



# FNP ÄNDERUNG UND BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DES AMPERBERGS“

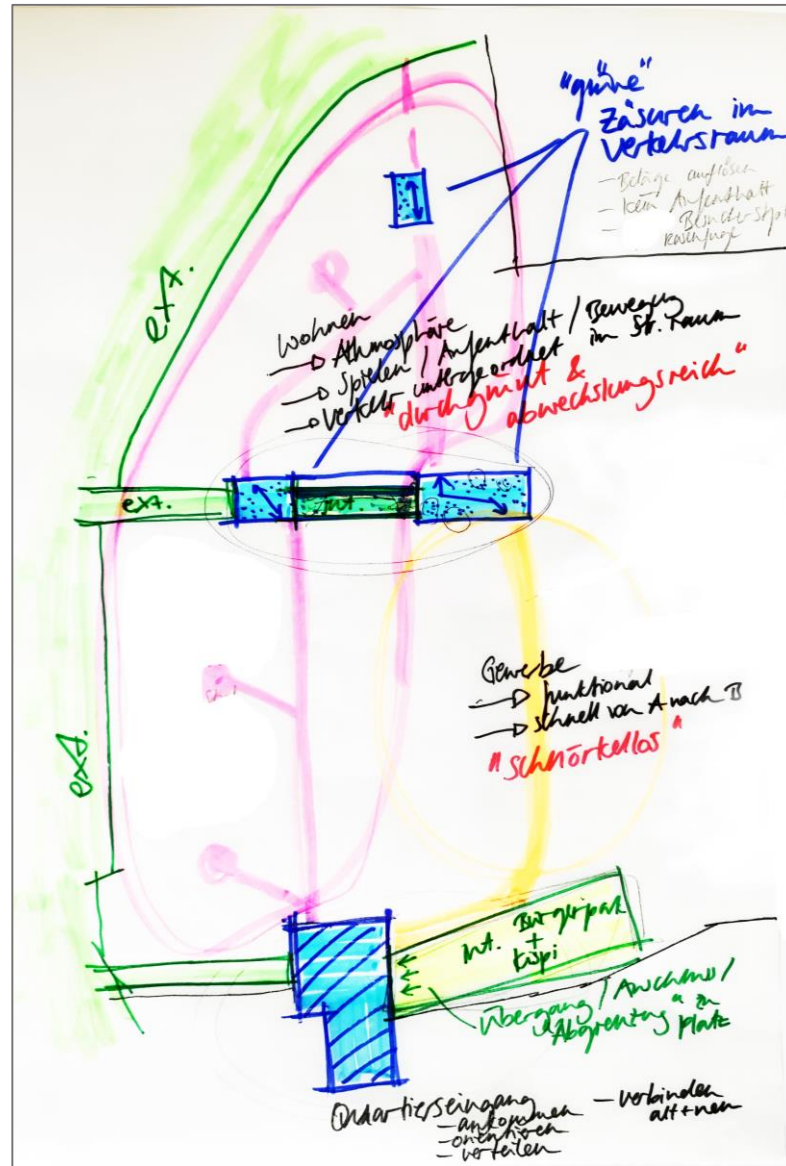
---

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss  
25.07.2023

1. Wesentliche Änderungen zum Bebauungsplan aufgrund
  - der Freiraum- und Erschließungsplanung
  - von Verwaltungsanregung
  - der eingegangenen Stellungnahmen
2. Vorberatung der Beschlussvorlagen – Zusammenfassung der Stellungnahmen
  - 16. Änderung des Flächennutzungsplanes
  - Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“

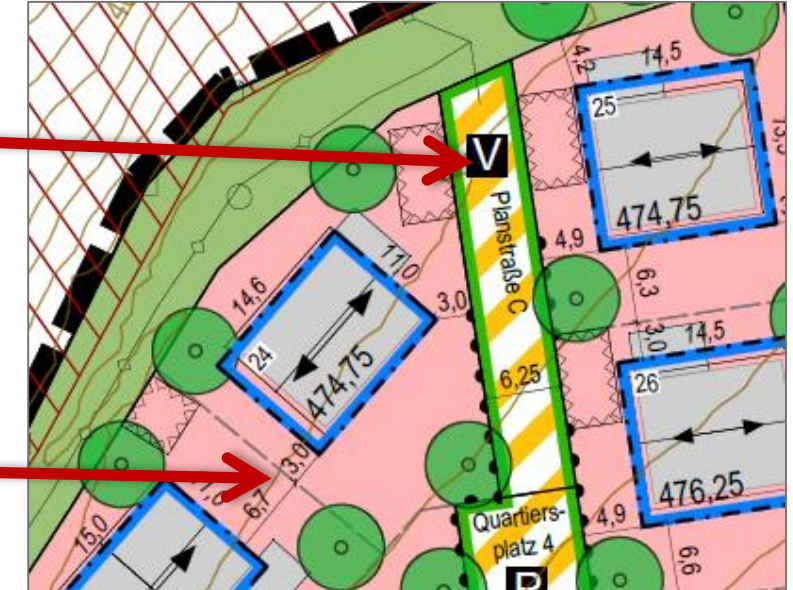
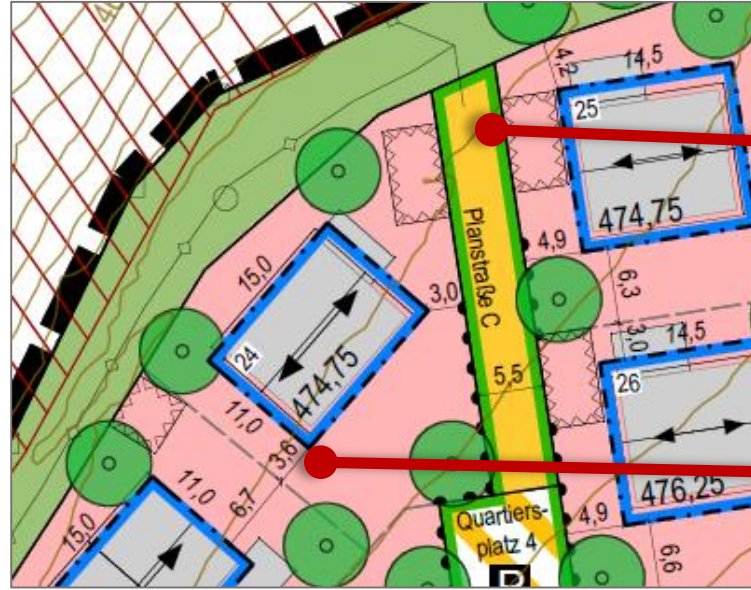
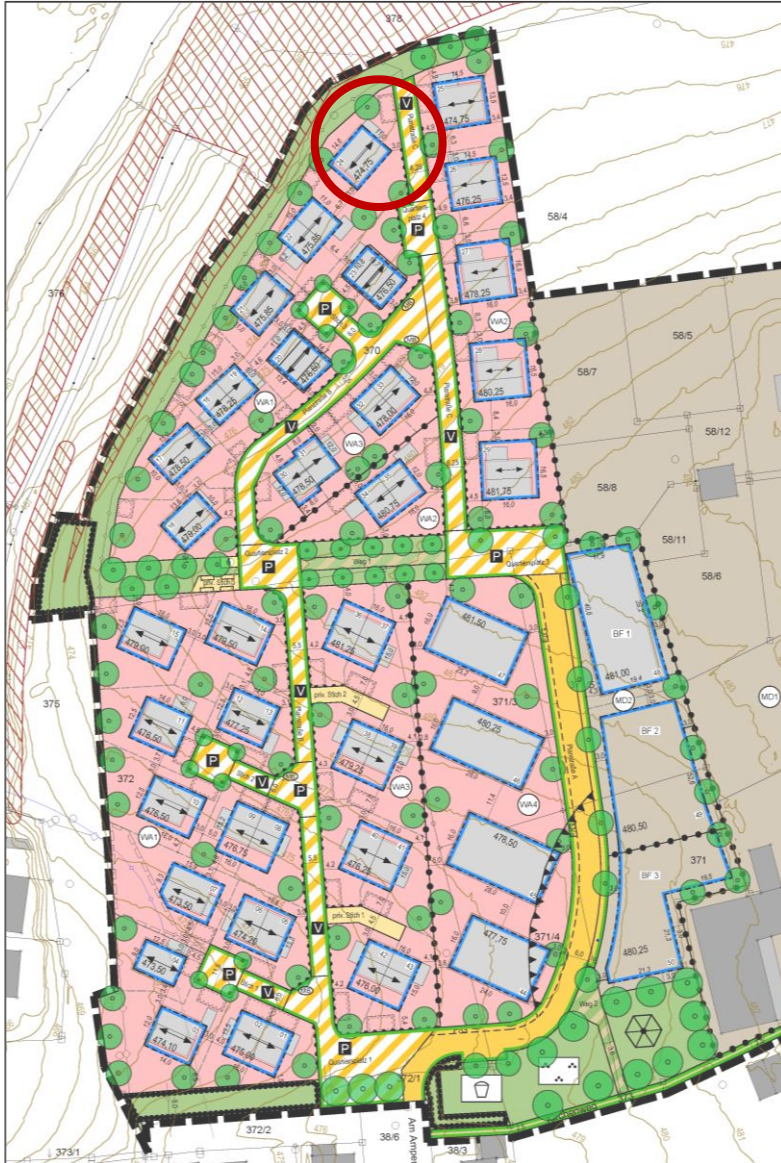
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG





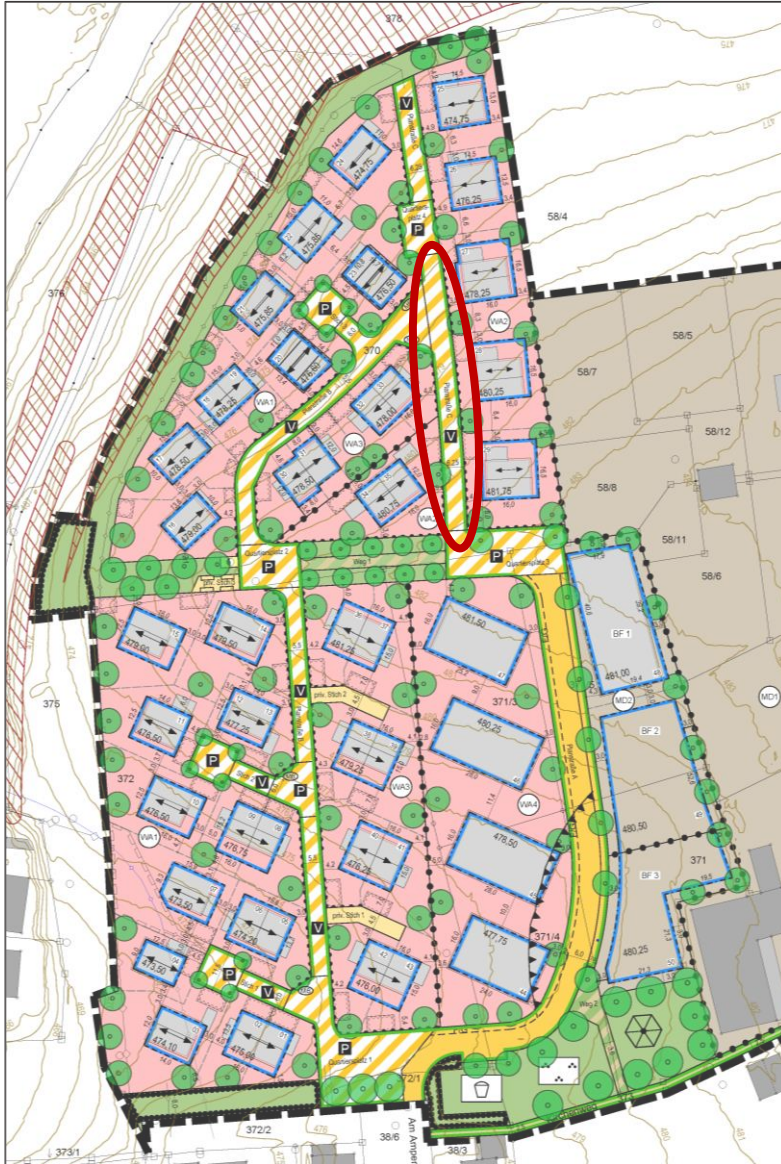
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG



- Planstraße C wird zum verkehrsberuhigten Bereich und auf 6,25 m verbreitert
- Baugrenze von Parzelle 24 wird nach Südwesten verschoben und minimal verkürzt
- Grundstücksgröße von Parzelle 24 wird minimal verkleinert



