

Niederschrift Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

über die öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am Dienstag, den 08.12.2020 um 18:30 Uhr in der Schulaula der Grund- und Mittelschule Haimhausen.

Beginn: 18:30 Uhr Ende: 21:30 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 10.11.2020 die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Felbermeier

Anwesende
Gemeinderäte: Bettina Ahlrep
Anton Bredl
Ergun Dost
Simon Käser
Christina Meckel
Ludwig Meier

Beigeladene Sachverständige: Herr Bias von BIAS Engineering (zu TOP 1)
Frau Breitenbach vom Planungsverband (zu TOP 2)

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Elfriede Lechner

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

- 1. Gemeindlicher Kindergarten Kinderhausen: Erweiterung der Lüftungsanlage mit Raumklimatisierung**
- 2. Bebauungsplan "Birkenweg Süd" (Vorberatung)**
 - 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB**
 - 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.) § 4 Abs. 1 BauGB**
 - 2.2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Äußerung vom 13.10.2020**
 - 2.2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
 - 2.2.3 Bayernwerk Netz GmbH**
 - 2.2.4 Deutsche Bahn AG**
 - 2.2.5 Deutsche Telekom AG**
 - 2.2.6 Energie Südbayern GmbH**
 - 2.2.7 Gemeinde Eching**
 - 2.2.8 Gemeinde Röhrmoos**
 - 2.2.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern**
 - 2.2.10 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Äußerung vom 13.10.2020**
 - 2.2.11 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Planerische Belange**
 - 2.2.12 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange**
 - 2.2.13 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht**
 - 2.2.14 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz**
 - 2.2.15 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde**
 - 2.2.16 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft**

- 2.2.17 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Öffentlicher Personennahverkehr
- 2.2.18 Regierung von Oberbayern-Höhere Landesplanungsbehörde
- 2.2.19 Regionaler Planungsverband München
- 2.2.20 Staatliches Bauamt Freising
- 2.2.21 Stadtwerke Unterschleißheim
- 2.2.22 Wasserwirtschaftsamt München
- 2.2.23 TenneT TSO GmbH, Äußerung vom 13.10.2020
- 2.2.24 Regierung von Oberbayern-Bergamt
- 2.2.25 Autobahndirektion Südbayern
- 2.2.26 Deutsche Glasfaser
- 2.3 Planer- und Verwaltungsanregungen
- 2.4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3. Vergabe von Leistungen zur Erschließung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Birkenweg Süd"
- 4. Umbau und Erweiterung der Lüftungsanlage im Kindergarten Kinderhausen - Vergabe LPH 2-9
- 5. Erneuerung der mechanischen Stufe in der Kläranlage - Vergabe LPH 3-9
- 6. Bauangelegenheiten
 - 6.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und eines Austragshauses mit 15 TG- und 3 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück mit der FINr. 101 der Gemarkung Haimhausen
 - 6.2 Antrag auf Vorbescheid für ein Neubauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 283/83 der Gemarkung Haimhausen
 - 6.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Lagerhalle an das besteh. Betriebsgebäude des gemeindlichen Bauhofes auf dem Grundstück FINr. 143 der Gemarkung Haimhausen
 - 6.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1363/4 der Gemarkung Amperpettenbach
- 7. Vollzug der Baumschutzverordnung; Antrag auf Fällung bzw. Rückschnitt einer Hemlocktanne auf dem Grundstück FINr. 222/14 Gemarkung Haimhausen

8. **Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.11.2020**
9. **Bericht des Bürgermeisters**
10. **Wünsche und Anregungen**

Besonderheiten:

An der Sitzung nahmen als Gäste teil: GRM Spallek, GRM Hansen, GRM Jänicke, und GRM Kuffner.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
08.12.2020**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

1. Gemeindlicher Kindergarten Kinderhausen: Erweiterung der Lüftungsanlage mit Raumklimatisierung

Sachverhalt:

Herr Bias von Bias Engineering stellt das geplante Lüftung- und Klimakonzept vor.

In den vergangenen Sommern wurde wiederholt festgestellt, dass die vorhandene Lüftungs- und Klimaanlage nicht ausreicht um in den heißen Sommermonaten gerade in den Schlafbereichen die Temperatur auf ein erträgliches Maß herunter zu kühlen. Um hier eine Verbesserung der Raumtemperierung zu erreichen, wurde das Büro Bias Engineering aus Gilching beauftragt, die vorhandene Anlage auf deren Leistung hin zu untersuchen.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende begrüßte Herrn Bias von Bias Engineering und teilte ergänzend mit, dass die Gemeinde für das Mehrzweckgebäude einen Umweltpreis gewonnen hat und hierbei auch von Herrn Bias begleitet wurde. Danach bat der Vorsitzende um fachliche Ausführungen durch Herrn Bias.

In seinen Ausführungen ging Herr Bias insbesondere darauf ein, dass die Lüftungsanlage bei der früheren Planung unzureichend und zu gering dimensioniert wurde. Anhand einer Präsentation, die als Anlage der Niederschrift beigelegt ist, stellte er das geplante Lüftungs- und Klimakonzept für das gemeindliche Kinderhausen vor. Herr Bias erläuterte die Umstände, stellte die Problematiken dar, zeigte effektive Lösungen auf und stellte das neue Konzept mit den erforderlichen baulichen Änderungen vor. Insbesondere wies er darauf hin, dass eine Überwachungsanlage mit Alarmierung Teil dieses Konzepts ist.

Mit den Baumaßnahmen könnte bereits im Januar 2021 begonnen werden. Zusammenfassend teilte er mit, dass das neue Lüftungs- und Klimakonzept auch den „Corona-Anforderungen“ gerecht wird.

Zu Fragen aus dem Gremium teilte Herr Bias mit, dass

- der laufende KITA-Betrieb durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird,
- Regressansprüche gegenüber dem früheren Planer bzw. der früheren Baufirma nicht geltend gemacht werden können, dies aber geprüft wurde,
- bei dem vorgestellten Konzept kein Schwitzwasser entstehen kann und eine Mess- und Leitungstechnik verwendet wird, die Schäden vermeiden soll,

Der Vorsitzende ergänzte, dass für die anderen gemeindlichen Einrichtungen parallel die Beschaffung passender technischer Geräte betrieben wird.

Zusammenfassend verwies der Vorsitzende darauf, dass hier ein vollständig neues zukunftsorientiertes System entsteht.

2. Bebauungsplan "Birkenweg Süd" (Vorberatung)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.09.2020 beratene städtebauliche Vorentwurf (Stand: 14.08.2020) wurde im Nachgang zu den besprochenen Punkten überarbeitet.

Mit dem überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurf (Stand: 07.10.2020) wurde im Anschluss sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am 07.10.2020 standen zudem Frau Breitenbach und Herr Schaser vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) in einem Erörterungstermin für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele und zur Entgegennahme von Anregungen im Vereinsheim im Inhausermoos zur Verfügung.

Im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erfolgt lediglich eine Vorberatung insbesondere zur Abwägung der eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen mit entsprechender Beschlussempfehlung für den Gemeinderat. In der kommenden Sitzung des Gemeinderats am 10.12.2020 ist die erforderliche Bestätigung der jeweiligen Beschlüsse beabsichtigt.

Frau Breitenbach wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss im Rahmen der Vorberatung den im TOP 2.4 anliegenden Entwurf des Bebauungsplans vorstellen und hier auch einen allgemeinen Überblick zur verfahrensrelevanten Abwägung geben. Sofern mit dem Entwurf Einverständnis besteht, kann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Diskussionsverlauf:

Eingangs begrüßte der Vorsitzende Frau Breitenbach vom beauftragten Planungsverband.

Frau Breitenbach fasst nochmal kurz das hier angewendete Verfahren nach § 13b BauGB und die hierfür geltenden Vorgaben zusammen. Ferner gab sie einen Überblick über die Behandlung der Stellungnahmen und Äußerungen, die sog. Abwägung.

Seitens der Verwaltung erfolgten von Frau Fischböck Ausführungen zum Ablauf der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, zu den bereits getätigten Vorarbeiten und Vorerhebungen sowie die daraus resultierende Erarbeitung des

Städtebaulichen Vorentwurfes. Ebenso erfolgte ein Ausblick auf die weiteren Verfahrensschritte.

GRM Ahlrep führte aus, dass in den eingegangenen Stellungnahmen u.a. geäußert wurde, dass die bei der Beteiligung vorgelegten Unterlagen unvollständig waren. Sie stellte in diesem Zusammenhang die frühzeitige Beteiligung infrage. Seitens der Verwaltung wurde daraufhin erläutert, dass es sich hier um einen zusätzlichen und nicht erforderlichen Verfahrensschritt handelte. Für diesen Verfahrensschritt bedurfte es noch keines ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, Satzung und Begründung. Es wurde sich vorliegend bewusst zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung in dieser Form entschieden, damit entsprechend der eingegangenen Äußerungen bereits ein inhaltlich aussagekräftiger Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet werden kann, mit dem dann die verbindlich durchzuführende Auslegung und Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

GRM Ahlrep führte zudem aus, dass sie sich den Anmerkungen einiger Behörden, keine umfangreichen Aussagen aufgrund des vorgelegten Vorentwurfs (ohne Begründung und Festsetzung) treffen zu können, anschließt. Sowohl dieser Umstand als auch der Inhalt der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen wirken sich daher auf ihr Abstimmungsverhalten aus.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.09.2020 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit bis zum 30.10.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Hierbei wurde auch über den zusätzlichen Erörterungstermin am 07.10.2020 informiert.

In diesem Erörterungstermin wurden folgende Themen angesprochen:

Bürger 1/Teilnehmer 1:

Im Rahmen der Straßenplanung wäre es wünschenswert, wenn entlang des Birkenwegs Parkplätze eingeplant würden.

Abwägung:

Im Bereich des BPlan-Umgriffs ist die Verbreiterung des Birkenweges um 1 m auf künftig 7 m geplant, sodass es möglich ist, einige öffentliche Stellplätze zu schaffen. Diese sollen durch Straßenbegleitgrün aufgelockert werden. Auch im Bereich der Stichstraßen sind Stellplätze im Straßenraum geplant. Insgesamt sind ca. sechs Stellplätze unter Berücksichtigung des zu erhaltenden bzw. nach und neu zu pflanzenden Baumbestandes und der notwendigen Grundstückszufahrten möglich.

Eine Straßen- bzw. Erschließungsplanung wird beauftragt. Ihr Ergebnis wird in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Um ausreichend Flexibilität bei der Ausführung der Straßenraumgestaltung zu haben, werden die Stellplatzflächen nicht festgesetzt, sondern eine ausreichend breite öffentliche Verkehrsfläche.

Bürger 2/ Teilnehmer 2:

Im Rahmen der Straßenraumaufteilung wäre es sinnvoll einen Gehweg sowie ein bis zwei Fahrspuren einzuplanen.

Abwägung:

Ein Gehweg könnte nur im Bereich des Bebauungsplan-Umgriffs geschaffen werden. Er hätte weder nach Norden zum Wohngebiet noch nach Süden zum Sportplatz einen Anschluss. Sinnvoller ist die ansprechende Straßenraumgestaltung als Mischfläche.

Bürger 3/ Teilnehmer 3:

Bei der Umsetzung der vorgestellten Planung wird eine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung (Sicht/ Abstand) im Bestandswohngebiet gesehen. Es wird daher ein Überdenken der Situierung von Garagen und Häuser in der geplanten Anschlussbebauung angeregt.

Mit E-Mail vom 09.11.2020 wurde nachträglich noch folgendes geäußert:

„Das Baugebiet bedeutet für uns eine ganz erhebliche Beeinträchtigung mit der wir bis vor wenigen Jahren absolut nicht gerechnet hatten.

Im Vorentwurf ist vorgesehen dass unsere komplette Südseite durchgehend ohne Abstand (Garage) bzw. mit Mindestabstand (Haus) bebaut wird. Diese Beeinträchtigung wäre gemindert wenn der am Südende des Baugebiets geplante Grüngürtel auf die Nordseite verlagert würde. Auch wäre damit der Anschluss des neuen Baugebiets an die bestehende Bebauung etwas aufgelockert. Hinzu kommt, dass auf der Südseite des neuen Gebiets bereits ein Grüngürtel mit Baumbestand vorhanden ist. Aus den genannten Gründen beantragen wir die Verlagerung des Grüngürtels von der Süd- auf die Nordseite des Baugebiets Birkenweg Süd.“

Abwägung:

Die Garagen und Hauptgebäude auf den Parzellen 8b und 9 werden nach Süden näher zur Stichstraße verschoben, dies verkürzt auch die Zufahrten. Die geplanten Hauptgebäude werden ebenfalls von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Einer Verlegung des südlichen Grünstreifens nach Norden als künftiges Trenngrün zwischen alten und geplanten Siedlungsteil ist nicht sinnvoll. Ziel ist es, im Sinn des Flächensparens eine kompakte Siedlungseinheit zu schaffen, die zur Landschaft durch eine Eingrünung abgeschlossen wird. Im Bestand ist derzeit kein Grüngürtel mit Baumbestand am südlichen Ende des geplanten Baugebietes vorhanden (wie in der Stellungnahme geäußert). Es handelt sich um eine offene Landschaft mit wenigen Einzelbäumen. Diese sollen soweit möglich erhalten werden. Insbesondere der südlichen Ortsrandeingrünung kommt, auch laut Unterer Naturschutzbehörde, eine hohe Bedeutung zu (Anpflanzung von Moorbirken als Minimierungsmaßnahme)

Die Fläche soll wie geplant, bestehen und ggf. noch erweitert werden soll (siehe Stellungnahme UNB).

Bürger 4/ Teilnehmer 4:

Hinsichtlich der Baustellenabwicklung und dem damit befürchteten Schwerlastverkehr wird eine Lösung für die Anwohner gewünscht.

Abwägung:

Die Organisation des Baustellenverkehrs ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Stellungnahme wird verwaltungsintern berücksichtigt.

Bürger 5/ Teilnehmer 5:

Als Dachform wären neben dem Satteldach auch weitere Dachformen wünschenswert.

Abwägung:

Im OT Inhausermoos ist reine Satteldachbebauung prägend. Mit Blick auf das Ortsbild und den dörflichen Charakter ist grundsätzlich eine Fortführung dieser einheitlichen Dachform angestrebt. Um harmonische Dachlandschaften zu gewährleisten, werden Satteldächer mit an die Wandhöhe angepasste Dachneigung festgesetzt. Als Alternative, um den Bauherren eine gewisse gestalterische Freiheit einzuräumen, werden auch Pultdächer zugelassen und in ihrer Gestaltung geregelt. Für Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer (begrünt) erlaubt.

Bürger 6/Teilnehmer 6:

Aufgrund der Bodenverhältnisse sollte die Planung ausreichend Kellerersatzräume einplanen und ggf. auch einen Stauraum über Garagen zulassen.

Abwägung:

Um oberirdische Kellerersatzräume zu ermöglichen, sind die Fläche für Garagen und Carports sowie die maximal zulässige GRZ je Grundstück großzügig festgesetzt. Ziel ist es, die bauliche Entwicklung auf bestimmte Bereiche zu beschränken, um möglichst unversiegelte Gartenflächen zu erhalten. Garagen sollen daher nicht nur dem Unterstellen der Kfz dienen, sie sollen auch Keller-/ Gartenhausersatzfunktionen übernehmen. Garagen sind im Rahmen der Festsetzungen und der Regelungen der BayBO (Höhe, Abstandsflächen) zulässig. Sie können mit Sattel-, Flach- oder Pultdach ausgebildet werden. Weiterführende Regelungen sind auf Bebauungsplanebene nicht zu treffen.

Weitere Äußerungen sind (auch im Nachgang des Erörterungstermins) nicht eingegangen.

