

Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 22.06.2021 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:45 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 18.05.2021, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende
Gemeinderäte: Bettina Ahlrep
Ergun Dost
Josef jun. Heigl (Vertreter für Anton Bredl)
Simon Käser
Christina Meckel
Ludwig Meier

Entschuldigt fehlten: Anton Bredl

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Elfriede Lechner

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

Öffentlicher Teil:

- 1. Ortseingangstafeln / topografischer Ortsplan**
- 2. Bebauungsplan "Birkenweg Süd" (Vorberatung)**
 - 2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2.2 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**
 - 2.3 Planer- und Verwaltungsanregungen**
 - 2.4 erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 4a Abs. 3 BauGB**
- 3. Bauangelegenheiten**
 - 3.1 Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 956 Gemarkung Haimhausen**
 - 3.2 Bauvoranfrage zum Ersatzbau und Erweiterung auf eine 2. Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 1840/1 Gemarkung Haimhausen**
- 4. Umweltpreis: Verabschiedung Richtlinien und Benennung Jury**
- 5. Koaleszenzabscheider im Bauhof**
- 6. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.05.2021**
- 7. Bericht des Bürgermeisters**
- 8. Wünsche und Anregungen**

Besonderheiten:

GRM Sabrina Spallek nahm als Gast an der Sitzung teil.

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 22.06.2021

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

1. Ortseingangstafeln / topografischer Ortsplan

Sachverhalt:

Die Ortseingangstafeln sollen mit einem Plan über das Gemeindegebiet versehen werden. Martin Herrenbrück wird den aktuellen Stand des Projektes vorstellen.

Diskussionsverlauf:

Auf Initiative von Frau Spallek, Dritte Bürgermeisterin und Herrn Herrenbrück, Fahrradbeauftragter der Gemeinde, wurde das Projekt gestartet die Ortseingangstafeln um einem Ortsplan, die örtlichen Informationen und Hinweise enthält, zu ergänzen.

Herr Herrenbrück stellte das Ergebnis aufgrund diverser Besprechungen und Sitzungen, die im Vorfeld stattgefunden haben, vor.

Weitere Ausführungen erfolgten anhand der vorbereiteten Präsentation.

Herausforderung bei der Entwicklung war, den Plan nicht mit Informationen zu überfrachten.

Sollte bei Bedarf der Platz auf den Ortstafeln für die Ankündigung von Veranstaltungen oder ähnlichem erforderlich sein, kann dieser Plan zeitlich begrenzt auch „überhängt“ werden.

Wünschenswert wäre noch weitere Standorte für die Ortstafeln als die bisher vorhandenen. Insbes. an neuralgischen bzw. frequentierten Bereichen, die vorwiegend von Radfahrern genutzt werden.

Es besteht die Möglichkeit, diesen Ortsplan als Faltplan zu drucken und für Interessierte auszulegen bzw. zu verteilen. Auf der Homepage wird dieser ebenso veröffentlicht.

Der Plan wird bezüglich der vorhandenen Buslinien noch überprüft und ggf. angepasst.

Die Zuordnung bzw. die Darstellung der hervorgehobenen Detailausschnitte werden noch optimiert.

Das Gremium wird um ein Feedback gebeten.

Seitens des Gremiums wurde das Konzept positiv gesehen. Der Vorsitzende bedankte sich bei den Initiatoren für das Engagement und hofft auf eine baldige Umsetzung in diesem Jahr.

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.

Zunächst wurde ein städtebaulicher Vorentwurf vom beauftragten Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum erarbeitet. Mit diesem Vorentwurf 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 fand hierzu auch ein Erörterungstermin für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele und zur Entgegennahme von Anregungen im Vereinsheim im Inhausermoos statt.

Im Anschluss wurde ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2020 gebilligt wurde. Gleichzeitig wurde auch die öffentliche Auslegung beschlossen.

Im Zuge der Erschließungsplanung war sodann eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang wurden auch weitere Konkretisierungen und Änderungen im Entwurf vorgenommen, sodass der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Sitzung des Gemeinderats vom 18.03.2021 erneut beraten und anschließend gebilligt wurde. Auch die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfs wurde beschlossen.

Nunmehr wurden die Öffentlichkeit 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss lediglich zur vorberatenden Abwägung mit entsprechender Beschlussempfehlung für den Gemeinderat vorgelegt.

Frau Breitenbach vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen.

Diskussionsverlauf:

Frau Breitenbach vom Planungsverband München war in der Sitzung anwesend. Ihrerseits erfolgten zu den allgemeinen Ausführungen noch ergänzende Informationen zu den Fachstellungnahmen des Landratsamtes, der Polizei sowie den Planeranregungen.

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

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.03.2021 wurde darüber informiert, dass der Bebauungsplanentwurf sowie die wesentlich verfügbaren Informationen bzw. Stellungnahmen im Zeitraum vom 29.03.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausliegen und hierzu jedermann Stellung nehmen kann.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Birkenweg Süd“ (i.d.F. vom 18.03.2021) keine Stellungnahmen eingegangen sind.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2 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

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten:

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
13. Gemeinde Eching
14. Gemeinde Fahrenzhäusen
15. Gemeinde Hebertshausen
16. Handwerkskammer für München und Oberbayern
17. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

18. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
19. Landratsamt Dachau
20. Münchner-Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
21. Polizeiinspektion Dachau
22. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
23. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
24. Regierung von Oberbayern – Regionsbeauftragter der Region 14
25. Regionaler Planungsverband München
26. Staatliches Bauamt Freising
27. Stadt Unterschleißheim
28. Stadtwerke Unterschleißheim
29. Wasserwirtschaftsamt München
30. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
31. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
32. TenneT TSO GmbH
33. Landratsamt Dachau – Kreisheimatpfleger
34. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
35. Autobahn GmbH Südbayern
36. Deutsche Glasfaser
37. Bayernets GmbH

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

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. Erzbischöfliches Ordinariat München
9. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
10. E-Werke Haniel
11. Gemeinde Fahrenzhausen
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
13. Münchner-Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
14. Regierung von Oberbayern – Regionsbeauftragter der Region 14
15. Stadt Unterschleißheim
16. Stadtwerke Unterschleißheim
17. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
18. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
19. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern

Beschluss Nr. 1:

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 Beteiligung nach § 13b i.V.m. § 13a Abs.

2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig nimmt der Gemeinderat davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.1 Deutsche Telekom AG

Sachverhalt:

Seitens der Deutschen Telekom AG ging folgende Stellungnahme ein:

„...Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2020744 vom 05.11.2020 Stellung genommen (grober Inhalt: Die Belange der Dt. Telekom Technik werden durch Ihre Planungen nicht berührt.) Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Zur Abfrage der Objektdaten wird parallel ein Datenerfassungsbogen versendet.“

Abwägung:

Die angesprochene Stellungnahme wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.12.2020 im Rahmen der Abwägung behandelt. Änderungen waren nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2 Energie Südbayern GmbH

Sachverhalt:

Von der Energie Südbayern GmbH bzw. von Energienetze Bayern GmbH & Co. KG ging folgende Stellungnahme ein:

„Im Ortsteil Inhausermoos sind derzeit keine Leitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vorhanden. Bitte erkundigen Sie sich noch bei anderen Versorgern (wie z.B. Bayernets etc.).“

Abwägung:

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Andere Energieversorger wurden am Verfahren beteiligt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH bzw. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.3 Gemeinde Eching

Sachverhalt:

Die Gemeinde Eching gab folgende Stellungnahme ab:

„...Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Eching zur Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.4 Gemeinde Hebertshausen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hebertshausen hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Gemeinde Hebertshausen hat keine Einwände zum im Betreff genannten Bebauungsplan.“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Hebertshausen zur Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Auf der 1,4 ha großen Fläche, die im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und daher nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen war, soll Wohnbebauung auf 24 Parzellen in Form von Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern entstehen, in die sich nordwestlich eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen einfügt. Die Planunterlagen aus dem vorausgegangenen Planentwurf wurden u.a. um textliche Erläuterungen, Festsetzungen und Hinweise ergänzt und damit wesentlich konkretisiert. Hinsichtlich der Planung sei auf die vorausgegangene Stellungnahme von Oktober 2020 verwiesen, die auch für das vorliegende Verfahren als grundsätzlich noch einmal angeführt zu betrachten ist. Im Zusammenhang mit ihrer vorausgegangenen Stellungnahme begrüßt die Handwerkskammer für München und Oberbayern die ergänzten textlichen Hinweise Nr. 10 zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern.“

Ergänzend wird hier nochmal die Stellungnahme vom Oktober 2020 wiedergegeben:

„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:

Die HWK verweist auf ihre vorherige Stellungnahme, in der sie eine Mischbaufläche im Süden des Plangebietes anregt und auf die Lage im wassersensiblen Bereich mit hohem Grundwasserstand hinweist. Diese Punkte hat der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung am 10.12.2020 vollumfänglich behandelt. Die daraus erfolgte Anpassung im Bebauungsplan (Hinweis Nr. 10 zum Schutz vor hohen Grundwasserständen) wird nun von der HWK ausdrücklich begrüßt. Erneute Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Bebauungsplanentwurf sind nicht angezeigt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Sachverhalt:

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...mit dem dargelegten Planvorhaben zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. Es ist nachvollziehbar, dass mit diesem Planvorhaben der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden soll.

Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.7 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abteilung Rechtliche Belange, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Einwendungen:

- Ein Ausschluss aller Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 und Abs.3 BauNVO ist nicht möglich (BVerwG, Beschl. v. 8.2.1999 – 4 BN 1/99).

Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt, gleichzeitig werden aber gem. § 1 Abs. 5 BauNVO alle Nutzungen mit Ausnahme der Wohnnutzung ausgeschlossen. Diese Vorgehensweise stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs.5 BauNVO dar, da die getroffene Festsetzung nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietscharakters wahrt. Insofern kann zunächst auch dahinstehen, ob die Festsetzung städtebaulich gerechtfertigt ist. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets (WA) normiert § 4 Abs.1 BauNVO. Danach dient das Gebiet *vorwiegend* dem Wohnen. Näheres ergibt sich alsdann aus § 4 Abs.2 BauNVO.

Durch Ausschluss aller Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauNVO wird im rechtlichen Ergebnis die Wirkung eines reinen Wohngebiets (WR) hergestellt, ohne dieses als solches festzusetzen. Mit dem festgesetzten Ausschluss ist der allgemeine Charakter des nach § 4 BauNVO zu beurteilenden Gebietstypus eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht mehr gegeben.

Rechtsgrundlagen: § 4 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO“

Abwägung:

Den Einwendungen wird nachgekommen, die Festsetzung 2.1 wird wie folgt geändert: „Die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.“ Somit sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden usw. sowie kirchliche, soziale usw. Einrichtungen zulässig. Aufgrund der klaren, auf Wohngebäude fokussierten Struktur des Gebietes ist nicht damit zu rechnen, dass gebietsunverträgliche Nutzungen (mit hohem Verkehrsaufkommen) angesiedelt werden. Die Begründung wird angepasst.

„Hinweise:

- Es wird empfohlen, zu den einzelnen Festsetzungen die entsprechende Rechtsgrundlage zu zitieren“

Abwägung:

Generell besteht keine Pflicht die Rechtsgrundlagen im BPlan zu benennen. Wichtig ist, dass die Festsetzungen von einer Rechtsgrundlage gedeckt sind. Zur Klarstellung werden die einschlägigen Paragraphen in der Begründung genannt. Sie sind üblicherweise nicht Bestandteil der Festsetzungen.

- „Es wird empfohlen zu überdenken, ob nicht zum besseren Verständnis des Bebauungsplanes eine ausdrückliche Trennung nach Festsetzungen durch Planzeichen (mit Legende) und durch Text sinnvoll ist. So könnte beispielsweise bereits in der Planzeichnung das Baugebiet dargestellt werden.“

Abwägung:

Die Baugebiete sind bereits in der Planzeichnung benannt („WA“). Alle im Plan festgesetzten Zeichen werden in den textlichen Festsetzungen erläutert, gegliedert nach den jeweiligen Zwischenüberschriften. Dies entspricht einer bewährten Systematik, die gerade der einfacheren Lesbarkeit dient und Dopplungen (Legende +textliche Festsetzungen) vermeidet. Am bisherigen Planlayout wird festgehalten.

- „Mit Blick auf die Entscheidung des VGH München (VGH München, Urteil vom 21.10.2014 - 1 N 11.1456) ist zu prüfen, ob eine Kombination von GRZ und GR möglich ist. Dies wird in jedem Fall dann ausscheiden müssen, wenn die Festsetzungen (auch durch Auslegung) in einem nicht zu lösenden Widerspruch stehen. Im Sinne der Rechtssicherheit wird daher empfohlen, diese Festsetzungen zu überdenken.“

Bereits dem Wortlaut des § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO ist zu entnehmen, dass im Bebauungsplan *entweder* eine Grundflächenzahl *oder* die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden kann. Eine Kombination beider Festsetzungen scheidet bereits aus regelungstechnischen Gründen aus. Ziel beider Festsetzungsvarianten ist es, die flächenmäßige Ausdehnung baulicher Anlagen im Plangebiet zu bestimmen. Während die Grundflächenzahl den Wert in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks bestimmt (§ 19 Abs. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO), legt die Größe der Grundflächen den Wert durch eine zahlenmäßig bestimmte Flächenangabe für das gesamte Baugebiet, Teile des Baugebiets, für einzelne Baugrundstücke, Grundstücksteile oder für Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO) fest. Jede der beiden Festsetzungsvarianten ist demnach für sich allein geeignet, das Maß der Grundfläche zu bestimmen, das bauliche Anlagen in Anspruch nehmen können.“

Abwägung:

Zu diesem Sachverhalt hat eine Rücksprache mit dem Landratsamt (LRA) stattgefunden. Demnach geht es darum, die Gemeinde i.S.d. Rechtssicherheit darauf hinzuweisen, dass es Fälle gibt, in denen die Rechtsprechung Kombinationen aus GR- und GRZ Festsetzungen bemängelt. Das LRA empfiehlt daher die Festsetzung zum Nutzungsmaß erneut zu prüfen.

Dies ist erfolgt: Im Bebauungsplan Birkenweg-Süd werden eine GR und ein max. zulässiges Überschreitungsmaß in Form der GRZ festgesetzt. Die GRZ-Überschreitung wird ausdrücklich nicht als Konkurrenz zur GR, sondern als ergänzende Festsetzung getroffen. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut der Festsetzung A 3.3 wonach die GR durch die § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden kann. Die BauNVO sieht in § 19 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich vor, dass die Gemeinde im Bebauungsplan eigene Festsetzungen zur GRZ treffen kann. In diesem Sinne legt der Bebauungsplan fest, welche GR für Hauptbaukörper + Terrasse und welches Gesamtmaß inkl. der §19-4-Anlagen (Stellplätze, Zufahrten usw.) je Grundstück versiegelt werden darf (GRZ). Ein Widerspruch ist darin nicht zu erkennen. Durch die Festsetzung der gebäudebezogenen GR wird das städtebaulich wichtige Kriterium der gleichgroßen Gebäude je Gebäudetyp unabhängig von der Grundstücksgröße zum Ausdruck gebracht. Die GRZ variiert hingegen, da sie von der Grundstücksgröße abhängig ist. Soll nach Auffassung des Landratsamtes die Kombination aus GR und GRZ entfallen, müsste analog zur GRZ je Grundstück eine Gesamt-GR festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Gesamt-GR würde zu keinem anderen Ergebnis führen, als die vom Gesetzgeber vorgesehene Regelung der GRZ für 19-4-Anlagen. In seiner juristischen Überprüfung hat der seitens der Gemeinde beauftragte Rechtsanwalt die Rechtssicherheit der Festlegung einer GR für das Hauptgebäude und einer GRZ für die 19-4-Anlagen ebenfalls bestätigt.

- „Es wird empfohlen zu überprüfen, ob die Festsetzung unter Nr. 3.2 von einer Rechtsgrundlage umfasst ist.“

Abwägung:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt besteht Rechtsunsicherheit, ob § 16 Abs. 5 BauNVO als Festsetzungsgrundlage herangezogen werden kann. Es ist nicht abschließend geklärt, ob Balkone, Außentreppen usw. als Teile baulicher Anlagen gelten, für die gem. § 16 unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt werden können. Der Gemeinde ist es ein ausdrückliches Anliegen die GR für Hauptgebäude und die GR für Balkone, Terrassen, Außentreppen, überdachte Flächen gesondert zu regeln, also nicht eine hohe GR festzusetzen und der alle Gebäudeteile subsumiert sind. Sie sieht die Gefahr gegeben, dass im Nachgang durch Befreiung/ Ausnahmen/ Schwarzbauten der BPlan und sein zugrundeliegendes Konzept des Flächensparens aufgeweicht würden. Auch hierzu wurde seitens der Gemeinde juristischer Rat eingeholt. Der Rechtsanwalt bestätigt, dass §16 Abs. 5 BauNVO die korrekte Grundlage für die Festsetzung von gesonderten Nutzungsmaßen für Balkone usw. als Teile baulicher Anlagen sind.

- „Dies gilt ebenso für die Festsetzung unter 3.4.“

Abwägung:

Festsetzungsgrundlage ist § 21 a Abs. 2 BauNVO, wonach Flächen für Gemeinschaftsanlagen außerhalb eines Baugrundstücks nur anzurechnen sind, wenn der BPlan dies festsetzt, was er im vorliegenden Fall ausdrücklich nicht tut. Dies wird in der Begründung ergänzt.

- Es wird empfohlen, die Festsetzung unter 3.9 nicht unter Maß der baulichen Nutzung zu treffen, da sie ihre Grundlage in § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB und nicht in § 9 Abs.1 Nr.1 Alt.2 BauGB hat.

Abwägung:

Die Festsetzung A 3.9 verbleibt unter „Maß der baulichen Nutzung“, jedoch wird die Überschrift ergänzt und lautet „3 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen“.

