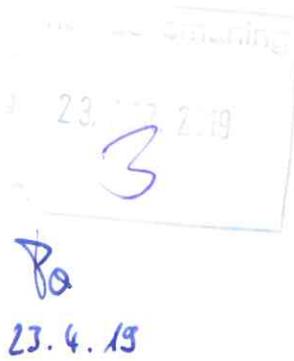




DB AG, DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Gemeinde Ismaning  
Bauverwaltung  
Schlossstr. 2  
85737 Ismaning



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Süd  
Kompetenzteam Baurecht  
Barthstraße 12  
80339 München  
www.deutschebahn.com

Lina Dailidenaite  
Telefon 089/1308-84289  
Telefax 089/1308-22106  
ktb.muenchen@deutschebahn.com  
lina.dailidenaite@deutschebahn.com  
Zeichen: CS. R-S-L(A1) LD  
Az.: TÖB-MÜN-19-50467

17.04.2019

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom: 34-Po / vom 03.03.2019

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 "Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof" sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ismaning für den Bereich der Biogasanlage auf Gut Karlshof**  
**Gemarkung: Ismaning, Fl. Nr.: 2819, 2819/11, 2820/2, 2820/10 und 2820/9**  
**Bahnstrecke 5556 / Mü-Johanneskirchen – Flughafen München / ca. 17,28 – 17,5 Bahn-km / links der Bahn**  
**Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

## 1. Infrastrukturelle Auflagen

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bestehende Geh- und Fahrtrechte dürfen nicht eingeschränkt werden.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

**Unser Anspruch:**



**Profitabler Qualitätsführer  
Top-Arbeitgeber  
Umwelt-Vorreiter**



Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Wir weisen darauf hin, dass sich in Bahn-km 17,412 ein Durchlass befindet. Die Funktion des Durchlasses darf nicht beeinträchtigt werden. Der beigefügte Durchlassplan ist zwingend zu berücksichtigen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichttraumprofil des Gleises fallen können. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m zu wählen. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

## **2. Immobilienspezifische Belange**

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

## **3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.



Ein Schutzabstand von 3,00 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand  $\leq 4,00\text{m}$ ) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5,00m um Oberleitungsmaste (5,00m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ( $= 2,50\text{m}$ ) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Der beigefügte Lageplan der Oberleitung ist zwingend zu berücksichtigen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Prokop, Tel.: 089/1308-72708, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

#### 4. Schlussbemerkung

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Der Antrag auf Baugenehmigung für das geplante Vorhaben ist uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Dailidenaite, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Süd

i.V. Spreng

i.A. Dailidenaite



**Anlagen:**

- Lageplan der Oberleitung
- Durchlassplan

34



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28b, 80331 München

Gemeinde Ismaning  
Bauverwaltung  
Schlossstr. 2  
85737 Ismaning

PLAN-HAI-11-2

Blumenstr. 28b  
80331 München  
Telefon: 089 233-24451  
Telefax: 089 233-989 24451  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer: 230  
Sachbearbeitung:  
Frau Esche

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

16.04.2019

### 19. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 - „Sondergebiet Biogasanlage Gut Karls- hof“ mit integrierter Grünordnung

#### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Änderung der Bauleitplanung im betroffenen Bereich wurde von den Stadtgütern München initiiert, um die Wirtschaftlichkeit der Biogasanlage zu optimieren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wie in der Planzeichnung dargestellt, besteht Einverständnis.

Bezüglich des Entwurfs des Bebauungsplans haben wir folgende Änderungswünsche:

1. Verschiebung der Bebauungsgrenzen wie im Anhang „Karls Hof B-Plan Korrekturen“ dargestellt. Die Begründung ist dem Plan zu entnehmen.
2. C. Festsetzungen durch Text, 4.1.2, Änderung  
„Wird die Errichtung einer zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden, wenn andernorts auf ~~dem Baugrundstück~~ den Flurstücken des Guts Karls Hof ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm gepflanzt wird.“  
Die vom Bebauungsplan umfasste Fläche besteht aus befestigten Flächen und Versickerungsflächen. Eine Baumpflanzung in diesem Bereich ist nur sehr begrenzt möglich.