Diskussionsverlauf:

Im Gremium wurde in Bezug auf die Äußerung von Bürger 2/Teilnehmer 2 die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines Gehwegs im Planbereich aufgegriffen. Es wurde sich darauf verständigt, dass dies im Rahmen der noch zu erfolgenden Straßenplanung wieder aufgegriffen und das Für und Wider entsprechend diskutiert wird. Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend ist und weitere Details grundsätzlich nicht erforderlich sind.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Zu Äußerung Bürger 1/Teilnehmer 1:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme zur Schaffung von Parkplätzen im Birkenweg Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs werden öffentliche Stellplätze berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Zu Äußerung Bürger 2/Teilnehmer 2:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme zur Einrichtung eines Gehweges im Birkenweg Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Zu Äußerung Bürger 3/Teilnehmer 3:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme zur Situierung der Garage und des südlichen Grünstreifens Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Bei der Ausarbeitung der Planzeichnung werden die Garagenflächen und die Baugrenzen der Hauptgebäude von der Grundstücksgrenze abgerückt. Der Grünstreifen im Süden wird beibehalten.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

Beschluss Nr. 4:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Zu Äußerung Bürger 4/Teilnehmer 4:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme zur Abwicklung des Baustellenverkehrs Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf erfolgt nicht.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 5:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Zu Äußerung Bürger 5/Teilnehmer 5:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme zur Dachform Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Im Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern (bei Wohngebäuden) mit entsprechender Dachneigung und Dachgestaltung ergänzt. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen werden auch Flachdächer zugelassen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

Beschluss Nr. 6:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

Zu Äußerung Bürger 6/Teilnehmer 6:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme zu Kellerersatz/ Dachraum Garage Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Kellerersatzräume werden im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.) § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Ortsgruppe Haimhausen
7. Deutsche Bahn AG
8. Deutsche Telekom AG
9. Energie Südbayern GmbH
10. Erzbischöfliches Ordinariat München
11. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
12. E-Werke Haniel Haimhausen
13. Gemeinde Eching
14. Gemeinde Fahrenzhausen
15. Gemeinde Gemeinde Hebertshausen
16. Gemeinde Röhrmoos
17. Stadt Unterschleißheim
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
21. Landratsamt Dachau
22. Landratsamt Dachau - Kreisheimatpflegerin
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau – Abteilung Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
26. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
27. Regierung von Oberbayern – Regionsbeauftragter der Region 14
28. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
29. Regionaler Planungsverband München
30. Staatliches Bauamt Freising
31. Stadtwerke Unterschleißheim
32. Wasserwirtschaftsamt München
33. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
34. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
35. TenneT TSO GmbH
36. Autobahndirektion Südbayern
37. Deutsche Glasfaser

Von folgenden oben genannten beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Ortsgruppe Haimhausen
4. Erzbischöfliches Ordinariat München
5. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
6. E-Werke Haniel Haimhausen
7. Gemeinde Fahrenzhausen
8. Gemeinde Hebertshausen
9. Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflegerin
10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
11. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
12. Polizeiinspektion Dachau – Abteilung Straßenverkehr

13. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
14. Regierung von Oberbayern – Regionsbeauftragter der Region 14
15. Stadt Unterschleißheim
16. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
17. Abwasserzweckverband Unterschleißheim

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt der Gemeinderat davon Kenntnis, dass sich nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung geäußert haben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Äußerung vom 13.10.2020

Sachverhalt:

Seitens des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde folgendes geäußert:

„...mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ sind wir grundsätzlich einverstanden.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlicher ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.“

Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sachverhalt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußert sich mit Schreiben vom 19.10.2020 wie folgt:

„...
Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.

...“

Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Hinweise zum Umgang mit evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.3 Bayernwerk Netz GmbH

Sachverhalt:

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH ging am 29.10.2020 folgende Stellungnahme ein:

„...In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes ist die Verlegung von Niederspannungskabel ab unserer Trafostation 14629 „Moosweg“, Fl.Nr. 1842/39 erforderlich und mehrere Kabelverteiler zu stellen. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Verlegung unserer Kabel und das Aufstellen von Kabelverteilern müssen in den Straßen und Gehwegen entsprechende Zonen bereitgestellt werden.

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

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen vorzusehen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und an die Straße angrenzen...“

Abwägung:

Entlang des Birkenweges wird eine Fläche für eine Trafostation eingetragen. Ebenso erfolgt ein Hinweis an die Bauherren, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen und Prüfnachweise vorzulegen sind.

Zuvor ging am 28.10.2020 bereits folgende Teilstellungnahme ein:

„...im Planungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Garching - Eching - Unterschleißheim, Ltg. Nr. J193, der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

110-kV-Freileitung Garching-Eching-Unterschleißheim, Ltg. Nr. J193

Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungszone. Zwischen Mast Nr. A42 und A43 beträgt diese 26,00 m beiderseits der Leitungsachse (siehe beil. Lageplan). Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, die uns zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Die Lage können Sie dem im Anhang befindlichen Lageplan entnehmen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Im betroffenen Geltungsbereich, innerhalb der Baubeschränkungszone zwischen Mast Nr. A42 - A43, ist an der ungünstigsten Stelle eine maximale Bauhöhe von 476,68 m ü.NN (angenommene Bezugshöhe 468,18 m ü. NN + 8,50 m) möglich.

Die exakte Bauhöhe ist aber von der Entfernung der Gebäude zum nächstgelegenen Mast sowie vom seitlichen Abstand zur Leitungsachse als auch von der genauen Höhenlage abhängig. Die Exakte Bauhöhe innerhalb der Baubeschränkungszone kann deshalb erst an Hand der genauen Gebäudelage sowie der zugehörigen Höhenangabe, bezogen auf m ü. NN, ermittelt werden. Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

Außerhalb der Baubeschränkungszone ist die Gebäudehöhe nicht eingeschränkt. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zu unserer Hochspannungsleitung separat mit uns abgestimmt werden müssen.

Wir bitten Sie in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass hinsichtlich der in den

angegebenen Baubeschränkungszonen 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 Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 p T) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Bezüglich im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsflächen ist der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Wie Ihnen bereits vorgestellt, sind im Gemeindegebiet Haimhausen Netzausbaumaßnahmen geplant. In diesem Zuge werden wir auch den Endausbauzustand (zwei zusätzlichen Stromkreise) über dem gegenständigen Wohngebiet realisieren. Dieser Endausbauzustand wurde bei den vorstehend getroffenen Aussagen zu den Bauhöhen und Einhaltung von Grenzwerten berücksichtigt. Bei unseren Maßnahmen wird selbstverständlich das o. g. Bauleitplanverfahren beachtet. Bis zum tatsächlichen Umbau gilt allerdings der derzeitige Leitungsbestand.

Weiterhin bitten wir auch folgende Punkte zu beachten:

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z.B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschkumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Die beigelegten Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten.

Zu den Mittel- und Niederspannungsanlagen, sowie den Gasanlagen, der Bayernwerk Netz GmbH, erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme von unserem Kundencenter.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes. ...“

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden die von den Bayernwerken angeführten Schutzmaßnahmen wie folgt umgesetzt:

- Die geplante Bebauung wird in ihrer Höhenentwicklung begrenzt, es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe ab natürlichem Gelände max. 8,50 m betragen darf. Aufschüttungen sind nicht zugelassen.
- Die Leitung und die Baubeschränkungszone werden als nachrichtliche Übernahme in den Plan aufgenommen.
- Ergänzend werden die Vorschriften für Baumpflanzungen, die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes, das Verbot zur Lagerung von Erdaushub, Hinweise zu Schattenwurf, Eisbrocken, und Vogelkot und Dacheindeckung aufgenommen.
- Die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone und die beiden südlich der Baubeschränkungszone geplanten Baumpflanzungen

werden aus der Planzeichnung genommen und durch ein Planzeichen für Strauchpflanzungen ersetzt. Die Pflanzung von Sträuchern mit entsprechender Pflanzqualität wird vorgesehen.

In der Begründung wird auf die bezüglich des Verlaufs und Betriebs der Leitung geltenden Vorschriften eingegangen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme der Bayernwerke Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Im Bebauungsplanentwurf werden der Leitungsverlauf und die entsprechenden Schutzmaßnahmen aufgenommen; eine Fläche für eine Trafostation wird berücksichtigt. Die Anforderungen an die Gebäudehöhe und Gehölzstrukturen werden berücksichtigt. Es ergeht ein Hinweis an die Bauherren, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme zu verwenden und Prüfnachweise vorzulegen sind.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.4 Deutsche Bahn AG

Sachverhalt:

Am 05.11.2020 ist seitens der Deutschen Bahn AG folgende Äußerung eingegangen:

„Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenweg Süd“ werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Vorhaben in der Nähe zu Anlagen der DB Energie GmbH befindet, jedoch außerhalb der Schutzstreifen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird ebenso vorsorglich hingewiesen.“

Abwägung:

Hinweis auf die Bahnstromleitung, ohne Auswirkung auf den vorliegenden Bebauungsplan.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme der DB AG Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.5 Deutsche Telekom AG

Sachverhalt:

Am 05.11.2020 äußerte sich die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von der Äußerung der Telekom Technik GmbH Kenntnis. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.6 Energie Südbayern GmbH

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.10.2020, eingegangen am 21.10.2020, äußerte sich die Energienetze Bayern GmbH wie folgt:

„...Das Plangebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsbereichs. Unsere Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von dem Schreiben der Energienetze Bayern GmbH Kenntnis. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.7 Gemeinde Eching

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 29.10.2020 teilte die Gemeinde Eching folgendes mit:

„Bedenken und Anregungen zur Planung werden nicht vorgebracht.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von der Äußerung der Gemeinde Eching Kenntnis. Die Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.8 Gemeinde Röhrmoos

Sachverhalt:

Die Gemeinde Röhrmoos teilte am 29.10.2020 folgendes mit:

„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis. Gegen die vorgelegte Planung werden keine Einwendungen vorgebracht. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Äußerung der Gemeinde Röhrmoos zur Kenntnis. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sachverhalt:

Am 30.10.2020 ging seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern folgende Äußerung ein:

„Zu den bisher vorliegenden Planunterlagen bestehen von unserer Seite zunächst nur folgende Anmerkungen:

Angesichts der im Verkehrslärmgutachten 6562.1/2019-AS geschilderten Tatsache, dass es sich um einen durch die nahe BAB92 (mit geplantem sechsspurigen Ausbau) immissionsschutzrechtlich stark vorbelasteten Standort handelt plädieren für eine Ausweisung - zumindest im Süden des Plangebiets- als Mischbaufläche, deren Orientierungswerte im Plangebiet auch wie nachgewiesen eingehalten werden können.

Laut „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des LFU Bayern liegt das Plangebiet innerhalb des wassersensiblen Bereichs bzw. gemäß dem beigefügten Baugrundgutachten B201266 auch im Bereich hochanstehenden Grundwassers. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.“

Abwägung:

Eine MI-Ausweisung scheidet mit Verweis auf die Art der Nutzung aus. Ziel ist es Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, mithin sind Wohngebäude geplant. Ein MI-Gebiet aus rein immissionschützerischen Betrachtungen entbehrt einer Rechtsgrundlage, es würde eine tatsächliche Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung bedingen, die im Plangebiet mit seiner nur begrenzt leistungsfähigen Erschließung und seiner besonderen Lage nicht gewollt ist.

Das WWA wurde am Verfahren beteiligt, seiner Stellungnahme wird nachgekommen (siehe TOP 2.2.22). Die aus seiner Sicht notwendigen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der HWK zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.10 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Äußerung vom 13.10.2020

Sachverhalt:

Seitens der IHK ging am 13.10.2020 folgende Äußerung ein:

„...aus Sicht der Wirtschaft sind keine Hemmnisse oder Einwände bezüglich der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu erkennen. Es sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Äußerung der IHK vom 13.10.2020 zur Kenntnis. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.11 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Planerische Belange

Sachverhalt:

Seitens des Landratsamtes, Fachbereich: Planerische Belange, wurden mit Schreiben vom 28.10.2020 folgende Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen geäußert:

„Da die für einen Bebauungsplan erforderlichen Unterlagen (Planzeichnung, Satzungstext, Begründung ...) fehlen, wird hier ausschließlich zum städtebaulichen Entwurf Stellung genommen.“

Folgendes bleibt anzumerken:

Der städtebauliche Entwurf wird kritisch beurteilt, da nahezu die Hälfte aller Baugrundstücke von Süden – also der Gartenseite – her erschlossen werden. Dies bedingt lange Zufahrten auf den Grundstücken zu den im Norden liegenden Garagen und führt zu einer unnötigen Versiegelung und hohen überbauten Grundstücksflächen.

Zudem erscheint das Erschließungssystem mit 4 Wendehämmern, die die „Hinterlieger“-Grundstücke erschließen, zum einem in der Dimension nicht ausreichend und sehr flächenintensiv und zum anderen bewirkt diese Erschließungsform, dass alle Grundstücke von dem Erschließungslärm der Zufahrten beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde sollte daher prüfen, ob nicht eine Anordnung der Garagen längs entlang der Erschließungsstraße (Birkenweg) Sinn machen würde (siehe Anlage). Die dahinterliegenden (im Osten und Westen) Grundstücke in RH/DH-Bebauung könnten durch einen Erschließungsweg im Norden erschlossen werden. Die Südgärten wären losgelöst von der Erschließung und den Zufahrten und somit wesentlich besser nutzbar. Durch die Garagenstellung entlang des Birkenwegs wären diese Grundstücke zudem gut vom Straßenlärm abgeschirmt.“

Abwägung:

Die vom Landratsamt angefertigte Entwurfsskizze zeigt eine verdichtete Bebauung, bei der der ruhende Verkehr am Birkenweg untergebracht wird. Links und rechts des Birkenweges entstehen verkehrsfreie Reihenhausergrundstücke (Vierspänner) mit langgestreckten Südgärten. Das Konzept zeigt eine flächensparende Bauweise in der 19 Häuser untergebracht werden.

Grundsätzlich ist zu der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes anzumerken, dass in der frühzeitigen Beteiligung eine reine Entwurfsskizze ohne Festsetzungen und Erläuterungen des Konzeptes und der Beweggründe der Gemeinde an die Behörden versandt wurde.

Dem städtebaulichen Entwurf des Planungsverbandes ist eine Analyse der städtebaulichen Strukturen im OT Inhausermoos vorausgegangen. Der dörfliche Charakter mit der kleinteiligen Bebauung wurde in der Planung aufgenommen. Diese sollen beibehalten und weiterentwickelt werden. Insofern finden sich auch verdichtete Bauweisen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhaus). Auch das bisherige Erschließungssystem wird fortgesetzt. Die geplanten Stichstraßen erschließen beidseitig Grundstücke. Die Stiche sind kurz, die Dimensionierung der Wendehämmer auf ein Minimum reduziert (Wenden von Pkw). Nördlich des Vierspanners (Baugrundstücke 1a bis d) ist ein Fußweg zu den Gemeinschaftsgaragen vorgesehen, er ermöglicht eine Erschließung der vier Reihenhäuser von Norden, sodass die Südgärten grundsätzlich frei gehalten werden können. Das Konzept ermöglicht es auf gleicher Fläche 24 Wohngebäude unterzubringen. Eine Einhausung des Birkenweges mit Garagenbauten, um künftige Bebauung vom Verkehrslärm abzuschirmen, erscheint in Anbetracht der überschaubaren Zahl an angeschlossenen Wohneinheiten nicht erforderlich. Der Birkenweg ist keine Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, die einer Lärmschutzmaßnahme bedürfte. Es handelt sich um eine nicht ausgebaute Wohnstraße, die von den Anwohnern des OTs Inhausermoos befahren wird. Durch die Erschließung mit Stichen und Wendehämmern wird kein Verkehrslärm in der Art erzeugt, als dass die wenigen, an der Stichstraße angeschlossenen Gebäude, beeinträchtigt würden. Am bisherigen städtebaulichen Konzept wird festgehalten. Die Dimensionierung der Wendehämmer entspricht den notwendigen Vorgaben der RAS (Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen) zum Wenden von Pkws.