- „In dieser Festsetzung wird ein Bauraum erwähnt. Eine Unterteilung in Bauräume lässt sich aus der Planzeichnung aber nicht entnehmen. Ist damit „Baugrundstück“ 2 gemeint? Im Sinn der Normklarheit wird deswegen empfohlen, dies zu überarbeiten.“

Abwägung:

Die Festsetzung wird korrigiert („Baugrundstück“ statt „Bauraum“)

- „Es wird empfohlen zu überprüfen, ob der Festsetzung in 4.5 nur deklaratorische Wirkung zukommt.“

Abwägung:

Die Festsetzung 4.5 stellt klar, das untergeordnete Gebäudeteile nicht außerhalb der Baugrenze liegen dürfen. Sie ist zur besseren Lesbarkeit eingefügt, jedoch braucht sie keine eigene Nummerierung und wird Festsetzung 4.4 „Baugrenze“ zugeordnet.

Rechtsgrundlagen: § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO“

Abwägung (Fazit):

Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

- Art der Nutzung, unzulässig sind nur die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten redaktionell angepasst:

- Benennung der Rechtsgrundlagen in der Begründung
- Ergänzung der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ um die Zahl der Wohnungen
- Nähere Bestimmungen zur Baugrenze

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Abteilung Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Festsetzung zur Art der Nutzung (A 2.1) wird geändert. Zur besseren Lesbarkeit werden redaktionelle Änderungen bezgl. Zahl der Wohnungen, Baugrenze und Benennung der Rechtsgrundlagen durchgeführt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.8 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinweise:

Wie bereits in unserer Stellungnahme zum Entwurf ausführlich dargelegt, bestehen hinsichtlich der geplanten, nicht unerheblichen baulichen Erweiterung in einem sensiblen Bereich der Gemeinde (Inhauser Moos, Niedermoorstandort mit besonderen und schützenswerten ökologischen Funktionen, die lt. Gesetz zu erhalten sind) erhebliche Bedenken.

Aus ausführlich dargelegten und auch nachvollziehbaren Gründen will die Gemeinde die Planung, die mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB

genannten Schutzgüter verbunden ist, trotzdem weiterverfolgen. Der Anregung, das Baugebiet dann wenigstens zu verkleinern wurde dabei nicht gefolgt.

Auf Grund der sensiblen Lagen sind wir auch weiterhin der Meinung, dass die bauplanungs-rechtliche Behandlung nach § 13 b i. V. mit § 13 a BauGB der sensiblen Situation nicht gerecht wird, da hierbei weder ein Umweltbericht noch Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Dem Bebauungsplan beigelegt wurde eine durch einen zertifizierten Baumkontrolleur erstellte aktuelle Bewertung der Bestandsbäume. Leider fehlt eine Verortung der nummerierten Bäume, so dass nicht nachvollziehbar ist, welche Bäume bewertet wurden.

Folgende Punkte sollten in der Planung noch Beachtung finden:

1.

Unter 12. 4 Hinweisen wird lediglich vermerkt, dass massive Gehölzrückschnitt- oder Rodungsmaßnahmen in der Vogelbrutzeit zu vermeiden sind. Aus artenschutzrechtlichen Gründen dürfen Eingriffe in Gehölzbestände innerhalb dieser Zeit nur durchgeführt werden, wenn unumgänglich und nachweislich sichergestellt wurde, dass sich keine brütenden Vögel in den Gehölzen befinden. Da auch einige älter Birken von einer Rodung betroffen sein werden, ist zudem noch zu ergänzen, dass hier beim Vorhandensein von Baumhöhlen auch sichergestellt sein muss, dass diese nicht von Fledermäusen als Überwinterungsquartier genutzt werden. Hierfür ist ggf. ein/e qualifizierte/r Fachfrau/mann einzuschalten. Da die UNB die sich aus der Planung ergebenden Bauanträge vermutlich nicht mehr auf den Tisch bekommen wird, wird die Gemeinde gebeten die zukünftigen Bauherren auf die Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben hinzuweisen.

Abwägung:

Die Formulierung zum besseren Schutz der Fledermäuse wird in den Hinweisen wie folgt ergänzt. „Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob zu entfernende Bäume als Überwinterungsquartier von Fledermäusen genutzt werden.“ Ist das der Fall, ist das weitere Vorgehen mit dem Sachverständigen abzustimmen, ggf. muss die Rodung verschoben werden, bis die Winterruhe beendet ist.

2.

Es fällt auf, dass bei den Bauparzellen 4, 5a und 5b durch die rückwärtige Anordnung der Garagen relativ lange Zufahrten ergeben. Hier sollte geprüft werden, ob diese durch entsprechende Verschiebung der Garagen verkürzt werden können.

Abwägung:

Das Verschieben der Garagen näher zur Stichstraße kann aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. In dem nach Süden hin eher lockeren bebauten Gebiet, soll keine lange, geschlossene Gebäudezeile entstehen, wie es der Fall wäre, wenn die Garagen in einer Flucht mit den Wohngebäuden stehen. Zudem würde bei Parzelle 5a im EG keine Belichtung von Westen möglich sein und bei 5 b stünde die Garage direkt an der Retentionsmulde. Allein die Garage der Parzelle 4 könnte versetzt werden, was aber ggü. Garage von Nr. 5 b zu unglücklichen Restflächen im rückwärtigen Bereich führen würde.

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, § 39 Abs. 1 und 5 Ziff. 3 i.V. mit § 44 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3 BNatSchG“

Abwägung (Fazit):

Der Bebauungsplan wird unter C Hinweise redaktionell ergänzt. Eine Formulierung zum Schutz von Fledermäusen wird eingefügt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplan wird in den Hinweisen redaktionell ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.9 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abteilung Technischer Umweltschutz hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinweise:

Verkehrslärm

Für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ausgehend von der südlich gelegenen Autobahn A 92 wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 6562.1/2019-AS vom 13.03.2019 mit einer ergänzenden Stellungnahme Nr. 6562.3#1/2020-AS vom 30.11.2020 durchgeführt.

Den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zufolge werden im Plangebiet Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts erreicht und damit die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten. Im südlichen Plangebiet werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags um 1 dB(A) überschritten. Zur Nachtzeit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Da bei der Planung eines allgemeinen Wohngebietes nicht nur gesunde Wohnverhältnisse, sondern auch die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

sichergestellt werden soll, empfehlen wir dringend bei Überschreitung der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete baulichen Schallschutz festzusetzen, soweit eine Orientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht möglich ist.

Aus unserer fachlichen Sicht sind daher die in den Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes nicht ausreichend. Wir empfehlen die Festsetzung Nr. 11.3 wie folgt zu ändern:

An Fassaden, bei denen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Nr. 6562.2 /2019-AS vom 15.03.2019 in Verbindung mit der Ergänzung Nr. 6562.3#1/2020-AS vom 30.11.2020 eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete vorliegt, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung dieser Räume an einer von der Schallquelle abgewandten Fassadenseite liegt. Wo dies nicht möglich ist, sind - unabhängig von mechanischen Belüftungseinrichtungen - an mindestens einem Fenster zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden, etc. vorzusehen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Innenraum tags 40 dB(A) und 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster.“

Abwägung:

Zur Stellungnahme des techn. Umweltschutzes äußert sich das Ing.Büro Kottermair wie folgt: Die vom Landratsamt genannten baulichen Schallschutzmaßnahmen (mit Ausnahme der Schiebeläden) werden in der Regel beim Anlagen- und/oder Sportlärm vorgesehen, wenn keine Immissionspunkte nach TA Lärm bzw. 18. BImSchV entstehen sollen. Beim Verkehrslärm (um den es sich im vorliegenden Fall handelt) sind Schallschutzfenster grundsätzlich zulässig. Zur Tagzeit kann z.B. über das geöffnete Fenster stoßgelüftet werden, für nachts gibt es ein Schallschutzfenster mit einem Lüftungssystem. Wenn ein schutzbedürftiger Raum nur über ein Fenster verfügt, ließe sich dies mit den vom LRA vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen, v.a. „Prallscheibe“, nicht mehr machen; mit einem verglasten Vorbau vor dem Fenster bliebe das Problem ebenfalls, wenn der nicht über öffentbare Teile verfügt.

Es wird angeregt statt der Formulierung des Landratsamtes und anstatt der bisherigen Festsetzung folgende Festsetzung zu treffen, um damit die Problematik „Verkehrslärm-Schallschutzmaßnahmen“ bei den zukünftigen Bauherren/deren Planern klar herauszustellen:

„An den mit Planzeichen markierten Gebäudeseiten werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für WA-Gebiete von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts überschritten. Hier ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die IGW von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts eingehalten sind. Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen

Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücke ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt. Die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109: 2016-07 schutzbedürftigen Räume, müssen dabei abhängig von der Raumart (Wohnung, Büroräume usw.) und den jeweiligen Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1: 2016-07 erfüllen.