#### 3. Anpassung des Lageplans

Die Anlage „Lageplan“ enthält den aktuellen Lageplan des zu überplanenden Gebietes. Hierin sind unter anderem die Erweiterungen an den Stallgebäuden der Stadtgüter München und der 2015 errichtete BHKW Container für das BHKW Nr. 3 der Biogasanlage enthalten. Im Rahmen

der weiteren Flexibilisierung der Anlage, haben die Stadtgüter München nach §16 Blmsch die Errichtung eines weiteren BHKW Containers beantragt. Das BHKW soll ausschließlich dazu dienen, die Anlage noch flexibler und bedarfsorientierter zu fahren. Weder die Bemessungsleistung der Anlage noch der Substratinput werden verändert. Der neue Container und die zugehörige Gasaufbereitung sind im Plan als solche gekennzeichnet und sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der aktuelle Lageplan sollte für die Erstellung des Bebauungsplans herangezogen werden, er bildet den Istzustand ab.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Dr. Schott

Anlagen  
Karlshof B-Plan Korrekturen  
Lageplan

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches / Grenze des Geltungsbereiches "Sondergebiet Biogasanlage"

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 "Sondergebiet Biogasanlage" - Grenze des bisherigen Nutzungsbereiches "Biogasanlage" z.B. Teilfläche 1 - TF 1 -

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstmaß, hier GRZ 0,4

3.2  $W_{H, 488,70}$  zulässige Wandhöhe  $W_{H, 488,70}$  als Höchstmaß, bezogen auf Höhe ü.NN, hier  $W_{H, 488,70}$

### 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenverkehrsfläche, privat

### 6. GRÜNORDNUNG

6.1 Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen

6.2 Wasserfläche

6.3 private Grünfläche, Ortsrandeinzäunung und Niederschlagswasserversickerung

### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG

7.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafo-Station

### 8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 6,0 lm

8.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

## B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze

2. Flurnummer

3. Gebäude Bestand

4. Fixpunkt: Kote Oberkante Kanaldeckel -OKK-, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 481,01 lm ü.NN

5. Fallschema der Nutzungsschablone:  
1: Art der baulichen Nutzung  
2: Maß der baulichen Nutzung, GRZ  
3: Wandhöhe

6. Baum-, Strauch- und sonstiger Gehölzbestand

7. amtlich kartiertes Biotop mit Nummer, z.B. Biotop Nr. 7736-0095-003

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 "Sondergebiet Biogasanlage"

1.1.1 Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Biogas, Wärme und Strom mit einer elektrischen Leistung von 1,5 MW als Höchstmaß.

Im Einzelnen sind folgende Anlagenbestandteile zulässig:

Teilfläche 1 - TF1:

- Blockheizkraftwerke (BHKW)

- Lager für Gärreste / Gülle

- Nachgären

- Fermenter

- Vorgruben

- Fahr- und Lagersilos

- Lagerhallen

- sonstige Gebäude für den Betrieb der Biogasanlagen, z.B. Unterstellmöglichkeit für Geräte und Maschinen

- Güllemaiställe

- Anlagen für die Düngung

- untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- Begrenzungen für die einzelnen baulichen Anlagen der Biogasanlage, wie z.B. Böschungen, Wälle, Schwellen, Rampen und Wände

- Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsleiter und Mitarbeiter

Teilfläche 2 - TF2:

- Fahr- und Lagersilos

- Lagerhallen

- sonstige Gebäude für den Betrieb der Biogasanlagen, z.B. Unterstellmöglichkeit für Geräte und Maschinen

- untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- Begrenzungen für die einzelnen baulichen Anlagen der Biogasanlage, wie z.B. Böschungen, Wälle, Schwellen, Rampen und Wände

- Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl geregelt.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1

Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 WANDHÖHEN

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe -  $W_{H, 488,70}$  - bezogen auf Höhe ü. NN, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Als Wandhöhe -  $W_{H, 488,70}$  - gilt das Maß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

### 4. GRÜNORDNUNG

4.1 Erhalt von Bäumen

4.1.1 Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche, die ihren Standort außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen haben, sind in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten.

Abgabe sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3kr. Ob. SIU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen.