Die Situierung der Garagen wurde, wo dies möglich erschien, geändert um kürzere Zufahrten zu gewährleisten. Durch die Bündelung des parkenden Verkehrs im nordwestlichen Eck (Leitungstrasse!) werden zudem Versiegelungen auf den einzelnen Grundstücken reduziert.

Diskussionsverlauf:

GRM Jänicke bat aus Sicht der Feuerwehr um Berücksichtigung deren Belange.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes (Planerische Belange) zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurf ist diese nicht weiter zu berücksichtigen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.12 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.10.2020 wurden seitens des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, folgende Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen geäußert:

„Als Planunterlage wurde eine Skizze mit der Darstellung der geplanten Häuser und Garagen sowie der Eingrünung und zu pflanzenden Bäumen eingereicht. Da keine Vermaßung, keine Festsetzungen und auch keine Begründung mit eingereicht wurden, ist eine aussagekräftige Stellungnahme nicht möglich. Es wird geraten, die geplante Bebauung der bestehenden Bebauung anzupassen und somit eine homogene Einheit zu bilden.“

Abwägung:

Grundsätzlich ist zu der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes anzumerken, dass in der frühzeitigen Beteiligung eine reine Entwurfsskizze ohne Festsetzungen und Begründung an die Behörden versandt wurde. Das Konzept ist unter der Prämisse Fortführen der bestehenden Strukturen und gleichzeitig verdichteter Bebauung (Stichwort Flächensparen) entstanden. Es orientiert sich stark an den bestehenden Strukturen (kleinteilige Bebauung, max.2-geschossig, Erschließungssystem über kurze Stichwege). Den Anregungen des Landratsamtes, rechtliche Belange wird, in Abwägung mit den gemeindlichen Planungszielen der verdichteten Bebauung und den Vorgaben anderer Behörden (Stichwort: Flächensparen) bereits nachgekommen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes (Rechtliche Belange) zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.13 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.10.2020 äußerte das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht, folgende Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen:

„Das Wasserwirtschaftsamt München sollte am Verfahren zu beteiligt werden.

Laut dem Baugrundgutachten des IB Crystal Geotechnik sind im vorhandenen Straßenunterbau Verunreinigungen festgestellt worden. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen in Nr. 3.4 des Gutachtens zum Umgang mit den Straßentragschichten und Schwarzdecken besteht grundsätzlich Einverständnis. Bei Feststellung konkreter Anhaltspunkte für schädlichen Bodenveränderungen oder Belastungen des Bodens ist unverzüglich das Landratsamt Dachau, Fachbereich Bodenschutz, zu verständigen.

Die in Nrn. 6.1 bis 6.6 beschriebene hydraulische und geotechnische Situation im Untergrund ist sorgfältig bei den Planungen und bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung von Bauschäden oder nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwassergefüge sind zu treffen.

Für die erforderlichen Bauwasserhaltungen (Nrn. 6.2.1 bis 6.3.3), das dauerhafte Einbringen von Bauwerksteilen in das Grundwasser und die Niederschlagswasserversickerung (Nr. 6.7) sind rechtzeitig vorher die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt Dachau, Fachbereich Wasserrecht, einzuholen.“

Abwägung:

Die Formulierungen zum Umgang mit den Verunreinigungen im Birkenweg werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Hinweise zum Umgang mit dem hohen Grundwasserstand und der Niederschlagswasserversickerung werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Das WWA wurde am Verfahren beteiligt, seine Anregungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Top 2.2.22).

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes (Umweltrecht) zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. In den Bebauungsplanentwurf werden Hinweise und ausführliche Erläuterungen (Begründung) zum Baugrund (Verunreinigungen Grundwasser, Niederschlagswasser) eingearbeitet.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.14 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26.10.2020 äußerte das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz folgende Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen:

„Nachfolgend können lediglich Hinweise zum Thema Immissionsschutz erfolgen, da für eine detaillierte fachliche Beurteilung zunächst eine Plandarstellung mit Festsetzungen und eine Begründung zum Bebauungsplan einzureichen sind.

Elektromagnetische Felder

Das nordwestliche Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der 100 kV Überlandleitung J 193 und ist damit elektrischen und magnetischen Feldern ausgesetzt. Die für den nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplan „Moosweg 2. Änderung“ von der Möhler+Partner Ingenieure AG, Bericht-Nr. 740-4634-2 von Januar 2017, erstellte Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder kann hier zur Beurteilung herangezogen werden, da die durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitung J 193 darin untersucht wurde.

Aus den beigegeführten Planungsunterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, in welcher Höhe die Bebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgen soll. Festsetzungen zum Immissionsschutz (elektrische und magnetische Felder) können erst in Abhängigkeit der geplanten Geschosshöhe bzw. Gebäudehöhe getroffen werden.

Entsprechend der vorliegenden Untersuchung wäre im Einwirkungsbereich von 26 m zur Hochspannungsleitung J 193 eine maximale Höhe von III+D Geschossen (= 13 m über Gelände) möglich, ohne dass schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Bei Planungen über einer Gebäudehöhe von 13 m im nordwestlichen Plangebiet ist die beigegeführte Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder entsprechend zu überarbeiten.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ausgehend von der südlich gelegenen Autobahn A 92 ein. Der Verkehrslärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 6562.1/2019-AS vom 13.03.2019, ermittelt. Untersucht wurde hier der Prognosenullfall im Jahr 2030, der das Planfeststellungsverfahren zum 6-streifigen Ausbau AD München-Feldmoching bis AK Neufahrn nicht berücksichtigt. Zur Beurteilung des Verkehrslärms ist aus Sicht des Immissionsschutzes dieses Szenario heranzuziehen, da die geplante Wohnbebauung wahrscheinlich vor dem Ausbau der A 92 (mit geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen) erfolgen wird. Den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zufolge werden im Plangebiet Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts erreicht.

Die zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete betragen 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die

Immissionsgrenzwerte werden tags eingehalten, aber nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit der geplanten Bauhöhe entsprechend der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir weisen darauf hin, dass für den Ausbau der A 92 ein Feststellungsentwurf mit einer 2. Tektur vom 20.03.2020 vorliegt, der für die schalltechnische Untersuchung zugrunde gelegt werden sollte. Wir bitten um Überprüfung, ob sich durch die 2. Tektur Änderungen in den durchgeführten Berechnungen hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben.

In den Textvorschlägen zur Bebauungsplansatzung der schalltechnischen Untersuchung wird als Grundlage für den Schallschutznachweis der Wohnbebauung die DIN 4109: 2016-07 angegeben. Es liegt aber eine neue Fassung der DIN 4109: 2018-01 vor, die aus unserer fachlichen Sicht in der Bauleitplanung anzuwenden ist.

Sportanlagenlärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Lärm ausgehend vom südlich gelegenen Sportplatz wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 6562.2/2019-AS vom 15.03.2019, ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung ist aus Sicht des Immissionsschutzes noch in folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Es ist zu klären, ob Turniere im Rahmen von seltenen Ereignissen auf dem Sportplatz stattfinden. Es ist dann entsprechend der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse im Plangebiet eingehalten werden.
- Die von der Vereinsgaststätte bzw. dem Vereinsheim ausgehenden Lärmemissionen einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs sind zu berechnen, da diese nach § 1 Abs. 3 der 18. BImSchV zum Sportanlagenlärm hinzuzurechnen ist.

Erst nach Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung kann abschließend Stellung genommen werden.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV und der 18. BImSchV.“

Abwägung:

Elektromagnetische Felder:

Das Landratsamt weist auf die Gefahren durch elektromagnetische Felder im Bereich der Leitungstrasse hin. Die maximalen Gebäudehöhen (siehe Stellungnahme der Bayernwerke) werden berücksichtigt. Die Firsthöhen werden auf 8,50 m begrenzt. Die Gebäudehöhen liegen damit deutlich unter den möglichen 13 m. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder können somit ausgeschlossen werden.

Verkehrslärm (Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros Kottermair):

Das Landratsamt verweist auf den geplanten 6-streifigen Ausbau der A92 und auf zu treffende Schallschutzmaßnahmen. Entsprechend dem Schreiben der ABD

Südbayern vom 30.10.2020 (siehe TOP 2.2.25) ergeben sich daraus keine Änderungen bei den Daten zur Verkehrslärmprognose. Eine Änderung ergab sich allerdings durch den nun im Prognose-Nullfall zu berücksichtigenden Fahrbahnbelag „Beton“. Aufgrund der Änderungen zum Fahrbahnbelag im Rahmen der 2. Tektur ist eine Neuberechnung erfolgt. Die sich daraus ergebenden Änderungen werden im Bebauungsplan eingearbeitet (siehe Abwägung der Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern), entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt.

Das Landratsamt Dachau empfiehlt den Schallschutznachweis gegen Außenlärm auf die DIN 4109:2018-01 umzustellen. Dieser Empfehlung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

- Die DIN 4109:2016-07 wurde in Bayern zum 01.10.2018 baurechtlich eingeführt.
- Die DIN 4109:2016-07 selbst war zu diesem Zeitpunkt bereits normativ zurückgezogen und die DIN 4109:2018 bereits im Januar 2018 veröffentlicht.

Das Bayerische Staatsministerium hat also im Oktober 2018 bewusst nicht die DIN 4109:2018-01 baurechtlich eingeführt. Der vom Landratsamt Dachau gewünschte Wechsel auf eine in Bayern baurechtlich nicht eingeführte DIN 4109 ist daher nicht zu empfehlen. Mögliche zukünftige Rechtsansprüche von Bauherren können sich nur auf baurechtlich eingeführte DIN-Norm beziehen. Diese Einschätzung wurde vom Ingenieurbüro mit dem Landratsamt abgestimmt.

Sportanlagenlärm (Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros Kottermair):

Lt. Schreiben des Landratsamtes sind im Schallschutzgutachten die Aussagen zu Turnieren und zur Vereinsgaststätte zu konkretisieren. Entsprechend den Angaben des SC Inhausermoos finden keine Turniere statt. Eine mögliche Nutzung der Sportanlage als „seltene Ereignis mit Zu- und Abfahrtsverkehr“ wäre zudem bereits durch die deutlich näher liegende Wohnbebauung Moosachstraße begrenzt.

Die Vereinsgaststätte unterliegt dem Gaststättenrecht und ist somit eine Anlage nach TA Lärm und nicht Teil der Sportanlage, dies gilt dann auch für die mit dieser Nutzung verbundene Parkplatznutzung. Aufgrund des geplanten Erweiterungsgebietes entlang des Birkenwegs ergibt sich keine erstmalige oder weitergehende Nutzungseinschränkung da sich unmittelbar östlich bereits eine deutlich näher gelegene WA-Bebauung befindet.

Die 31 Stellplätze beim Vereinsheim und die 6 Stellplätze im Bereich der Tennisplätze wurden in der schalltechnischen Untersuchung 6562.2/2019-AS in Zusammenhang mit der Sportanlage entsprechend den Rechenvorgaben „RLS-90“ gemäß der 18. BImSchV berücksichtigt. Dabei wurde, wie im Text beschrieben, eine Bewegung je Stellplatz je Stunde Tag und 0,5 Bewegungen je Stellplatz je Stunde Nacht eingerechnet.

Hinweis: Die Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV wurde zuletzt am 01.06.2017 geändert. Nicht geändert wurden dabei die Berechnungsgrundlagen „RLS-90“ und „VDI 2714/2720“. Die Eingabe von Tagesgängen zur Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungszeiten ist demnach weiterhin nicht vorgesehen bzw. zulässig.

In Bezug zum Sportanlagenlärm war keine Neuberechnung vorzunehmen. Die schalltechnische Untersuchung 6562.2/2019-AS bleibt unverändert.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes (Technischer Umweltschutz) bezüglich Elektromagnetischer Felder, Verkehrs- und Sportanlagenlärm zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe werden die Schutzanforderungen bzgl. der elektromagnetischen Felder eingehalten. Zum Verkehrslärm wurde das Schallschutzgutachten überarbeitet, die vom Ingenieurbüro Kottermair vorgeschlagenen Formulierungen werden in die Festsetzung und Begründung aufgenommen und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Sportanlagen betreffende Festsetzungen und die Änderung der zugrunde gelegten DIN sind nicht notwendig.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.15 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Seitens des Landratsamts, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, wurden mit Schreiben vom 27.10.2020 folgende Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen geäußert:

„Es ist vorgesehen, das bestehende Baugebiet in nicht unerheblichem Umfang (fast so groß wie der bestehende Siedlungsteil!) nach Süden in das Inhauser Moos und weit über die Abgrenzung im FNP der Gemeinde hinaus zu erweitern. Hierbei handelt es sich vollumfänglich um einen Niedermoorstandort (nach Geologischer Karte Torf, nach Moorbodenkarte um vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf).

Nach § 1 Abs. 3 Ziff. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Niedermoorböden kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu, da sie in erheblichem Umfang klimaschutzrelevante Gase binden (§ 1 Abs. 3 Ziff. 4 und 6 BNatSchG). Nicht umsonst fordert Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG den Erhalt von Grünland auf Moorstandorten – wie im Planungsgebiet gegeben. Daher wäre hier sogar ein Umbruch im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht genehmigungsfähig!

Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Ende der 1980'er Jahre hatte die Gemeinde Haimhausen der Sensibilität des Standorts Rechnung getragen und die ursprüngliche Planung eines Gewerbegebietes verworfen und nur eine maßvolle bauliche Entwicklung der Ortsteile im gesamten Inhauser Moos vorgesehen. Im damals erarbeiteten Landschaftsplan wird auf S. 65 f. des Erläuterungsberichtes die starke Zersiedlung im Inhauser Moos als aus landschaftsoptischer Sicht negativ bewertet. Großflächigere Baugebietsausweisungen wurden auch aus Gründen der

Landschaftsökologie (Erhalt der Niedermoorlandschaft und von Feuchtlebensräumen, Klimaschutz, Grundwasserschutz) abgelehnt. Eine bauliche Entwicklung sollte sich daher auf die Kernbereiche bei Erhalt bestehender Gehölzbestände beschränken, was auch den Zielsetzungen des § 1 Abs. 4 Ziff. 1 BNatSchG entspricht.

Warum diese Haltung mit der vorliegenden Planung aufgegeben und eine Bebauung derartig empfindlicher Standorte trotz der aktuellen Klimabrisanz verfolgt wird, erschließt sich nicht.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Schwerpunktgebiet „Inhauser Moos“ gem. Bayerischem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP). Die ABSP Naturraumziele für dieses Gebiet als Teil der Münchner Ebene sind neben einer standortgerechten Nutzung vor allem auch die Herstellung eines standorttypischen Wasserhaushalts auf Niedermoor-böden (wie hier vorliegend). Zudem ist es Teil der BayernNetz Natur-Projektgebiete „Wechselkröte im Raum München“ und „Dachauer Moos“ und des Biodiversitätsprojektes „Neues Leben im Dachauer Moos“.

Im Bereich der Erweiterung befinden sich zudem eine orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe, die sogar in der topografischen Karte dargestellt ist sowie ebenso prägende Einzelbäume am Ortseingang. Beide Landschaftselemente dürften von der Planung betroffen sein. Hierzu werden aber keinerlei Aussagen im Plan gemacht, weder sind Bäume zum Erhalt noch als zu beseitigend dargestellt. Bei den Bäumen handelt es sich um sehr schöne und markante Exemplare der für diesen Standort typischen Moorbirken.



Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7a genannten Schutzgüter verbunden und kann daher aus naturschutzfachlicher Sicht nicht befürwortet und sollte unbedingt noch einmal überdacht werden. Sollte die Planung dennoch weiter-verfolgt werden, sollte zumindest der Umgriff deutlich verkleinert werden. Auch trägt eine Behandlung nach § 13 b i. V. mit § 13 a BauGB der äußerst sensiblen Situation keinesfalls Rechnung, da hierbei weder ein Umweltbericht noch Ausgleichmaßnahmen vorgesehen sind.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Ziff. 5, 7 a und g, § 1 a Abs. 2,3 und 5 BauGB, § 1 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 6 sowie Abs. 4 Ziff. 1 BNatSchG, Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG

Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB“

Abwägung:

Zur eingegangenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist anzumerken, dass in der frühzeitigen Beteiligung eine reine Entwurfsskizze ohne Festsetzungen und Begründung versandt wurde.

Zur vorliegenden Stellungnahme hat seitens der Gemeinde ein Telefonat mit der UNB stattgefunden. Darin wurden mögliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung erörtert (Ortsrandeingrünung zur Pflanzung von Moorbirken, Allee aus Moorbirken im weiteren Verlauf des Birkenweges, allerdings außerhalb des Bebauungsplanumgriffs). Am 27.11.2020 hat ein Gespräch zwischen UNB, Gemeinde und Planungsverband (PV) stattgefunden, bei dem der Bebauungsplanentwurf gemeinsam abgestimmt werden konnte. Vor allem der Erhalt und die Neupflanzungen von Bäumen sind lt. Frau Hein (UNB) bei der weiteren Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Frau Hein wurde über das laufende Gutachten zur Bruch- und Standsicherheit in Kenntnis gesetzt, die Ergebnisse lagen seinerzeit noch nicht vor.

Frau Hein hat darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Verfahren der Bedarf an Bauland ausführlich dargelegt und behandelt werden muss, da das §13b Verfahren – vom Gesetzgeber zwar gewollt – von der UNB aber als unglücklich bezeichnet wird. Seitens der Planerin des PV wurde erläutert, dass im Rahmen der Abwägung ein ausführlicher Bedarfsnachweis in Anlehnung an die Auslegungshilfe des StMWi geführt und in der Begründung ergänzt wird (siehe Abwägung und Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern im TOP 2.2.18). Es wurde erläutert, dass sich die Gemeinde der sensiblen Lage des Ortsteils Inhausermoos bewusst ist. Auf die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten (kein Bauland in den vergangenen 30 Jahren, stagnierende Entwicklung, Bauwünsche der Eigentümer) wurde verwiesen. Ziel der gegenständlichen Planung ist es demnach, für den ortsteilbezogenen Bedarf und das gemeindliche Baulandmodell Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Durch die kompakte Ausweisung von Bauland am Rande einer bestehenden Siedlungseinheit sollen eine fortschreitende Zersiedelung des Inhausermooses und eine ungeordnete, verstreute und kleinteilige Bebauung vermieden werden. Die Grundsätze zum sparsamen Umgang mit Boden werden im Rahmen der Planung beachtet (siehe Abwägung und Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern). Es wurde erläutert, dass der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht gegenüber anderen Standorten am Ortsteil nicht nachteilig ist, da der gesamte Ortsteil auf sensiblen Niedermoorboden liegt. Andere Standorte wären weit restriktiver zu behandeln (z.B. Biotope). Die mit dem

Arten- und Biotopschutzprogramm sowie den übrigen Naturschutz-Projekten verbundenen Ziele stehen der gegenständlichen Bauleitplanung nicht entgegen und werden im geplanten Baugebiet durch grünordnerische Maßnahmen, z.B. durch die Entwicklung strukturreicher Gehölzflächen, berücksichtigt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB. Eine Verkleinerung des Baugebietes ist nicht vorgesehen, da es sich um eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland für den ortsteilbezogenen Bedarf handelt.

Folgende grünordnerische Regelungen wurden mit Frau Hein besprochen:

- Sicherung/ Ersatzpflanzung für Moorbirken. Andere von Fr. Hein vorgeschlagene standorttypische Bäume wurden in die Pflanzliste aufgenommen.
- Fortführen der Baumallee außerhalb des Umgriffs (in der Begründung zu erläutern)
- Um der besonderen Bedeutung des Bodens für den Klimaschutz nachzukommen, Begrenzung der Versiegelung auf bestimmte Bereiche. Es werden Bauräume und GR/ GRZ für Wohngebäude und Garagen/ Nebenanlagen definiert, eine weitere Versiegelung der rückwärtigen Gärten darf nicht stattfinden.
- Vorgaben zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen werden getroffen, Schottergärten sollen vermieden werden.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende führte hierzu aus, dass er die durchaus kritische Haltung der UNB hinsichtlich des Plangebiets nachvollziehen kann. Allerdings ermöglicht der Gesetzgeber hier ausdrücklich mit dem § 13b-Verfahren eine Überplanung in diesem Bereich. Für dieses Instrument hat sich der Gemeinderat im letzten Jahr mehrheitlich ausgesprochen, um insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung nach mehr als 30 Jahren eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Auf Anmerkungen von GRM Ahlrep und Meckel zum Umbruch und Schutzwürdigkeit des Bodens führte Frau Breitenbach (PV) aus, dass dieser Belang der Abwägung zugeführt werden kann. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde dieser Thematik insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass Versiegelungen so gering wie möglich erfolgen sollen. So wird beispielsweise abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung hier ein Stellplatznachweis auch vor den Garagen (nicht nur bei Einfamilienhäusern) zugelassen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes (UNB) zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die mit der UNB abgestimmten grünordnerischen Maßnahmen werden festgesetzt (Planzeichnung, textliche Festsetzung). Die Begründung enthält ein umfassendes Kapitel zu Grünordnung, Arten-, Boden- und Klimaschutz sowie zum Bedarfsnachweis.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.16 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, äußerte am 22.10.2020 folgende Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen:

„1. Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschranken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

2. Eingesetzte Sammelfahrzeuge

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 t aufweisen.

3. Mindestanforderung an Wendekreise

Die Mindestanforderung an einen geeigneten Wendekreis (wie im Bebauungsplan vorgesehen) ergibt sich somit aus Tabelle 17 zu Nr. 6.1.2.2 RAST 06 und beträgt 10 m äußerer Wendekreisradius. Zusätzlich soll an den Außenseiten der Wendeanlagen eine Freihaltezone von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden (siehe auch Nr. 1.1 Buchst. c).

4. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswege mit Wendeanlagen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der

Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden. In diesem Fall müssten die Mülltonnen auf geeigneten Flächen am Birkenweg zur Abholung bereitgestellt werden.

Die im Vorentwurf dargestellten Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten für PKWs genügen diesen Anforderungen nicht.

Rechtsgrundlagen:

§ 16 Nr. 1 mit Durchführungsanweisung DGUV Vorschrift 44

(Unfallverhütungsvorschrift

Müllbesetzung; Nr. 3 DGUV Information 214-033; Nr. 6.1.2.2 RASSt“

Abwägung:

Das Befahren der Stichstraßen mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Wendehämmer sind für Pkw ausgelegt. Ein Hinweis zur Bringpflicht der Anwohner ist in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Flächen hierfür sind im Bereich des verbreiterten Birkenweges vorhanden.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes (kommunale Abfallwirtschaft) zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Im Bebauungsplanentwurf wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Mülltonnen am Abholtag am Birkenweg bereitzustellen sind.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.17 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Öffentlicher Personennahverkehr

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Öffentlicher Personennahverkehr, äußerte mit Schreiben vom 16.10.2020 folgende Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen:

„Nach den Leitlinien 2 und 7 des Projektes „Zwischen Dorf und Metropole“ sollen die Belange des ÖPNV bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Siedlungsentwicklung hat sich an den bestehenden bedeutenden Verkehrsachsen zu orientieren; vorrangig an der bestehenden ÖPNV-Infrastruktur. Laut Art. 2 Abs. 2 BayÖPNVG ist bei der Bauleitplanung eine Anbindung der Wohnbereiche an die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur anzustreben.“

Der Ortsteil Inhausermoos ist mit den Haltestellen „Inhausermoos, Kanalweg“ und „Inhausermoos, Birkenweg“ an die MVV-Regionalbuslinien 693 und 723 angebunden. Die nahe dem geplanten Baugebiet gelegene Haltestelle „Inhausermoos, Birkenweg“ wird zu Schulzeiten von 6 Fahrten der Linie 723 (Ferien:

2) und von einer Fahrt der Linie 693 (Ferien: 0) angefahren. Die fußläufig erreichbare, aber deutlich weiter entfernte Haltestelle „Inhausermoos, Kanalweg“ wird zu Schulzeiten von 6 Fahrten der Linie 723 (Ferien: 2) und von 10 Fahrten der Linie 693 (Ferien: 7) angefahren. Von der Linie 693 wird diese Haltestelle mittags/nachmittags nur bei Bedarf und zum Ausstieg angefahren. Nahezu alle Fahrten sind auf den Schülerverkehr Richtung Dachau/Haimhausen (723) bzw. Richtung Unterschleißheim/Lohhof (693) ausgerichtet.

Ab dem Hauptort der Gemeinde Haimhausen sowie dem Ortsteil Ottershausen besteht aktuell hingegen ein wesentlich umfangreicheres ÖPNV-Angebot mit den MVV-Regionalbuslinien 693, 723 und 725 in Richtung Dachau und Unterschleißheim. Mit der geplanten Einführung der Tangentiallinien 771 (Petershausen – Kammerberg – Haimhausen – Lohhof / 40-Minuten-Takt) und 772 (Markt Indersdorf – Röhrmoos – Haimhausen – Unterschleißheim / 60 Minuten-Takt) im Dezember 2021 wird das ÖPNV-Angebot in Haimhausen (771 und 772), aber auch in Ottershausen (nur 772) zudem massiv ausgebaut.

Seitens der Interessensvertretung für den ÖPNV empfiehlt es sich daher den Hauptort der Gemeinde Haimhausen bzw. den Ortsteil Ottershausen zu erweitern, welche bereits aktuell über ein wesentlich umfangreicheres MVV-Regionalbusangebot verfügen, welches zum Fahrplanwechsel im Dezember 2021 mit den vertakteten Tangentiallinien 771 und 772 stark aufgewertet werden wird.“

Abwägung:

Das gesamte Bevölkerungswachstum und bauliche Geschehen der Gemeinde Haimhausen hat sich in den letzten drei Jahrzehnten auf den Hauptort Haimhausen und Ottershausen konzentriert. Im Ortsteil Inhausermoos stagniert das Wachstum. In den vergangenen 30 Jahren wurde hier kein Bauland ausgewiesen. Im Zuge der gegenständlichen Planung soll für den ortsteilbezogenen Bedarf Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen, zwar ist die Anbindung an die Buslinien ausbaufähig, der grundsätzliche Bedarf (vornehmlich Schülerverkehr) wird bedient. Die Erreichbarkeit leistungsfähiger ÖPNV-Standorte (z.B. Hauptort Haimhausen, S-Bahn-Halt Lohhof) ist mit dem Fahrrad günstig.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende führte ergänzend aus, dass der Ausbau und die Erweiterung des ÖPNV, speziell im Bereich der B13/Kanalweg, bereits beschlossen sind und zum Fahrplanwechsel 2021 in Kraft treten.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes (öffentlicher Personennahverkehr) zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.18 Regierung von Oberbayern-Höhere Landesplanungsbehörde

Sachverhalt:

Am 14.10.2020 ging seitens der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde folgende Äußerung ein:

„Vorhaben

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,4 ha) liegt im Ortsteil Inhausermoos, schließt unmittelbar an bestehendes und bebautes Wohngebiet an und ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist eine Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern, daneben mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Entwürfe der Satzung, Festlegungen sowie Begründungen liegen nicht vor.

Bewertung

Die vorgelegten Planungen sehen die Neuausweisung einer Baufläche (voraussichtlich Wohngebiet) vor. Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderungen für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Hierzu sind die im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete zu erfassen und dem berechneten Flächenbedarf gegenüberzustellen. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07. Januar 2020. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/> veröffentlicht. Angesichts der bislang skizzierten überwiegend flächenintensiven Bebauung mit Einzelhäusern sollten angesichts der Erfordernisse zum Flächensparen die Möglichkeiten einer verdichteteren Bebauung geprüft und dargelegt werden, wie die Grundsätze RP 14 B II G 1.2 sowie LEP 3.1 (G) in die gemeindliche Abwägung eingestellt wurde.

Gem. RP 14 B II Z 1.7 ist nachvollziehbar und plausibel darzustellen, wie bei der vorgesehenen Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit möglichst im ÖPNV, die gem. RP 14 Z 3.1 Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung ist, beachtet wurde.

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in diesen soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (RP 14 B I G 1.2.1). Aufgrund der umgebenden Siedlungen und der Größe des Plangebietes erscheint es möglich, dass die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes bei entsprechend angepasster Planung dieser nicht explizit entgegenstehen. Insbesondere wird eine entsprechende

Berücksichtigung der regionalplanerisch festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 14 G 1.2.2.04.5 erforderlich sein.

Ergebnis

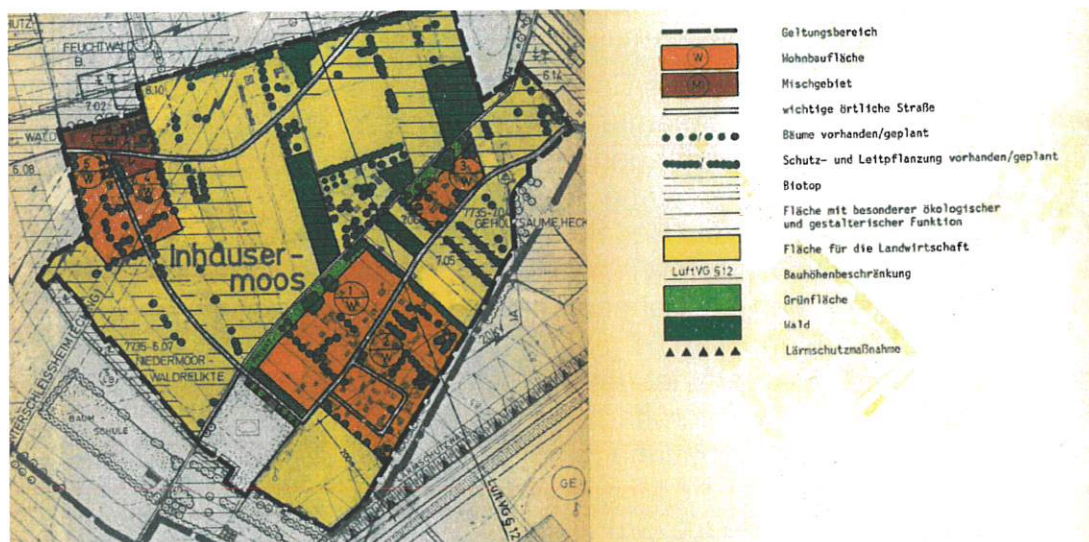
Aufgrund der dürftigen Planunterlagen kann keine abschließende Bewertung des Vorhabens erfolgen. Es erscheint jedoch möglich, dass bei entsprechender Beachtung bzw. Berücksichtigung der genannten Punkte, insbesondere wenn ein den o. a. Anforderungen genügender Bedarfsnachweis erbracht werden kann, die Planungen mit den genannten Zielen in Einklang gebracht werden können.“

Abwägung:

Grundsätzlich ist zu der eingegangenen Stellungnahme der Regierung anzumerken, dass in der frühzeitigen Beteiligung eine reine Entwurfsskizze ohne Festsetzungen und Begründung versandt wurde. Im Folgenden wird nun der geforderte Bedarfsnachweis in Anlehnung an die Auslegungshilfe des StMWi geführt.

