

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

WOHN GEBIET „SIXTHASELBACH NORD“ (NR. 102)

GEMEINDE

WANG

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

V G M a u e r n
Gemeinde Wang
Schlossplatz 2
85419 Mauern

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 03.02.2021

Projekt Nr.:19-1186_BBP



ZIEL DES BAUUNGSPLANES

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist der geplante wohnbauliche Lückenschluss im Nordwesten von Sixthaselbach auf Grund zahlreicher Anfragen nach Wohnbauland.

Die Gemeinde Wang ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden einerseits und andererseits der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich jedoch die Gelegenheit, Flächen entlang der Hagsdorfer Straße städtebaulich zu erschließen. Alternativstandorte sind aktuell aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht vorhanden, wodurch die Gemeinde gezwungen ist, auf diesen Standort zurückzugreifen um den hohen Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung gerecht zu werden.

VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde abgesehen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Die Gemeinde Wang hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Wohngebiet "Sixthaselbach Nord" (Nr. 102) in der Fassung vom 23.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2020 bis 27.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Wohngebiet "Sixthaselbach Nord" (Nr. 102) wurde mit Beschluss vom 03.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 03.02.2021 als Satzung beschlossen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 15.10.2020 bis 27.11.2020 statt. Dabei wurden keine Einwände und Anregungen vorgebracht.

Die in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen wesentlichen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die sich auch auf das Planungsgebiet auswirken können. — Hinweis auf Hopfengarten in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Forderung nach einem Mindestabstand von 50 m aus landwirtschaftlicher Sicht. Der Abstand kann auf nicht weniger als 25 m verringert werden, wenn eine Schutzpflanzung nach dem Pflanzschema der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft angelegt wird. — Hinweis auf zwei Betriebe (landwirtschaftlicher Hopfenbaubetrieb, Baumschule) in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, die dadurch erheblich betroffen sind. Bewirtschaftung muss auch in Zukunft möglich sein. Gesetzlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen, um Bestandsschutz und angemessene Betriebserweiterung für landwirtschaftliche Betriebe zu gewährleisten. 	<ul style="list-style-type: none"> — Der Hinweis auf das Tolerieren unvermeidlicher Emissionen durch die Bauwerber war bereits Bestandteil der Hinweise durch Text und der Begründung. An der Planung wurde daher festgehalten. — Der Abstand von 25 m vom Hopfengarten zur nächsten Bebauung kann uneingeschränkt eingehalten werden. Auf der öffentlichen Grünfläche am westlichen Baugebietsrand wurden zum Schutz der Parzelle 20 die zwei Einzelgehölze durch eine geschlossene Gehölzpflanzung ersetzt. Bei Entwicklung des Gesamtentwicklungskonzeptes nach Westen kann am südlichen Rand der Fl. Nr. 618 eine dichte sechsreihige Baum-/Strauchpflanzung zum Schutz des gesamten Planungsgebietes entwickelt werden. Eine ausreichende Schutzpflanzung für Parzelle 20 kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit aktuell auf Fl. Nr. 617 bzw. 618 nicht durchgeführt werden. Daher wurde aktuell nur die oben genannte geschlossene Gehölzpflanzung anstelle der zwei Einzelgehölze entwickelt. Des Weiteren liegt das geplante Baugebiet nordöstlich des Hopfengartens und somit nicht in der Hauptwindrichtung. Dadurch sieht die Gemeinde keine zwingende Notwendigkeit für eine sechsreihige Schutzpflanzung. Sobald die Flächen auf Fl. Nr. 618 bzw. 617 zur Verfügung stehen kann hier die volle Schutzpflanzung entwickelt werden. — Da die zwei Betriebe Bestandsschutz besitzen, wurde das planerische Konzept an entsprechend der Anforderungen zum Schallschutz angepasst. Einerseits wurde mit der nördlichen Grünfläche eine ausreichend breite Grünzäsur gegenüber dem Betrieb eingeplant, welche zusätzlich modelliert und mit einer Baum-/ Strauchpflanzung bepflanzt wird. Andererseits wurden unter den Festsetzungen durch Text Abschnitt C) Schallschutz weitere Maßnahmen formuliert, welche Bauwerber einzuhalten haben, damit der bestehende Betrieb keinerlei Einschränkungen durch das neue Baugebiet erfährt. Eine Betriebserweiterung nach Norden ist außerdem weiterhin möglich. Auf das schalltechnische Gutachten vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH wurde verwiesen.

