 12.02.2018**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Markt-gemeinde Nandlstadt.

Zunächst wird auf die Ausführungen der Handwerkskammer im Rahmen der Stellungnahme vom 08. Dezember 2016 verwiesen, diese wird weiterhin aufrechterhalten und als grundsätzlich noch einmal angeführt betrachtet.

Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund des angepassten Kapitels 2.15 in der Begründung noch einmal ausdrücklich zu betonen, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen – insbesondere in potenziellen Gemengelage n wie den geschilderten Situationen im Hauptort Nandlstadt – grundsätzlich sicherzustellen ist, dass angrenzende und im Plangebiet bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften sowie v.a. auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Dieser Aspekt ist auch im Zusammenhang der neuen Wohnbauflächenausweisungen zu berücksichtigen, z.B. im Kontext „östlich und westlich der Josef-Hörhammer-Straße“ oder der geplanten Ausweisung der neuen Wohnbauflächen nördlich des „Gewerbegebietes Kitzberger Feld“ Gerade die Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen tendenziell an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue Flächenausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung (insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen wie Lärm, Geruch etc. einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs) eingeschränkt. Dies, genauso wie Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind durch vorausschauende Planungen auszuschließen.

Die o.g. immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation macht eine schallschutztechnische Überprüfung erforderlich, um u.a. nachzuweisen, dass auch im Zuge einer heranrückenden Wohnbebauung an die Betriebe notwendige Immissionsschutzrichtwerte eingehalten werden. Wenn aufgrund der betriebsüblichen Emissionen in Verbindung mit dem geringen Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Diese Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der sie verursachenden, neu hinzukommenden Wohnbebauung gehen; den bestandskräftig genehmigten Handwerksbetrieben im Gewerbegebiet dürfen keine weiteren Auflagen gemacht werden; vielmehr ist auch auf lange Sicht zu gewährleisten, dass für die im Gewerbegebiet bestehenden Nutzungen die vor Ort notwendige Flexibilität erhalten bleibt, um z.B. weiterhin notwendige Spielraum für die Anpassung an sich verändernde Marktbedingungen zu ermöglichen.

Bei der Flächenübersicht Nandlstadt ist die Wiederherstellung der Darstellung eines Gewebe-statt eines Mischgebiets für die Flurnummern 667/2 und 667 noch nicht vermerkt – entgegen der Angaben im Gesamtflächennutzungsplan; dies ist bitte zu überprüfen und zu korrigieren.

Insgesamt steht die Handwerkskammer für München und Oberbayern Vorhaben der Umwidmung in Form der „Herabstufung“ eines Gebietstyps grundsätzlich äußerst kritisch gegenüber,

denn von der anstehenden Änderung des Gebietstyps sind nicht nur die z.B. im zu einer Mischbaufläche umzuwidmenden Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe betroffen, sondern auch indirekt jene in den umliegenden gewerblich genutzten Bereichen Nandlstadts. Eine schleichende Umwandlung des Areals würde bedingt durch die erhöhte Schutzwürdigkeit in Bezug auf Immissionsbelastungen eine Einschränkung der im Umgriff ansässigen Betriebe und ihrer genehmigten Nutzungen bedeuten.

**Stellungnahme vom 08.12.2016:**

*Mit fast 100 niedergelassenen Unternehmen prägt das Handwerk das Ortsbild von Nandlstadt ganz wesentlich – im Ortskern des Hauptorts genauso wie an den Ortsrändern. Und auch in einzelnen Ortsteilen sind in den Misch- und Dorfgebietsflächen Handwerkerbetriebe vertreten.*

*Die in der Regel familiengeführten Betriebe fungieren als Arbeitgeber und Ausbilder der Jugend vor Ort und sichern mit Dienstleistungen und Waren eine wohnortnahe Versorgung. Durch ihre Standortverbundenheit sind Handwerksbetriebe für Städte und Gemeinden ein zuverlässiger Partner, der auch in Krisenzeiten seinen Standort nicht verlässt, mit seinen wirtschaftlichen Aktivitäten und dem Bereitstellen von Produkten vor Ort Verkehre vermeidet und dadurch nicht zuletzt auch einen wichtigen Beitrag für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen leistet:*

*Zur Lebendigkeit der Ortszentren und der Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere die Lebensmittelhandwerke (z.B. Fleischer, Bäcker, Konditoren) und die Handwerke für den persönlichen Bedarf (z.B. Friseur, Schuhmacher, Textilreiniger und Schlosser) sowie die bei einer älter werdenden Gesellschaft immer wichtiger werdenden Gesundheitshandwerke mit ihren Ladengesellschaften maßgeblich bei.*

*Zum unverzichtbaren Spektrum des örtlichen Angebots zählen auch Bau- und Ausbaugewerke, Kfz-Werkstätten, Kunsthandwerker und andere Gewerke außerhalb der Einkaufsstraßen. Diese Betriebe sind ebenfalls auf die Nähe zu ihren Kunden angewiesen.*

*Das Verschwinden wohnortnaher handwerklicher Dienstleistungen würde den vielerorts bereits erkennbaren Niedergang sozialer Strukturen weiter beschleunigen, wenn die sichtbare räumliche Beziehung der Menschen – und gerade der Jugendlichen – zu handwerklicher Arbeit, Selbstständigkeit und Mittelstand vor Ort verloren geht.*

*Es sollte daher bei den Planungen darauf geachtet werden, dass innerörtliche, kundennahe Standorte gesichert werden.*

*Zur Erfüllung dieser Funktionen in den Städten und Gemeinden nimmt aus der Perspektive kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem die Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein. Dementsprechend sollten aus Sicht des Handwerks grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulassen, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen.*

*Dabei ist die Sicherung bestehender und die Ausweisung neuer Misch- bzw. Dorfgebietsflächen nach § 6 bzw. 5 BauNVO wünschenswert, deren weitere Entwicklung in der Praxis im Sinne der typischen Eigenart eines gleichwertigen und gleichgewichtigen Nebeneinanders von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe erfolgen sollte. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung bestehender und die Neudarstellung neuer gemischt genutzter Wohnbauflächen aus Sicht des Handwerks zu unterstützen, trägt dies doch auch zum angestrebten Erhalt des dörflichen Charakters der Siedlungsbereiche bei.*

*Was die Siedlungsentwicklung betrifft, so sieht der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf gerade in den Ortsteilen Ortsabrundungen vor, mit jeweils kleinflächigen Möglichkeiten zu Erweiterungen der bestehenden Mischbauflächen.*

*Die angestrebte, behutsame Wohnbaulandschaftserschließung über Baulückenfüllung bzw. Nachverdichtung ist aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipiell zu befürworten.*

*Im Zuge dieses Vorgehens ist jedoch immer die gewachsene Wirklichkeit vor Ort entsprechend zu berücksichtigen, ein Einfügen der Maßnahme in die bauliche Umgebung, die nicht ausschließlich von Wohnbebauung, sondern auch gewerblich geprägt ist, entsprechend zu gewährleisten.*

*Denn unserer Erfahrung nach können im Zuge der Nachverdichtungsprozesse häufig Gemengelage-situationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen.*

*Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende (Wohn)baunutzungen muss sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für die bestandskräftig genehmigten Betriebe im Umgriff ergeben, was den ordnungsgemäßen Betriebsablauf inklusive betriebsüblicher Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) oder angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten betrifft.*

*Auch bei der Neudarstellung der Wohnbauflächen an den Ortsrändern des Hauptortes Nandlstadt v.a. bei der großflächigen Wohngebietsausweisung südlich der Maistraße, westlich der Freisinger Straße ist dieser Aspekt zu berücksichtigen: Gerade Gewerbetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen tendenziell an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue Flächenausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung eingeschränkt. Einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation und Gemengelageproblematik durch heranrückende Wohnbebauung muss wie im Absatz zuvor geschildert durch vorausschauende Planung vorgebeugt werden.*

*Zuletzt möchten wir zudem anmerken, dass Handwerksbetriebe in hohem Maße auf gute innerörtliche Verkehrsverbindungen und die Erreichbarkeit ihrer Standorte durch die Kunden angewiesen sind. Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs und der Güterlogistik ist gerade aus Sicht des Handwerks zu begrüßen, da er entsprechend zur Sicherung der innerstädtischen Verkehrsleistung beitragen kann.*