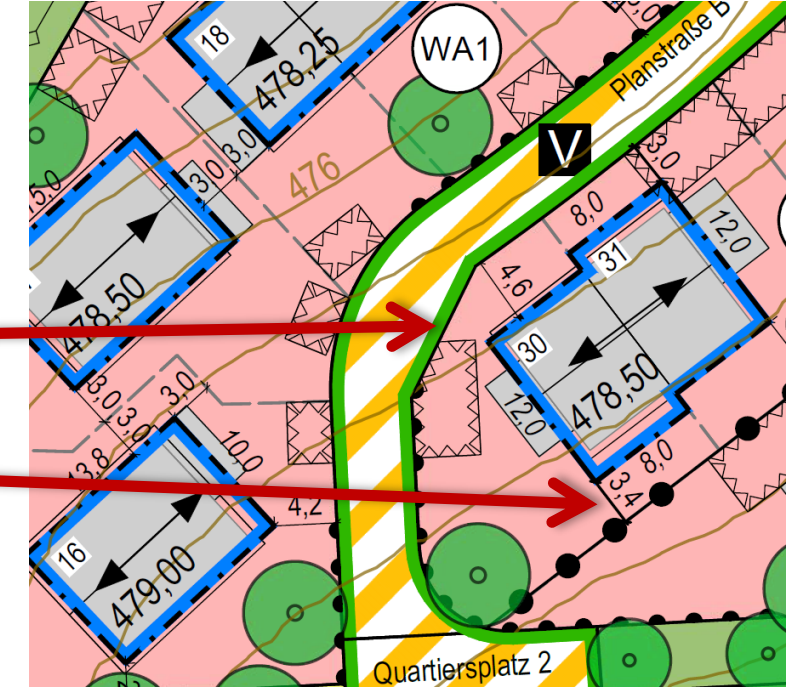
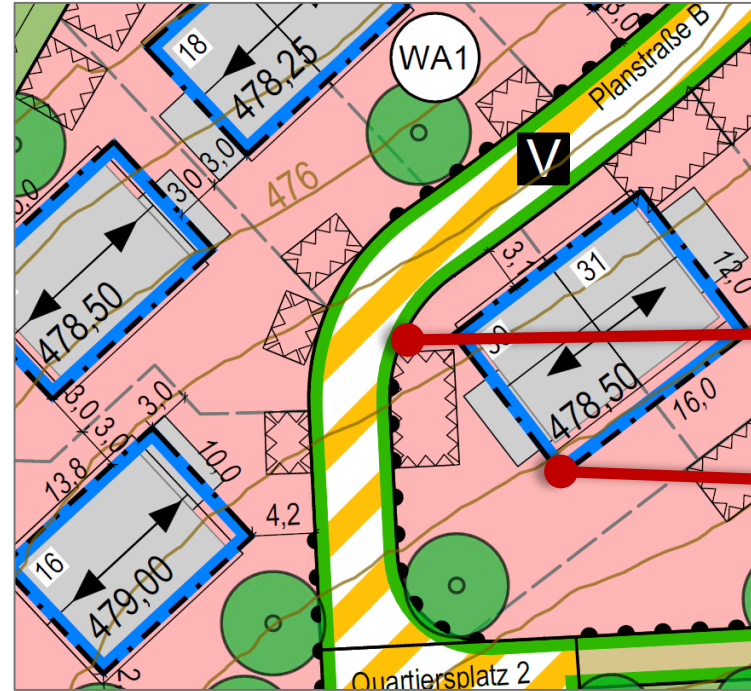
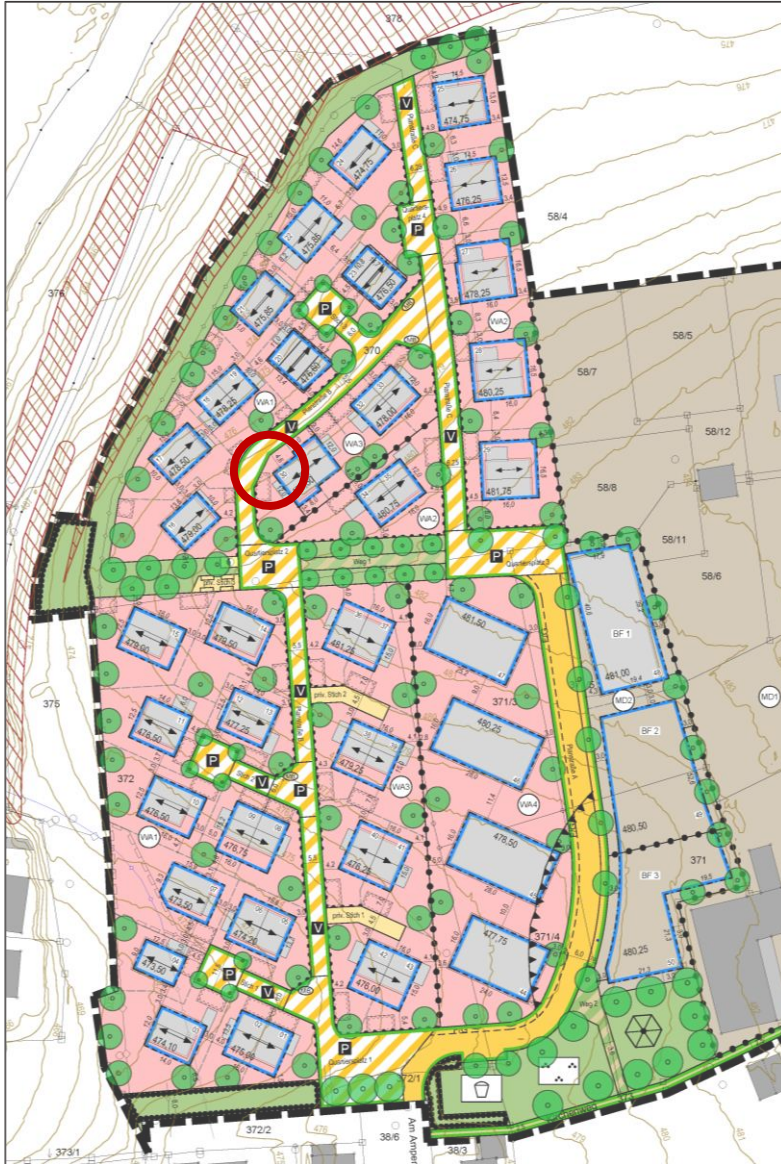
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG



- Planstraße A Nord wird zum verkehrsberuhigten Bereich und auf 6,25 m verkleinert → zukünftig Planstraße C
- Grundstücke der Parzellen 33 & 35 werden vergrößert
- Anpassung des Quartiersplatzes an neuen Straßenquerschnitt



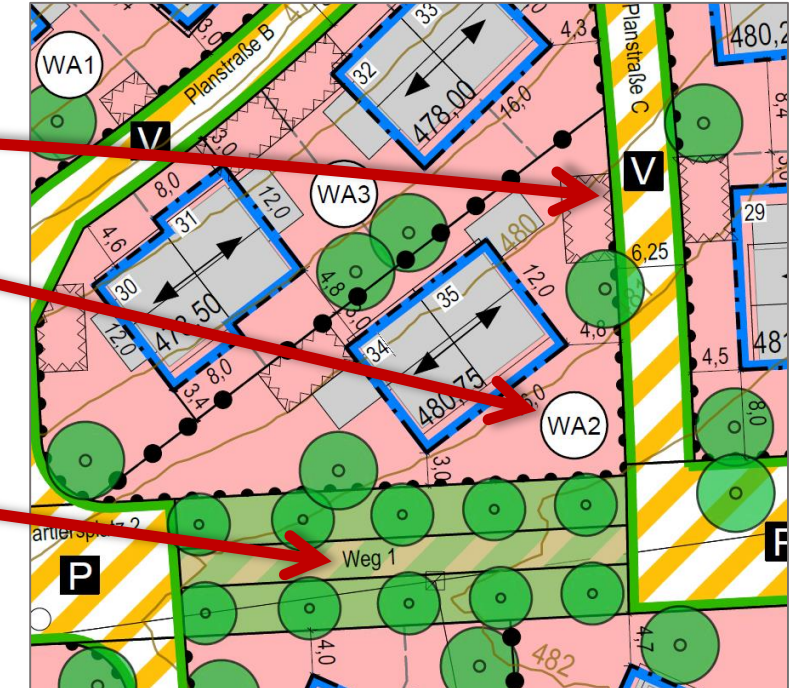
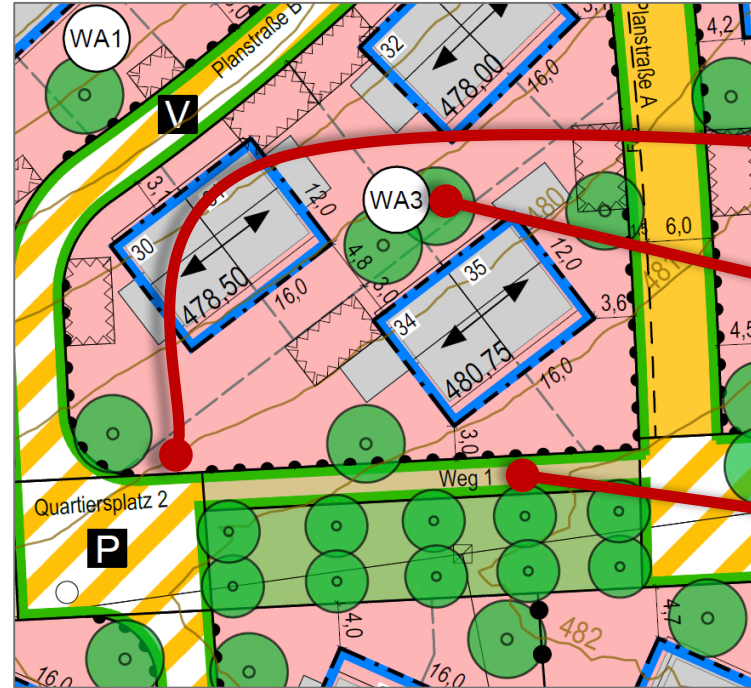
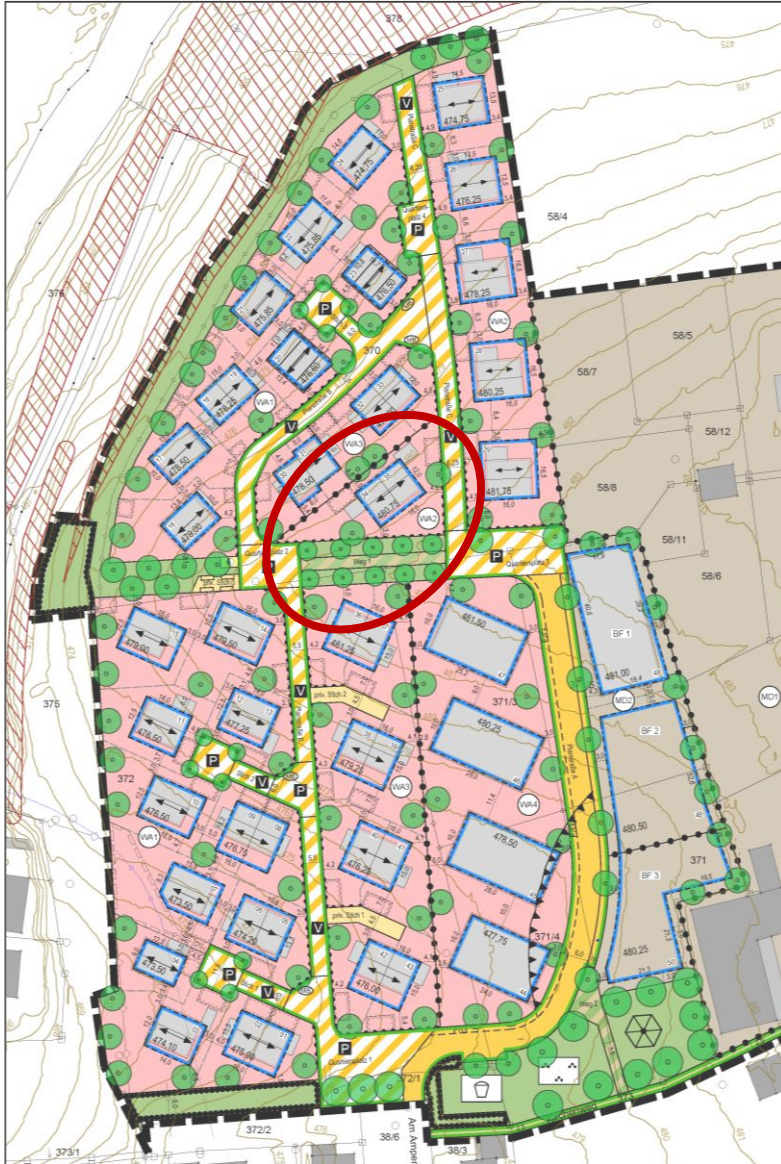
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG



- Planstraße B wird im Kurvenbereich aufgeweitet (Sparten)
- Baugrenze von Parzelle 30 wird in Richtung Südosten verschoben



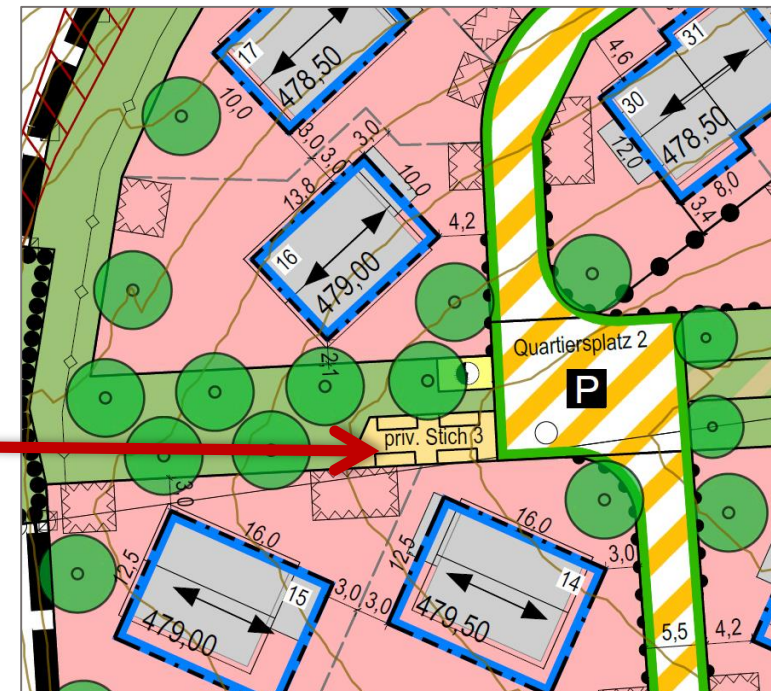
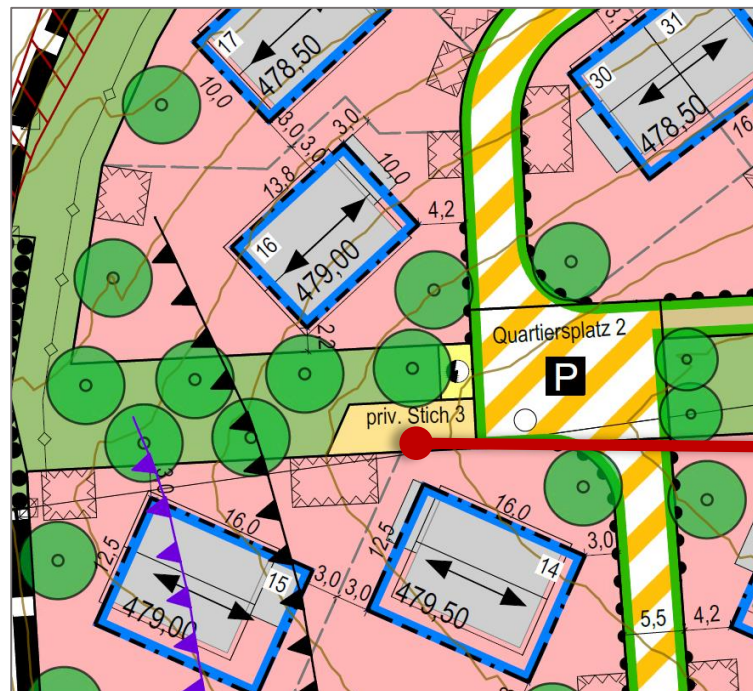
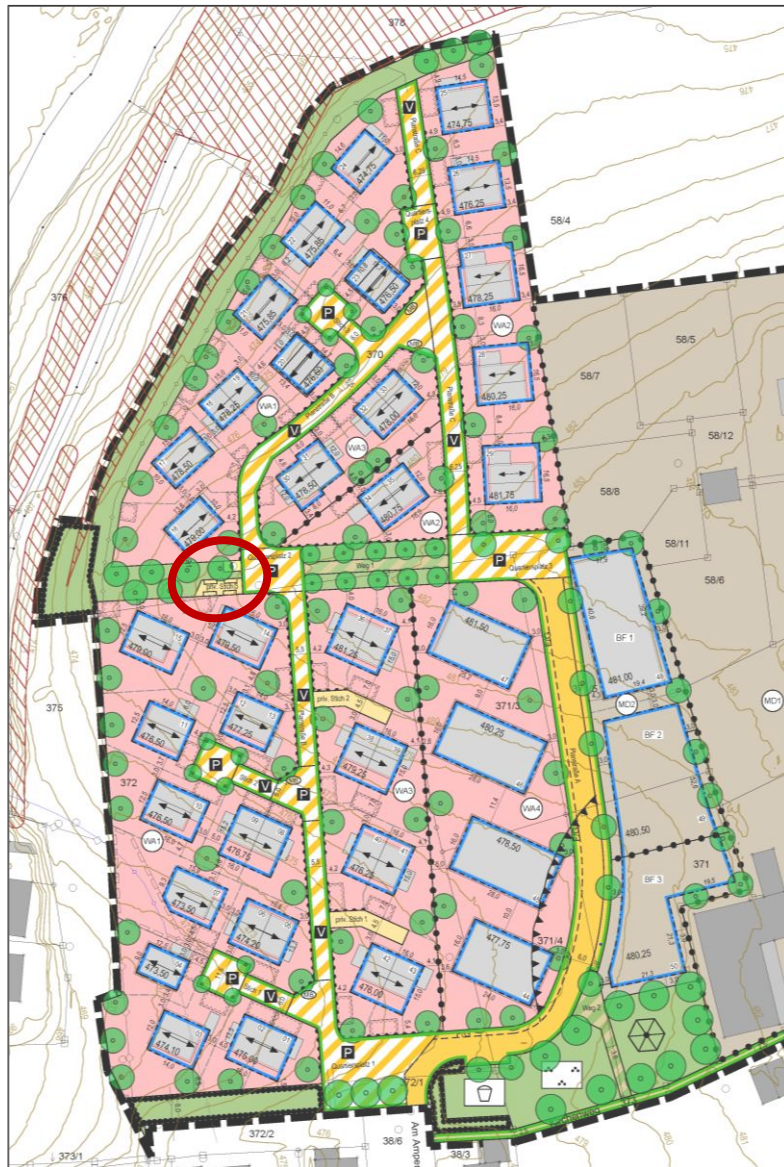
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG



- Parzelle 34 und 35 werden zu einem Grundstück mit gemeinsamer Zufahrt über die neue Planstraße C, Zufahrt über den Quartiersplatz 2 entfällt
- Parzelle 34 und 35 werden anstelle eines WA 3 zu einem WA 2 → Einzel- & Doppelhaus
- Weg 1 wird nicht mehr festgesetzt sondern als Hinweis aufgenommen → Flexibilität in der Ausführungsplanung



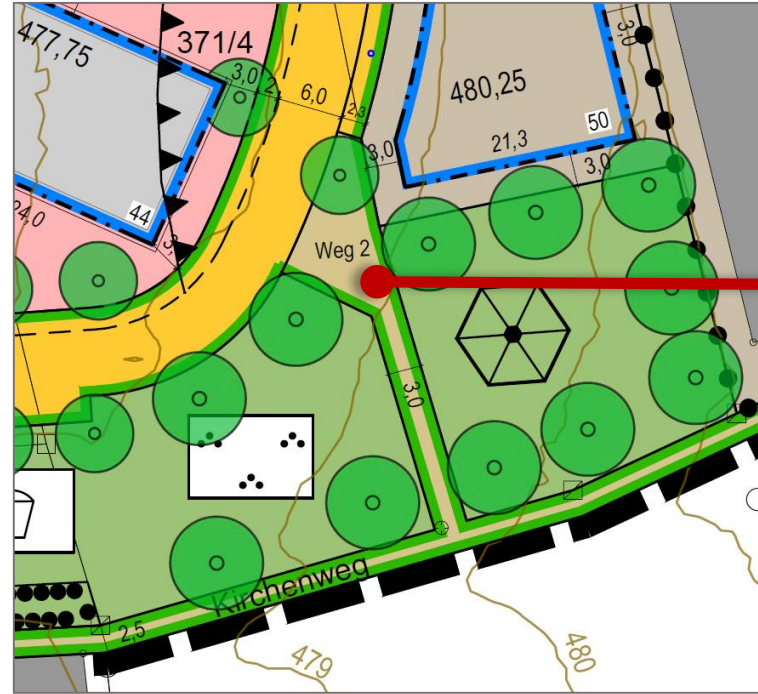
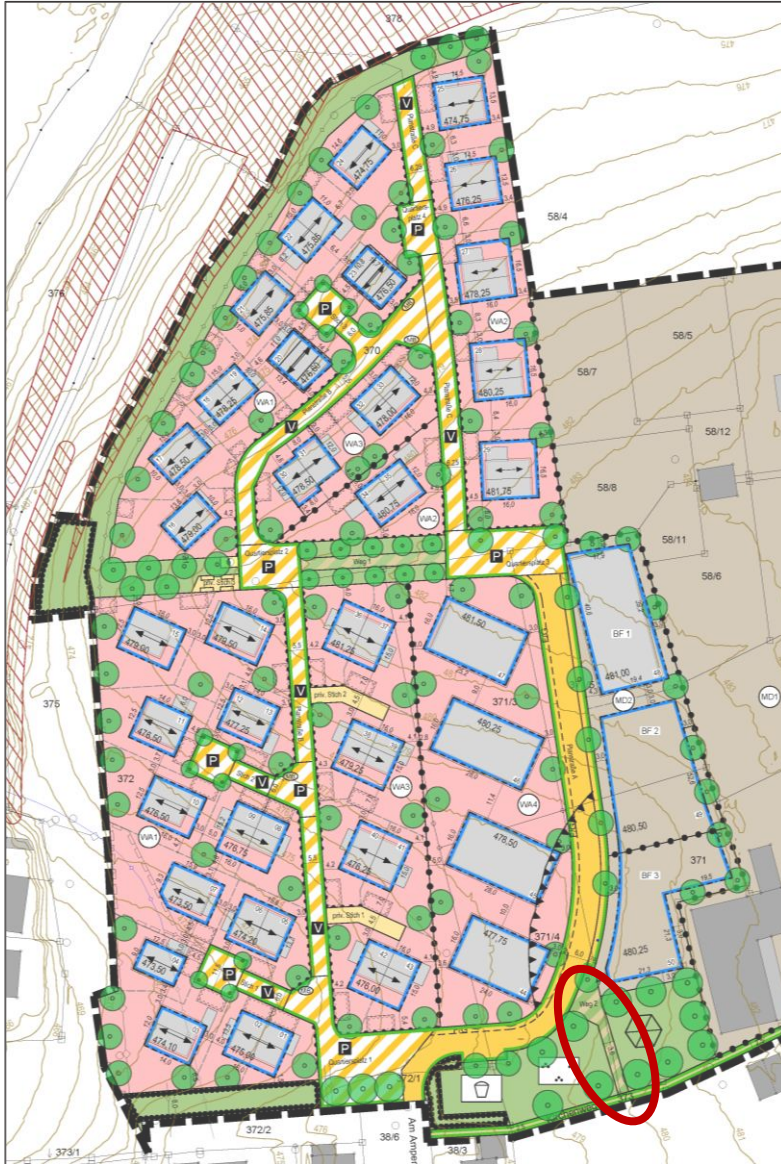
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG



- privater Stich 3 bekommt eine Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht  
→ Wegeverbindung der Grünflächen



# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG



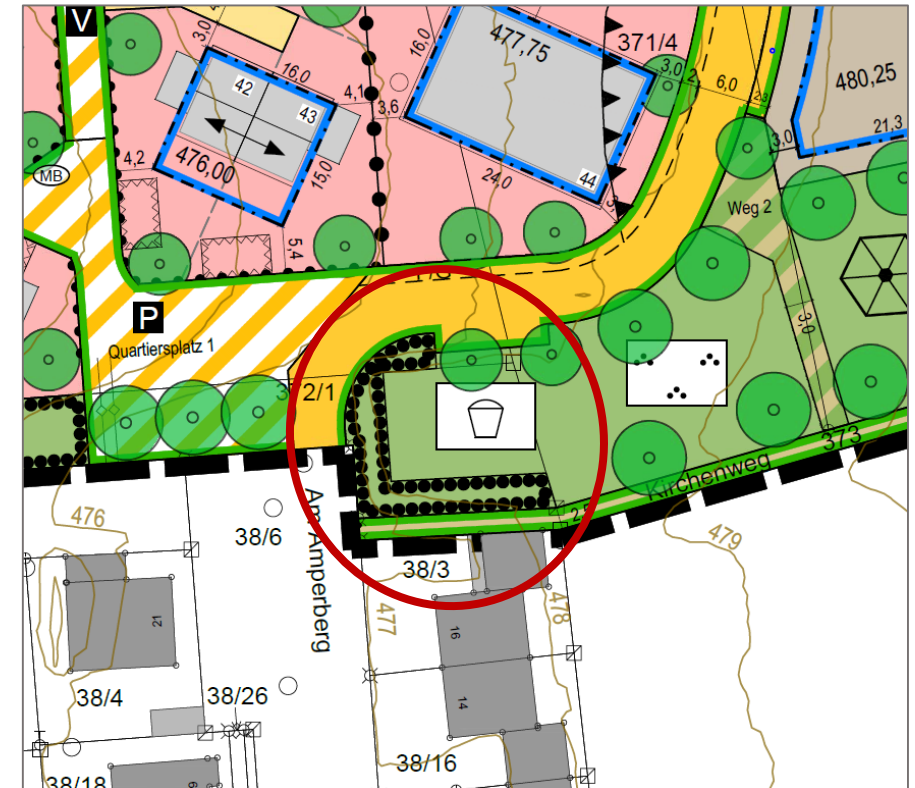
- Weg 2 wird nicht mehr festgesetzt sondern als Hinweis aufgenommen → Flexibilität in der Ausführungsplanung



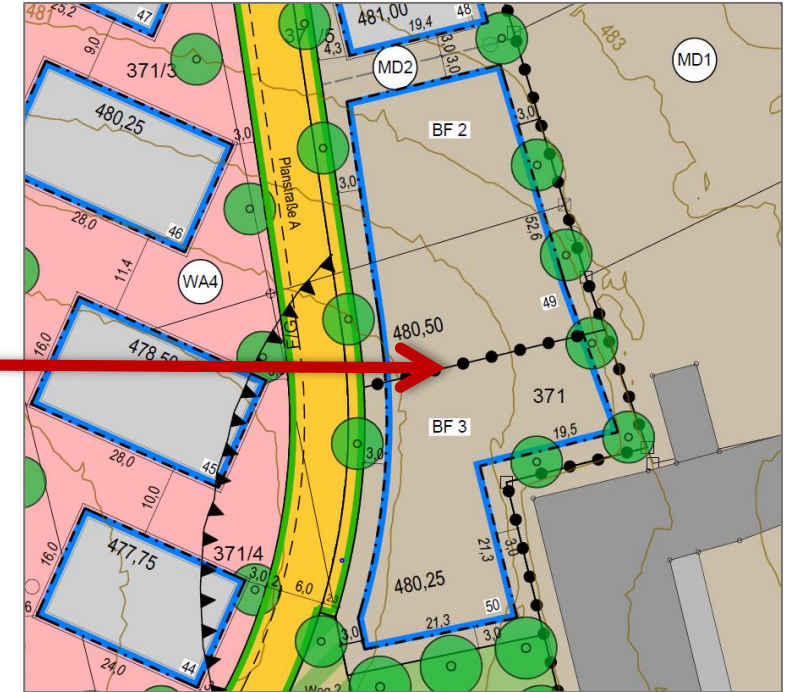
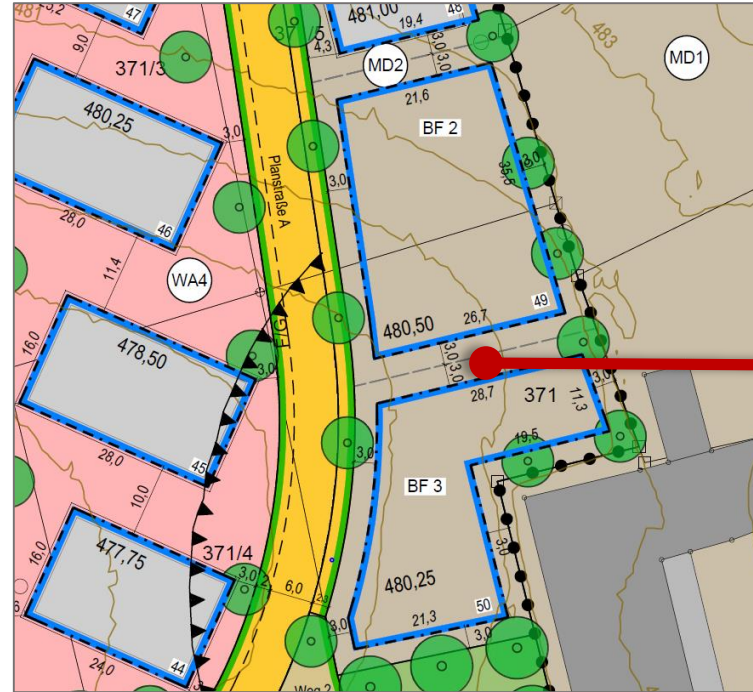
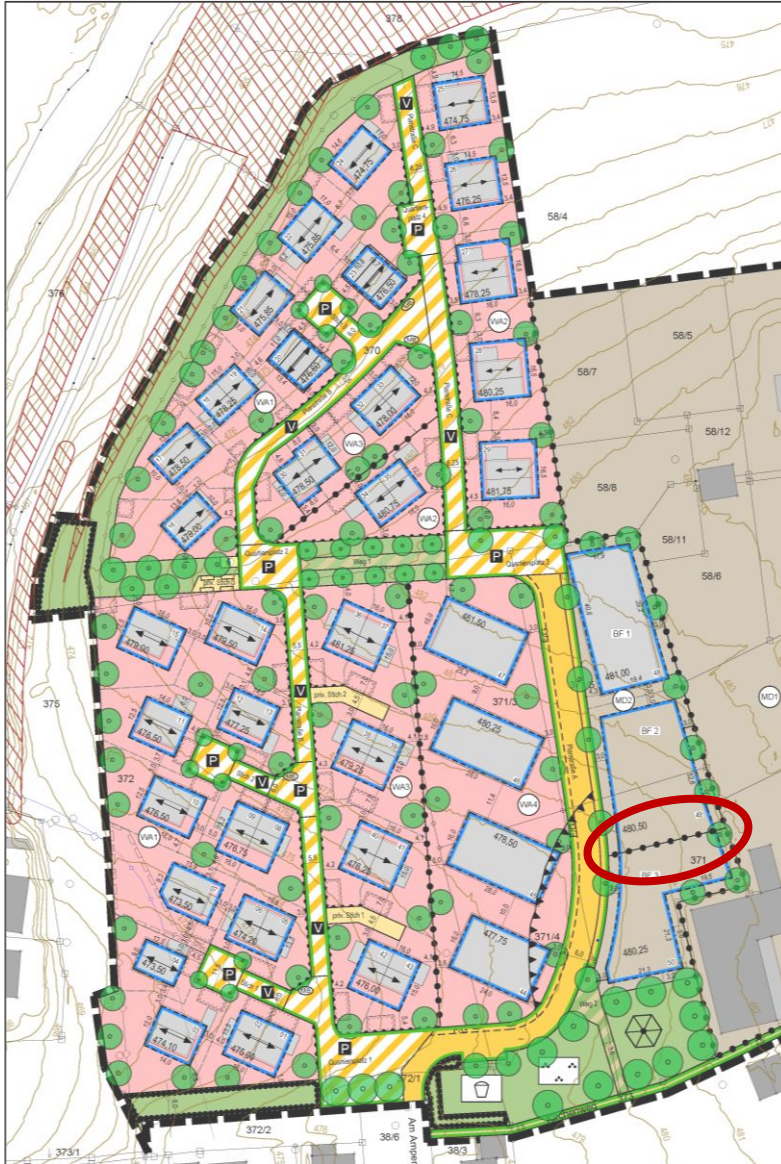
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – FREIRAUM- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG