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu ungehinderter Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. — Hinweise zu Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Bäume. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes (Nähe Hopfengarten, Nähe von landwirtschaftlichem Betrieb, Nähe Baumschule) bestehen auch bei bestmöglicher Umsetzung aller Schutzmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht weiterhin Bedenken bezüglich der Planung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Baugebietes sind weiterhin uneingeschränkt über Wirtschaftswege die nördlich bzw. südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen, zu erreichen. Diese bleiben durch die Planung unberührt. — Die Mindestabstände für Gehölzpflanzungen waren unter Ziffer 5 Nachbarschaftsrecht/ Grenzabstände unter den Hinweisen durch Text bereits aufgenommen und sind zu beachten. An der Planung wurde daher weiterhin festgehalten.
<p>Bayernwerk Netz GmbH Pfaffenhofen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Hinweise zu den vorhandenen Anlagenteilen der Bayernwerk Netz GmbH, insbesondere der bestehenden 20-kV-Freileitung, sowie der Koordination bei der Errichtung neuer Anlagen wurden in der Begründung unter Ziffer 8.4 Energieversorgungen ergänzt. Die ergänzenden Hinweise zu der Ausführung von Leitungsbauarbeiten, dem Ausstecken von Grenzen und Höhen werden ebenfalls ergänzt und beachtet. Des Weiteren wurde der Bayernwerk Netz GmbH ein 15-20 m² große Fläche zum Bau und Betrieb einer zukünftig notwendigen Trafostation zur Verfügung gestellt. Der Standort wurde in den Lageplan des Bebauungsplanes eingetragen und in der Begründung ergänzt. Die vorhandene 20-KV-Freileitung bedarf zwar einer Verkabelung, hat bis dahin aber weiter Bestand. Aus diesem Grund wurde die 20-kV Freileitung samt der Schutzzonen in den Lageplan des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Eine vollständige Verkabelung der Freileitung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird jedoch angestrebt. Eine rechtzeitige Absprache und die nötige Vorlaufzeit werden gewährleistet. Die Hinweise zu den Schutzzonenbereichen sowie den Abgrabungen im Mastbereich wurden in der Begründung ergänzt.
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die Anmerkungen zur nicht vorhandenen TK-Infrastruktur, zur Ausbauentscheidung und zum möglichen Ausbau der TK-Infrastruktur sowie der Bestandsplan wurden in der Begründung ergänzt. Die weiteren genannten Hinweise sowie der Hinweis zu den Baumpflanzungen wurden mit den vorhandenen Hinweisen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt.