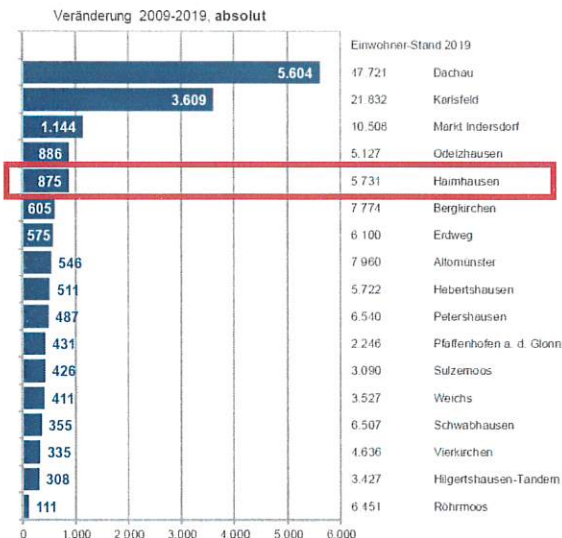
Bedarfsnachweis:

Der FNP der Gemeinde Haimhausen stammt aus dem Jahre 1992, die Bebauungspläne mit denen der Ortsteil überplant ist, sind ebenfalls aus den frühen späten 80er/ frühen 90er Jahren. Der Bebauungsplan Moosweg wurde 2017 zu Zwecken der Nachverdichtung geändert. In den letzten 30 Jahren hat keine Flächenentwicklung im Ortsteil Inhausermoos stattgefunden.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den OT Inhausermoos, ohne Maßstab

Dennoch ist die Gemeinde in den vergangenen Jahren gewachsen und zwar um 18%!



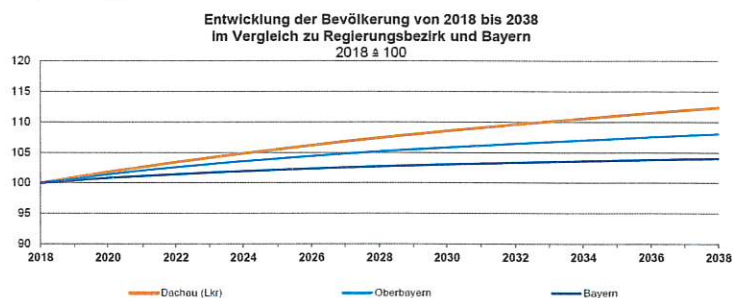
Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren (Gemeindedaten, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2019)

Die dazugehörige Siedlungsentwicklung hat ausschließlich im Hauptort sowie in Ottershausen stattgefunden. In den nördlichen Ortsteilen Westerndorf, Oberdorf und Amperpettenbach fanden kleinere Arrondierungen statt (Bedarf unmittelbar aus dem jeweiligen Ortsteil).

Haimhausen liegt in dem am stärksten wachsenden Landkreis der Planungsregion 14. Der Landkreis Dachau ist von 2008 bis 2018 um 12,5% gewachsen. Gemäß dem Demographie-Spiegel 2019 wird für die Gemeinde Haimhausen bis zum Prognosejahr 2037 mit einer Bevölkerungszahl von 6.000 Einwohnern gerechnet. Basis für diese Zahlen ist der Einwohnerstand von 2017 (5.579). Die aktuelle Bevölkerungszahl (2019) liegt bereits bei 5.731 und damit über den Wert, der laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für 2021 errechnet wurde.

Für Haimhausen und den Landkreis Dachau ist mit weiterem Wachstum zu rechnen. Laut Regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 wird der Landkreis Dachau um weitere 11 % wachsen.

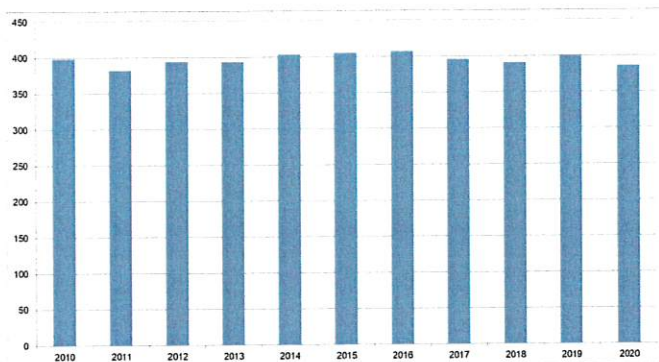
Im wegweiser-kommune.de der BertelsmannStiftung wird Haimhausen dem Demographietyp 3 „prosperierende Kommune im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren“ zugeordnet und mit einem konstanten Wachstum bis 2030 von 11,5 % gerechnet.



Bevölkerungsvorausberechnung bis 2038 (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2019)

Anders als in vielen anderen Gemeinden ist das Bevölkerungswachstum Haimhausens nicht allein den Wanderungsgewinnen zuzuschreiben. Haimhausen hat innerhalb der letzten zehn Jahre einen durchweg positiven Geburtensaldo!

Die Gemeinde möchte nun für die ortsansässige Bevölkerung und insbesondere für die Anwohner von Inhausermoos Bauland im Rahmen des gemeindlichen Baulandmodells schaffen und damit den seit dreißig Jahren zurückgestellten Wohnraumbedarf in Inhausermoos nachkommen. Anders als das übrige Gemeindegebiet, konnte der Ortsteil nicht von der dynamischen Entwicklung der Gemeinde profitieren. Die Einwohnerentwicklung von Inhausermoos stagniert.



Einwohnerentwicklung im OT Inhausermoos 2010 bis 2020 (Daten der Gemeinde, eigene Darstellung)

Deshalb ist es ausdrückliches Planungsziel der Gemeinde durch die vorliegende Bauleitplanung Flächen im und für den OT Inhausermoos zu schaffen, um den hier vorhandenen Bauwünschen und dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken der dortigen Bevölkerung nachzukommen.

Die Gemeinde hat im Vorfeld ihrer Planung überprüft, ob im Ortsteil Potenziale für die Innenentwicklung verfügbar sind. Dabei konnten keine unbebauten Potenzialflächen (FNP) ermittelt werden, die entwickelt werden könnten.

Ergänzend dazu wurden die im Bestand vorhandenen Baulücken betrachtet:



Baulücken im OT Inhausermoos, Erhebung und Darstellung Gemeinde Haimhausen, 2020

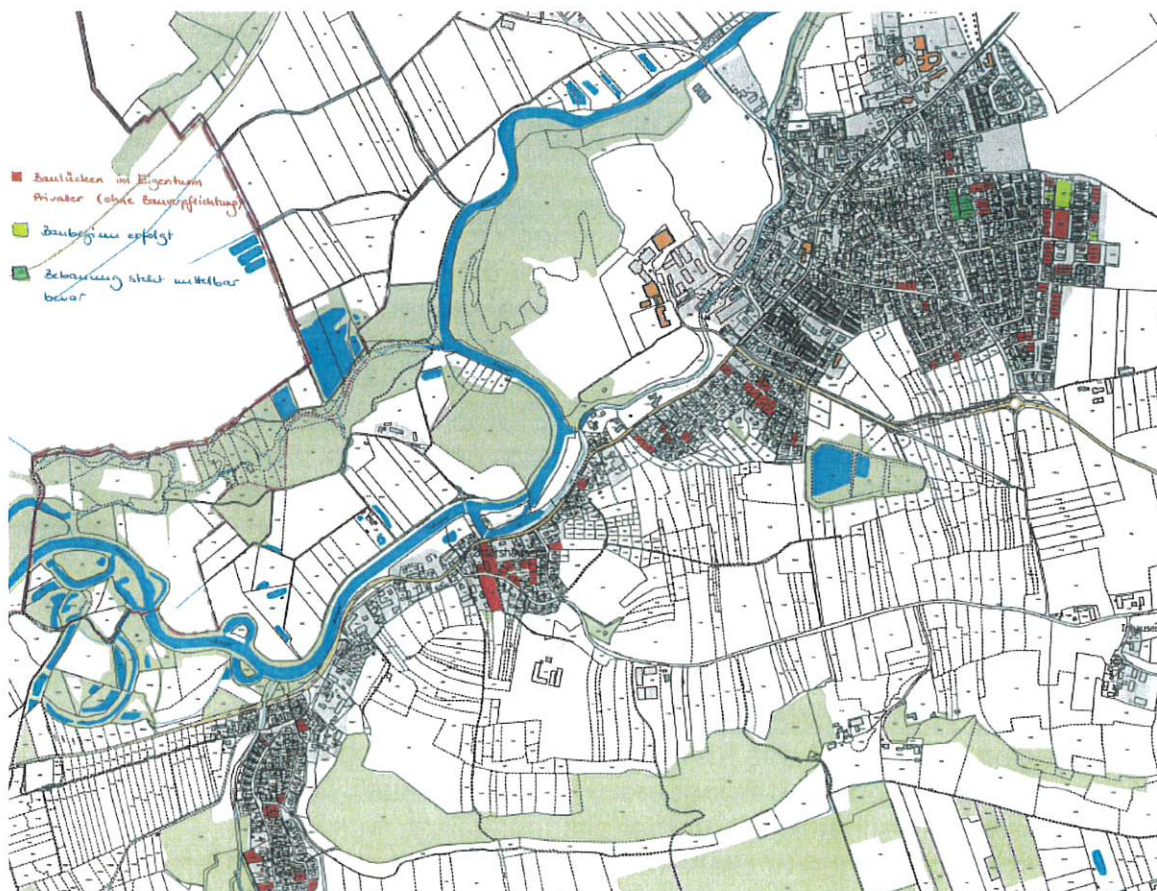
Auf sechs Grundstücken gäbe es Nachverdichtungsmöglichkeiten. Die Baulücken befinden sich im Regelungsgebiet von Bebauungsplänen. Am Moosweg wurde eine Nachverdichtung erst 2017 mit der Änderung des BPlans baurechtlich ermöglicht. Allerdings befinden sich alle unten aufgeführten Grundstücke in Privatbesitz, ohne Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde. Zudem sind sie mit Restriktionen behaftet (siehe Anmerkungen in der Tabelle) und für eine zeitnahe Realisierung mehrerer Wohngebäude nicht geeignet.

Baulücken Inhausermoos

Fl.Nr.	bebaubar e Fläche in m²	GR	GF	Zahl der Wohn- einheiten (max.)	Anmerkungen	Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde? Bauverpflichtung?	Flächenverfüg- barkeit in absehbarer Zeit gegeben?
1846/56	2952				derzeit in Bau		
1845/5	4548	315	480	2	BPlan Mossachstraße und 1. Änderung, Nachverdichtung möglich als 2.-Reihe- Bebauung auf bereits bebautem Grundstück, Lage am Ortsrand mit frei zu haltender Schutzzone)	nein	nein
1845/8	1744	180	260	2	BPlan Moosweg 2. Änderung, Nachverdichtung möglich als 2.-Reihe-Bebauung, Erschließung nur über Privatgrund Lage am Ortsrand, Verlauf der Bahnstromleitung)	nein	nein
1838/17	1297	150	300	2	BPlan Moosweg 2. Änderung, Nachverdichtung möglich, Verlauf der 110 kV-Leitung	nein	nein
1838/13	693	140	280	2	BPlan Moosweg 2. Änderung, Nachverdichtung möglich, Verlauf der 110 kV-Leitung, ungünstig geschnittener, schmaler Reststreifen	nein	nein
1838/29	429	90	180	2	BPlan Moosweg 2. Änderung, Nachverdichtung möglich, 2. Reihe-Bebauung, Erschließung nur über Privatgrund, Lage am Ortsrand	nein	nein
1838/27	779	150	300	2			
Summe	12442	1025	1800	12			

für alle übrigen Flächen im OT Inhausermoos besteht gem. BPlänen oder aufgrund der Außenbereichslage kein Baurecht gem. § 30 oder § 34 BauGB
Eigene Berechnung auf Basis der Baulücken in Inhausermoos und der rechtskräftigen BPläne

Da im Ortsteil keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wurde die gesamtörtliche Ebene nach verfügbaren Flächenpotenzialen und Baulücken untersucht:



Baulücken im Hauptort Haimhausen und Ottershausen, Erhebung und Darstellung Gemeinde Haimhausen, 2020

Ergebnis: Im Hauptort und in Ottershausen sind keine Potenzialflächen (FNP-Flächen ohne Baurecht) vorhanden. Flächen mit Baurecht (BPlan) existieren zwar, jedoch hat die Gemeinde hierauf keinen Zugriff. Die im Osten vorhandenen Baulücken werden nach und nach aufgesiedelt.

Zukünftiger Bedarf:

Haimhausen profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung, vor allem an die LH München über die BAB 92, 9 und die im östlichen Gemeindegebiet verlaufende B 13. Zugleich sind mit dem Fahrrad oder dem Pkw die S-Bahnhaltepunkte Unterschleißheim und Lohhof günstig zu erreichen. Haimhausen ist Grundzentrum, lt. Strukturkarte des LEP Bayern liegt es im allgemein ländlichen Raum, ist aber im Osten, Westen und Süden von Gemeinden des Verdichtungsraums umgeben. Es grenzt an die benachbarten Mittelzentren Unterschleißheim und Eching. Was zusätzlich zu der Nähe Münchens und der Kreisstadt einen gewissen Siedlungsdruck bedingen mag. Haimhausen stellt sich seinen Herausforderungen und hat in den vergangenen Jahren Wohnraum für zuziehende Bevölkerung geschaffen. Und dies nicht nur im Einfamilienhausbau über 30% der geschaffenen Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern entstanden. Insgesamt betrachtet hat sich der Bestand an Wohngebäuden in den letzten zehn Jahren um 18% erhöht. Wie oben dargelegt, ist in naher Zukunft mit einem weiteren Wachstum aufgrund des anhaltenden Siedlungsdruck, der attraktiven Lage und der guten Anbindung Haimhausens zu rechnen.

Quellen für die Datenanalyse im Rahmen der Bedarfsermittlung:

- Gemeindedaten 2019, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Demographie-Spiegel 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik
- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Bayerisches Landesamt für Statistik
- Kartierung der Bauflächen durch die Gemeinde Haimhausen

Infrastrukturelle Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere ÖPNV:

Das Plangebiet ist voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Straße). Dies wird in der Begründung dargelegt. Der OT Inhausermoos liegt verkehrsgünstig nahe dem Autobahnkreuz Unterschleißheim, an das er über die B 13 und die abzweigende Straßen Moosweg, Kanalweg und Moosachstraße angebunden ist. Die drei Querverbindungen sind nur begrenzt leistungsfähig, dies behält die vorliegende Planung im Auge. Eine unverhältnismäßige Verdichtung der Bauweise scheidet deshalb nicht zuletzt aufgrund der begrenzten Straßenkapazitäten aus. Es ist geplant den Birkenweg innerhalb des Geltungsbereichs zu ertüchtigen. Seine Breite soll von derzeit 6,0 m auf 7,0 m erhöht werden. Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Anbindung ist ausbaufähig. Der Bedarf aus den Fahrten des Schülerverkehrs wird bedient. Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf einen notwendigen Ausbau der ÖPNV-Taktung und -Linien vor. Die Erreichbarkeit des S-Bahn-Haltes Lohhof mit dem Fahrrad und Pkw ist sehr günstig.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet:

Laut des Regionalplans liegt das Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue“. Da der gesamte Ortsteil Inhausermoos im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt, würde eine Flächenentwicklung an anderer Stelle daher keine Entlastung herbeiführen. Die geplante Fläche vergrößert das heutige Siedlungsgebiet am Birkenweg um 1,4 ha und um 100 m nach Süden. Vom Rand des südlichsten Gebäudes bis zum Sportplatz verbleiben 70 m Freifläche. Ein Zusammenwachsen mit dem Siedlungsbereich an der Moosachstraße und dem Sportplatz findet nicht statt.