*Zur Sicherung der Ortskerne als Gewerbestandorte müssen die Handwerksbetriebe auch weiterhin ihre Service- und Lieferfahrzeuge bedarfsgerecht nutzen können und über ausreichend Stellflächen an ihren Standorten und bei ihren Kunden sowie über leistungsfähige Straßennetze verfügen. Der Verlust innerstädtischer Handwerksstandorte würde im Resultat zu mehr Gesamtverkehr führen. In den zukünftigen Planungen sollte daher das Sicherstellen einer uneingeschränkten Erreichbarkeit der Betriebe entsprechende Beachtung finden.*

### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Die Ausführungen von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern Abt.: 1.2 mit Schreiben vom 12.02.2018 sowie bereits in der Stellungnahme vom 08.12.2016 werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Marktgemeinderat bekräftigt, auch in Hinblick auf die seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern neu vorgetragene Ergänzungen zur Stellungnahme vom 08.12.2016, noch einmal seine Sichtweise und betont, dass alle städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange sorgfältig abgewogen wurden. Der Marktgemeinderat kommt auch weiterhin zum Schluss, dass sich die nunmehr im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen als gegenwärtig am geeignetsten erweisen. Dem städtebaulichen Belang, der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen aber auch von gewerblichem Bauland zur Erhaltung und Entwicklung der heimischen Wirtschaft, auch im Interesse der Erhaltung und dem Ausbau der Arbeitsplatzsituation und den insgesamt**

damit verbundenen Steueraufkommen auch zur Deckung der Versorgung der Gesamtbevölkerung mit Gütern des täglichen sozialen, kulturellen und sonstigen Bedarfs, wird hier somit gegenüber anderen Belangen ein Vorrang gegeben.

Die Standortentscheidung für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen beruht auf entsprechenden Bedarfsanalysen unter sorgfältiger Abwägung der hierzu relevanten städtebaulichen sowie naturschutzfachlichen Parameter und unter Berücksichtigung der örtlich gewachsenen Wirklichkeit. Hierbei erwiesen sich die geplanten Entwicklungsflächen als die geeignetsten Standorte für den jeweiligen Nutzungszweck. Angesichts fehlender Flächenalternativen und der aktuellen Bedarfslage hält der Markt Nandlstadt an den neu dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen fest. Vorrangige Zielsetzung ist es den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die gewählte Darstellung von Wohnbaufläche erfolgt planungsrechtlich übereinstimmend mit dem Ziel vordringlich Wohngebiete zu entwickeln. Die im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im Hauptort und in den Ortsteilen wurden dabei unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnnutzungen gewählt, die die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld immissionsschutzrechtlich bereits zu berücksichtigen haben. Ferner handelt es sich um Entwicklungsflächen mit einem vergleichsweise geringen Konfliktpotenzial in Bezug auf nahegelegene landwirtschaftliche Betriebe und die daraus resultierende Geruchssituation vor Ort.

Hinsichtlich der Neudarstellung neuer gemischter Wohnbauflächen merkt der Marktgemeinderat an, dass die Darstellung von Mischgebieten vor allem für die städtebauliche Ordnung von größeren gemischt genutzten Bestandsgebieten in Frage kommt. Sie dient nicht dazu Probleme in Gemengelagen zu lösen. Deshalb kommt der Marktgemeinderat zur Ansicht, dass die Anwendung dieses Instrumentes vornehmlich für bestehende Gebiete sinnvoll ist. Für neue Bauflächen oder wenige Einzelgrundstücke ist die Darstellung eines Mischgebietes dagegen häufig ungeeignet, da die Möglichkeiten, in der Realisierung tatsächlich eine Nutzungsmischung durchzusetzen, begrenzt sind.

Nach entsprechender Überprüfung wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Damit soll die Entstehung unechter Mischgebiete mit den daraus entstehenden Schwierigkeiten vermieden werden. Das Gebot der Durchmischung bezieht sich grundsätzlich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist oder entsprechend geplant ist. Dabei ist zu beachten, dass die Eigenart des Baugebietes durch ein Vorhaben gewahrt bleiben muss und es nicht zum „Umkippen“ des Mischgebietes führt.

Im Rahmen von Bebauungsplänen zur konkreten Entwicklung aller Bauflächen können aber künftig die Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche und geordnete Entwicklung geschaffen werden. Städtebauliches Planungsziel ist es dabei, die Beeinträchtigung für die Erholungsfunktion, die Wohnqualität und das Landschaftsbild für die jeweiligen Entwicklungsbereiche möglichst gering zu halten. Dies wird über entsprechende Maßnahmen sichergestellt (z. B. Emissionskontingente, Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft etc.). Eine konkrete schalltechnische Beurteilung z.B. von Gewerbelärmemissionen aus den vorhandenen und geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Bebauungsplan werden die hierbei ermittelten Emissionskontingente für die geplanten Gewerbeflächen verbindlich festgesetzt. Diese stellen sicher, dass es an den relevanten schutzwürdigen Nutzungen zu keinen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte gem. der „DIN 18005“ (Schallschutz im Städtebau) kommt. Eine Gesamtbetrachtung der Schallsituation und Festlegung von Emissionskontingenten bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan ist angesichts der mittel- bis langfristigen Entwicklungsausrichtung dieses Planwerkes nicht

zielführend, da sich die Schallsituation vor Ort bis zum Zeitpunkt der konkreten Gebietsentwicklung verändern kann. Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung wird berücksichtigt, dass mögliche Konflikte zwischen dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nicht zu Lasten der bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet gelöst wird.

Die Entwicklungsflächen südlich der Maistraße bzw. westlich der Freisinger Straße werden künftig zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen benötigt. Zum dargestellten Gewerbegebiet „Kitzberger Feld“ erfolgt hier eine Abgrenzung durch Grünzüge der gewerblichen Nutzung vom geplanten Siedlungsbereich. Außerdem trennt die Kreisstraße FS 18 die beiden Gebiete optisch voneinander.

Zusammenfassend stellt der Marktgemeinderat fest, dass es ihm ebenfalls ein wichtiges Anliegen ist, innerörtliche Standorte wohnortnaher handwerklicher Dienstleistung zu sichern, das gleichwertige und gleichgewichtete Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu fördern und den dörflichen Charakter zu erhalten. Der Marktgemeinderat ist auch bestrebt im Einklang mit den angrenzenden Regionen den öffentlichen Personennahverkehr auszubauen.

Gleichwohl hält der Marktgemeinderat aus den vorgenannten Gründen an den in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellten Gebietsausweisungen fest und sieht durch die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern keinen Änderungsbedarf.

Für die Flurnummern 667/2 und 667, Gemarkung Nandlstadt, wird bei der Flächenübersicht Nandlstadt die Wiederherstellung der Darstellung eines Gewerbe- statt eines Mischgebiets entsprechend den Angaben im Planteil des Gesamtflächennutzungsplan korrigiert.

Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 76/2018**

**8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern – in der Äußerung vom 02.02.2018**

Mit dem hier dargelegten Planvorhaben, das die Voraussetzungen und Grundlagen für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde schaffen soll, besteht grundsätzlich Einverständnis. Den hier dargestellten Flächenausweisungen kann die Industrie- und Handelskammer zustimmen.

Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist die teilweise erneute Umwidmung von Misch- zu Gewerbegebiet östlich und westlich der Josef-Hörhammer-Straße in Nandlstadt ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten. Ebenso begrüßt die IHK die Flächenausweisungen weiterer Mischgebiete nördlich der Mainburger Straße.

Nandlstadt weist im Süd- und Nordwesten Gewerbegebiete aus. Die IHK regt daher an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde, der sich durch die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Mainburger Straße ergibt, an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind seitens der IHK nicht vorzubringen.

Die IHK weist zudem darauf hin, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber der Mitgliedsunternehmen der IHK nachzukommen und die Bearbeitungsprozesse der IHK effizienter zu gestalten, die IHK die Beteiligungsverfahren im

Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln will. Die IHK bittet daher darum, die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zu versenden. Hierfür wurde unter der Adresse [bauleitplanung@muenchen.ihk.de](mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de) ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Die IHK hofft, mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten zu können um die Verfahren effizienter zu gestalten.

### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern in der Äußerung vom 02.02.2018 mit dem dargelegten Planvorhaben, das die Voraussetzungen und Grundlagen für die weitere Siedlungsentwicklung des Marktes Nandlstadt schaffen soll, grundsätzlich einverstanden ist. Der Marktgemeinderat nimmt ebenfalls zur Kenntnis, dass den dargestellten Flächenausweisungen von Seiten der Industrie- und Handelskammer zugestimmt wird und die IHK die teilweise erneute Umwidmung von Misch- zu Gewerbegebiet östlich und westlich der Josef-Hörhammer-Straße in Nandlstadt ausdrücklich begrüßt und befürwortet., ebenso wie die Flächenausweisungen weiterer Mischgebiete nördlich der Mainburger Straße.**

**Außerdem nimmt der Marktgemeinderat die Anregung zur künftig vollständigen digitalen Abwicklung der Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung mit dem Hintergrund den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber der Mitgliedsunternehmen der IHK und hinsichtlich einer effizienteren Gestaltung der Bearbeitungsprozesse, zur Kenntnis. Der Bitte, die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen der IHK ausschließlich digital zukommen zu lassen, kommt der Marktgemeinderat gerne nach.**

**Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme der IHK nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 77/2018**

#### **9. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Freising in der Äußerung vom 08.02.2018**

Der Landesbund für Vogelschutz (LBV), Kreisgruppe Freising nimmt zu o.g. Plänen wie folgt Stellung:

Die Neuausweisung von Baugebieten sollte im Sinn eines sparsamen Flächenverbrauchs in allen Ortsteilen sehr zurückhaltend sein. Die Nachverdichtung bzw. die Nutzung von Baulücken sollte Vorrang haben.

Eine ökologische Aufwertung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gemeindeflur ist aus Sicht des LBV eine vordringliche Maßnahme. Eine Verbesserung der Landschaftsstruktur, eine Verbesserung der Lebensraumfunktion für die Pflanzen- und Tierwelt und eine Verbesserung der Gewässergüte der Oberflächengewässer ist im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes eine Chance, die genutzt werden sollte.

Wie im Landschaftsplan angesprochen, ist dies durch

- a) durch die Anlage von Gewässerrand- oder Pufferstreifen zu erreichen. Die angesprochenen Breiten reichen allerdings nicht aus um eine entsprechende Wirkung in einer so hügeligen Flur wie der von Nandlstadt zu erreichen.

Die Bäche brauchen mindestens 10, besser 20 m Breite.

Streifen an Gräben brauchen mindestens 6 – 10 m Breite.

Diese Streifen können mit Grünland, wenn man auch die Biodiversität fördern will mit einer mehrjährigen Blütmischung „lebendiger Gewässerrand“ eingesät werden. Sie werden z.B. vom KULAP aktuell mit 920 Euro /ha/a gefördert.

- b) Die Durchgrünung der intensiv genutzten und stark erosionsgefährdeten Ackerflur ist - wie im Landschaftsplan gefordert- mit Nachdruck voran zu treiben.

Hilfreich wäre die Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Ufergehölzen aber auch von grasbewachsenen Ranken oder erosionsbremsenden Grünstreifen.

Alle Fließgewässer sollen wechselseitig – damit auch künftig eine maschinelle Pflege möglich ist – wieder mit einem standortgerechten Gehölzsaum bepflanzt werden. Dies würde zum einen die ökologische Wertigkeit der Gewässer aufwerten und zum anderen ganz wesentlich zur Landschaftsgliederung beitragen.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sollen grundsätzlich – schon im Vorgriff auf 2020 – Gehölze autochthoner Herkunft verwendet werden.

#### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Freising vom 08.02.2018 zur Kenntnis und stellt fest, dass auch für die Marktgemeinde eine Nachverdichtung bzw. die Nutzung von Baulücken vorrangig Berücksichtigung finden sollte, ebenso wie auch eine ökologische Aufwertung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gemeindeflur und der Gewässer auch im Sinne des Marktes Nandlstadt ist. Wünschenswert wäre eine gut mit Hecken und Feldgehölzen durchstrukturierte landwirtschaftliche Flur, Gewässer mit gewässerbegleitenden Gehölzsäumen, welche für das Landschaftserleben und somit dem Freizeitwert aber auch dem Artenschutz von großer Bedeutung wäre.**

Jedoch kann der Markt nur beratend auf die Grundstücksbesitzer einwirken und auf die jeweiligen Förderprogramme hinweisen. Ebenso auf die Verwendung von Gehölzen autochthoner Herkunft.

Da im Flächennutzungsplan bereits Symbole mit Maßnahmen diesbezüglich enthalten sind (aus dem Landschaftsplan übernommen), ist eine Planänderung demnach nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 78/2018**

#### **10. Landratsamt Freising, Bauamt, in der Äußerung vom 12.02.2018**

##### **Hinweise für die Gemeinde/Planer**

##### **1) Übersicht/Legende**

In der Planzeichenerklärung (PZE) sind nicht Planzeichen erklärt, die in den Plänen verwendet wurden.



Es fehlen z.B.:

- Linie hellblau (mehrfach bei Katasterblättern (2) und Ortsteilen (3)  
(*inzwischen erfolgt = Bach*)
- R in Kreis hellblau (z.B. 2 / Blatt 8) (*fehlt weiterhin*)
- Ovale Darstellung schwarz/weiß (z.B. 2 / Blatt 8) (*fehlt weiterhin*)
- Verschiedene Zeichen für Bäume (z.B. 2/Blatt 8) (*fehlen weiterhin*)
- Gelbes Sonderzeichen ist zwar in PZE angeführt, aber näher benannt  
(z.B. 2 / Blatt 8)
- Grünes G im Kreis (z.B. 3 / Seite 23) (*fehlt weiterhin*)
- Schwarzes G (z.B. 3 / Seite 28 rechts oben)  
(*fehlt weiterhin*)
- Planzeichen Sondergebiet Erholung  
In der Planzeichenerklärung ist zwar das o.g. Sonderzeichen angeführt.  
Unter 5) Flächenaufstellung ist jedoch kein Sondergebiet angeführt  
In den Plänen wurde eine entsprechende Darstellung nicht gefunden.  
(*ist weiterhin so*)

**Verfahrensvermerke:**

- Bitte verwenden Sie für Verfahrensvermerke ausschließlich das beiliegende Muster „Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan“ aus den aktuellen Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/2017 (und nicht das bisher übersandte Muster aus 2014/2015 = ist veraltet).

**Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Die Hinweise Landratsamt Freising - Bauamt vom 12.02.2018 werden zur Kenntnis genommen.**

**Das Planwerk wurde entsprechend den Anregungen des Landratsamt Freising – Bauamt nochmals überprüft und angepasst. Die als fehlend aufgeführten Punkte sind in der Planzeichenerklärung (Legende) vorhanden.**

- Linie hellblau = Bach (in Legende erklärt)
- R in Kreis hellblau = Radweg (in Legende erklärt)
- Ovale Darstellung schwarz/weiß = Sportplatz .....
- Verschiedene Zeichen für Bäume (in Legende erklärt)
- Gelbes Sonderzeichen .....
- Grünes G im Kreis = standortgerechte Wiesennutzung (in Legende erklärt)
- Schwarzes G = gehört zum Symbol „wertvolle Grünstruktur im Ort grundsätzlich erhaltenswert“, ist in Legende erklärt (das zum Symbol gehörende grüne Dreieck ist ebenfalls mitaufgeführt, evtl. aber im Plan teilweise schlecht lesbar)
- Planzeichen Sondergebiet Erholung.....

**Die Verfahrensvermerke werden gemäß dem beiliegenden Muster „Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan“ aus den aktuellen Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/2017 angepasst.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 79/2018**

## **2) Katasterblätter / 3) Ortsteile**

- In den Plänen sind z. B. **Bodendenkmäler** eingezeichnet, welche weder in dem Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.11.2016 noch in der Begründung aufgeführt sind.
- In den Plänen sind z.B. nicht alle **Baudenkmäler** aufgeführt. Bitte prüfen und ergänzen.

Um entsprechende Anpassung der Pläne wird gebeten.

### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Die Hinweise Landratsamt Freising - Bauamt vom 27.02.2017 werden zur Kenntnis genommen.**

**Das Planwerk mit Begründung wird entsprechend den Anregungen des Landratsamt Freising – Bauamt überprüft und angepasst.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 80/2018**

## **5) Flächenaufstellung**

Zur besseren Übersicht sollten diese farblich dargestellt werden.

## **6) Flächenübersichten**

Zur besseren Übersicht sollten diese farblich dargestellt werden.

### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Der Anregung wird insofern gefolgt, dass zur besseren Übersicht eine farbliche Darstellung der Flächenaufstellung sowie der Flächenübersichten ausgearbeitet wird.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 81/2018**

## **8) Begründung**

### **Ziffer 1.6 – Flächenanteile der einzelnen Orte:**

- Die Kennzeichnung der Orte „Aiglsdorf“ und „Figlsdorf“ erscheinen in der Farbscala gleichfarbig.
- Die gilt ebenso für die Kennzeichnung „Gebäude und Freifläche“ sowie für „Landwirtschaftsfläche“.
- Hierfür sollten jeweils Farbmarkierungen verwendet werden, welche sich voneinander unterscheiden, so dass eine Farbe nur einmalig verwendet wird.

### Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass zur besseren Differenzierung die Farbscala und farbliche Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungen zur besseren Differenzierung der Flächenanteile möglichst verdeutlicht wird.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss Nr. 82/2018

#### **Ziffer 2.10.1 – Baudenkmäler:**

- Die Begründung ist bezüglich der Baudenkmäler entsprechend dem Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.11.2016 (ggf. einem aktuelleren Schreiben des BLfD) anzupassen.
- Ferner sind manche Baudenkmäler nicht in die Pläne eingezeichnet (z.B. 3, Seite 22 D-1-78-144-24 Kath. Filialkirche St. Jakob in Aiglsdorf).
- In der Begründung sind noch folgende Baudenkmäler nachzutragen (siehe Schreiben des BLfD vom 22.11.2016, bitte die kompletten Angaben des BLfD nachtragen):  
D-1-78-144-31: Gründl 4, Kapelle  
D-1-78-144-29: Bochschaig, Kapelle  
D-1-78-144-32: Tölzkirchen St. Michael  
D-1-78-144-19: Rathaus  
D-1-78-144-33: Wadensdorf 7, Gutshaus

Ferner ist die Begründung das Baudenkmal Inv.Nr. D-1-78-144-27 auf D-1-78-14430 zu berichtigen.

(z.B. D-1-178-144-28: ...Saalbau muss hier „Satteldachbau“ lauten)

Baudenkmal Inv.Nr. D-1-78-144-22 liegt lt. BLfD an der Marktstraße 19, lt. Gemeinde jedoch am Bräuanger. Bitte Anschrift klären und ggf. berichtigen.

Bitte in den Plänen auch die Nr. des jeweiligen Baudenkmals anführen.

#### **Ziffer 2.10.2 – Bodendenkmäler:**

- Die Begründung ist bezüglich der Bodendenkmäler entsprechend dem Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.02.2018 anzupassen.
- In der Begründung fehlt der Eintrag folgender Bodendenkmäler:

1) Markt Au i.d. Hallertau  
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung  
Inv. Nr. D-1-7436-0020  
Fl.Nr. 198; 199; 200 Gmkg. Haslach, Fl.Nr. 1109 Gmkg. Airischwand

2) Gde. Wang

Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung  
Inv.Nr. D-1-7437-0083  
Fl.Nr. 1592; 1593; 1595 Gmkg. Baumgarten, Fl.Nr. 1574/2 Gmkg. Inzkofen.

**Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Den Anregungen wird gefolgt und die Begründung entsprechend den vorgenannten Hinweisen überprüft und angepasst.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 83/2018**

**Allgemeine Hinweise:**

1. Bitte beachten, dass generell die entsprechenden Planzeichen auch tatsächlich in die Pläne übernommen werden und die Eintragungen mit den schriftlichen Unterlagen übereinstimmen.

(So fehlt z.B. das Planzeichen für „Kirche“ bei folgenden Baudenkmalern:  
D 1-78-144-25, D 1-78-144-26)

2. Bitte die Neuausweisungen eine (deutliche) Farbstufe heller im Unterschied zum Bestand darstellen.

**Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die allgemeinen Hinweise des Landratsamtes Freising – Bauamt zur Kenntnis und teilt hierzu mit, dass die fehlenden Planzeichen für „Kirche“ entsprechend der Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege ergänzt werden.**

**Bezüglich der farblichen Unterscheidung von Neuausweisung und Bestand, stellt der Marktgemeinderat fest, dass die Unterscheidung in einem separaten Plan, der Bestandteil des Planwerkes wird, kenntlich gemacht wird. Eine farbliche Abstufung im Plan selbst führt aus Sicht des Marktgemeinderates nicht zu einer Verbesserung der Lesbarkeit. Tatsächlich gibt es im derzeit gültigen Flächennutzungsplan nur Unterscheidungen zwischen Bestand und Neuausweisungen in Nandlstadt selbst und in Baumgarten. Die Ortsteile Aiglsdorf, Airischwand, Altfalterbach, Figlsdorf und Hausmehring sind bisher als Außenbereichsflächen dargestellt gewesen und deshalb insgesamt Neuausweisungen. Im Übrigen handelt es sich bei dem Planwerk um eine sog. Neuaufstellung, welche die zukünftige Entwicklung (nicht den Status Quo) für den Markt Nandlstadt aufzeigen soll. Daher ist aus Sicht des Marktes eine Unterscheidung der Darstellungen „Bestand – Neuausweisung“ nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 84/2018**

**11. Landratsamt Freising, SG 41, Abgrabungsrecht – in der Äußerung vom 12.02.2018**

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

Für die im FNP dargestellten Abgrabungsflächen liegen keine abgrabungsrechtlichen Genehmigungen gem. Art.1 und 6 Abs.1 BayAbgrG vor.

Die Rekultivierung der Abbaustellen ist in Absprache mit dem SG41-Abgrabungsrecht und dem SG42-Naturschutz durchzuführen.

**Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Freising, Sachgebiet 41 – Abgrabungsrecht vom 12.02.2018 zur Kenntnis sowie die damit einhergehende Aussage, dass für die im Flächennutzungsplan dargestellten Abgrabungsflächen keine abgrabungsrechtlichen Genehmigungen gem. Art.1 und 6 Abs.1 BayAbgrG vorliegen und die Rekultivierung der Abbaustellen in Absprache mit dem SG 41 - Abgrabungsrecht und dem SG 42 - Naturschutz durchzuführen ist. Von Seiten des Marktes Nandlstadt wird hierzu mitgeteilt, dass bei den dargestellten Abgrabungsflächen der Betrieb eingestellt wurde und auch nicht mehr aufgenommen wird. Die Darstellung kann entfallen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst. Des Weiteren weist der Marktgemeinderat darauf hin, dass etwaige Rekultivierungsabsichten den Eigentümern obliegen.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Falle von Rekultivierungsabsichten der ehemaligen Abbaustellen, insbesondere bei einer beabsichtigten Wiederverfüllung, die Informationen zur Durchführung der erforderlichen Absprachen mit dem Landratsamt Freising, SG 41 – Abgrabungsrecht und SG 42 – Naturschutz an die betroffenen Grundstückseigentümer weitergegeben werden.

Eine weitere Planänderung ist dadurch nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 85/2018**

**12. Landratsamt Freising, Abt. 4 – Ortsplanung / Bauleitplanung in der Äußerung vom 06.02.2018**

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

- 1) Aufgrund der komplexen Topographie ist die Einbeziehung großer Teile der Flurnummern 1318, 1259, 1262/3 in dem Ortsteil Altfallterbach durch die Neuaufstellung des FNP nicht empfehlenswert. Zudem hat die Grünfläche auf den genannten Flurnummern eine trennende Wirkung und kann folglich keinen Bebauungszusammen darstellen.
- 2) In Anbetracht der 20KV – Freileitung erscheint eine bauliche Erweiterung westlich der Kr FS 25 in Hausmehring wenig sinnvoll. Dementsprechend wäre eine „nord-süd“ verlaufende Grenze entlang der Flurnummern 657/1, 908, 627, 628 ortsplannerisch zu begrüßen.
- 3) Aus städtebaulicher Sicht ist es zu missbilligen, die Flurnummer 840/3 als Baufläche darzustellen. Sie stellt eine spornartige Erweiterung in den Außenbereich dar, die wohl kaum ortsplannerisch zu begründen ist.

**Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Die Informationen und Empfehlungen des Landratsamtes Freising, Abt. 4, Ortsplanung / Bauleitplanung vom 06.02.2018 werden zur Kenntnis genommen.**

**Der Marktgemeinderat weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung aufgestellt wird. Er definiert sich nach**

dem Baugesetzbuch als vorbereitender Bauleitplan zur langfristigen Steuerung der Grundzüge der räumlichen Entwicklung für das gesamte Marktgemeindegebiet.

Zu 1.

In Bezug auf die Einbeziehung der Teilflächen der Flurnummern 1318, 1259, 1262/3, Gemarkung Baumgarten, in den Ortsteil Altfalterbach teilt der Marktgemeinderat mit, dass Entscheidung für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen unter sorgfältiger Abwägung der hierzu relevanten städtebaulichen sowie naturschutzfachlichen Parameter beruht. Hierbei erwiesen sich die geplanten Entwicklungsflächen als die geeignetsten Standorte für den jeweiligen Nutzungszweck. Aus diesem Grund hält der Marktgemeinderat an der Darstellung als Dorfgebiet im Bereich der vorgenannten Flurnummern auch weiterhin fest.

Zu 2.