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

Üblicherweise wird in Festsetzungen nicht auf schalltechnische Untersuchungen verwiesen, dies erfolgt in der Begründung.

Anmerkung der Planverfasserin: Zwischenzeitlich wurde in Bayern die neue DIN 4109: 2018-01 baurechtlich eingeführt. Dies löst nach juristischer Einschätzung im laufenden Verfahren nicht die Notwendigkeit aus, das vorliegende Schallschutzgutachten daraufhin anpassen zu müssen, sofern mit der Anwendung der alten DIN gewährleistet ist, dass die Lärmproblematik ausreichend bewältigt wird. Die Anwendung der DIN ist freiwillig und rechtlich nicht bindend. Die Gemeinde stellt im Rahmen der Abwägung fest, dass die auf Basis der DIN 4109: 2016-07 für das Plangebiet getroffenen Schallschutzmaßnahmen konkret und geeignet sind, um den Anforderungen an den Gesundheitsschutz in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

„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. In der ergänzenden Stellungnahme Nr. 6562.3#1/2020-AS wurde dargelegt, dass keine seltenen Ereignisse (z.B. Turniere) zu berücksichtigen sind und die Vereinsgaststätte durch das näher gelegene Wohngebiet Moosachstraße bereits begrenzt wird. Im Plangebiet sind daher keine unzulässigen Lärmimmissionen durch die Sportanlage zu erwarten.

Elektromagnetische Felder

Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe mit einer Firsthöhe von 8,5 m sind entsprechend der Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder der Möhler+Partner Ingenieure AG, Bericht-Nr. 740-4634-2 von Januar 2017, keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die 100 kV Überlandleitung im Plangebiet zu erwarten.

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.“

Abwägung:

Zur Klarstellung, dass im Umkreis des Plangebietes keine schädlichen Umwelteinwirkungen von gefährlichen Stoffen ausgehen, wird die Formulierung in die Begründung aufgenommen.

Rechtsgrundlagen:

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 sowie Art. 13 Seveso-III-Richtlinie.“

Abwägung (Fazit):

Die Festsetzungen zum Schallschutz werden entsprechend den Textvorschlägen des Ing.Büros umformuliert und die Begründung, wie vom Landratsamt angeregt, ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Abteilung Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Festsetzungen unter A 11 Immissionsschutz sowie die Begründung werden ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.10 Landratsamt Dachau, Fachbereich: Öffentlicher Personennahverkehr

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Öffentlicher Personennahverkehr, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinweise:

Dem Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ in der Fassung vom 18.03.2021 liegen u.a. die Beschlüsse der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 08.12.2020 bei. Unter TOP 2.2.17 wurde unsere (Landratsamt Dachau, Fachbereich: Öffentlicher Personennahverkehr) Stellungnahme vom 16.10.2020 behandelt. Wir weisen darauf hin, dass die Annahme unter dem Punkt Diskussionsverlauf, der Ausbau und die

Erweiterung des ÖPNV, speziell im Bereich der B13/Kanalweg, sei bereits beschlossen und wird zum Fahrplanwechsel 2021 in Kraft treten, nichtzutreffend ist.

Eine Bedienung der Haltestelle „Inhausermoos, Kanalweg“ ist bei den vertakteten Tangentiallinien 771 und 772, welche zum Fahrplanwechsel 2021 neu eingeführt werden, nicht vorgesehen. Lediglich die bestehende MVV-Regionalbuslinie 693 wird die Haltestelle „Inhausermoos, Kanalweg“ weiterhin bedienen.“

Abwägung:

Der Gemeinde ist bewusst, dass der Ortsteil Inhausermoos nicht in gleicher Qualität wie die Hauptorte an den ÖPNV angebunden sind. Eine Grundversorgung ist jedoch, wie in der Begründung bereits dargestellt, grundsätzlich gegeben. Die Buslinien 693 und 723 decken den Schülerverkehr ab. Die Buslinien 771 und 772 fahren im 40/60min Takt nur die weiter entfernte Haltestelle „Maisteig“ an. Diesen Sachverhalt erkennt die Gemeinde an. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist das Baugebiet für den örtlichen Bedarf der Anwohner in Inhausermoos konzipiert. Zum einen ist den Anwohnern die suboptimale ÖPNV-Anbindung bekannt, zum anderen zieht die Gemeinde mit den geplanten 24 Wohngebäuden kein unverträgliches Maß an neuen Einwohner in den Ortsteil, der einen neu zu deckenden Bedarf an ÖPNV-Fahrten verursachen würde.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Öffentlicher Personennahverkehr, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

**2.2.11 Landratsamt Dachau, Fachbereich:
Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle**

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Einwendungen:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.
Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.
Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).“

Abwägung:

Die Gemeinde Haimhausen hat im Jahr 2003 die Wasserversorgung für den Ortsteil Inhausermoos an die Stadtwerke Unterschleißheim abgegeben. Regelungen zur Übertragung der Löschwasserversorgung wurden nicht getroffen, sodass hierfür weiterhin die Gemeinde zuständig ist. Vereinbarungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen wurden nicht getroffen. Im Zuge der Planungen zur Bauleitplanung „Birkenweg Süd“ bestätigten die Stadtwerke Unterschleißheim gegenüber der Gemeinde im Jahr 2018 und 2020, dass der erforderliche Grundsatz gemäß dem Arbeitsblatt W 405 mit 48m³/h gewährt ist. Eine aktuelle Durchflussmessung der Stadtwerke im Bereich des Birkenwegs hat nunmehr allerdings ergeben, dass lediglich eine Löschwassermenge von 30,6 m³/h vorhanden ist. Dies wurde auch von einer unabhängigen Messfirma bestätigt. Die Gemeinde steht derzeit in Gesprächen mit den Stadtwerken Unterschleißheim, um den erforderlichen Grundsatz herzustellen. Seitens der Stadtwerke wurden hierfür zwei Lösungsmöglichkeiten in Betracht gezogen: 1.

Leitungsausbau/Verbesserung/Erneuerung des bestehenden Leitungsnetzes oder 2. Verlegung einer zweiten Einspeisungsleitung. Welcher dieser Lösungswege in Betracht kommt, wird sich zeitnah klären. Da die Bereitstellung von Wasser auf die Stadtwerke übertragen wurde, wurde seitens der Stadtwerke auch eine Regelung zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme in Aussicht gestellt. Die Verhandlungen hierzu werden zeitnah eingeleitet. Nach derzeitiger Sachlage kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme durch die künftigen Bauherren der erforderliche Grundsatz hergestellt und damit die Erschließung in diesem Punkt gesichert sein wird.

In den Hinweisen zum Brandschutz werden die Formulierungen bezgl. „Flächen für die Feuerwehr“ und „Rettungshöhen“ ergänzt: „Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ ist auf den Baugrundstücken unter allen Umständen einzuhalten. Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Hinweise zum Brandschutz werden ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.12 Polizeiinspektion Dachau

Sachverhalt:

Die Polizeiinspektion Dachau hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Landratsamt Dachau hat bereits den städtebaulichen Entwurf kritisch beurteilt. Die langen Anfahrtswege zu den Grundstücken wurden bemängelt. Das Landratsamt regt an zu prüfen, ob die Garagen längs entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden können. Auf öffentlichen Verkehrsgrund sind keine Stellplätze vorgesehen. Nach allgemeiner Erfahrung ist anzunehmen, dass pro Haushalt meistens mehr als ein Fahrzeug genutzt werden. Zwangsläufig werden Fahrzeuge auf der Straße geparkt werden. Es ist nicht ersichtlich wo diese Fahrzeuge Platz finden sollen. Gerade in ländlichen Regionen sind die Bewohner auf ein Kfz angewiesen. Parkprobleme scheinen hier vorprogrammiert. Es ist anzunehmen, dass in Zukunft regelnd in die Verkehrssituation eingegriffen werden muss. Der Unterzeichner regt deshalb an zu prüfen, wie öffentliche Stellplätze geschaffen werden können.“

Abwägung:

Die Stichstraßen sind nur ca. 30 m lang und damit kürzer als bei der nördlichen Bestandsbebauung, die ohne Wendehammer auskommt. Es ist ein bewusst gewähltes Erschließungskonzept, das an die ortstypische Struktur anknüpft und ruhige Wohnstraßen schafft. Auch die Wendehämmer sind bewusst eingeplant, um einfaches Wenden für Pkw und Aufstellflächen Feuerwehr zu gewährleisten. Bei der Planung der Garagen und Stellplätze wurden je Grundstück zwei Stellplätze eingerechnet, zumeist in Form von Doppelgaragen, im Bereich der Parzellen 1 bis 3 sind sie in den Gemeinschaftsgaragen und den Carportflächen untergebracht. Für Besucher oder einem erhöhten Stellplatzbedarf bei mehr als einer Wohneinheit besteht die Möglichkeit auf offenen Stellplätzen zu parken, die zusätzlich zu den zwei Garagenstellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Dazu wurde ausdrücklich wurde ein Abweichen von der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgesetzt, wonach der Stauraum vor der Garage, wenn 5 m tief, als Stellplatz angerechnet werden kann. Bei der Überschaubarkeit des geplanten Gebietes mit 24 Wohngebäuden und realistischen 27 Wohneinheiten ist nicht mit einer derart problematischen Parkraumsituation zu rechnen, als dass mit der Notwendigkeit eines polizeilichen Eingreifens zu kalkulieren wäre. Öffentliche Stellplätze ließen sich nur mit einer Verbreiterung des Straßenraumes bewerkstelligen, was wiederum größere Retentionsflächen entlang der Straße erfordern würde. Um dies realisieren zu können, müsste der Umgriff des gesamten Plangebietes verbreitert werden, was nicht Ziel der Planung entspricht. Sie sieht vor Wohnraum in möglichst dichter, flächensparender und gleichzeitig ortsbildverträglicher Bauweise zu ermöglichen. Auf den privaten Baugrundstücken ist ausreichend Fläche zum Unterbringen des Parkverkehrs vorhanden. Umgekehrt können die durch die GRZ begrenzten versiegelbaren Flächen durchaus ein Ausschlusskriterium für weitere Wohneinheiten auf einem Grundstück sein und so dazu beitragen, eine unverträgliche Entwicklung zu verhindern. Die Gemeinde sieht sich daher nicht veranlasst, für den privaten Parkverkehr Stellplätze im öffentlichen Straßenraum anzubieten.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht angezeigt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.13 Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...zur o.g. Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass keine luftrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Durch die Lage der Grundstücke in der weiteren Umgebung des Verkehrsflughafens München muss mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden.“

Abwägung:

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis ergänzt: „Im Plangebiet muss mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden.“ Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Ein Hinweis zum Fluglärm wird redaktionell ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.14 Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Zum o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 14.10.2020 Stellung genommen und insbesondere auf das Erfordernis eines Bedarfsnachweises für die Neuausweisungen sowie die Berücksichtigung flächensparender Siedlungsformen, auf die Beachtung der Ziele zur Verkehrsanbindung insbesondere in Hinblick auf den

ÖPNV sowie die Berücksichtigung der Belange des betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes hingewiesen. Die Planunterlagen liegen nun in deutlich ergänzter und somit bewertbarer Form vor. Der Bedarf für die Neuausweisung wird im Abwägungsvorschlag des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.12.2020 begründet. Auch wenn anhand dieser Darstellung in der Gemeinde Haimhausen durchaus noch Baulücken vorhanden sind, kann insbesondere angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Bedarf für eine generelle Neuausweisung als plausibel begründet angesehen werden. Zukünftige Entwicklungen sollten sich jedoch auf die Bereiche, die im Regionalplan gem. RP 14 B II G 2.1 als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt sind, konzentrieren. Die geplante Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern, aber auch 2 Häusergruppen und einem Mehrfamilienhaus wird von der Gemeinde als flächensparende Siedlungsform im Kontext der bestehenden Ortsstruktur bewertet. Eine optimale Verkehrsanbindung ist zwar im Wesentlichen lediglich für Kfz gegeben, es ist jedoch auch eine Versorgung durch den ÖPNV gegeben. Da letztere sich insbesondere an den Bedarfen des Schülertransports orientiert, wäre eine Verbesserung dieses Angebots ausdrücklich anzuraten (vgl. RP 14 B II Z 1.7, RP 14 B II Z 3.1).“

Abwägung ÖPNV:

Die von der Regierung angeführten Ziel des Regionalplans beinhalten Folgendes: BII Z 1.7: „Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr zu beachten.“ Lt. Begründung zu diesem Ziel kommt insbesondere der Anbindung/ Anbindbarkeit neuer Siedlungsflächen an den ÖPNV eine Schlüsselrolle zu. B II Z 3.1: „Verkehrliche Erreichbarkeit möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.“ Lt. Begründung zu diesem Ziel soll die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum auf die zentralen Orte mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit konzentriert werden. Disperse Siedlungsstrukturen haben eine schlechte Erreichbarkeit und erzeugen viel (Kfz-)Verkehr. Wie bereits bei der Stellungnahme des Landratsamtes und auch in der Begründung zum BPlan angeführt, ist der Gemeinde die verbesserungsfähige Anbindung des Ortsteils Inhausermoos bewusst. Ausdrücklich ist das neue Baugebiet im Ortsteil als lange überfällige Entwicklungsfläche für den Eigenbedarf aus dem Ortsteil konzipiert. Es findet eine verträgliche Siedlungserweiterung mit einer überschaubaren Bevölkerungsentwicklung. Dass der Ortsteil nicht optimal an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist, liegt in der Natur der Sache. Inhausermoos ist nicht der Hauptort und wurde daher in den letzten 30 Jahren von jeglicher (Flächen- und Bevölkerungs-) Entwicklung ausgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die nun sanfte Ausweisung von 24 Wohngebäuden keinen nennenswerten Mehrbedarf an ÖPNV-Fahrten nach sich zieht und das vorhandene Angebot (Schülertransport oder Anbindung via Maisteig) ausreichend sind. Die Gemeinde kommt den regionalplanerischen Zielen nach, indem sie die Hauptsiedlungsentwicklung auf die zentralen Ortsteile Haimhausen und Ottershausen konzentriert.

„Hinsichtlich der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ist insbesondere die Inanspruchnahme von Moorböden kritisch zu beurteilen. Diese sind zwar im überplanten Bereich laut Begründung sowie dem Baugrundgutachten bereits in unterschiedlicher Ausprägung degradiert. Da jedoch gem. RP 14 B I 1.2.2.04.5 G auf die Wiederherstellung u.a. von Niedermoorstandorten hinzuwirken ist, sollte, auch unter Hinweis auf LEP 1.3.1 G, geprüft werden, inwieweit sich eine Reaktivierung bzw. Stärkung von Niedermoorstandorten zumindest im Zuge der Grünordnung am

Südrand des Plangebiets berücksichtigen ließe, da aufgrund des gewählten Verfahrens keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.“

Abwägung landschaftliches Vorbehaltsgebiet:

Der Grundsatz 1.3.1 im LEP bezieht sich auf den Klimaschutz und den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. In der Begründung dazu ist vermerkt, dass Wälder und Moore natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase sind. Sie sollen deshalb erhalten und im Fall von Mooren, soweit nötig und möglich, wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden.

Die Möglichkeit im Bereich der Ortsrandeingrünung durch gezielte Maßnahmen (Wasserzuführung) die Wiederherstellung von Niedermoorböden zu begünstigen, wurde im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Dabei wurde klar, dass die Grünfläche im Geländeniveau höher liegt, als die Baugrundstücke, sodass die Grünfläche als Sickerfläche nicht in Betracht gezogen werden konnte. Weitere geeignete Flächen (zzgl. zu den bereits geplanten Retentionsmulden) sind innerhalb des Baugebietes, das bewusst verdichtete Baustrukturen schaffen will, um die weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden, nicht gegeben.

Die Gemeinde prüft, ob die Flächen südlich der Ortsrandeingrünung (außerhalb des Baugebietes) für geeignete Maßnahmen wie Rückbau von Entwässerungsgräben/-einrichtungen und Drainagen, infrage kommen. Ohnehin sind, wie in der Begründung erläutert, auf diesen Flächen Maßnahmen i.S.e. Ausgleichs vorgesehen (Pflanzung weiterer Moorbirken). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

„Ergebnis:

Grundsätzlich stehen den Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die genannten Punkte sollten entsprechend berücksichtigt werden.“

Abwägung (Fazit):

Das ausbaufähige ÖPNV-Angebot ist bekannt, steht aber der sanften Entwicklung des Ortsteils Inhausermoos zur Deckung des eigenen Bedarfs nach Einschätzung der Gemeinde nicht entgegen. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Flächen südlich der Ortsrandeingrünung nicht nur zum Pflanzen weiterer Moorbirken herangezogen werden sollen, sondern die Gemeinde hier in Rücksprache mit der UNB die Stärkung der Niedermoorböden prüfen und soweit sinnvoll geeignete Maßnahmen umsetzen wird.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Im Bebauungsplanentwurf wird die Begründung hinsichtlich der Aufbesserung der Niedermoorböden im südlichen Anschluss an das Baugebiet redaktionell ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.15 Regionaler Planungsverband München

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes München zur Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.16 Staatliches Bauamt Freising

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt Freising hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„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 von der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.17 Wasserwirtschaftsamt München

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamts München keine weiteren Bedenken oder Anregungen.“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zur Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.18 TenneT TSO GmbH

Sachverhalt:

Die TenneT TSO GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorhaben 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 von der Stellungnahme der TenneT TSO GmbH Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.19 Kreisheimatpflegerin des Landkreises Dachau

Sachverhalt:

Die Kreisheimatpflegerin des Landkreises Dachau hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Aus Sicht der Heimatpflege ist bei jedem erneuten Bauvorhaben der Verlust von Landschaft und Natur zu bedauern. Dem steht der Bedarf an Wohnraum gegenüber,

der in diesem Fall für v.a. Ortsansässige geschaffen werden soll. Wünschenswert dabei wäre eine Bebauung, die sich an der traditionellen Hauslandschaft orientiert, sich davon inspirieren lässt und kreatives nachhaltiges Bauen für die Zukunft gestaltet.“