Gemäß Grundsatz 1.2.2.04.5 des Regionalplans ist im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4.5 auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoorstandorte
- Sicherung des Biotopverbundes im Übergang zum Ampertal
- Sicherung der naturbezogenen Erholungs- und der klimatischen Funktion
- Sicherung der Hecken, Gehölzbestände, bachbegleitenden Grünstrukturen und Grabensysteme
- Arten- und Gebietsmanagement (FFH)
- Auf geeigneten Standorten Neuanlage von Wald

Nicht von der Planung betroffen sind Flächen für den Biotopverbund und die naturbezogene Erholung, Bach- und Grabensysteme Flächen für den Artenschutz und geeignete Standorte für Wald.

Das Plangebiet liegt jedoch im Niedermoor. Moorböden haben Bedeutung für den Klimaschutz aufgrund einer hohen Senkenfunktion für Treibhausgase. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich im OT Inhausermoos um sensible Flächen handelt. Der gesamte Ortsteil besteht aus solchen Böden, alternative Standorte sind in Inhausermoos nicht vorhanden. Jede andere Fläche ist mit zusätzlichen Restriktionen behaftet. Echte Standortalternativen fehlen. Auch eine vergleichende Darstellung naturschutzfachlicher Kriterien ergibt, dass der gewählte Standort als Fläche für die Siedlungserweiterung zu bevorzugen ist und alternative Standorte im Ortsteil Inhausermoos nicht mehr und zum Teil viel weniger geeignet sind. Der gesamte Ortsteil befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, liegt im Niedermoor und in einem Schwerpunktgebiet für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Entwicklung von Bauland an vorliegendem Standort werden andere sensible Bereiche, die weitere ökologische Funktionen erfüllen, wie z.B. biotopkartierte Flächen, Flächen entlang der Moosach im regionalen Biotopverbund und extensiver genutzte und gehölzreichere Flächen, von Bebauung freigehalten.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel des Flächensparens. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Konzept sieht trotz der dörflichen Lage des Plangebietes verdichtete Strukturen vor. Eine ausschließlich dichte Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau scheidet jedoch mit Verweis auf die dörfliche Lage (siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes), die nur begrenzt leistungsfähige Haupteinschließung des gesamten Ortsteils und dem Ziel einer ausreichenden Durchgrünung und dem Erhalt von Freiflächen (Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet) aus. Zum Schutz des Niedermoorbodens soll eine Versiegelung der rückwärtigen Freibereiche vermieden werden. Entsprechende Festsetzungen hierzu werden getroffen.

Das Gebiet wird gut durchgrünt und zur Landschaft hin hochwertig eingegrünt. Da entsprechend den Ergebnissen des Bruch- und Standsicherheitsgutachtens die Moorbirken im Birkenweg und dem Wendehammer nicht erhalten werden können, werden diese als nachzupflanzend festgesetzt. Zudem ist eine Fläche für Minimierungsmaßnahmen (Pflanzung von Moorbirken) in Form der südlichen Ortsrandeingrünung vorgesehen (siehe auch Stellungnahme und Abwägung der UNB).

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat macht sich die Abwägung zu Eigen. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs werden entsprechende Aussagen zum Bedarfsnachweis sowie die infrastrukturellen Erforderlichkeiten mit der verkehrlichen Erreichbarkeit (insb. ÖPNV) und auch zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet eingearbeitet. Ferner werden Festsetzungen zum Schutz des Niedermoorbodens und grünordnerische Festsetzungen getroffen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.19 Regionaler Planungsverband München

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband München teilte mit E-Mail vom 22.10.2020 folgendes mit:

„...die Gemeinde Haimhausen will bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes und bebautes Wohngebiet schaffen (ca. 1,4 ha). Das Gebiet liegt im Ortsteil Inhausermoos und sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor.

Aus regionalplanerischer Sicht ist im Hinblick auf die Unterlagen in der frühzeitigen Beteiligung auf folgendes hinzuweisen:

- Auseinandersetzung mit der Frage, ob Innenpotentiale in der gesamten Gemeinde zur Verfügung stehen.
- Infrastrukturelle Erforderlichkeit und verkehrliche Erreichbarkeit (möglichst im ÖPNV) als Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung, siehe Regionalplan München B II Z 1.7 sowie B II Z 3.1.
- Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert, die Eigenart des Landschaftsbilds bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten und verbessert werden soll (Regionalplan München B I G 1.2.1).

Die o. g. regionalplanerischen Belange sollen im weiteren Planverlauf aufgegriffen und beachtet bzw. berücksichtigt werden.“

Abwägung:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes deckt sich mit den Inhalten der vorangegangenen Stellungnahme der Regierung (Bedarfsnachweis, innerörtliche Potenziale, Infrastruktur und ÖPNV, landschaftliches Vorbehaltsgebiet). Auf deren Abwägung wird verwiesen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat macht sich die Abwägung zu Eigen. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs werden entsprechende Aussagen zum Bedarfsnachweis sowie die infrastrukturellen Erforderlichkeiten mit der verkehrlichen Erreichbarkeit (insb. ÖPNV) und auch zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet eingearbeitet. Ferner werden Festsetzungen zum Schutz des Niedermoorbodens und grünordnerische Festsetzungen getroffen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.20 Staatliches Bauamt Freising

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt Freising äußerte sich am 13.10.2020 wie folgt:

„...mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans der Gemeinde Haimhausen besteht Einverständnis.

Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Äußerung des Staatlichen Bauamts Freising vom 13.10.2020 zur Kenntnis. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.21 Stadtwerke Unterschleißheim

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 30.10.2020 teilten die Stadtwerke Unterschleißheim, Abteilung Wasser, folgendes mit:

„...die Versorgung von Seiten der Stadtwerke Unterschleißheim Abteilung Wasser gesichert.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Wasserversorgung gesichert ist.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.22 Wasserwirtschaftsamt München

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München äußerte sich mit Schreiben vom 20.10.2020, eingegangen am 21.10.2020, wie folgt:

„...zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Grundwasser

Aufgrund des Bodengutachtens und den hohen Grundwasserständen, die bei Hochwasser geländegleich anstehen können, schlagen wir folgende Festsetzung vor:

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zur Geländeoberkante zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

2. Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geokanten Bebauungsplans sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

3. Abwasser und Wasserversorgung

Es ist noch darzustellen wie die Wasserversorgung und Abwasserversorgung sichergestellt wird. Eine Entwässerung im Trennsystem ist anzustreben.

4. Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das vorliegende Baugrundgutachten gibt an, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist, jedoch durch den hohen Grundwasserstand nur eine oberflächennahe Versickerung z.B. über Mulden möglich ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die dazu notwendigen Flächen zu berücksichtigen und zu sichern. Ansonsten besteht die Gefahr, dass nicht ausreichend Flächen für die vorgesehenen Baukörper und die Niederschlagsversickerung zur Verfügung stehen. Die Baukörper müssten dann kleiner ausgeführt werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW

(Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.' "

Abwägung:

Die Formulierungen des WWA zu Grund- und Niederschlagswasser sowie zum Schutz des Oberbodens werden als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Mit Blick auf die Versickerung von Niederschlagswasser und die hierfür nötigen Flächen sowie zum Schutz des Niedermoorbodens werden Festsetzungen getroffen, die die bauliche Nutzung (Baugrenzen, Flächen für Garagen und Carports) auf bestimmte Bereiche beschränken. Zusätzlich wird eine maximale GRZ festgelegt. Um die Garagen optimal als Keller- und Nebenanlagenersatz nutzen zu können, empfehlen sich grundsätzliche Satteldächer. Pult- und Flachdächer sind jedoch ebenfalls erlaubt. Es wird eine Regelung aufgenommen wonach diese zu begrünen sind, insofern die Flächen nicht zur Gewinnung von Solarenergie verwendet werden.

In der Begründung werden Aussagen zur Wasserversorgung (Stadtwerke Unterschleißheim) und Abwasserentsorgung (Abwasserhauptleitung als Druckleitung im Birkenweg ergänzt. Die Vorschläge zur Ausgestaltung versiegelter Flächen werden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat macht sich die Abwägung zu Eigen. In den Hinweisen und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die Aussagen zum Umgang mit Grund- und Niederschlagswasser sowie die grünorderischen Festsetzungen eingearbeitet. Die Begründung wird entsprechend erarbeitet.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.23 TenneT TSO GmbH, Äußerung vom 13.10.2020

Sachverhalt:

Von der TenneT TSO GmbH wurde am 13.10.2020 folgendes geäußert:

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

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

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Äußerung der TenneT TSO GmbH vom 13.10.2020 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.24 Regierung von Oberbayern-Bergamt

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern teilte mit Schreiben vom 28.10.2020 folgendes mit:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ bestehen aus bergrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.“

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass seitens der Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern grundsätzlich keine Einwendungen bestehen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.25 Autobahndirektion Südbayern

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.10.2020 äußerte sich die Autobahndirektion Südbayern wie folgt:

Das Plangebiet befindet sich mit einer Entfernung von ca. 330 m außerhalb der Zuständigkeit des Fernstraßengesetzes (FStrG) Südbayern. Es besteht Einverständnis.

Hinweis zum Verkehrslärm – Gutachten

- Der Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ betrifft den 6 - streifigen Ausbau der A92 vom AD München - Feldmoching bis AK Neufahrn im Bereich Inhausermoos.
- Die Anlage „Verkehrslärm“ berücksichtigt das Ausbauvorhaben auf Grundlage der 1. Tektur. Da die Fertigstellung des Berichts am 13.03.2019 er-

folgte und die 2. Tektur am 27.03.2019 eingereicht wurde, konnte die 2. Tektur nicht berücksichtigt werden. An der Verkehrsprognose und an den aktiven Lärmschutzmaßnahmen ergaben sich aber keine Änderungen.

- Die Berechnungen erfolgten mit dem Prognosenullfall. Allerdings wurde kein Fahrbahnzuschlag angesetzt. Dies bitten wir zu korrigieren: in diesen Bereich liegt eine Betonfahrbahn mit einem DSTRO von +2dB (A)
- Im Ergebnis werden die Grenzwerte nachts für Wohngebiete überschritten.“

Abwägung:

(Abwägungsvorschlag des Ingenieurbüros Kottermair)

Die Autobahndirektion weist darauf hin, dass zwischenzeitlich eine Tektur der Ausbauvorhaben des 6 streifigen Ausbaus der A 92 vorliegt. Demnach ist auf der BAB A 92 im hier relevanten Bereich im Prognosenullfall mit einem Fahrbahnzuschlag von DStrO für Beton von +2 dB(A) zu rechnen (Anlage 3 des überarbeiteten Gutachtens). An der Verkehrsprognose selbst ergab sich keine Änderung. Die Berechnungen zum Verkehrslärm mit Berücksichtigung des geänderten Fahrbahnzuschlags sind in der überarbeiteten Fassung des Schallschutzgutachtens (Anlagen 1-2 des überarbeiteten Gutachtens) dargestellt. Es errechnen sich Erhöhungen der Beurteilungspegel im Plangebiet. Daraus ergaben sich auch Änderungen der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:2016-07 (Anlage 4 des überarbeiteten Gutachtens). Der Fahrbahnbelag wurde entsprechend den aktuellen Angaben der ABD Südbayern geändert, die Verkehrslärberechnungen neu erstellt. Die Ergebnisse werden wie folgt in der Festsetzung und Begründung übernommen.

Festsetzung:

Die Wohnbebauung ist dem Lärmpegelbereich III-IV der DIN 4109:2016-07 zuzuordnen.

Begründung:

Im Plangebiet wirken durch die BAB A 92 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit um bis zu 1 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) vorliegen. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass seitens der Autobahndirektion grundsätzlich keine Einwendungen bestehen und macht sich die Abwägung zu Eigen. Im Bebauungsplanentwurf werden die entsprechenden Punkte des aktualisierten Immissionsschutzgutachtens (Zuordnung zu einem anderen Lärmpegelbereich, Anpassung der überschrittenen Immissionsgrenzwerte) berücksichtigt.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.26 Deutsche Glasfaser

Sachverhalt:

Seitens der Deutschen Glasfaser wurde sich zwar nicht zur Planung geäußert, jedoch wurden folgende Fragen gestellt:

„...Können Sie mir zu dem aufgeführten Neubaugebiet einen Bebauungsplan und einen Bauzeitenplan zukommen lassen?

- Haimhausen NBG Birkenweg Süd

Hier würden uns als Deutsche Glasfaser folgende Punkte interessieren:

1. Besteht die Möglichkeit zur Mitverlegung?
2. Gehen andere Versorger (zB. Telekom, Vodafone, ...) mit in die Gebiete?
3. Wie viele Wohneinheiten entstehen mindestens?
4. Geht es um Gewerbe- oder Privatkunden Gebiete?
5. Wann wird hier gebaut?“

Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass sich der Bebauungsplan gerade in Aufstellung befindet und die gestellten Fragen erst nach Abschluss des Verfahrens konkret beantwortet werden können. Die Fragen werden jedoch insbesondere bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und sich zum gegebenen Zeitpunkt mit der Deutschen Glasfaser in Verbindung gesetzt.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt von der oben genannten Kommunikation mit der Deutschen Glasfaser Kenntnis.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3 Planer- und Verwaltungsanregungen

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderats vom 17.09.2020 wurde dem Städtebaulichen Vorentwurf (Stand: 14.08.2020) im TOP 2.1 unter den Voraussetzungen zugestimmt, dass die Garagen bei den Parzellen 3a, 3b und 3c in den Gemeinschaftsgaragenhof verlagert und dass die Zufahrten und die Lage der künftigen Garagen bei den Parzellen 5a und 5b angepasst werden.

Bei der Überarbeitung des Entwurfs stellte sich sodann heraus, dass ein vollständiger Stellplatznachweis für die Parzellen 3a, 3b und 3c im Garagenhof nicht möglich ist. Die Gebäude wurden nach Süden verlagert und im Norden Flächen für Carports mit Abstellflächen als Kellerersatz geplant.

Bei den Parzellen 5a und 5b wurde die Lage und Zufahrt der Garagen angepasst; die Garagen wurden nunmehr auf den jeweiligen Grundstücken situiert. Die Zufahrt zur Parzell 5b erfolgt direkt vom Birkenweg aus.

Der im Konzept vorgesehene Erhalt der Birken scheidet nach der gutachterlichen Einschätzung (Bruch- und Standsicherheitsgutachtens der Dachauer Baumpflege KG) vom 29.11.2020 aus. Es wurden eine Weide und fünf Birken begutachtet. Die Weide steht im Norden der Fl.Nr. 1839. Sie wird als vital und mit noch hoher Lebenserwartung bewertet. Die Birken (im Bereich des Birkenweges und des geplanten Wendehammers) sind in ihrer Standsicherheit erheblich gemindert (Totholz, Pilzbefall, Wurzelfäule). Alle genannten Bäume liegen künftig nahe des Straßenraums (Verbreiterung Birkenweg, Wendehammer). Weiden sind zudem weniger langlebig als Birken und werden in Bebauungsplänen i.d.R. nicht als zu erhaltend festgesetzt. Birken hingegen gehören im Plangebiet zur Landschaft und werden weiterhin im Grünkonzept aufgegriffen und berücksichtigt werden. Für sie werden entsprechende Ersatzpflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt. Mithin wird einzig die Birke in der südlichen Ortstrandeingrünung (am Rande des Planumgriffs) als zu erhaltend dargestellt.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis,

- dass die Garagen bei den Grundstücksparzellen 3a, 3b, 3c im überarbeiteten Städtebaulichen Vorentwurf (Stand: 07.10.2020) zum Teil auf den Grundstücken und zum Teil im Gemeinschaftsgaragenhof geplant wurden, da ein vollständiger Stellplatznachweis im Garagenhof planerisch nicht möglich ist,
- dass die Lage und Zufahrt der Garagen bei den Parzellen 5a und 5b angepasst wurden,
- dass ein Baumgutachten erstellt wurde, welches Folgen für die Bauleitplanung hat (Ersatzpflanzung statt Baumerhalt).“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Frau Breitenbach vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss im Rahmen der Vorberatung den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ vorstellen. Dieser

Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.1 und 2.2) sowie der Verwaltungs- und Planeranregungen (2.3).