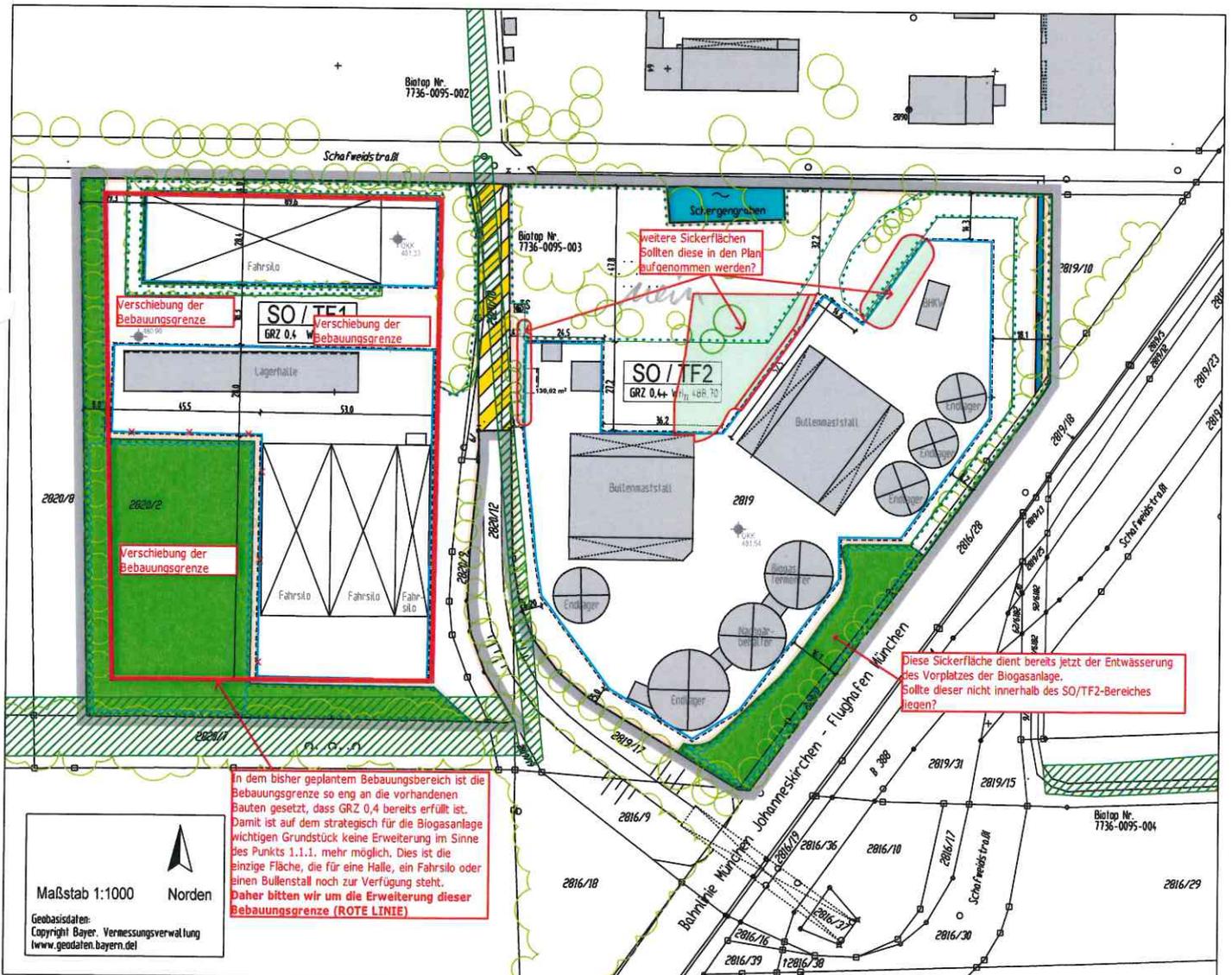
Wird die Errichtung einer zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum ausnahmsweise entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität

Hochstamm 3kr. Ob. SIU 20-25 cm gepflanz wird.