Abwägung:

Die traditionelle Bauweise entspricht im Inhausermoos einer kleinteiligen E+D Bebauung mit steilem Satteldach. Die Kleinteiligkeit wurde weitgehend übernommen (auch verdichtete Struktur i.S.d.Flächensparens), der Baustil aber zugunsten einer nachhaltigen Bebauung weiterentwickelt. So sind Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern angedacht, um den sensiblen Boden (Rückhaltung von Regenwasser) gerecht zu werden.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Kreisheimatpflegerin des Landkreises Dachau zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.2.20 Die Autobahn GmbH des Bundes

Sachverhalt:

Die Autobahn GmbH des Bundes (vormals: Autobahndirektion) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2020 wurden die von uns vorgebrachten Korrekturwünsche aufgenommen. Für den gegenständlichen B-Plan besteht aufgrund des zeitlichen Vorlaufs des PLF-Verfahrens zum 6-str. Ausbau der A92 kein Anspruch auf Lärmvorsorge bzw. passiven Lärmschutz zu Lasten des Straßenbaulastträgers der Autobahn A92.“

Abwägung:

Dass kein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht ist bekannt. Der Bebauungsplan geht mit den Immissionen der Autobahn entsprechend um. Es wurden ausführliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.21 Deutsche Glasfaser

Sachverhalt:

Die Deutsche Glasfaser hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir haben am 29.03.2021 ein Schreiben bekommen, um die weiteren Schritte einzuleiten benötige ich noch folgende Unterlagen:

- B-Plan/ Spartenplan/Aufteilungsplan
- DWG-Datei in UTM 32 Koordinaten
- Wohneinheiten sobald bekannt (wird benötigt für die Detailplanung)
- Kontaktdaten Tiefbauunternehmen (Angebotsanfrage)
- Tiefbau-Start
- Mitbewerber (Telekom, Vodafone etc).“

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern richtet sich an nachgeordnete Verfahren (Erschließung).

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme der Deutschen Glasfaser Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.22 Bayernets GmbH

Sachverhalt:

Die Bayernets GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...im Geltungsbereich Ihres o.g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle

Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bayernets GmbH zur Kenntnis. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3 Planer- und Verwaltungsanregungen

Sachverhalt:

Im Rahmen von Arbeitsgesprächen sind folgende Punkte aufgefallen:

- Begrünungszwang bei Pultdachbebauung:

Zu den Dachlandschaften ist festgesetzt, dass sofern ein Pultdach errichtet wird, dies zu begrünen ist. Im Falle der Bauräume 1 bis 3 ist dies durch die knappen Flächen zur Retention zwingend erforderlich. Im Falle der übrigen Baugrundstücke, auf denen grundsätzlich ausreichend Flächen für Retentionsmulden vorhanden sind, ist ein Gründach nicht zwingend. Hier könnte die Nutzung von PV-/Solaranlagen in Betracht gezogen und von der Begrünungspflicht abgesehen werden.

Eine erneute Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass Anlagen zur Nutzung von PV-/Solarenergie und ein zum Zwecke der Regenrückhaltung ausgebildetes Gründach sich nicht grundsätzlich ausschließen. Zwar erschweren diese Anlagen den Wuchs der Bepflanzung, schmälern jedoch nicht die Funktion der Wasserrückhaltung. Insofern genügt es, die Festsetzung A 6.7. wie folgt anzupassen:

„Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Satteldächern sowie an Wand- und Dachflächen von Nebenanlagen (Gartenhäuser) und untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung) zulässig. Auf Pult- und Flachdächern sind sie zulässig, sofern durch die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht, die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet werden kann...“ Die Begrünung wird entsprechend angepasst.

- Carports Baugrundstück 3 a bis c

Aus einem Gespräch mit den Stadtwerken hat sich ergeben, dass bei den Parzellen 3 a bis c ggf. Schwierigkeit bei Erschließung entstehen können, sofern die Carportflächen komplett überbaut werden. Dies jedoch ist nicht Planungsziel. Zwar ist in der Planzeichnung die Fläche zwischen Hauptgebäude und Straße als „Fläche für Carports“ festgesetzt, jedoch soll je Gebäude höchstens ein Einzelcarport

überdacht werden, die übrige Fläche ist Zufahrt/ Stellplatz. Ein zweiter überdachter Stellplatz ist für die Grundstücke 3 a, b und c im Garagenhof untergebracht. Um der Detailplanung nicht vorzugreifen, soll die konkrete Lage der Carports nicht vorbestimmt werden. Festsetzung 5.2 wird dahingehend konkretisiert: „In den Flächen für Carports darf je Baugrundstück nur ein Einzelcarport errichtet werden, auf den übrigen Flächen sind neben Zufahrten auch offene Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. An der Grundstücksgrenze errichtete Einzelcarports dürfen als Doppelcarport ausgebildet werden.“

- Höhenfestsetzung:

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird in den Höhenfestsetzungen A 3.6 der Zusatz ergänzt, dass die Höhenkote „je Bauraum“ gilt.

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze:

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die vorgeschlagene Grundstücksgrenze von den Hinweisen in die rechtlich bindenden Festsetzungen verschoben.

Unter „3 Maß der baulichen Nutzung“ wird der Punkt „Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung, hier: Baugrundstück“ eingeführt. Die gestrichelte Linie wird zudem besser lesbar (fett) dargestellt.

- Festsetzung A 10.3: Ersatzpflanzungen auch für ausgefallene Bäume:

Der Gemeinde ist es ein Anliegen klarzustellen, dass eine Pflicht für Ersatzpflanzung nicht nur für die zu erhaltenden Bäume gilt, sondern auch für die zu pflanzenden. Eine Pflanzung impliziert immer auch den dauerhaften Erhalt. Um dies deutlich herauszustellen, wird die Pflicht zur Ersatzpflanzung für A.10.2 (Erhalt) und A 10.3 (zu pflanzend) wie folgt formuliert:

„Die gemäß A 10.2 bis A10.4 zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen, abgängige festgesetzte Bäume und Sträucher sind in einer gleichwertigen Art in der geregelten Pflanzqualität gemäß Punkt 10.6 1 zu ersetzen.“ Die Begründung wird entsprechend angepasst.“

- Flächenbilanz in der Begründung:

Durch eine zeichnerische Anpassung der Straßenfläche im Bereich des Birkenweges wurde die Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig vergrößert. Dies wird in der Flächenbilanz der Begründung angepasst: öffentliche Verkehrsfläche statt 1.725 m² nun 1.732 m².

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis davon, dass der Bebauungsplan in folgenden Bereichen angepasst/geändert/ergänzt wird:

- A 6.7 PV/-Solarenergie bei allen Dachformen möglich
- Carports als Einzelcarports
- Höhenfestsetzung

- Grundstücksgrenze
- A. 10.5 neu: Regelung von Ersatzpflanzungen
- Begründung: Flächenbilanz

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.4 erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Anhand der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aufgrund der Verwaltungs- und Planeranregungen war eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs in folgenden Punkten angezeigt:

- Festsetzung
 - o Art der Nutzung
 - o Abgrenzung Baugrundstück/ vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - o Zahl der Wohnungen, Baugrenze
 - o Dachgestaltung
 - o Flächen für Caprorts
 - o Höhenbezugspunkt
 - o Ersatzpflanzungen
 - o Immissionsschutz
- Hinweise.
 - o Schutz von Fledermäusen
 - o Brandschutz
- Begründung
 - o Fluglärm
 - o Wiederherstellung von Moorböden
 - o Rechtsgrundlagen
 - o Immissionsschutz
 - o Flächenbilanz

Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Hierbei kann bestimmt werden, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Da aufgrund der Änderung der Festsetzung zur Art der Nutzung die Grundzüge der Planung berührt sind, kann die Einholung der Stellungnahmen nicht auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, § 4a Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf (i.d.F.v. 24.06.2021) wurde überarbeitet und ist der Anlage beigelegt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen öffentlichen und privaten Belangen miteinander und gegeneinander abgewogen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat billigt den nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplans (i.d.F. vom 24.06.2021), der als Anlage der Niederschrift beigelegt ist.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

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

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der erneuten öffentlichen Auslegung und Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden dabei auf 2 Wochen verkürzt.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

3. Bauangelegenheiten

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

3.1 Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 956 Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 18.10.2018 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken FINr. 956 (Wohnhaus) und 969/6 (Garage) Gemarkung Haimhausen genehmigt. Das Einvernehmen wurde vom Haupt- und Bauausschuss am 18.06.2018 erteilt.