## Textliche Änderungen:

- Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: einzelne Gehölze können entfernt werden, sofern dies im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich wird → Ausgleich 1:1
- flexibler Standort der Pflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Neuberechnung der Ausgleichsflächen



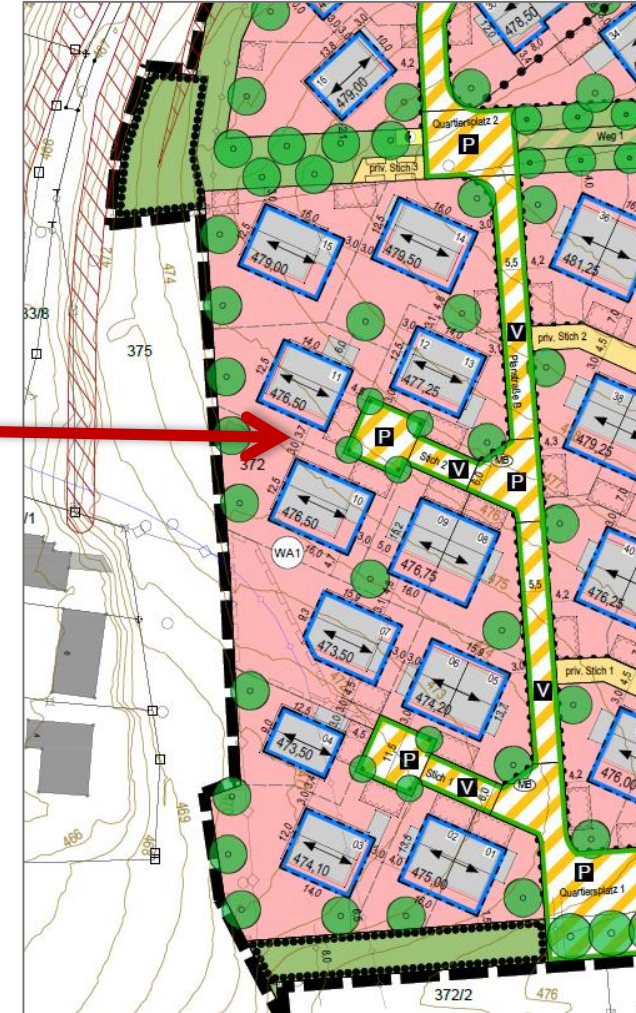
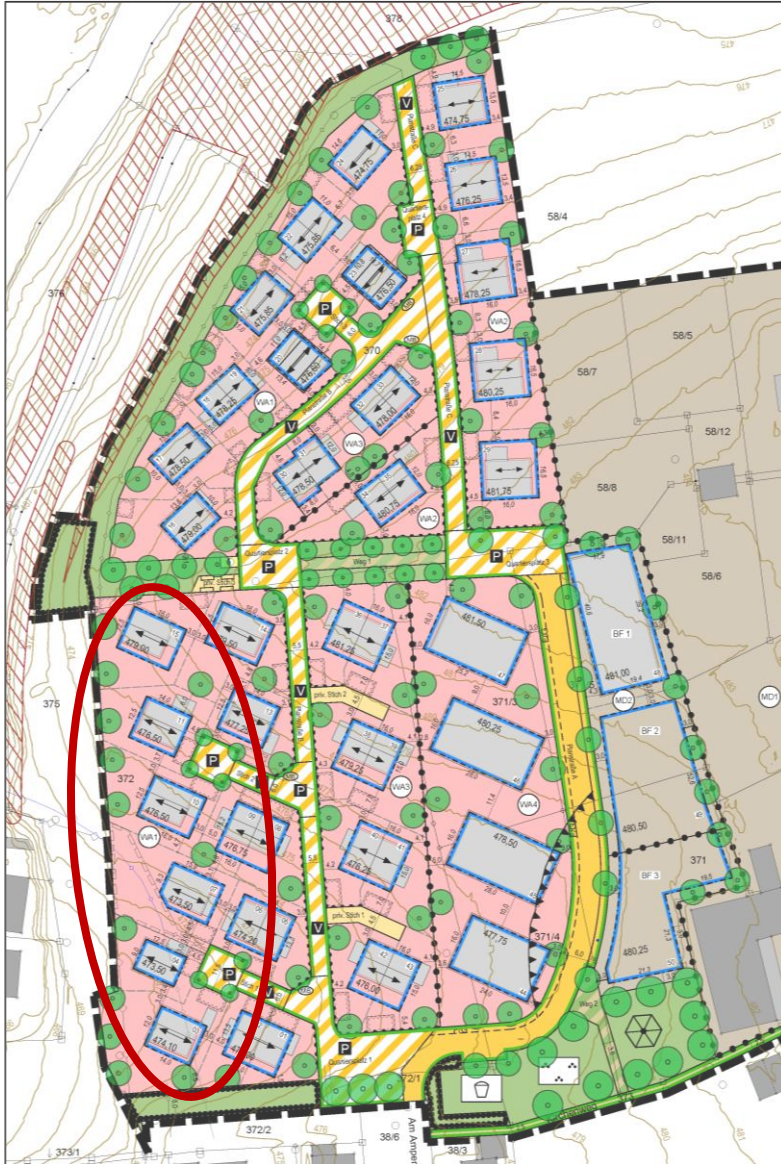
# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – VERWALTUNGSANREGUNG



- Baugrenzen im MD 2 von Baufeld 2 und 3 werden zusammengelegt  
→ ggf. nur einen Betreiber



# 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – STELLUNGNAHME



- Stn. vom LRA → Entfall der Festsetzung zum Immissionsschutz im WA 1

## 1. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN – **STELLUNGNAHME**

Textliche Änderungen:

- Stn. LRA → Aufnahme der Durchlässigkeit von Kleintieren bei Einfriedungen



## 2. VORBERATUNG DER BESCHLUSSVORLAGEN

- 16. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“

- **Stn. LRA Dachau – Rechtliche Belange**

- Hinweise zur Begründung (LEP Fassungsdatum) → redaktionelle Anpassung

- **Stn. LRA Dachau – Technischer Umweltschutz**

- Hinweise zum Umweltbericht in Bezug auf die Gutachten Geruch und Lärm (Fassungsdatum) → redaktionelle Anpassung
- Geruchseinwirkungen wurden nach TA Luft Anhang 7 beurteilt und nicht mehr nach GIRL → redaktionelle Anpassung