Zur Anregung, die im Westen der Kreisstraße FS 25 verlaufende Nord-Süd-Grenze in Hausmehring entlang den Flurnummern 657/1, 908, 627, 628, Gemarkung Airischwand, zu korrigieren, teilt der Marktgemeinderat mit, dass er trotz der bestehenden 20 kV – Freileitung an dem Umfang der Dorfgebietsausweisung festhält. Da in diesem Bereich bereits eine zusammenhängende Bebauung vorhanden ist, sieht der Marktgemeinderat es als sinnvoll an die bauliche Erweiterung in westlicher Richtung zu entwickeln. In seine Überlegungen bezieht der Marktgemeinderat auch die Möglichkeit einer Verkabelung der Freileitung mit ein.

Zu 3.

Hinsichtlich der Darstellung einer Wohnbaufläche (WA-Fläche) auf der Flurnummer 840/3, Gmkg. Baumgarten, folgt der Marktgemeinderat dem Einwand des Landratsamtes Freising, Abt. 4 – Ortsplanung / Bauleitplanung und teilt die Ansicht der Fachstelle hinsichtlich der spornartigen Erweiterung in den Außenbereich durch diese Ausweisung. Daher wird die ursprüngliche Darstellung als landwirtschaftliche Fläche bzw. Außenbereichsfläche wieder hergestellt. Die Fläche ist an keine geeignete Siedlungseinheit angebunden, womit sie außerhalb des Bebauungszusammenhanges liegt. Damit ist eine Beurteilung als Fläche im Außenbereich gegeben. Eine Erweiterung der Bebauung in Form eines Siedlungssplitters entspricht nicht den Vorgaben der Raumordnung und korrespondiert zudem nicht mit dem Bestreben des Marktes Nandlstadt, auf eine organische Entwicklung abzielen. Gemäß LEB Grundsatz 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Der Marktgemeinderat vertritt nunmehr die Auffassung, dass eine Erweiterung der Wohnbaufläche in den Außenbereich hinein den wichtigen städtebaulichen Siedlungszielen widerspricht. Aus diesen Gründen entspricht der Marktgemeinderat dem Einwand des Landratsamtes Freising, Abt. 4 – Ortsplanung / Bauleitplanung.

Im Übrigen möchte der Marktgemeinderat noch einmal bekräftigen, dass aus seiner Sicht die Entwicklungsflächen im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes angemessen sind. Der Umfang der dargestellten Flächen ist so festgelegt, dass auch einer künftigen Entwicklung für die nächsten 10 – 15 Jahren Rechnung getragen werden kann. Bis auf geringfügige Korrekturen, die sich im Zuge der Beratungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben, sieht der Marktgemeinderat keine Veranlassung weitere Änderungen den Ausweisungen, mit Ausnahme der Herausnahme der WA-Fläche unter Punkt 3 vorzunehmen. Der Markt Nandlstadt ist bestrebt im Rahmen einer organischen Entwicklung weiterzuwachsen, aber nicht darüber hinaus. Die gewählten Ausweisungen in den Ortsteilen und im Hauptort erfolgen planungsrechtlich übereinstimmend mit der Zielsetzung des Marktes Nandlstadt in Bezug auf die Erhaltung der intakten Dorfstrukturen, die nun ihrem Gebietscharakter entsprechend als Dorfgebiet gekennzeichnet werden. Die dort vorhandene ländliche Bausubstanz und die ortsbildprägenden Grünbestände mit ihrer weiteren baulichen Entwicklung sollen entsprechend den vorhandenen Grundformen in Einklang

gebracht werden. Entsprechend den raumordnerischen Vorgaben soll die künftige Siedlungsentwicklung innerhalb des Marktes Nandlstadt in erster Linie im Hauptort liegen.

Dennoch soll auch in den übrigen Ortschaften, die mittlerweile eine Bebauung mit eigenem Gewicht vorweisen und demnach nicht mehr als Außenbereich beurteilt werden können, eine für die ortsansässige Bevölkerung hinreichende Entwicklung ermöglicht werden. Angesichts fehlender Flächenalternativen und der aktuellen Bedarfslage hält der Markt Nandlstadt an den neu dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen weitestgehend fest. Vorrangige Zielsetzung ist es dabei den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Mit Ausnahme der Herausnahme der Flurnummer 840/3, Gmkg. Baumgarten, als Wohnbaufläche ist eine weitere Planänderung aufgrund der Stellungnahme der Fachstelle Ortsplanung / Bauleitplanung des Landratsamtes Freising nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 86/2018**

**13. Landratsamt Freising, SG 41 – Immissionsschutzbehörde – in der Äußerung vom 26.01.2018**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in den Abwägungen nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

zu Nr. 1:

Nandlstadt Blatt 20-8 Nr. 3, Umwandlung GE in MI

Die Immissionsschutzbehörde nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeinderat den Empfehlungen hinsichtlich der Beibehaltung der Darstellung als GE bei den Flur-Nummern 667/2 und 667 gefolgt ist. Es besteht allerdings weiterhin die Befürchtung, dass eine Konfliktbewältigung bei einer Darstellung der Flur-Nr. 666 als MI nur schwer möglich ist, aufgrund der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen des Baugenehmigungsbescheides vom 29.08.1989 zum „Neubau einer Lagerhalle für Getreide und Dünger“ auf der Flur-Nummer 667/2.

Zu Nr. 2:

Im Bereich von Nandlstadt Blatt 20-8 Nr. 11, Umwandlung landwirtschaftliche Fläche in WA

Die Immissionsschutzbehörde nimmt zur Kenntnis, dass auf die Darstellung eines WA verzichtet wird und entsprechend der Empfehlung der Behörde ein MI dargestellt werden soll.

Es sollte nach Ansicht der Immissionsschutzbehörde im Verfahren abgewogen werden, ob sich zusammen mit der Erweiterungsfläche überhaupt ein MI entwickeln lässt oder ob nicht die Gefahr besteht, dass durch zusätzliche Wohnbebauung tatsächlich ein WA entsteht. Dann wäre der Konflikt zwischen Wohnen und Sport nicht gelöst.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Freising, SG 41 – Immissionsschutzbehörde vom 26.01.2018 zur Kenntnis und begrüßt, dass von Seiten**

des Immissionsschutzes keine weiteren Einwände zu den Neudarstellungen als Orts-teile im Bereich der Siedlungseinheiten Altfalterbach, Airischwand und Hausmehring vorgebracht werden. Der Marktgemeinderat betont noch einmal die Notwendig in allen Ortsteilen durch Anpassung des Flächennutzungsplanes den realen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, aus denen zunächst noch kein Baurecht hervorgeht. Eine detaillierte und somit realistische Aussage, ob und welche Flächen künftig bebaut werden bzw. welche Nutzungen vorgesehen sind, kann derzeit noch nicht getroffen werden.

Vielmehr spiegelt der Flächennutzungsplan nicht nur den Ist-Zustand wieder, sondern vor allem eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung, die die bestehenden und künftig erwünschten Flächennutzungen darstellt mit der Aufgabe einer Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung.

zu Nr. 1:

*Nandlstadt Blatt 20-8 Nr. 3, Umwandlung GE in MI*

*Die Immissionsschutzbehörde nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeinderat den Empfehlungen hinsichtlich der Beibehaltung der Darstellung als GE bei den Flur-Nummern 667/2 und 667 gefolgt ist. Es besteht allerdings weiterhin die Befürchtung, dass eine Konfliktbewältigung bei einer Darstellung der Flur-Nr. 666 als MI nur schwer möglich ist, aufgrund der immissionsschutzfachlichen Festsetzungen des Baugenehmigungsbescheides vom 29.08.1989 zum „Neubau einer Lagerhalle für Getreide und Dünger“ auf der Flur-Nummer 667/2.*

Hinsichtlich der Beibehaltung der Darstellung als Gewerbegebiet (GE) bei den Flurnummern 667/2 und 667 bekräftigt der Marktgemeinderat seine Entscheidung, der Empfehlung der Immissionsschutzbehörde gefolgt zu sein. Die zeichnerische Darstellung im Bereich Nandlstadt Blatt 20-8 Nr. 3 - Umwandlung Gewerbegebiet in Mischgebiet – ist analog der Darstellung im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan erfolgt. An der Darstellung als Mischgebiet bei dem Grundstück mit Flurnummer 666 hält der Marktgemeinderat jedoch auch weiterhin fest. Aus Sicht des Marktgemeinderates kann die Konfliktbewältigung in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange (Gewerbe- und Verkehrslärm, Geruch) erst im Falle von konkreten Baumaßnahmen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich beurteilt werden. Ein Nachweis erfolgt über entsprechende Fachgutachten bzw. auf deren Grundlage, bauleitplanerisch über entsprechende Schutzmaßnahmen. Eine Gefährdung des Bestandsschutzes ist aus gemeindlicher Sicht auch weiterhin nicht zu befürchten.