Die Grundstücke liegen im Umgriff des Bebauungsplanes Tegelfeld West, 4. Änderung. Der Verwaltung wurde nun eine Tektur mit Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgelegt. Beantragt wird eine Verschiebung des genehmigten Baukörpers für das Wohnhaus außerhalb des Baufensters in Richtung Süd-Ost um ca. 9 m. Begründet wird der Befreiungsantrag wie folgt: *Die Verschiebung des Baukörpers aus dem vorgesehenen Baufenster heraus ergibt den großen Vorteil einer stadträumlich bildenden Kante. D. h. es würden hierdurch keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst, sondern ganz im Gegenteil. Es ergibt sich eine harmonische Abrundung des Dorfrandes. Auch für die Nutzer der Grundstücke FINr. 963/41 und 956 ergeben sich weitere Vorteile, durch die Verbesserung der Privatheit und eine ausgewogenere Durchmischung von Freiflächen und Gebäuden.*

Ein Baurechtsverzicht für das darüberhinausgehende Baurecht im eingetragenen Baufenster des Bebauungsplans wurde schriftlich beigefügt. (Anmerkung der Verwaltung: Sollte dies zum Tragen kommen, bedarf dies der grundbuchamtlichen Beurkundung.)

Nach Ansicht der Verwaltung ist bei der Beurteilung zu berücksichtigen, dass das Grundstück über von der Dachauer Straße erschlossen wird. Auch ist zu bedenken, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bauraumes in dem Rahmen bisher nicht erteilt wurde und Bezugsfälle schaffen würden.

Die Nachbarunterschriften der Eigentümer, die am Grundstück des mit Tektur beantragten Wohngebäudes angrenzen, liegen nicht vor.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Tektur zur Verschiebung des Bauraumes nicht zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

3.2 Bauvoranfrage zum Ersatzbau und Erweiterung auf eine 2. Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 1840/1 Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau für ein bestehendes Wohngebäude und gleichzeitiger Erweiterung auf eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück FINr. 1840/1 Gemarkung Haimhausen vor.

Das vorhandene Gebäude mit einer Größe von ca. 8,70 m x 7,50 m soll abgebrochen werden und ein Wohngebäude mit einer Größe von 9 m x 15 m mit 2 WE errichtet werden.

Im Vorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist für beide Wohneinheiten zusammen eine Wohnfläche von 210 qm zulässig (2 Familien, 1 x mit 2 Kindern).
2. Sind für die Wohneinheiten zwei getrennte Eingänge zulässig?
3. Ist eine Wandhöhe von 4,0 m zulässig?
4. Ist bei der Höhenlage des Grundstücks von +/- 0,00 m eine Höhe des FFB-EG von 0,35 m zulässig? (OK Straße 0,95 m, OG FFB-Bestand +,45 m).

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das bestehende Gebäude wurde im Jahr 1950 als „Einfamilienhaus für Landwirt ...“ genehmigt.

Bauvorhaben im Außenbereich werden nach Art. 35 BauGB beurteilt. Ein sog. Privilegiertes Vorhaben gem. Abs. 1 scheidet aus.

Sonstige Vorhaben gem. § 35 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt **und die Erschließung gesichert** ist. Ein sog. Öffentlicher Belang ist z. B. die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft.

In Abs. 4 ist eine Aufzählung begünstigter sonstiger Vorhaben genannt, denen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Es ist somit zu prüfen ob ein sog. **sonstiges „begünstigtes Vorhaben“** nach § 35 Abs. 4 vorliegt .

Anwendung könnte

Abs. 4 Nr. 2 finden, wonach

„die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) Das vorhandene Gebäude weist Missstände und Mängel auf
- c) Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

(Hinweis nach der BauGB -Novelle 2021 – Inkrafttreten vermutlich Juli 2021: Nach bisheriger Regelung musste das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt werden. Neu: Ersatzbau ist auch möglich, wenn der Eigentümer zum Zeitpunkt des Neubaus nicht mehr in dem zu ersetzenden Gebäude wohnt, ausreichend ist vielmehr, dass er schon vorher darin gewohnt hat.)

Abs. 4 Nr. 5 lässt

die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens 2 WE unter folgenden Voraussetzungen zu:

- a) Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Nach Ansicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da grundsätzlich ein Ersatzbau möglich ist und auch eine Erweiterung eines Bestandes auf 2 WE als Begünstigung vorgesehen ist. Es wäre vertretbar, dass beide Privilegien gleichzeitig zum Tragen kommen.

Erschließung:

Die Straßenerschließung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert

Die Löschwasserversorgung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesichert. Eine Lösung muss von Seiten der Gemeinde herbeigeführt werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt Folgendes:

Das Einvernehmen zum Bau eines Ersatzgebäudes mit 2 WE in der beantragten Größe wird erteilt. Die Gestaltung mit 2 getrennten Eingängen sowie die Wandhöhe und die Höhenlage betreffen bauordnungsrechtliche Vorschriften. Hierzu werden keine Aussagen getroffen. Auch werden keine Beschlüsse zur beantragten Wohnfläche gefasst. Die Eigentumsrechtlichen Voraussetzungen sind gegenüber dem Landratsamt nachzuweisen.

Voraussetzung für die Zustimmung zum Vorhaben ist, dass die Löschwasserversorgung zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gesichert ist. Das Landratsamt Dachau wird um Erteilung der Auflage gebeten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

4. Umweltpreis: Verabschiedung Richtlinien und Benennung Jury

Sachverhalt:

Antrag der BüSt v. 09.06.2020; Beschluss BPU v. 23.06.2020

„Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss steht dem Antrag der Bürgerstimme positiv gegenüber, jedoch ohne derzeitige Auslobung eines Geldpreises. Mit der Ausarbeitung weiterer Details, wie Ausarbeitung einer konkreten Vorgehensweise, Bildung einer Jury usw., wird die Verwaltung beauftragt.“ (7:0)

GR-Sitzung vom 10.02.2021

GRM Dost verteilte ein dreiseitiges Papier an das Gremium und führte aus, dass hier die Grundkonzeption für das Procedere zur Vergabe der seinerzeit beantragten Einführung eines Umweltpreises dargestellt wird. Einige Lücken seien noch vorhanden, da Festlegungen zu treffen sind (u. a. Besetzung der Jury). Zur Finanzierung wurden zwischenzeitlich Sponsoren gefunden, zu klären war noch, wie der Geldbetrag der Gemeinde Haimhausen zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Antrag sieht vor:

- Dotierung mit 1.000 €
- Jährliche Vergabe
- Ggf. mehrere Leistungen/Projekte dotieren, Geld aufteilen
- Auszeichnung von Institutionen, Vereinen oder Einzelpersonen
- Bereiche: Natur- und Umweltschutz, Gewässerschutz, Biotop- und Artenschutz, Bodenschutz, Klimaschutz, Energieeinsparung
- Teilnahmeberechtigt: Alle Haimhauser Vereine, Verbände, Betriebe, Privatpersonen, Interessensgruppen, Schulen, Jugendgruppen.
- Projekte/Maßnahmen nicht älter als 18 Monate (Realisierung)
- Schriftliche Einreichung, Beschreibung, Darstellung umweltschutzrelevanter Auswirkungen, Fotos/Skizzen, Zeitungsberichte, sonstiges Demonstrationsmaterial
- Jury aus Vertretern/-innen der Gemeinde und des BPU

Verteilte Grundkonzeption vom 10.02.2021

Wer entscheidet über die Vergabe des Umweltpreises?

Der Beschluss zur Vergabe des Umweltpreises erfolgt durch die „Jury Umweltpreis“. Sie setzt sich zusammen aus ? der Umweltreferentin der Gemeinde und dem Vorsitzenden des Bund Naturschutz in Haimhausen. Der Preis kann unter mehreren Preisträgern aufgeteilt werden. Eine Verpflichtung zur Vergabe des Preises insgesamt oder in bestimmter Höhe besteht nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Die Preisverleihung erfolgt Anfang des nächsten Kalenderjahres ?

Wie und wann müssen die Bewerbungen vorliegen?

Die Bewerbungen sind bis zum 30. Oktober des laufenden Jahres einzureichen. Die Form der einzureichenden Beiträge ist nicht vorgegeben. Erforderlich ist jeweils zumindest eine kurze und formlose, aber aussagekräftige Beschreibung bzw. Darstellung des Projektes (z. B. Berichte, Protokolle etc.); sie soll auf die Ziele und den Nutzen eingehen und der Jury eine Beurteilung zu Art und Umfang der Maßnahme ermöglichen. Zur Erläuterung bieten sich z. B. Fotos, Zeichnungen und Berechnungen an. Bei Maßnahmen zu Energieeinsparungen ist die Höhe der Einsparungen anzugeben und zu belegen, so dass hier eine Bewerbung frühestens im zweiten Jahr und bis zum Ablauf von vier Jahren nach Durchführung der

Maßnahme möglich ist. Die Bewerbungen sind zu richten entweder postalisch an die Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, oder per Internet an poststelle@haimhausen.de

Welche Themen sind geeignet?