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Wasserwirtschaftsamt München:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Niederschlagswasserentsorgung / Rückhaltebecken für Starkregenereignisse: Es wird um eindeutige Beschreibung und Zuweisung der Funktion der beiden Regenrückhaltebecken gebeten. — Gemäß dem Baugrundgutachten ist eine Versickerung im Bereich des Bebauungsplans nicht möglich. Deshalb muss das gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Folglich kann es sich bei der Einleitung nicht nur um einen „Notüberlauf“ handeln, wie dies in der Begründung auf Seite 14 am Ende des zweiten Absatzes genannt wird, sondern um eine reguläre Einleitung. Wir bitten um eine entsprechende Korrektur. Die Einleitung in ein Oberflächengewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist vom Landratsamt Freising einzuholen. Aus Sicht des WWA München besteht mit der grundsätzlichen Konzeption der Niederschlagswasserentsorgung Einverständnis. Wir empfehlen Ihnen diesbezüglich, sich möglichst frühzeitig mit uns abzustimmen. — Bei der weiteren Entwässerungsplanung sollte auf eine Erweiterungsmöglichkeit der geplanten Entwässerungsanlagen in Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung, welche bei Inaugenscheinnahme des Bebauungsplans als gegeben erscheint, geachtet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Die zwei Becken wurden im Lageplan und in der Begründung differenziert beschreiben, damit die Zuweisung der Funktion eindeutig wird. Kurz zusammengefasst wird das Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches genutzt, um das zuvor bereits gepufferte und gedrosselte Niederschlagswasser aus den Privatflächen sowie das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen (Straßen-) Flächen zu sammeln und wiederrum gedrosselt in das vorhandene Entwässerungssystem im Ort abzuleiten. Das südlich, außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Retentionsbecken soll insbesondere bei Starkregenereignissen das aus den 32ha großem Außeneinzugsgebieten stammende wild abfließende Niederschlagswasser schadlos puffern und gedrosselt in das vorhandene Entwässerungssystem im Ort ableiten. Hierbei wird einerseits die geplante Bebauung geschützt, da das wild abfließende Niederschlagswasser aus den westlich liegenden Flächen am Planungsgebiet vorbei nach Süden in das genannte Retentionsbecken geleitet wird. Andererseits wird auch der Ort selbst nun vor den bisher wild abfließenden Niederschlagswassern besser geschützt, da dies bisher nicht der Fall war und zu Überschwemmungen geführt hat. — Seite 14 der Begründung wurde angepasst. Eine reguläre Einleitung wird vorgesehen, wodurch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird. Diese ist vom Landratsamt Freising einzuholen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem WWA München bzgl. der endgültigen Niederschlagswasserentsorgung wird angeraten. — Die Lage und Dimensionierung des Regenrückhalten und des Retentionsbecken ist bereits auf Gesamtentwicklung des Gebietes ausgelegt, wodurch sich später keine Änderungen bei der Erweiterung ergeben. Dies wurde schon im Vorfeld mit dem Ingenieurbüro Haarländer & Spyra, zuständig für die detaillierte Erschließungsplanung, abgestimmt. Auf die detaillierte Erschließungsplanung wurde an dieser Stelle verwiesen.

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Freising – Abt. Kreisarchäologie:</p> <p>— Hinweise zu Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern.</p>	<p>— Der Abteilung Kreisarchäologie sind keine Bodendenkmäler bekannt, sie verweist auf die Meldepflicht evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Weiteres war diesbezüglich nicht veranlasst.</p>
<p>Landratsamt Freising – Abt. Naturschutz:</p> <p>— Wie bereits in der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.3.7 dargelegt, stellt die zur Bebauung vorgesehene, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche dar. Es ist insofern zwingend zu prüfen, in wie weit das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (insbesondere durch einen pot. Lebensraumverlust an Brutstätten) auslösen kann und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich sind. Das getroffene gutachterliche Fazit ohne Kartierung bzw. Potentialabschätzung reicht hier nicht aus.</p>	<p>— Da die bisher getätigten Aussagen zum speziellen Artenschutz in der Begründung zum Bebauungsplan der Fachstelle nicht ausreichend waren, wurden diese um eine Potentialabschätzung ergänzt und ggf. weitere Maßnahmen getroffen. Die Begründung wurde um diese Aussagen ergänzt.</p>