zu Nr. 2:

*Nandlstadt Blatt 20-8 Nr. 11, Umwandlung landwirtschaftliche Fläche in WA*

*Die Immissionsschutzbehörde nimmt zur Kenntnis, dass auf die Darstellung eines WA verzichtet wird und entsprechend der Empfehlung der Behörde ein MI dargestellt werden soll. Es sollte nach Ansicht der Immissionsschutzbehörde im Verfahren abgewogen werden, ob sich zusammen mit der Erweiterungsfläche überhaupt ein MI entwickeln lässt oder ob nicht die Gefahr besteht, dass durch zusätzliche Wohnbebauung tatsächlich ein WA entsteht. Dann wäre der Konflikt zwischen Wohnen und Sport nicht gelöst.*

In Hinblick auf die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Mischgebiet (MI) anstelle eines allgemeinen Wohngebietes (WA) teilt der Marktgemeinderat die Einschätzung der Immissionsschutzbehörde und ist daher ihrer Empfehlung zur Darstellung als Mischgebiet gefolgt. Die Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Sport erfolgt im Rahmen von konkreten Baumaßnahmen oder einer verbindlichen Bauleitplanung. Über entsprechende Fachgutachten wird der Konflikt zwischen Wohnen und Sport aufgegriffen und geklärt.



Zusammenfassend möchte der Marktgemeinderat darauf hinweisen, dass aus seiner Sicht eine detaillierte schalltechnische Betrachtung sinnvoll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt werden kann, wenn Lage der Baukörper, Parkplätze und Andienung feststehen oder im Falle von Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Eine Gesamtbetrachtung der Schallsituation oder sogar Festlegung von Emissionskontingenten bereits im Flächennutzungsplan ist angesichts der mittel- bis langfristigen Entwicklungsausrichtung dieses Planwerkes nicht zielführend, da sich die Schallsituation vor Ort bis zum Zeitpunkt der konkreten Gebietsentwicklung verändern kann.

Gleichwohl ist der Marktgemeinderat bestrebt, das Gebot der Konfliktbewältigung und den Trennungsgrundsatz in seine planerischen Erwägungen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit einzubeziehen und durch eine nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen immissionsschutzrechtliche Konflikte weitgehend zu vermeiden.

Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme des SG 31 – Immissionsschutzbehörde nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 87/2018**

#### **14. Landratsamt Freising, SG 33 – Straßenverkehrsamt in der Äußerung vom 31.01.2018**

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

Die in der Begründung unter Punkt 1.8.2 öffentl. Nahverkehr aufgelisteten Busverbindungen sind nicht auf dem neuesten Stand. Bitte entsprechend der beigefügten Anlage abändern.

#### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Freising, SG 33 – Straßenverkehrsamt vom 31.01.2018 zur Kenntnis und teilt hierzu mit, dass die in der Begründung unter Punkt 1.8.2 zum öffentlichen Nahverkehr aufgelisteten Busverbindungen entsprechend der beigefügten Anlage aktualisiert werden.

Darüber hinaus ist eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 88/2018**

#### **15. Landratsamt Freising, SG 12 – Tiefbau – in der Äußerung vom 08.02.2018**

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

- Die Anbauverbotszonen an den Kreisstraßen im Gemeindegebiet Nandlstadt sind einzuhalten.
- Alle evtl. an Kreisstraßen neu zu errichtende Zufahrten müssen mit dem Tiefbauamt vor der Ausführung abgestimmt und durch eine Vereinbarung einvernehmlich geregelt werden.
- Soweit wie möglich sind vorhandene Anbindungen (Zufahrten) an Kreisstraßen bei Veränderungen an der Siedlungsstruktur zu nutzen.
- Bei der gewünschten Anlage von neuen Gehwegen an Kreisstraßen ist die vorgegebene Straßenbreite mit Böschung gemäß RAL einzuhalten und die Anlage ist vertraglich zu regeln.

- Grundstücksnutzungen des Landkreises sind vor Planungsbeginn abzustimmen und vertraglich zu regeln.
- Neue bzw. Änderungen an Zufahrten in die Kreisstraßen sind mit dem Tiefbauamt abzustimmen und gemäß den Vorgaben des Tiefbauamtes anzulegen.
- Die jeweiligen Straßenentwässerungsanlagen (Böschungen, Entwässerungsmulden, Ableitungen, etc.) dürfen nicht überplant werden.
- Bei Bepflanzungen an Kreisstraßen ist die Richtlinie zum passiven Schutz an Straßen (RPS) zu berücksichtigen.
- Bei schriftlich vereinbarten Abweichungen von den Anbauverbotszonen innerhalb der Ortsdurchfahrten ist bei der Pflanzung von Bäumen zum Schutz des Bauwerkes Straße sowie der Freihaltung der Sichtdreiecke als Mindestabstand des Stamms vom Fahrbahnrand der Radius der zu erwartenden Baumkrone zu wählen.
- Das Tiefbauamt ist bei der Anhörung zu Bebauungsplänen zu beteiligen.

### **Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Die vorgebrachten Informationen und Empfehlungen von Seiten des Landratsamtes Freising, Sachgebiet 12 – Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. Hierzu teilt der Marktgemeinderat mit, dass die Anbauverbotszonen in den Flächennutzungsplan bereits eingetragen sind. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes werden diese noch einmal geprüft und gegebenenfalls ergänzt. Ihre Einhaltung wird im Rahmen von nachgeordneten Planungen berücksichtigt.**

**Den weiteren Hinweisen des Tiefbauamtes wird gefolgt. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche bezüglich der Notwendigkeit neuer Zufahrten zu den geplanten Baugebieten und evtl. Gehwegen entlang den Kreisstraßen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung rechtzeitig angeregt. Dabei finden die Themen Straßenentwässerungsanlagen und Bepflanzungen an Kreisstraßen unter Beachtung der entsprechenden Regelwerke Berücksichtigung.**

**Eine Änderung der Planung wird nicht notwendig.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 89/2018**

### **16. Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde in der Äußerung vom 19.02.2018**

Rechtsgrundlagen - §§ 1 Abs. 6, 1a, 2, 2a, 5 BauGB, § 44 BNatSchG

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

Planzeichnung:

- Die dargestellten Biotope, Fundpunkte der Artenschutzkartierung sowie Ausgleichsflächen sind nicht vollständig. Es wird darum gebeten, die Planzeichnungen gemäß den beiliegenden Unterlagen (ggf. in Rücksprache mit der UNB) zu ergänzen.
- Die Ausgleichsfläche für die Photovoltaikanlage ist wie bereits mitgeteilt kleiner als im Plan dargestellt (bitte ggf. in Rücksprache mit der UNB anpassen).
- Als Bereiche für potentielle Ausgleichsflächen bieten sich – wie bereits mit Stellungnahme vom 16.02.2017 mitgeteilt – neben dem Mauerner Bach auch die Nebenbäche an, z.B. die feuchten Bereiche am Meilendorfer Bach (südlich von Meilendorf). Zudem sollte der Bereich

am Mauerner Bach etwas in Richtung Zusammenfluss von Meilendorfer Bach und Pfettrach erweitert werden, so dass die dort liegenden Nasswiesenreste auch enthalten sind.

- Auf Blatt 9 befindet sich nördlich von Altfallterbach eine potentielle Ausgleichsfläche; hier fehlt die Bezeichnung P8.  
Grundsätzlich sind potentielle Ausgleichsflächen zwar im Flächennutzungsplan enthalten, lt. dem Wissensstand der unteren Naturschutzbehörde fand aber noch keine Vorabstimmung mit der UNB statt, so dass sich hier ggf. noch Änderungen ergeben könnten.
- Bezüglich der Ausweisung neuer Baugebiete erscheint der Bereich im Osten von Altfallterbach (Fl.Nrn. 1259 und 1262/3 Gmkg. Baumgarten) wenig geeignet. Hier bestehen südexponierte, extensiv genutzte Wiesenflächen mit Heuschreckenvorkommen gem. Artenschutzkartierung. Diese in der heutzutage intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft selteneren Biotoptypen sollten erhalten werden.