In den grünordnerischen Festsetzungen (A 9.6 Pflanzqualitäten) des Entwurfs ist fälschlicherweise die Pflanzung von Moorbirken im Straßenraum angeordnet. Die Formulierung wird der vorangegangenen Abwägung entsprechend angepasst und der Bebauungsplanentwurf korrigiert.

Für die weitere Planung ist zudem eine konkrete Planung des Straßenraums sowie der Erschließung erforderlich. Diese ist entsprechend zu vergeben; siehe TOP 3.

Diskussionsverlauf:

Frau Breitenbach erläuterte in diesem Teil der Sitzung den Bebauungsplanentwurf, der auf Grundlage der vorangegangenen Abwägungsbeschlüsse ausgearbeitet wurde. Hierbei stellt sie ausführlich die Planzeichnung vor und ging auf die wesentlichen Festsetzungen und Hinweise im Satzungsentwurf ein.

Auf Anregung von GRM Meckel stimmte das Gremium mehrheitlich zu, dass die maximale Firsthöhe bei Pultdächern reduziert und auf maximal 7,50m festgesetzt werden soll.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ (in der Fassung vom 10.12.2020) unter der Voraussetzung, dass die Ergebnisse aus der noch zu beauftragenden Erschließungsplanung eingearbeitet, die grünordnerische Festsetzung A 9.6 überarbeitet und die maximale Firsthöhe bei Pultdächern auf 7,50m begrenzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

3. Vergabe von Leistungen zur Erschließung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Birkenweg Süd"

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Vergabe Ingenieurleistungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Birkenweg Süd“ ist die Planung der Erschließung erforderlich.

Hierzu wurde ein Angebot für

- die Niederschlagswasserbeseitigung, Leistungsphase 1-9 (Grundlagenermittlung bis Objektbetreuung nach HOAI),
- den Straßenbau, Leistungsphase 1-3 und 5-9 (Grundlagenermittlung bis Objektbetreuung nach HOAI, außer Genehmigungsplanung),
- die Spartenkoordinierung und
- die Parzellierung

eingeholt.

Für die vorgenannten Maßnahmen werden Kosten in Höhe von rund 50.000,- Euro (Netto) angesetzt.

Gemäß der Bekanntmachung zur Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich in der Fassung vom 07.07.2020 erfolgte die Angebotseinholung im Rahmen des vereinfachten Vergabeverfahrens.

Das Angebot des Ing.-Büros XXX hält diese Vorgaben mit der angebotenen Summe von XXX € (Netto) ein.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

Für die Umsetzung der notwendigen Erschließungsplanung sind im HH 2021/2022 XXX€ einzuplanen.

Diskussionsverlauf:

Aufgrund der Sachverhaltsdarstellung bestehen insbesondere beim GRM Dost weitere Fragen, die im Rahmen der Sitzung nicht abschließend geklärt werden konnten.

Seitens GRM Ahlrep wurde die Frage aufgeworfen, weshalb aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit keine Vergleichsangebote eingeholt wurden, auch wenn dies hier bei der vereinfachten Vergabe grundsätzlich nicht erforderlich war.

Es wurde sich darauf verständigt, den Tagesordnungspunkt abzusetzen und nach Beantwortung der offenen Fragen erneut zu behandeln.

Beschluss Nr. 1:

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

4. Umbau und Erweiterung der Lüftungsanlage im Kindergarten Kinderhausen - Vergabe LPH 2-9

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Vergabe Ingenieurleistung

Wie im vorausgegangenen Bericht des Herrn Bias erläutert, reicht die Lüftungsanlage im Kindergarten Kinderhausen (Pfarrstraße) nicht aus an heißen Sommertagen die Temperatur in den Schlafräumen auf angenehme Temperaturen herunter zu kühlen noch den nun vorgeschriebenen Luftwechselraten bezüglich Corona zu erreichen. Es wurde um die Maßnahme zügig umzusetzen ein Angebot für die Leistungsphasen 2-9 (Vorplanung bis Objektbetreuung nach HOAI) eingeholt. Als Gesamtkosten der Maßnahme (bauliche Umbaumaßnahmen) wird mit einer Summe von 90.000€ (Netto) angesetzt. Dementsprechend ist für die Ingenieurleistungen eine Summe von ca. 30.000€ (Netto) anzusetzen.

Gemäß der Bekanntmachung zur Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich in der Fassung vom 07.07.2020 wurde die Angebotsabfrage im vereinfachten Vergabeverfahren durchgeführt, sodass das Ing. Büro XXX den Vorgaben der Bekanntmachung vom 07.07.2020 mit der angebotenen Summe von XXX€/Netto einhält.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

Für die Umsetzung der notwendigen Ertüchtigung der Lüftungsanlage sind im HH 2021 XXX€ einzuplanen.

Beschluss Nr. 1:

Das Angebot des Ing. Büro XXX aus XXX vom 21.11.2020 mit der Angebotssumme XXX€ (Netto) wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

5. Erneuerung der mechanischen Stufe in der Kläranlage - Vergabe LPH 3-9

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Vergabe Ingenieurleistungen

Wie in der BPU-Sitzung vom 26.05.2020 erläutert wurde ist die mechanische Stufe, welche das in die Kläranlage eingeleitete Abwasser von Sand und anderen Feststoffen reinigt, über 30 Jahre alt. Es häufen sich in den letzten 2 Jahren die Reparaturen an der mechanischen Stufe. Mittlerweile hat die Anlage einen Zustand erreicht, der als nicht mehr wirtschaftlich zu betrachten ist. Bei der Erneuerung der mechanischen Stufe ist die zukünftige Auslegung der Kläranlage zu berücksichtigen. In der Sitzung vom 26.05.2020 wurde beschlossen, hierfür ein geeignetes Ingenieurbüro zu ermitteln.

Zwischenzeitlich wurde in der Kläranlage eine mobile Versuchsanlage von der Fa. Bischof getestet. Das Ergebnis dieses Versuches war positiv: die Anlage der Fa. Bischof wäre für unsere Kläranlage geeignet und würde sogar den Feststoffrückhalt gegenüber der derzeitigen Anlage verdoppeln – Bericht dazu siehe Anlage.

Die Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffung und notwendige bauliche Umbaumaßnahmen) werden mit einer Summe von 150.000 – 180.000€ (Netto) angesetzt. Dementsprechend ist für die Ingenieurleistungen eine Summe von ca. 30.000 – 40.000€ (Netto) anzusetzen.

Gemäß der Bekanntmachung zur Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich in der Fassung vom 07.07.2020 wurde die Angebotsabfrage im vereinfachten Vergabeverfahren durchgeführt, sodass das Ing. Büro XXX den Vorgaben der Bekanntmachung vom 07.07.2020 mit der angebotenen Summe von XXX€/Netto einhält.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:
Für die Umsetzung der notwendigen Erneuerung der mechanischen Reinigungsstufe sind im HH 2021 250.000€ einzuplanen.

Beschluss Nr. 1:

Das Angebot des Ing. Büro XXX aus XXX vom 04.11.2020 mit der Angebotssumme XXX€ (Netto) wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

6. Bauangelegenheiten

6.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und eines Austragshauses mit 15 TG- und 3 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück mit der FINr. 101 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und eines Austragshauses mit 15 Tiefgaragen- und 3 offenen Stellplätzen für das Grundstück mit der FINr. 101 der Gemarkung Haimhausen (Hauptstraße 16) vor.

Den Bauvorlagen zufolge beabsichtigen die Bauherren die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten (Gebäude A: II+D, Satteldach, Dachneigung 45 Grad) sowie die Errichtung eines Austragshauses (Gebäude B: II+D, Satteldach, Dachneigung 45 Grad).

Hierbei ist zum Nachbargrundstück mit der FINr. 103 der Gemarkung Haimhausen eine flächengleiche Grenzbegradigung geplant. Außerdem ist eine Teilung des Grundstücks zwischen Mehrfamilienhaus und Austragshaus geplant.

Des Weiteren ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 15 bzw. 19 Stellplätzen mit zwei Zufahrten beabsichtigt (die Bauvorlagen widersprechen sich hier: Laut Bezeichnung des Bauvorhabens sind 15 TG-Plätze geplant, laut Bauzeichnung 19). Weiterhin ist

die Errichtung von 3 oberirdischen Stellplätzen geplant. Die Tiefgarage soll sich den Bauvorlagen zufolge jedoch auf beiden Grundstücken befinden.

Die Grundfläche der geplanten Bebauung beträgt den Angaben der Bauherrschaft zufolge 474 m², die jetzige Grundfläche liegt bei 537,3 m².

Im Rahmen des Vorbescheidsantrags wurden folgende Fragen gestellt:

1. Sind zwei Wohngebäude wie im Lageplan dargestellt zulässig?
2. Ist eine Bauform II+D mit einer Dachneigung von 45 Grad zulässig?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans aus dem Jahr 1961. Neben den darin getroffenen Festlegungen beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB.

In dem Baulinienplan wurden insbesondere Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Durch das geplante Bauvorhaben werden diese überschritten. Somit widerspricht das Vorhaben dem Baulinienplan. Eine Befreiung von den vorgenannten Festsetzungen wurde beantragt und könnte in Aussicht gestellt werden, da hier die Grundzüge der Planung nicht berührt wären.

Ebenfalls könnte die Frage über die Zulässigkeit zu der Bauform II+D in Kombination mit einer Dachneigung von 45 Grad befürwortet werden. Der Baulinienplan sieht zwar bei einer Wandhöhe von 5,90m ein Satteldach mit einer Dachneigung von lediglich 23 bis 27 Grad vor. Jedoch werden hier ebenso die Grundzüge der Planung als nicht berührt angesehen.

Neben dem Baulinienplan sind auch die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung einzuhalten. Für das geplante Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten sind voraussichtlich insgesamt 14 Stellplätze zzgl. 3 Besucherstellplätzen und für das geplante Austragshaus 2 Stellplätze nachzuweisen. Eine konkrete Berechnung ist jedoch derzeit nicht möglich, da keine Angaben über die geplanten Wohnungsgrößen des Mehrfamilienhauses und zum Austragshaus vorliegen. Die Besucherstellplätze für das Mehrfamilienhaus werden jedoch entsprechend der beabsichtigten Grundstücksteilung auf unterschiedlichen Grundstücken nachgewiesen, sodass hierfür nach der Stellplatzsatzung eine Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dachau) erforderlich wäre.

Anzumerken ist, dass die Abstandsflächenthematik grundsätzlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Dachau geprüft wird. Aufgrund der besonderen Fallkonstellation wurde jedoch vorab diesbezüglich mit dem Landratsamt Kontakt aufgenommen und geklärt, dass die Bauherrschaft hinsichtlich der Abstandsflächen die Hauptstraße bis zu deren Mitte in Anspruch nehmen kann und sich die Abweichung, die der Gemeinde Haimhausen im Zuge der Realisierung des Mehrzweckgebäudes erteilt wurde, nicht nachteilig auf die Planungen der Bauherren auswirkt.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist. Dies ist jedoch bauordnungsrechtlicher Natur und Seitens des Landratsamtes Dachau zu beurteilen.

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich, wie die künftige geplante Zufahrt von der Hauptstraße zur geplanten Tiefgarage hergestellt wird. Sofern hier Umbaumaßnahmen an der Erschließungsstraße (z.B. Bordsteinabsenkung) erforderlich werden behält sich die Gemeinde vor, entsprechende Kostenregelungen mit dem Bauherrn/Antragsteller zu treffen.

Da auf Höhe des Baugrundstücks keine Fläche für eine mögliche öffentliche Gehwegherstellung vorhanden ist, wäre es wünschenswert, wenn bei der Ausarbeitung der Eingabeplanung eine Vorhaltefläche für künftige Entwicklungen Berücksichtigung finden könnte.

Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass dem Antrag mit den entsprechend beantragten Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und eines Austragshauses mit 15 bzw. 19 TG- und 3 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück mit der FINr. 101 der Gemarkung Haimhausen zu.

Mit den Bauherrn bzw. dem Antragsteller ist bei Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt von der Hauptstraße eine Kostenregelung zu treffen.

In der Eingabeplanung ist für eine mögliche künftige öffentliche Gehwegherstellung eine Vorhaltefläche zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

6.2 Antrag auf Vorbescheid für ein Neubauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 283/83 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück FINr. 283/83 der Gemarkung Haimhausen (Am Pfanderling 56 A) vor.

Im Zuge eines geplanten Neubauvorhabens werden von dem Bauherrn vorab im Rahmen eines Vorbescheides einige Detailfragen gestellt.

Als Vorbescheid bezeichnet man im Baurecht eine vor Einreichung eines Bauantrags beantragte verbindliche Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wären und die selbständig beurteilt werden können. Insbes. wenn geklärt werden soll, ob weitreichende Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen erteilt werden können. Positive Aussagen im Vorbescheid binden die Bauaufsichtsbehörde im nachfolgenden Genehmigungsverfahren, vorausgesetzt, die Genehmigungsplanung weicht nicht wesentlich von den Fragen und Darstellungen des Vorbescheids ab.

Diese Bindung bezieht sich nur auf die im Antrag gestellten Fragen. Alle übrigen Belange oder Darstellungen, die erst in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, sind von der Bindewirkung nicht erfasst.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses“ im sog. „Mischbereich“. Es ist festgesetzt, dass im künftigen Objekt im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzung und in den Obergeschossen nur Wohnnutzung zulässig ist.

Für die künftige Planung des Gebäudes sind mit dem Antrag auf Vorbescheid Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Die Fragen seitens der Bauherrnschaft, die im Vorbescheidsverfahren beantwortet werden sollen lauten:

1. Anlegen einer eigenständigen Zufahrt zur verkehrlichen und öffentlichen Erschließung des neu gebildeten Grundstücks FINr. 283/83

Eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 3.11.8 (Ein- und Ausfahrt) wird beantragt.

Verwaltungsausführung:

Das bisherige Bestandsgrundstück wurde gemäß dem Bebauungsplan im Jahr 1999/2000 bebaut, die zulässige GRZ jedoch nicht vollständig ausgeschöpft. Für die noch zur Verfügung stehende Bebauungsmöglichkeit wird nun eine eigenständige Zufahrt und Erschließung gewünscht. Die Zufahrt über das Bestandsgrundstück sowie dessen Bestands-Zufahrt wird von den Antragstellern nicht in Betracht gezogen. Eine Grundstücksteilung ist bereits erfolgt. Dies löst für sich allein jedoch keine Erschließungspflicht aus.

Mit der beantragten neuen Zufahrt zu dem Grundstück FI.Nr. 283/83 sind auch Änderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt, öffentliche Parkflächen, und Bepflanzung) tangiert.

Die geplante Zufahrt führt über die öffentliche Fläche FINr. 283/43. Im Bebauungsplan ist die Fläche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese ist teilweise begrünt und dient teilweise als Zufahrt zum Grundstück FINr. 283/33. Ein Teil der vorhandenen Begrünung müsste mit Herstellung der Zufahrt entfernt werden. In den Antragsunterlagen wurde angegeben, dass ein Ersatz der Begrünung auf dem eigenen Baugrundstück kompensiert werden wird.