- **Stn. LRA Dachau – Untere Naturschutzbehörde**

- Hinweise zu der steilen Leite mit Biotop & Gehölzen sowie der FNP Änderung WA im südlichen Teil. Aus topografischen Gründen eher ungeeignet & schwierig für Bebauung (sollte freigehalten werden) → aktuell bereits widersprüchliche Nutzung mit FNP (Wohnen / Landwirtschaft / Wasserschutzgebiet), die aktuelle Nutzung wird dargestellt, eine zukünftige Bebauung ist im konkreten Fall zu prüfen, Bebauung auf Baulücken wird grundsätzlich bevorzugt (wenn möglich) → keine Änderung



- **Stn. WWA München**

- Überschwemmungsgebiete sind nicht im FNP dargestellt, wird empfohlen → Überschwemmungsgebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs, daher nur in der Begründung als Themenkarte → keine Änderung

- **Stn. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

- Keine weiteren Einwände, Verweis auf Stn. der frühzeitigen Beteiligung. Betonung, dass Böden mit einer überdurchschnittlichen Bonität und sehr guten Ertragsfähigkeit dauerhaft verloren gehen.  
→ keine Änderung

- **Stn. RvO – Höhere Landesplanungsbehörde**

- Hinweise zur Erreichbarkeit mit ÖPNV, wurde beachtet, somit steht die Planung der Raumordnung nicht entgegen → keine Änderung

### • BürgerIn 1

- Oberflächenwasserspiegel von ca. 30 cm unter der Erdoberfläche (Kanalbau 1972), Bedenken wegen der Versiegelung und Oberflächenwasser → steht nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet. Oberflächenwasser wird in der Erschließungsplanung ausreichend berücksichtigt, Planung wurde in der Sturzflutrisikoüberrechnung überprüft und es ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen → keine Änderung

### • BürgerIn 2

- Grenzbebauung im Osten (3,4 und 3,0 m) und Anregung die Abstandsflächenregelung gem. BayBO anzuwenden → keine Grenzbebauung geplant, da die Baugrenzen den Abstand aufweisen, Abstandsflächenregelung gem. BayBO ist bereits festgesetzt → keine Änderung
- Heckenpflanzung: ungiftig wegen Pferde → keine Regelungen zur Eingrünung im BP, nur Baumpflanzungen, Nutzungen könnten sich ändern, privatrechtliche Einigung → keine Änderung
- Löschung eines Fahrtrechtes → nicht Gegenstand der Bauleitplanung, privatrechtliche Einigung → keine Änderung



- **Stn. RvO**

- Verweis auf die Stn. aus der frühzeitigen Beteiligung (Bedarfsnachweis & Erreichbarkeit), nachvollziehbar, bei zukünftigen Planungen detaillierter → keine Änderung

- **Stn. LRA Dachau – Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle**

- Allgemeine Hinweise zum abwehrender Brandschutz, Feuerwehr (Standort), Hilfsruten, Löschwasser, Flächen für die Feuerwehr, Rettungswege (Anleitbare Stellen), Leitern der Feuerwehr → ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen → keine Änderungen

- **Stn. LRA Dachau – Kommunale Abfallwirtschaft**

- Hinweise zur Straßengestaltung, Tragfähigkeit, Mindestbreite mit Begegnungsverkehr, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, Wendeanlagen, Erreichbarkeit der Grundstücke und ggf. notwendige Sammelplätze → wurden bereits in der Erschließungsplanung berücksichtigt und werden weiterhin in der Ausführungsplanung beachtet → keine Änderungen

### • **Stn. LRA Dachau – Technischer Umweltschutz**

- Geruchsimmissionen: nicht Berücksichtigung der ehemaligen Tierhaltung nur dann möglich, wenn Anforderungen an die tierschutzrechtlichen Bestimmungen nicht mehr ohne zusätzliche Genehmigung erfüllt werden können, etc.; sollte nochmals geprüft werden → Prüfung erfolgte durch die Verwaltung und Gutachter, keine weitere Berücksichtigung notwendig → keine Änderung
- Hinweis zur Begründung und Umweltbericht bzgl. TA Luft Anhang 7 und nicht mehr die GIRL → redaktionelle Anpassung
- Gewerbelärm: Empfehlung einer Festsetzung der genaueren Berechnung → bedingte Festsetzung im WA 4 → rechtsredaktionelle Änderung
- Gewerbelärm: Berechnungsansatz für die gewerblichen Nutzungen (Bauhof, Kläranlage) zu konservativ gewählt. § 22 BImSchG sieht einen dynamischen Charakter (fortlaufend nach dem Stand der Technik zu betreiben) → wurde nochmals durch den Gutachter geprüft, durch die nicht konservative Betrachtung kommt es zu einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte und die Festsetzungen im WA 1 können entfallen → rechtsredaktionelle Änderung
- Hinweis, dass zur Nachtzeit Immissionsrichtwerte eingehalten werden → redaktionelle Anpassung der Begründung
- Verkehrslärm: Hinweis zu den Darstellungen in den Anlagen des Gutachtens → redaktionelle Anpassung



### • **Stn. LRA Dachau – Technischer Umweltschutz**

- Anregungen zum maßgeblichem Außenlärmpegel, Aufschlag von 3 dB(A) wurde nicht berücksichtigt. → Aufgrund der Summenbetrachtung treten keine Überschreitungen auf, die 3 dB (A) werden herangezogen → redaktionelle Aufnahme von Hinweis
- Hinweis zur Landwirtschaft (Fassungsdatum des Gutachtens) sowie Hinweise zu Luftwärmepumpe (Broschüre wurde zurückgezogen) → redaktionelle Anpassung
- Betriebsbereich: Aufnahme eines Hinweises wurde vergessen → redaktionelle Anpassung

### • **Stn. LRA Dachau – Untere Naturschutzbehörde**

- Hinweise zu Einzel- und Doppelhäusern und zweier Garage, Firstrichtung Parzelle 20 & 23, Durchlässigkeit von Kleintieren bei Einfriedungen → Garagenstandort ist aufgrund bewegten Gelände in der Ausführungsplanung zu prüfen und muss nicht direkt bei der Doppelhaushälfte stehen, Firstrichtung mit dem Gelände, Durchlässigkeit wird durch eine Festsetzung sichergestellt → rechtsredaktionelle Änderungen (Einfriedung)

- **Stn. WWA München**

- Überflutung infolge von Starkregen: Mindestabstände von Gebäudeöffnungen (Abstand min. 25 cm zwischen RFB und angrenzendem Gelände → Geländeänderungen auf ein Minimum reduzieren, bewegtes Gelände, Höhenbezugspunkte für jede Parzellen → keine Änderung
- Niederschlagswasser: Anpassung eines Hinweises, Hinweise zur Einleitung in ein Gewässer, insbesondere zur Leistungsfähigkeit und möglichen Drosselung, Erstellung eines Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung der Wasserwirtschaft → es gab eine telefonische Abstimmung zur Einleitung, Drosslung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig, Erschließungsplanung bereits parallel bearbeitet → redaktionelle Anpassung des Hinweises &
- Hinweise zu Schichtenwasser → keine Änderungen
- Hinweise zum Nachreichen einer Erschließungskonzeption zur Niederschlagswasserentsorgung → wurde bereits 2022 mit Amtsvorgänger abgestimmt → keine Änderung

- **Stn. Eisenbahn-Bundesamt**

- Keine Bedenken aufgrund der Entfernungen und Hinweis die DB zu beteiligen → keine Änderung

- **Stn. Deutsche Telekom**

- Hinweis auf die Stn. aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Datenerfassungsbogen → keine Änderung



# Vielen Dank.

---