#### Textteil:

- S. 53 ff: einige Ausgleichsflächen wurden noch nicht an das Bayerische Ökoflächenkataster gemeldet. Die untere Naturschutzbehörde bittet darum, dies baldmöglichst mit den erforderlichen Unterlagen (Meldebogen, Lageplan) bei der UNB, Frau Schemmer (Tel. 08161/600-419 bzw. [gabriele.schemmer@kreis-FS.de](mailto:gabriele.schemmer@kreis-FS.de)), nachzuholen. Betroffen sind die Flächen A1, A3, A6, A9, A16.
- S. 56: Der benötigte Ausgleichsflächenbedarf wurde grob überschlägig mit einem Faktor von 0,3 ermittelt. Da auch Bereich von mittlerer und hoher Bedeutung für Natur und Landschaft durch die geplanten Bauvorhaben betroffen sind, wird darauf hingewiesen, dass sich der Ausgleichsbedarf in der Realität etwas erhöhen dürfte.

#### Beschlussvorschlag:

**Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

#### Planzeichnung:

**Die Biotope, Fundpunkte der Artenschutzkartierung sowie Ausgleichsflächen wurden ergänzt.**

**Die Größe der Ausgleichsfläche für die Photovoltaikanlage wurde angepasst.**

**Als Bereich für potentielle Ausgleichsflächen wurde im Bereich Meilendorfer Bach Flächen miteinbezogen und Bereiche am Mauerner Bach erweitert, damit die dort liegenden Nasswiesen auch enthalten sind.**

**Bei der potentiellen Ausgleichsfläche P 8 wurde das Symbol wieder sichtbar gemacht. Zwischenzeitlich wurde eine Vorabstimmung bzgl. potentieller Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt und sind aktualisiert im Plan eingetragen.**

**Die Ausweisung von Bauflächen im Bereich von Altfallterbach (Fl.Nr. 1259 und 1262/3 Gemarkung Baumgarten) ist Wunsch der Marktgemeinde und aus Sicht des Marktrates zur Bebauung geeignet, auch um vorhandene Baulücken zu schließen. Bei Bauantragstellung sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und auszugleichen.**

#### Textteil:

Die noch nicht gemeldeten Ausgleichsflächen werden bei Frau Schemmer, Untere Naturschutzbehörde gemeldet.

Dem Markt Nandlstadt ist bewusst, dass bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfes für bauliche Eingriffe teilweise möglicherweise höhere Kompensationsfaktoren als 0,3 anzusetzen sind, da auch landschaftliche Bereiche von mittlerer und hoher Bedeutung durch geplante Bauvorhaben betroffen sein können. Ebenso ist bei gewerblichen Ausweisungen ein höherer Kompensationsfaktor anzusetzen und damit höherer Ausgleichsflächenbedarf erforderlich.

Dafür wurden im Gegenzug die Flächengrößen möglicher Eingriffsflächen durch Baumaßnahmen derzeit großzügig überschlägig berechnet (5,1 ha). Davon wird in den nächsten Jahren nur ein kleiner Teil davon umgesetzt werden können, für die immer ausreichend Ausgleichsflächen verfügbar sind und somit die Eingriffsregelung immer fachlich korrekt durchgeführt werden kann.

Mit den im Flächennutzungsplan eingetragenen Ausgleichsflächen von ca. 5,5 ha im Gegenzug zu 5,1 ha Eingriffsflächen ist insgesamt ist zu erkennen, dass der Markt Nandlstadt für den jeweiligen Bedarf immer ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen kann.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 90/2018**

#### **17. TenneT TSO GmbH – in der Äußerung vom 16.01.2018**

380/110-kV-Ltg. Neufinsing – Ingolstadt der TenneT TSO GmbH, Ltg. Nr. B103, Mast Nr. 88-93 Vollzug der Baugesetze;

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Markt Nandlstadt und für seine umliegende Ortsteile, Airischwand, Altfallterbach, Aiglsdorf, Baumgarten, Figlsdorf und Hausmehring;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach §4 Abs.2 BauGB; einschließlich Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB.

TenneT TSO hat bereits mit dem Schreiben GSG-BTL-VM-li-1767 vom 09.11.2016 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausführlich zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Nandlstadt Stellung genommen.

Diese Stellungnahme ist nach wie vor gültig und zu beachten.

Des Weiteren hat TenneT TSO keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

#### Stellungnahme vom 09.11.2016:

*In ihrem Entwurf zum Flächennutzungsplan ist die Trasse unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung bereits eingetragen. Die Leitungsschutzzone (jeweils 40,00 m beiderseits der Leitungssachse) ist ebenfalls in Ihren Planungen ersichtlich.*

*Für die Richtigkeit des eingetragenen Leitungsverlaufes im Lageplan besteht keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.*

*Wir bitten Sie, bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Hinweise bezüglich unserer Freileitung zu beachten und soweit erforderlich in die textliche Festsetzung mit einzuarbeiten:*

- *Innerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 45kV“ und DIN VDE 0105, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen etc. zu den Leiterseilen – auch im ausgeschwungenen Zustand – festgelegt sind.  
Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Tankstellen, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses zur Stellungnahme vorzulegen sind.*
- *Um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen im Mastschutzbereich (25,00m im Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstigen Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, zulässig.*
- *An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und Wohn-, und Misch- und Industriegebieten die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-gesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Diese Richtwerte sollten auch bereits bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen berücksichtigt werden. Die Geräusche der Freileitung können auch über die Grenzen der Schutzzone hinaus relevante Größen erreichen. Wir bitten Sie, dies zu beachten.*
- *Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Felder nach dem 26. BImSchG ist noch nicht erfolgt und müsste bei Bedarf nachgewiesen / berechnet werden.*
- *Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude.  
Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.*
- *Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzonen unserer Höchstspannungsleitungen müssen mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abgestimmt werden.*
- *Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzmaßnahmen, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.*

*Wir bitten Sie, uns die TenneT TSO GmbH, Bereich Leitungen, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, auch künftig an der Aufstellung bzw. an Änderungen des Flächennutzungsplanes zu beteiligen.*

### Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Die Ausführungen der TenneT TSO GmbH in der Äußerung vom 16.01.2018 sowie in der Äußerung vom 09.11.2016 werden zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat begrüßt, dass die TenneT TSO GmbH keine weiteren Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat und bekräftigt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise weiterhin beachtet und in die Abwägung eingestellt werden.

Der Marktgemeinderat teilt hierzu noch einmal mit, dass im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend seiner übergeordneten Koordinierungsfunktion ausschließlich Hauptversorgungsleitungen dargestellt werden. Die 380/110-kV-Freileitung Neufinsing – Ingolstadt der TenneT TSO GmbH mit einer Schutzzone von jeweils 40 m beidseits der Leitungssachse ist in der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes bereits enthalten. Auf die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers wurde in der Begründung in Kapitel 2.11 „Energieversorgung“ bereits eingegangen. Die weitergehenden und detaillierten Schutzbestimmungen der TenneT TSO GmbH werden in der Begründung des Flächennutzungsplanentwurfes entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme der TenneT TSO GmbH nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Beschluss Nr. 91/2018

### 18. Wasserwirtschaftsamt München, Servicestelle Freising in der Äußerung vom 31.01.2018

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

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Markt Nandlstadt hatte sich das Wasserwirtschaftsamt München bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB geäußert. Ein Auszug aus der Sitzungsniederschrift über die beschlussmäßige Behandlung dieser Stellungnahme durch den Marktgemeinderat wurde dem Wasserwirtschaftsamt nicht zugestellt. Folgenden weiteren Hinweis möchte das Wasserwirtschaftsamt zusätzlich abgeben:

#### Lage an den Gewässern:

Gemäß dem vorliegenden Erläuterungsbericht Landschaftsplan Nandlstadt ist *„ein Großteil der Bäche...stark beeinträchtigt durch grabenartigen Ausbau, Absenkung der Gewässersohle und intensive Nutzung bis an den Gewässerrand“* (s. Seite 12 Erläuterungsbericht). Als eine wichtige Maßnahme wird die Anlage 5-10 m breiten Uferrandstreifen an allen Bächen empfohlen (s. Seite 57 Erläuterungsbericht). Zusätzlich wird aus landschaftsplanerischer Sicht der Erstellung eines Gewässerpflegeplans für den Mauerner Bach die oberste Priorität zugeordnet.

Das Wasserwirtschaftsamt München teilt die Ansicht des Entwurfsverfassers vollumfänglich.