Als inhaltliche Themen bieten sich beispielsweise Maßnahmen an zu:

- Abfallvermeidung und -verwertung, Ressourcen- und Materialeinsparungen
- Gewässerschutz wie etwa Reduzierung der Belastungen, Offenlegungen eines Bachabschnitts, Gestaltung und Förderung naturnaher Ufer oder Vegetation u. a.
- Neue Wege der Energieeinsparung und der effizienten Energienutzung, etwa Einsatz neuer Technologien in der Wärmeerzeugung oder Maßnahmen zur CO₂- Reduktion und zum Klimaschutz, die so noch nicht gängige Praxis sind, sondern als Vorbild wirken
- Natur- und Bodenschutz, z. B. Aktionen zum Biotop- und Artenschutz, Pflanzaktionen, extensive Nutzungen und Bewirtschaftungen, Reduzierung des Flächenverbrauchs bzw. der Flächenversiegelung
- Erhaltung oder Neuanlage von Grün- und Erholungszonen in den Ortsteilen und Wohngebieten, z. B. Gehölz- und andere Pflanzungen, naturnahe Gärten
- Umweltuntersuchungen zu einzelnen Umweltthemen
- Umweltbildung zu einzelnen Sachthemen, z. B. Schulgärten, Klimaschutz, Energieeinsparung u. a.
- Umweltprojekte von Privatpersonen z. B. naturnahe Um- oder Neugestaltung des eigenen Gartens mit einheimischen Sträuchern, oder z. B. die Neuanlage einer großen Vogelfutterstelle, einer Reptilienburg, eines Käferkellers, oder ähnliches auf Privat- oder öffentlichem Grund. Auch kleine Initiativen und Ideen helfen der Umwelt und Artenvielfalt.

Wer kann teilnehmen?

Der Umweltpreis kann an natürliche oder juristische Personen, Gruppen, Vereine, Arbeitsgemeinschaften, Firmen, Schulen oder Kindergärten verliehen werden, die innerhalb des Gemeindegebietes entsprechende Maßnahmen aktiv durchführen oder umgesetzt haben. Planungen und Projektankündigungen sowie länger als 4 Jahre zurückliegende Beiträge können nicht berücksichtigt werden. Projekte und Aktionen, die bereits aus einem gemeindlichen Etat heraus gefördert wurden/werden, müssen unberücksichtigt bleiben.

Vergabekriterien:

1. Ökologischer Wirkungsgrad / Nachhaltigkeit Das Projekt zeigt die bestmögliche Wirksamkeit des ökologischen Handelns und ist zudem möglichst dauerhaft angelegt.
2. Globalität / Lokalität Im Zeitalter der Globalisierung wird das in Haimhausen initiierte Projekt auch in Bezug auf seine weiterreichende, globale Wirkungsweise betrachtet.
3. Innovationsgrad / Originalität Das Projekt ist neu. Es werden Projekte gewürdigt, die in ihrem Ansatz und in ihrer Umsetzung originell sind.
4. Realisierbarkeit / Beispielhaftigkeit Das Projekt lässt sich mit überschaubaren Mitteln umsetzen, ist auch von ehrenamtlichem Engagement geprägt und lässt sich auf andere Orte übertragen.

Werbung für den Umweltpreis:

Im Gemeindeblatt; Flyer verteilen und auslegen; in den Schaukästen; Plakat gestalten.

Einschätzung seitens Verwaltung:

Bereits erfolgte Vorschläge für die Jury lauten auf:

- Sabrina Spallek
- Renate Schrell
- Vorsitzende/r Bund Naturschutz
- Mitglieder des BPU

Aus Sicht der Verwaltung sollte die sich bildende Jury eine eigene Einschätzung treffen, welche Kriterien maßgeblich sein können, wie der Ablauf aussehen sollte. Die Grundlage ist wirklich gut, jedoch gerade hinsichtlich Kriterien zum Teil "recht hoch aufgehängt". Fraglich ist, in wie weit Projekte oder Maßnahmen den dargestellten Ansprüchen gerecht werden können oder ob die Kriterien nicht zum Teil sogar „abschreckend“ wirken? Hier gilt es die Balance zwischen Anspruch und Wirklichkeit zu finden und das sollte vornehmlich Aufgabe der Jury selbst sein.

Welche Mitglieder des BPU möchten (oder explizit nicht?) Bestandteil der Jury sein?

Gibt es weitere Vorschläge, zusätzlich zu den oben bereits genannten Personen, die nicht Mitglieder des BPU sind?

Sollen für einen zügigen Start die Richtlinien in der obigen Form verabschiedet werden, eine Evaluation ggf. im /in Folgejahr/en angesteuert werden?

Diskussionsverlauf:

Frau Renate Schrell, als eine der Initiatoren für die Vergabe eines Umweltpreises war in der Sitzung mit anwesend.

Herr Dost bedankte sich für das Engagement vom Ersten Bürgermeister Felbermeier bzw. der offenen Haltung der Gemeinde zu diesem Thema. Gleichzeitig dankte er den weiteren Beteiligten für ihren Einsatz.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Jury mit Frau Sabrina Spallek, Frau Renate Schrell, Herrn Ergun Dost und einen Vertreter des Bund Naturschutzes zu besetzen. Die Besetzung der Jury gilt bis zum Ende der Legislaturperiode (2026).

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss verabschiedet die obigen Richtlinien für die Vergabe des Haimhauser Umweltpreises.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

5. Koaleszenzabscheider im Bauhof

Sachverhalt:

Die letzte technische Überprüfung des Koaleszenzabscheiders (Leichtflüssigkeitsabscheider) am gemeindlichen Bauhof hat ergeben, dass dieser nicht mehr betriebsfähig ist und ausgetauscht werden muss.

Aufgabe des Abscheiders ist, das Schmutzwasser das bei der Fahrzeugreinigung anfällt (verunreinigt mit Öl und Kraftstoffe) in seine Bestandteile zu trennen. Damit wird gewährleistet, dass beispielsweise Motorenöle nicht ins Abwasser gelangen.

Die Fahrzeuge und Maschinen des Bauhofs werden bis zur Inbetriebnahme des erneuerten Abscheiders auf dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Haimhausen gereinigt.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende ergänzte in der Sitzung, dass noch Planungen für einen evtl. separaten Waschplatz (Waschbox) laufen. Nach der Prüfung der Wirtschaftlichkeit wird entschieden welche Planung umgesetzt werden soll.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung zur Einholung von Angeboten bzgl. der Erneuerung des Koaleszenzabscheiders.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

6. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.05.2021

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beurteilt die Rechtslage für die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse so, dass für diese zu keinem Zeitpunkt die Gründe der Geheimhaltung wegfallen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

7. Bericht des Bürgermeisters

Sachverhalt:

Keine Themen.

8. Wünsche und Anregungen

8.1 Blühstreifen entlang der Alleestraße (Staatsstraße)

Diskussionsverlauf:

GRM Ahlrep stellte fest, dass sich die Blühstreifen entlang der Alleestraße in diesem Jahr nicht so schön entwickelt haben wie im vorigen Jahr.

Der Vorsitzende verwies auf fachliche Informationen von Herr Rossa vom Verein Dachauer Moos. Dies hängt nicht mit einem evtl. zu frühen Mähen zusammen. Es ist bekannt, dass sich die Flächen in den Folgejahren nicht mehr so wie im Jahr der Herstellung entwickeln. Oftmals gehen die Samen gar nicht mehr auf. Eigentlich müssten Blühflächen alle 3 Jahre neu angelegt werden.

8.2 Granitquader im Bereich Hauptstraße 2 bis 4

Diskussionsverlauf:

Laut Information von GRM Ahlrep sind die Granitwürfel im Bereich der Apotheke so stark verschoben, dass ein Durchkommen z.B. mit einem Rollator nicht mehr möglich ist.

Der Vorsitzende sagte zu, dass dies behoben werden wird.

8.3 Steg am Heiglweiher

Diskussionsverlauf:

GRM Ahlrep wies darauf hin, dass der bereits im 2. Jahr gesperrte Steg am Heiglweiher dennoch genutzt wird.

Seitens des Vorsitzenden wurde hierzu ausgeführt, dass eine grundsätzliche Entscheidung, ob der Steg komplett entfernt wird oder saniert wird noch aussteht.

8.4 Gemeindlicher Kindergarten Kinderhausen; Erweiterung der Lüftungsanlage mit Raumklimatisierung

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage von GRM Meckel informierte der Vorsitzende, dass die in der BPU-Sitzung am 08.12.2020 angekündigte Klimatisierung des Gebäudes bzw. der Räume

aufgrund von Verzögerung in der rechtlich erforderlichen Ausschreibung verschoben hat.

Als kurzfristige Maßnahme wurden zwischenzeitlich mobile Geräte beschafft, die demnächst aufgestellt werden. Diese können später dann bei Bedarf anderweitig eingesetzt werden.

8.5 Sitzungsvorlagen für Bauangelegenheiten - Benennung des Antragsstellers sowie Lagebezeichnung des Bauortes

Diskussionsverlauf:

GRM Meier bittet in der Sachverhaltsdarstellung der Sitzungsvorlagen zu Bauangelegenheiten um Erweiterung der Namen zum Antragsteller/Bauherr sowie die Lagebezeichnung (Straße/Hausnummer).

Der Vorsitzende sagte eine rechtliche Prüfung (Datenschutz) zu und wird das Gremium über das Ergebnis informieren.

0

C