4.2 Erhalt von sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen Ziffer A1 6.1)

4.2.1 Die vorhandene Begrünung der Baugrundstücke bestehend aus Wiesenflächen und Gehölzunterschiedlicher Art und Größe ist in ihrem Wuchs zu fördern, dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Wird die Errichtung einer zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann ausnahmsweise der erhaltende Vegetationsbestand in notwendiger Umfang entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger, mindestens flächengleicher Ersatz geschaffen wird.



09.05.19  
P6

(35)

**Landratsamt  
München**

Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Bauen**Gemeinde Ismaning  
Schloßstraße 2  
85737 Ismaning

Po. 08/05/19

Ihr Zeichen: 34-Po  
Ihr Schreiben vom: 03.03.2019  
Unser Zeichen: 4.1-0021/2019/BL  
Ismaning  
München, 07.05.2019Auskunft erteilt:  
Frau HubertE-Mail:  
hubertc@lra-m.bayern.deTel.: 089 6221-2581  
Fax: 089 6221-442581Zimmer-Nr.:  
F 1.04**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren****1. Verfahren der Gemeinde Ismaning****Bebauungsplan Nr. 161**

für das Gebiet Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof

in der Fassung vom 01.02.2019

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 18.04.2019

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

**Öffnungszeiten**  
 Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
 und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
 Bitte Termine vereinbaren

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landratsamt-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Bankverbindungen**  
 KSK München Starnberg Ebersberg  
 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**  
 IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
 SWIFT-BIC PANKDEFF

- 2 -

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur besseren Übersichtlichkeit empfehlen wir, die Planzeichen innerhalb des Geltungsbereiches farbig und außerhalb schwarz-weiß anzulegen. <i>weglassen</i></li> <li>2. Nach den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 4.5 soll die Erschließung des Plangebietes von der Freisinger Straße aus über die Zufahrt Schafweidstraße erschlossen werden. Aus der Planzeichnung ist die wegemäßige Erschließung nicht eindeutig ablesbar. Damit die Grundstücke planungsrechtlich erschlossen sind, ist die Erschließung (Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie) in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen. <i>ja, wird aufgenommen.</i></li> <li>3. Wir bitten um Überprüfung der für Teilfläche 1 des Sondergebietes festgesetzten GRZ. Nach überschlägiger Überprüfung ist u. E. die festgesetzte GRZ für TF1 durch die bestehenden baulichen Anlagen bereits überschritten. Wir weisen darauf hin, dass die Bezugsgröße bei der Ermittlung der GRZ das jeweilige Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ist. <i>Bestandfestschreibung, 0,9 daher ausreichend</i> Bei den Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung sollte in der Begründung auf Seite 8, Ziffer 4.3, und auch in der Flächenbilanz auf Seite 13, Ziffer 8, nach den Teilflächen 1 und 2 differenziert werden, zumal die baulichen Anlagen bereits bestehen. <i>wird klären, ob Bebauung. Kostet, wenn Wunsch nach Erweiterung nicht gefolgt wird.</i></li> <li>4. Da der Bebauungsplan die Abstandsflächen regelt, sollten im Bereich des konischen Verlaufes des Bauraumes der Teilfläche 2 die Abstände zu den Grundstücksgrenzen ergänzt werden. ✓</li> <li>5. Aus unserer Sicht ist es erforderlich, die im vorliegenden Planentwurf in Teilfläche 1 des SO allgemein zulässige Wohnnutzung (C 1.1.1) zu beschränken, da Wohnen schon aufgrund der Hauptnutzungen im Sondergebiet hier nur eingeschränkt möglich ist (z. B. Immissionen Bullenmaststall usw.) und eine Erweiterung der Wohnnutzung mit dem Gebietscharakter des SO nicht vereinbar wäre. ✓</li> <li>6. Unter Ziffer C 2.1 sollte der Begriff „Geschossflächenzahl“ entfallen, da diese im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt wurde. ✓</li> <li>7. Da die Formulierung unter Ziffer C 2.1.1 keinen Regelungsgehalt aufweist, kann diese entfallen. ✓</li> <li>8. Festsetzung C 3.1 sollte gestrichen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planzeichen A 4.1 ausreichend definiert. ✓</li> </ol>