#### Folgende Vorgehensweisen und Maßnahmen werden empfohlen:

- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollten vorzugsweise am Gewässer stattfinden, um einerseits den zumeist mäßigen bis schlechten Zustand der Gewässer zu verbessern und zugleich den Flächenverbrauch von wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen abseits von Gewässern entgegenzuwirken. Diese Ansicht vertrat bereits auch der Bayerische Bauern-

- verband Erding ein einem anderen Verfahren. Dafür eignen sich neben dem bereits im Landschaftsplan vorgeschlagenen Mauerner Bach z.B. noch die Flächen an den Gewässern bei den neu geplanten allgemeinen Wohngebieten im Südwesten und Nordwesten von Nandlstadt.
- Erstellung eines durch den Freistaat Bayern geförderten Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK), zumindest für den Mauerner Bach.
  - Gezielte Umsetzung von Maßnahmen basierend auf dem GEK.

### Stellungnahme vom 21.11.2016:

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

#### Gewässerentwicklungskonzept (GEK)

Wir begrüßen den geplanten Gewässerpflegeplan mit Maßnahmen zur Anlage von Uferlandstreifen und zur Renaturierung. Der Gewässerpflegeplan stimmt zum großen Teil mit einem Gewässerentwicklungskonzept (GEK) überein. Wir weisen darauf hin, dass die Erstellung und Durchführung von GEK nach RZWas 2016 vom Freistaat Bayern gefördert werden kann.

#### Hochwasserschutz

Im Hinblick auf einen vorsorgenden Hochwasserschutz empfehlen wir, für die im Gemeindegebiet liegenden Gewässer III. Ordnung, insbesondere für den Mauerner Bach, die Berechnung von Überschwemmungsgebieten bezogen auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Es werden gemäß RZWas 2016 vom Freistaat Bayern Zuwendungen bis zu einem Fördersatz von 75% gewährt. Die Aufstellung eines integralen Hochwasserschutzkonzeptes beinhaltet die Erstellung eines Gewässerentwicklungskonzeptes und bietet sich für den Markt Nandlstadt besonders an.

#### Gewässer

Im Erläuterungsbericht auf Seite 64 ist vermutlich ein extensiver Pufferstreifen von 5-10 m entlang von Gräben als Ziel geplant. Derzeit steht als Einheit cm hinter der Zahlenangabe.

#### Kleinkläranlage

Die Abwasserbehandlung in dezentralen Anlagen (Kleinkläranlagen) ist nur zulässig, wenn ein gemeindliches Abwasserbeseitigungskonzept nach Art. 34 Abs. 2 BayWG vorliegt. Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes entsprechend aufzustellen und fortzuschreiben. Grundsätzlich ist der Einleitung von behandeltem Abwasser aus Kleinkläranlagen gegenüber einer Versickerung in den Untergrund der Vorzug zu geben.

#### Kläranlage

Die bestehende Kläranlage Nandlstadt ist derzeit überlastet und muss erweitert werden. Weitere Anschlüsse sind grundsätzlich erst nach Ertüchtigung der Kläranlage möglich.

### Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

**Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamt München, Servicestelle Freising vom 31.01.2018 werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes, dass das Ergebnis der beschlussmäßigen Behandlung der Stellungnahme des WWA vom 21.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB dem Wasserwirtschaftsamt nicht vorliegt. Im Zuge der erneuten Stellungnahme vom 31.01.2018 bestätigt**

der Marktgemeinderat die Beachtung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und stellt sie erneut in die Abwägung ein, ergänzt durch die zusätzlich vorgetragenen Anregungen.

Der Marktgemeinderat nimmt wie folgt Stellung zu den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes München, Servicestelle Freising vom 21.11.2016 und vom 31.01.2018:

Die Marktgemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Wasserwirtschaftsamt die Ausführungen im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zum Zustand von Gewässern vollumfänglich teilt und der Erstellung eines Gewässerpflegeplanes für den Mauerner Bach ebenso oberste Priorität einräumt.

Zu den vom Wasserwirtschaftsamt empfohlenen Maßnahmen stellt der Markt fest, dass auch er vorzugsweise an den Gewässern Ausgleichsmaßnahmen durchführen möchte und diesbezüglich Grundstücke erwirbt. Es wurden somit zwischenzeitlich noch weitere Ausgleichsflächen entlang den Fließgewässern im Flächennutzungsplan ergänzt. Der Markt ist gleichfalls der Meinung, dass wertvolle Ackerflächen so weit wie möglich geschont werden sollen.

Der Markt strebt des Weiteren in Zukunft ebenfalls ein Gewässerentwicklungskonzept mit den gezielten Umsetzungsmaßnahmen für den Mauerner Bach an, jedoch sind derzeit noch keine konkreten Maßnahmen geplant.

**Zur Stellungnahme vom 21.1.2016 erneuert der Marktgemeinderat seine Abwägung:**

*Zum Gewässerentwicklungskonzept teilt der Marktgemeinderat mit, dass der Vorschlag des Gewässerpflegeplanes aus dem Landschaftsplan übernommen wurde. Dies wäre eine sinnvolle Maßnahme für den Hochwasserschutz und als Vorschlag für Ausgleichsflächen bzw. Ökokonto. Konkrete Maßnahmen sind derzeit von Markt Nandlstadt jedoch nicht geplant. Diese werden immer in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Freising erfolgen.*

*Bezüglich des Hochwasserschutzes erklärt der Marktgemeinderat, dass der Markt Nandlstadt seiner Verpflichtung nachgekommen ist und entsprechende Flächen zur Retention im Rahmen des vorsorgenden Hochwasserschutzes erworben hat. Die Planung ist bereits eingereicht. Die Genehmigung steht noch aus. Die potentiellen Flächen stehen für eine baldige Realisierung zur Verfügung. Der Baubeginn erfolgt, sobald die Genehmigung erteilt wird.*

*Zum Punkt Gewässer weist der Marktgemeinderat hin, dass die Maßangabe bei Pufferstreifen entlang von Gräben im Erläuterungsbericht auf Seite 64 natürlich 5 – 10 m lauten muss und nicht 5 – 10 cm.*

*In Bezug auf den Hinweis zu den Kleinkläranlagen teilt der Marktgemeinderat im Einvernehmen mit den betroffenen Bürgern mit, dass bereits ein gemeindliches Abwasserbeseitigungskonzept gem. Art. 34 Abs. 2 BayWG vorliegt. Schon am 12.08.2004 hat der Marktgemeinderat beschlossen die Ortsteile nicht an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen, sondern die Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen zu regeln. Demzufolge wurde ein Abwasserbeseitigungskonzept gemäß den gesetzlichen Vorgaben erarbeitet.*

*Die Information des Wasserwirtschaftsamtes München, Servicestelle Freising, zur Kläranlage wird von Seiten des Marktgemeinderates zur Kenntnis genommen. Der Marktgemeinderat teilt hierzu mit, dass ihm die Notwendigkeit der Erweiterung der Kläranlage bekannt ist und die Planungen zur Ertüchtigung bereits in die Wege geleitet wurden. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt Freising, Untere Wasserbehörde, und dem Wasserwirtschaftsamt München, Servicestelle Freising, sind bereits*



**erfolgt. Die Planung wird laut dem beauftragten Ingenieurbüro WipflerPLAN, Pfaffenhofen, im September 2017 beim Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung eingereicht.**

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

**Beschluss Nr. 92/2018**

<b>7.</b>	<b>Bekanntgaben und Anfragen</b>
-----------	----------------------------------

Der Vorsitzende informiert darüber, dass das Rathaus, die Kindergärten, der Bauhof, die Mittagsbetreuung und die offene Ganztagschule am Freitag, den 29.06.2018 wegen des Betriebsausflugs von Markt und Schulverband geschlossen haben.

Auch informiert er darüber, dass die Straßenausbaubeiträge nunmehr abgeschafft worden seien, die Initiatoren des Volksbegehrens gegen die Straßenausbaubeiträge hätten ihr Begehren auch bereits offiziell zurückgezogen.

Die PV-Anlagen in der Kläranlage und auf dem Dach der Dreifachturnhalle seien fertig installiert, angemeldet und auch bereits am Netz.

Marktrat Klier weist auf das Marktfest und den Sommernachtsball hin und bittet darum, die Sitzungen künftig mehr zu entzerren und die Tagesordnung nicht zu überladen.

Marktrat Hofstetter erkundigt sich nach dem Sachstand bzgl. einer Fußgängerbrücke zum Bolzplatz, was jedoch nicht beantwortet werden kann. Bzgl. der kommunalen Verkehrsüberwachung informiert GL Reithmeier auf Nachfrage Hofstetters, dass diese im August an den Start gehen solle. Auf eine weitere Nachfrage Hofstetters nach der wasserrechtlichen Genehmigung für die Kläranlage erklärt Bauamtsleiter Pichlmaier, dass die Firma WipflerPlan in der nächsten Sitzung zum Sachstand berichten werde.

**Ende der öffentlichen Sitzung:                      21:33 Uhr**