2. Grenzbebauung der Garage zum östlichen Nachbargrundstück

Befreiungen von den Festsetzungen

Nr. 2.4.2 Baugrenzen

Nr. 3.6.2 Garagen innerhalb überbaubarer Flächen

Nr. 3.12.1 Private Freifläche nicht überbaubar

Nr. 3.12.2 Private Freifläche für flächige Bepflanzung
werden beantragt.

Verwaltungsausführung

Laut Angabe ist für das künftige Objekt erdgeschossig eine gewerbliche Nutzung und im Übrigen eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen ist nach den Richtlinien für Kfz-Stellplätze gem. der Bekanntmachung der BayStMI vom 12.02.1978 nachzuweisen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist hier nicht anzuwenden.

Im Bebauungsplan ist zusätzlich geregelt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf eigenem Grund gefordert werden, davon mindestens einer als Garage oder gedeckter Stellplatz.

Aufgrund der Angaben der Antragsteller wird von einem Stellplatzbedarf von einer Garage und drei offenen Stellplätze ausgegangen. Aussagen zu Besucherstellplätzen wurden nicht getroffen.

Die geplante Garage ist teilweise innerhalb der Baugrenzen, in der Garagen zulässig sind, teilweise im Bereich der privaten Freiflächen, die nicht überbaubar sind jedoch mit der Ausnahme von Garagen sowie in der Fläche für die eine Bepflanzung vorgesehen ist. Hier ist ebenso ausnahmsweise eine Grenzgaragen zulässig.

Zusammengefasst ist der Standort der geplanten Grenzgarage zulässig, es bedarf keiner zusätzlichen Befreiung.

3. Stellplatz vor Garage auf privater Freifläche

Verwaltungsausführung

Damit alle erforderlichen Stellplätze (vgl. Ausführungen zu Nr. 2) auf dem Grundstück untergebracht werden können wird u.a. ein offener Stellplatz vor der Garage geplant.

Art. 47 BayBO findet hier Anwendung. Für das künftige Gebäude ist ein Zu- bzw. ein Abfahrtsverkehr zu erwarten. Somit sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Bekanntmachung des Innenministeriums. Die ausreichende Größe richtet sich nach der Art und Zahl der Kraftfahrzeuge, die abgestellt werden sollen. Einzelheiten über die Abmessungen von Garagen sowie von Stellplätzen in Garagen enthält die GaStellV (Garagenstellverordnung). Die „geeignete Beschaffenheit“ besagt: Stellplätze müssen in der Lage sein, ihren Zweck zu erfüllen. Aus dieser Thematik heraus ist es unzulässig, den Stellplatznachweis mit einem Stellplatz im Stauraum der Garage zu führen; damit kann nämlich die Garage als „Hinterlieger“ ihre Funktion nicht mehr selbständig erfüllen.

Der Stellplatz vor der Garage kann nicht anerkannt werden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist nicht anzuwenden. In dieser ist der Stellplatz vor einer Garage nur bei einem Einfamilienhaus zulässig. Beim geplanten Vorhaben wird eine Mischnutzung entstehen.

Sollte die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück nicht erfüllt werden, besteht noch Möglichkeit der Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe oder die Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherren gegenüber der Gemeinde

(Ablösungsvertrag). Zu beiden letzten Punkten wurden in den Antragsunterlagen keine Angaben bzw. Aussagen getroffen.

Im Übrigen wird auf die beiliegende Begründung der Antragsteller sowie der Darstellung und Bilder verwiesen.

Erschließung

Straße

Grundsätzlich ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde (Art. 123 BauGB). Diese ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt.

Räumlich endet die Erschließungsaufgabe an der Grundstücksgrenze.

Ist eine Erschließungsanlage erstmalig endgültig hergestellt, so wie dies im Baugebiet Mischgebiet erfolgt ist, erlischt die Erschließungslast der Gemeinde.

Verbesserungen und Erweiterungen gehören hier nicht dazu.

Die Erschließungslast kann sich auch dann zu einer Erschließungspflicht verdichten, wenn die Gemeinde einvernehmlich an der Baugenehmigung mitgewirkt hat.

Folglich müsste mit dem Bauherrn eine Vereinbarung über die Kostenträgerschaft der zusätzlichen Herstellung der Grundstückszufahrt geschlossen werden.

Kanal

Durch die Grundstücksteilung ist ein neues bebaubares Grundstück entstanden. Für das Grundstück ist ein Baurecht gegeben. Der Eigentümer des zur Bebauung anstehenden Grundstück hat einen Anspruch auf einen eigenen Anschluss (§ 4 Entwässerungssatzung –EWS-). Die Kosten für den Grundstücksanschluss im öffentlichen Straßengrund sind hier von dem Bauherrn zu tragen. Eine entsprechende Kostenerstattungsvereinbarung ist abzuschließen.

Wasser

Die Wasserversorgung ist Aufgabe des Wasserzweckverbandes Freising-Süd. Eine Anschlussmöglichkeit des Grundstücks im Rahmen der Maßgaben der Wasserabgabesatzung ist gegeben.

In der Gesamtbetrachtung schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag auf Vorbescheid für die zusätzliche Grundstückszufahrt zuzustimmen. Entsprechende Ersatzpflanzungen für die zu entfernende Begrünung müssen gewährleistet sein. Die Grenzgarage am geplanten Standort wird als bebauungsplankonform angesehen und ist zulässig.

Dem Stellplatz vor der Garage kann aufgrund der rechtlichen Bestimmungen des Art. 47 BayBO nicht zugestimmt werden. Die Begründung der Antragsteller kann nicht anerkannt werden, da die gemeindliche Stellplatzsatzung hier keine Anwendung findet.

Die Zustimmung soll unter der Voraussetzung erteilt werden, dass eine Vereinbarung zur Kostenträgerschaft mit den Bauherrn für die Herstellung der künftigen Grundstückszufahrt sowie für den erforderlichen Kanalanschluss zustande kommt und

die erforderlichen Stellplätze und ggf. erforderliche Besucherstellplätze nachgewiesen werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mischgebiet südl. des Feuerwehrhauses“ hinsichtlich der Errichtung einer neuen Grundstückszufahrt unter der Voraussetzungen, dass

-die erforderlichen Stellplätze sowie ggf. Besucherstellplätze nachgewiesen werden entsprechende Kostenvereinbarungen mit den Bauherren für die Herstellung der neuen Grundstückszufahrt sowie dem erforderlichen Kanalanschluss zustande kommen

zu.

Die (plankonforme) Grenzgarage wird anerkannt.

Der geplante Stellplatz vor der Garage ist nicht zulässig.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

6.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Lagerhalle an das besteh. Betriebsgebäude des gemeindlichen Bauhofes auf dem Grundstück FINr. 143 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 19.02.2020 TOP 10 wurde die Erforderlichkeit einer Halle im Bereich des gemeindlichen Bauhofes zum Unterstellen und Lagern diverser Gegenstände, wie z.B. Hütten für Weihnachtsmarkt, Biertischgarnituren usw. bereits behandelt.

Der notwendige Antrag auf Baugenehmigung wurde vom beauftragten Planungsbüro erstellt.

Das Gebäude ist im Ausmaß von 40,48 m Länge und einer Breite von 15,48 m mit einem Satteldach Dachneigung 12 Grad geplant. Die Kalthalle ist als Fertigteilhalle mit 4 Sektionaltoren und Betonbodenplatte vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Das Gelände der Kläranlage und des Bauhofes zwischen der Amper und dem Mühlbach an der Amperpettenbacher Straße ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt. Das Flächenpotenzial ist bereits ausgeschöpft. Im Zuge der Ertüchtigung der Kläranlage wurde ein neues Klärbecken außerhalb dieser festgesetzten Fläche errichtet. Weitere verpflichtende bauliche Veränderungen in der Kläranlage stehen noch an. Bei der Planung und Realisierung der Ökokonto- und Ausgleichsfläche auf dem Grundstück FINr. 143 wurde ein Entwicklungstreifen von ca. 40 bis 45 m berücksichtigt.

Die Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet und im Landschaftsschutzgebiet. Hierzu haben bereits positive Abstimmungen mit Fachbehörden stattgefunden.

Hinweis:

Eine Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb von vier Jahren begonnen wird. Die Geltungsdauer kann jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

Die Realisierung des Vorhabens ist erst dann vorgesehen, wenn ausreichend Finanzmittel vorhanden sind und diese im Haushalt berücksichtigt sind.

Diskussionsverlauf:

GRM Meckel stellt infrage, warum eine Baugenehmigung beantragt werden soll, wenn der Zeitpunkt der tatsächlichen Bauausführung noch gar nicht feststeht. Auch das Argument, diese vorsorglich einzuholen, überzeugte nicht, da sich die Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bauens auch grundlegend ändern könnten.

GRM Ahlrep stimmte GRM Meckel auch mit Blick auf die Lage der beabsichtigten Kalthalle im Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet sowie der finanziellen gemeindlichen Situation zu.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zu. Eine erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der „Fläche für Versorgungsanlagen“ wird zu gegebener Zeit durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 2 (angenommen)

6.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1363/4 der Gemarkung Amperpettenbach

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1363/4 der Gemarkung Amperpettenbach (Kapellenweg 6).

Das Wohnhaus ist im Ausmaß von 10,50 m Länge und 9 m Breite als E+D mit einer Wandhöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 45 Grad geplant. Nordöstlich des geplanten Gebäudes ist eine Einzelgarage mit angebautem Geräteraum vorgesehen.

Das auf dem Grundstück vorhandene Bestandsgebäude wird abgebrochen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Oberndorf“.

Befreiungen bzw. Abweichungen wurden nicht beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Umgebung eines Baudenkmals „Kapelle“. Eine Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich.

Zur Klärung der Immissionsschutzwerte des Flughafens München wird die Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde beteiligt werden.
Die vorgenannte Beteiligung der Fachbehörde wird durch das Landratsamt Dachau veranlasst.

Nachweis der gesicherten Erschließung
Straße (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO)

Die Zufahrt zum geplanten Vorhaben erfolgt über den Kapellenweg. Der Kapellenweg ist ein Privatweg (FINr. 1363/3). Eine Widmung liegt nicht vor. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung, auch wenn der Eigentümer einen Miteigentumsanteil am Weg hat, wird die Eintragung eines Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts gesehen. Die entsprechende Dienstbarkeit ist dem Landratsamt Dachau vorzulegen. Mit den Antragsunterlagen wurde eine Erklärung aller Miteigentumsseigentümer vorgelegt. Diese könnte ggf. den Anforderungen genüge leisten.

Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt über die vorhandenen Bestandsleitungen. Diese verlaufen teilweise auf Privatgrund. Entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Haimhausen liegen vor.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen privaten Leitungen in den Biberbach abgeleitet.

Wasserversorgung

Im Kapellenweg verläuft eine dinglich gesicherte Wasserversorgungsleitung. Die Anschlussmöglichkeit ist gegeben.

Die Verwaltung schlägt vor, zum Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern der Nachweis der gesicherten Erschließung vorliegt und keine Einwendungen zu den fachlichen Belangen (Denkmalschutz und Immissionsschutz) bestehen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung unter der Voraussetzung zu, sofern die gesicherte Erschließung gem. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO nachgewiesen ist sowie von Seiten der Fachbehörden (Denkmalschutz und Immissionsschutz) keine Einwendungen bestehen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

7. Vollzug der Baumschutzverordnung; Antrag auf Fällung bzw. Rückschnitt einer Hemlocktanne auf dem Grundstück FINr. 222/14 Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Fällung bzw. Rückschnitt einer Hemlocktanne auf dem Grundstück FINr. 222/14 - Sonnenstraße 18 und 20 Gemarkung Haimhausen gestellt.

Als Begründung wurde eine Teil-Verschattung der Solarkollektoren angegeben. Aus den beigegeführten Unterlagen sind der Standort des Baumes und die Lage der Solarkollektoren zu entnehmen.

Die Verwaltung hat mit der für die Gemeinde tätigen Sachverständigen eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Nach Inaugenscheinnahme ist der Baum vital. Eine Kappung in dem Ausmaß, dass sie eine positive Auswirkung auf die Verschattung der Solaranlage hat, würde eine Einkürzung von ca. 7 m bedeuten und würde dem Baum erheblich schaden.

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde ist anzuwenden. Das Entfernen oder Verändern geschützter Bäume ist zu genehmigen, wenn der Bestand oder die Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt ist. Das Entfernen oder Verändern kann im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Befolgung der Beschränkung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Aufgrund der Giebelrichtung des Gebäudes liegt eine Verringerung der Leistung der Solaranlage nur in den Wintermonaten vor. Es wird keine unzumutbare Beeinträchtigung oder nicht beabsichtigte Härte gesehen.

Diskussionsverlauf:

Im Gremium bestand Konsens darüber, dass die Hemlocktanne nicht standortgerecht und die Benachteiligung durch die Verschattung der Solaranlage hier höher zu gewichten sei. Daher könne man sich die Genehmigung der Fällung mit einer Ersatzpflanzung in entsprechender Größe und Pflanzqualität vorstellen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Fällung der Hemlocktanne auf dem Grundstück mit der Flurnummer 222/14 der Gemarkung Haimhausen unter der Voraussetzung der Vornahme einer Ersatzpflanzung zu. Als Ersatz für die Fällung ist ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12/14) zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

8. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.11.2020

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beurteilt für den in der letzten nichtöffentlichen Sitzung unter TOP 7 gefassten Beschluss, die Gründe der Geheimhaltung für weggefallen und beschließt deshalb entspr. Art. 52 Abs. 3 GO die Veröffentlichung.

Diskussionsverlauf:

Anmerkung:

Im Anschluss an die Beschlussfassung gab der Vorsitzende Beschlüsse zur Thematik

- Rahmenvertrag Kanalreinigung

bekannt, die auch in der Anlage der Niederschrift beigelegt ist.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beurteilt für den in der letzten nichtöffentlichen Sitzung unter TOP 7 gefassten Beschluss, die Gründe der Geheimhaltung für weggefallen und beschließt deshalb entspr. Art. 52 Abs. 3 GO die Veröffentlichung.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

9. Bericht des Bürgermeisters

Sachverhalt:

Keine Themen.

10. Wünsche und Anregungen

10.1 Flächennutzungsplanung zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für 380 kV-Freileitungen

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage von GRM Meckel informierte der Vorsitzende, dass die Vergabe der Planerleistungen an das Planungsbüro Linke+Kerling erfolgte.

10.2 Baugebiet Schrammerweg 1. Bauabschnitt

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende informierte auf Grund der Rückfrage von GRM Meckel, dass die Herstellung der Begrünung im Baugebiet Schrammerweg, 1. Bauabschnitt voraussichtlich im Jahr 2022 durchgeführt werden wird.

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 10.11.2020

Nichtöffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 7

Rahmenvertrag Kanalreinigungsarbeiten

Beschluss Nr. 1:

Der Rahmenvertrag über die Kanalreinigungsarbeiten für die Jahre 2021/2022 wird an die Firma KS Abwassertechnik aus Fahrenzhausen mit der Angebotssumme von XXXXXXXX €/Netto/Jahr wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: X : X

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 12.11.2020



Flory

ROYAL SOCIETY OF MEDICINE

VOLUME 100, PART 1, JANUARY 2007

ISSN 0954-6794

Printed in the United Kingdom by the Royal Society of Medicine, 11 St Andrews Place, Regents Park, London NW1 4NU

The Journal is published monthly, except for the December issue which is published bi-monthly. The subscription price of the Journal (which includes postage) is £100 per annum in advance. Single copies are available for purchase at a special price of £10.00. The Journal is also available in electronic format (PDF) for subscribers to the print edition. The electronic edition is available on the Royal Society of Medicine website (www.rsm.org.uk).

Copyright © 2007 Royal Society of Medicine

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior permission in writing from the Royal Society of Medicine.

For further information, contact the Royal Society of Medicine.

0954-6794

100