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Freising – Abt. Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Im ersten Absatz von Abschnitt C ist der Ausdruck „Im nördlichen Bereich“ durch die tatsächlich betroffenen Fassaden der Parzellen 11 bis 13 zu ersetzen. — Sofern ein Wall als lärmindernde Maßnahme gewünscht ist, ist dieser mit der im Gutachten angegebenen Höhe von 3,0 m und der Länge von 145,0 m im Textteil und im Planteil zeichnerisch aufzuführen. In diesem Fall ist zu den farblichen Kennzeichnungen hinzuzufügen, dass die Maßnahmen erst ab dem 1. OG anzuwenden sind. Abweichungen von den Ausmaßen des Walls bedürfen einer erneuten gutachterlichen Betrachtung. — Im Südwesten des Plangebietes befindet sich getrennt durch einen Feldweg im Abstand von ca. 25 m zum Plangebiet ein Hopfengarten. Wir verweisen auf ein Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 15.12.1993 zum Abstand von Hopfenkulturen und Bebauung. Unseren Informationen nach liegen keine anderen Abstandsempfehlungen vor. Als ausreichender Abstand im Sinne des § 1 Abs . 6 Nr.1 BauGB ist ein Abstand von ca. 50 m zwischen Bebauung und Hopfengarten anzusehen. Dieser Abstand kann auf max. 25 m verringert werden, wenn frühzeitig ein Trennstreifen angelegt wird (siehe hierzu Schreiben vom 15.12.1993 als Anlage). Bei geringeren Abständen kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verwehungen von Pflanzenschutzmitteln in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche (sogenannte Abdrift) vorliegen. Wir erachten die Hinweise durch Text unter Nr. 12 in diesem Fall als nicht ausreichend. 	<ul style="list-style-type: none"> — Im ersten Absatz von Abschnitt C der Festsetzungen durch Text war der Ausdruck „Im nördlichen Bereich“ durch die tatsächlich betroffenen Fassaden der Parzellen 11 bis 13 zu ersetzen. Darüber hinaus musste auch das schalltechnische Gutachten entsprechend der Forderung der Fachstelle um die einzelnen Fassaden ergänzt werden. — Der Wall in Norden soll entgegen der Annahme der Fachstellen nicht als lärmindernde Maßnahme mit einer Höhe von 3 m ausgebildet werden. Dieser soll zwar mit einer Höhe von 1,5 m bis 2,0 m ausgebildet und mit Gehölzen überstellt werden, jedoch in erster Linie dazu dienen eine optische Trennung zwischen dem Wohngebiet m Süden und dem Gewerbebetrieb im Norden zu errichten. — Der Abstand von 25 m vom Hopfengarten zur nächsten Bebauung kann uneingeschränkt eingehalten werden. Auf der öffentlichen Grünfläche am westlichen Baugebietsrand wurden zum Schutz der Parzelle 20 die zwei Einzelgehölze durch eine geschlossene Gehölzpflanzung ersetzt. Bei Entwicklung des Gesamtentwicklungskonzeptes nach Westen kann am südlichen Rand der Fl. Nr. 618 eine dichte sechsreihige Baum-/Strauchpflanzung zum Schutz des gesamten Planungsgebietes entwickelt werden. Eine ausreichende Schutzpflanzung für Parzelle 20 kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit aktuell auf Fl. Nr. 617 bzw. 618 nicht durchgeführt werden. Daher wurde aktuell nur die oben genannte geschlossen Gehölzpflanzung anstelle der zwei Einzelgehölze entwickelt. Des Weiteren liegt das geplante Baugebiet nordöstlich des Hopfengartens und somit nicht in der Hauptwindrichtung. Dadurch sieht die Gemeinde keine zwingende Notwendigkeit für eine sechsreihige Schutzpflanzung. Sobald die Flächen auf Fl. Nr. 618 bzw. 617 zur Verfügung stehen kann hier die volle Schutzpflanzung entwickelt werden.