	<p>9. Bei Festsetzung C 7 muss es richtig „Abgrabungen bis zu einer <u>Tiefe</u> von 1,0 m“ lauten. ✓</p> <p>10. Das für Hinweis B 4 gewählte Beispiel sollte einem Wert aus der Planzeichnung entsprechen. Zudem befindet sich ein Planzeichen mit der Bezeichnung „OK Rinne“ im Geltungsbereich, welches noch zu erläutern ist. <i>→ ändern in "OKK" (Kanaldeckel)</i></p>
2.5	<p>Zum Immissionsschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist. Zur Grünordnung und zum Naturschutz erfolgt keine Äußerung.</p>
 Hubert	Frau Weischer-Deckers Telefon-Durchwahl: 089 6221-2540 Technische/r Sachbearbeiter/in
<p><u>Anlagen:</u> 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 21.03.2019</p>	



**Landratsamt  
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,  
staatliches Abfallrecht und  
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0021/2019/BL

Ihr Schreiben vom: 13.03.2019

Unser Zeichen: 4.4.1-0021/2019/BL  
München, 21.03.2019

Auskunft erteilt: Herr Masszi	E-Mail: masszio@lra-m.bayern.de	Tel.: 089 / 6221-1608 Fax: 089 / 6221 44-1608	Zimmer-Nr.: F 2.54
----------------------------------	------------------------------------	--	-----------------------

1.	<b>Gemeinde Ismaning</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 161 i.d.F. vom 01.02.2019 für das Gebiet „Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 11.04.2019 (intern) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	Träger öffentlicher Belange <b>Sachgebiet Immissionsschutz</b>
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <b>Fachtechnischer Hinweis:</b>  Durch eine bessere energetische Ausnutzung der Einsatzstoffen wird die Gasproduktionsmenge überschritten, die eine Privilegierung im Außenbereich voraussetzt und somit wird das Sondergebiet notwendig, es treten durch die wirkungsgradbessere Gasproduktion weder mehr Lärm, noch mehr Luftschadstoffe auf.
	 Masszi



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
KSK München Starnberg Ebersberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



39

04.04.19



# Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Ismaning  
Schloßstraße 2  
85737 Ismaning

per E-Mail: rathaus@ismaning.de; cpohl@ismaning.de

Bearbeitet von Thomas Bläser	Telefon/Fax +49 89 2176-3296 / 403296	Zimmer 4415	E-Mail Thomas.Blaeser@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachrichten vom 03.03.2019	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-ML	München, 01.04.2019

**Gemeinde Ismaning, Landkreis München;  
19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie **Bebauungsplan Nr. 161**  
„Sondergebiet Biogasanlage Gut Karlshof“;  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu den o.g. Bauleitplanungen folgende Stellungnahme ab:

**Sachverhalt**

Die Gemeinde Ismaning beabsichtigt die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung des Betriebs einer bestehenden und immissionsrechtlich genehmigten Biogasanlage zu schaffen. Das betroffene Areal umfasst insgesamt etwa 4,4 ha. Es liegt an der Bundesstraße B 388 gut 200 m südlich vom Ortsrand Fischerhäuser und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der o.g. Bauleitplanungen ist vorgesehen, für den überwiegenden Teil des Planareals ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Biogasanlage im Flächennutzungsplan darzustellen bzw. im Bebauungsplan festzusetzen.

**Bewertung**

Gemäß Ziel 6.1.1 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen, auch um damit gemäß LEP-Grundsatz 1.3.1 den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Aus landesplanerischer Sicht ist das Vorhaben deshalb grundsätzlich zu begrüßen.

Mit Blick auf Biotopkartierungen (Nrn. 7736-0096-001 und 7736-0095-003) innerhalb bzw. im südlichen Randbereich des Plangebietes sowie zu Fragen der land-

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 89 2176-0  
Telefax  
+49 89 2176-2914

E-Mail  
poststelle@reg-ob.bayern.de  
Internet  
www.regierung-oberbayern.de



schaftlichen Einbettung der Biogasanlage wird um Abstimmung des Vorhabens mit der Unteren Naturschutzbehörde gebeten.

**Ergebnis**

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 sind landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Thomas Bläser  
Raumordnung, Landes- und Regionalplanung  
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)