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Freising – Abt. Altlasten:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Altlasten, Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete, Schutz des Oberbodens. Laut Baugrundgutachten sind Z 1.1. - Werte aufgrund der gemessenen Konzentrationen für Chrom, Nickel, Kupfer und Zink in den Mischproben vorhanden. Falls die Flächen immer schon landwirtschaftlich genutzt wurden, sind die leicht erhöhten Werte sehr wahrscheinlich auf den Ackerbau (Dünge- und Spritzmittel, ggf. Hopfendrähte, Klärschlammasubstrat etc.) zurückzuführen. Falls sich keine weiteren Hinweise auf anderweitige Nutzungen ergeben, kann der mineralische Boden, nach Rücksprache mit dem WWA München, ohne weitere Haufwerksbeprobung für die Rekultivierung einer Z 1.1-Grube verwendet werden. Für die Nassverfüllung ist er nicht geeignet und darf dafür nicht verwendet werden. — Hinweis zum Flächenverbrauch: In Bayern soll sorgsamer mit der Fläche umgegangen werden. Daher wird in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Landesplanungsgesetz angestrebt (siehe Koalitionsvertrag S. 30). Die Fläche Bayerns beträgt 7.055.000 Hektar. Anteilig auf das Gemeindegebiet Wang (3119 Hektar) heruntergerechnet ergäbe sich ein jährlicher Flächenverbrauch von rund 0,80 Hektar. Dieser sollte in der Regel nicht überschritten werden. Schon mit der Ausweisung dieses Bebauungsplanes wird der Flächenverbrauch von 0,80 ha/pro Jahr überschritten. 	<ul style="list-style-type: none"> — Durch das Baugrundgutachten wurden leicht erhöhte Werte im mineralischen Boden festgestellt. Dabei können, wie von der Fachstelle erklärt, diese leicht erhöhten Werte möglicherweise auf den Ackerbau zurückgeführt werden. Falls sich keine weiteren Hinweise auf anderweitige Nutzungen ergeben, kann der mineralische Boden, nach Rücksprache mit dem WWA München, ohne weitere Haufwerksbeprobung für die Rekultivierung einer Z 1.1-Grube verwendet werden. Für die Nassverfüllung ist er nicht geeignet und darf dafür nicht verwendet werden. Diese Aussagen wurden in der Begründung noch ergänzt. Die weiteren Hinweise zu den bereits getätigten Hinweisen auf dem Plan und in der Begründung wurden zur Kenntnis genommen und jeweils wie von Fachstelle gefordert um die entsprechenden Sätze ergänzt. — Zu Hinweis zum Flächenverbrauch: Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise zum Flächenverbrauch. Der Gemeinde ist sich dem bewussten und verantwortlichen Umgang mit der vorhandenen Fläche sehr wohl bewusst. Dies wurde auch unter Ziffer 3.1 der Begründung benannt. Da aber seitens der ansässigen Bevölkerung ein hoher Wohnraumbedarf einerseits vorliegt und keine Verfügbarkeit von Alternativstandorten im Gemeindegebiet vorliegt, muss auf das folgende Planungsgebiet zurückgegriffen werden.
<p>Landratsamt Freising – Kreisbrandrat:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hinweise zu Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Rettungshöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> — zu Flächen für die Feuerwehr: Die Verkehrsflächen und Zufahrten sind nach den technischen Regeln RAST 06 befahrbar und die Tragfähigkeit wird auf Fahrzeuge bis 16 t ausgelegt. Dies wurde in der Begründung ergänzt. Die sog. "Wendehammer" werden auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sein, jedoch werden diese nicht mit mindestens 18 m ausgeführt. Dies hat mehrere Gründe: Einerseits ist der bisherige Planungsbereich bereits auf ein Ringstraßensystem ausgelegt, wodurch alle Parzellen seitens der Feuerwehr angefahren werden können. Andererseits ist das Gesamtentwicklungskonzept auch wiederum auf ein Ringstraßenkonzept ausgelegt, wodurch die jetzigen Sackgassen samt "Wendehammer" somit nur ein Provisorium darstellen und später durch eben diese Ringstraße ersetzt werden. zu Löschwasserversorgung: Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden mit den bisherigen Aussagen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt oder ersetzt. zu Rettungshöhen: Die Hinweise zu Rettungshöhen wurden mit den bisherigen Aussagen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt oder ersetzt.

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
<p>Landratsamt Freising – Abt. Gesundheitsamt:</p> <p>— Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen. Da das Grundstück künftig höherwertiger genutzt wird als bisher geplant war, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfad Boden - Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird.</p>	<p>— Die Hinweise zum Anschluss aller Gebäude an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung, die Prüfwerte des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung, sowie zu den Altlasten ergingen zur Kenntnis. Diese werden allesamt beachtet und waren bereits in der Begründung enthalten.</p>
<p>Regierung von Oberbayern – Brandschutz:</p> <p>— Hinweise zum Brandschutz.</p>	<p>— Die Gemeinde hat den Kreisbrandrat ebenfalls beim Verfahren beteiligt. Auf die Stellungnahme und dessen Abwägung wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Zu 1) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden mit den Aussagen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt.</p> <p>Zu 2) Die Verkehrsflächen und Zufahrten sind nach den technischen Regeln RAS 06 befahrbar und die Tragfähigkeit wird auf Fahrzeuge bis 16 t ausgelegt. Des Weiteren dürfen die Gebäude höchsten 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Dies wurde in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zu 3) Die Hinweise zu Rettungshöhen und Rettungswegen wurden mit den bisherigen Aussagen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt oder ersetzt.</p> <p>Zu 4) Die Hinweise zu Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Gemeinde bedankte sich für den Verweis auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz.</p>

Fazit

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Hinweise und Einwände unter Beachtung übergeordneter planerischer Vorgaben, der gemeindlichen Planungsziele und der privaten Belange bei seinen planerischen Erwägungen berücksichtigt und abgewogen. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Wohngebiet "Sixthaselbach Nord" (Nr. 102) wurde im Rahmen des Verfahrens aufgrund der Stellungnahmen überarbeitet. Die Verwaltung war dabei bemüht, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken angemessen zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen.