

## Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 25.04.2023 um 18:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 18:30 Uhr Ende: 21:05 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 21.03.2023, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Simon Käser  
Michael Kuffner (Vertreter für Ergun Dost)  
Ludwig Meier  
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Ergun Dost

Verwaltung: Andrea Fischböck  
Elfriede Lechner  
Heinrich Scheib

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Heinrich Scheib

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

### Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
  - 1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1324/1 der Gemarkung Amperpettenbach**
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1036/1 der Gemarkung Amperpettenbach**
  - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1383/15 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle für Ernteerzeugnisse und Anbaugeräte auf der FINr. 1046 der Gemarkung Amperpettenbach**
  - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau einer Hallenüberdachung und nachträgliche Genehmigung einer Fahrsilo- und Garagenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)**
  - 2.1 16. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich des Amperbergs"**
    - 2.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**
    - 2.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**
      - 2.1.2.1 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.10.2021**
      - 2.1.2.2 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde - vom 04.10.2021**
      - 2.1.2.3 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Technischer Umweltschutz - vom 20.09.2021**
      - 2.1.2.4 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange - vom 14.09.2021**
      - 2.1.2.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Geoinformation**



**(GIS) - vom 06.09.2021**

- 2.1.2.6 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 05.10.2021**
- 2.1.2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 26.08.2021**
- 2.1.2.8 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 09.09.2021**
- 2.1.2.9 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Abteilung Bildung und Beratung - vom 23.09.2021**
- 2.1.2.1 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 0 22.09.2021**
- 2.1.3 Billigung des Entwurfs**
- 2.1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2.2 Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"**
  - 2.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**
  - 2.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**
    - 2.2.2.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 06.10.2021**
    - 2.2.2.2 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.10.2021**
    - 2.2.2.3 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Abteilung Bildung und Beratung - vom 23.09.2021**
    - 2.2.2.4 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 26.08.2021**
    - 2.2.2.5 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands München vom 31.08.2021**
    - 2.2.2.6 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 09.09.2021**
    - 2.2.2.7 Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 27.09.2021**
    - 2.2.2.8 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 22.09.2021**
    - 2.2.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle - vom 15.09.2021**

- 2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Rechtliche Belange**  
**0 - vom 14.09.2021**
- 2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Geoinformation**  
**1 (GIS) - vom 06.09.2021**
- 2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Technischer**  
**2 Umweltschutz - vom 20.09.2021**
- 2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Kommunale**  
**3 Abfallwirtschaft - vom 06.09.2021**
- 2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Untere**  
**4 Naturschutzbehörde - vom 04.10.2021**
- 2.2.3 Planeranregungen**
- 2.2.4 Billigung des Entwurfs**
- 2.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der**  
**Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
- 3. Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)**
- 3.1 17. Änderung des Flächennutzungsplans**
- 3.1.1 Änderung des Geltungsbereichs**
- 3.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen**  
**Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**
- 3.1.3 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §**  
**4 Abs. 1 BauGB**
- 3.1.3.1 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**  
**Fürstenfeldbruck vom 27.10.2022**
- 3.1.3.2 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022**
- 3.1.3.3 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom**  
**02.11.2022**
- 3.1.3.4 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer**  
**Umweltschutz, vom 17.10.2022**
- 3.1.3.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange,**  
**vom 11.10.2022**
- 3.1.3.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale**  
**Abfallwirtschaft, vom 13.10.2022**

- 3.1.3.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, vom 21.10.2022
- 3.1.3.8 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 26.09.2022
- 3.1.3.9 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, vom 17.10.2022
- 3.1.3.1 Stellungnahme von PLEdoc GmbH vom 27.09.2022
- 0
- 3.1.4 Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 3.2 Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"
- 3.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der früzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 3.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3.2.2.1 Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 27.10.2022
- 3.2.2.2 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.09.2022
- 3.2.2.3 Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 10.10.2022
- 3.2.2.4 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022
- 3.2.2.5 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2022
- 3.2.2.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 25.10.2022
- 3.2.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 14.10.2022
- 3.2.2.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, vom 21.10.2022
- 3.2.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, vom 05.10.2022
- 0
- 3.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 13.10.2022

- 3.2.2.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere  
1 Landesplanungsbehörde, vom 26.09.2022
- 3.2.2.1 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau,  
2 vom 17.10.2022
- 3.2.2.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 20.10.2022  
3
- 3.2.2.1 Stellungnahme Deutsche Glasfaser vom 10.10.2022  
4
- 3.2.2.1 Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 27.10.2022  
5
- 3.2.2.1 Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 27.09.2022  
6
- 3.2.3 Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer  
Kreuz"
- 3.3.1 Änderung des Geltungsbereichs
- 3.3.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 3.3.3 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §  
4 Abs. 1 BauGB
- 3.3.3.1 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Fürstenfeldbruck vom 13.10.2022
- 3.3.3.2 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom  
28.09.2022
- 3.3.3.3 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022
- 3.3.3.4 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom  
02.11.2022
- 3.3.3.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Planerische  
Belange, vom 18.10.2022
- 3.3.3.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange,  
vom 11.10.2022
- 3.3.3.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich:  
Kreisbrandinspektion, vom 05.10.2022
- 3.3.3.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere  
Naturschutzbehörde, vom 21.10.2022

- 3.3.3.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 13.10.2022
- 3.3.3.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 13.10.2022  
0
- 3.3.3.1 Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, vom 23.09.2022  
1
- 3.3.3.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 26.09.2022  
2
- 3.3.3.1 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, vom 17.10.2022  
3
- 3.3.3.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 26.10.2022  
4
- 3.3.3.1 Stellungnahme Deutsche Glasfaser vom 10.10.2022  
5
- 3.3.3.1 Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 11.10.2022  
6
- 3.3.3.1 Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 27.09.2022  
7
- 3.3.4 Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses
- 5. Bericht des Bürgermeisters
- 6. Wünsche und Anregungen

**Besonderheiten:**

GRM Welshofer nahm wegen persönlicher Beteiligung an den Abstimmungen zum gesamten TOP 2 nicht teil.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
25.04.2023**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

**1. Bauangelegenheiten**

**Sachverhalt:**

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

**1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1324/1 der Gemarkung Amperpettenbach**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1324/1 der Gemarkung Amperpettenbach (Viehbacher Weg 5, 85778 Oberndorf) vor.

Das Einfamilienhaus ist mit einer Länge von 12,00 m und einer Breite von 9,50 m mit Erdgeschoss und Oberbergeschoß (E+I) geplant. Die Wandhöhe (WH) soll 5,80 m, die Firsthöhe (FH) soll 9,20 m betragen und die Dachneigung (DN) ist mit 35° geplant.

Das Doppelhaus ist mit einer Länge von 16,00 m und einer Breite von 9,50 m mit E+I geplant. Die WH soll 5,80 m, die FH soll 9,20 m betragen und die DN 35° geplant.

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich bereits ein Einfamilienhaus (Erdgeschoss + Dach – E+D) mit Garage das mit Bescheid vom 07.05.1985 baurechtlich genehmigt wurde.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Oberndorf“ i.d.F. vom 20.10.1994 (Satzung) und dort im Teilbereich 1.

Vor Einreichung eines Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen (Art 71 Satz 1 BayBO). Im Vorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden.

- Ist das Bauvorhaben nach Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
- Ist das Bauvorhaben nach dem Maß der Bebauung (angegebene Grundflächen (GR), Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH)) bauplanungsrechtlich zulässig?



- Ist das Bauvorhaben nach der überbauten Grundstücksfläche (GRZ) bauplanungsrechtlich zulässig?
- Ist das Bauvorhaben abstandsflächenrechtlich zulässig?

1. Art der baulichen Nutzung (Festsetzung 2.2):

In der Satzung ist als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 BauNVO von 1990 aufgeführten Nutzungen. Unter der Nr. 3 sind sonstige Wohngebäude aufgeführt.

Die geplanten Bauvorhaben sollen dem Wohnen dienen.

Die geplante Nutzung (Wohnen) kann in Aussicht gestellt werden.

2. GR (Festsetzung 3.5):

In der Satzung ist für Wohngebäude eine max. Breite von 10 m und eine max. Länge von 20 m festgesetzt.

Das Einfamilienhaus ist mit einer Länge von 12,00 m und einer Breite von 9,50 m geplant. Das Doppelhaus ist mit einer Länge von 16,00 m und einer Breite von 9,50 m geplant.

Die Grundflächen können, auf Grundlage der geplanten Längen 12,00 m (Einfamilienhaus) und 16,00 m (Doppelhaus) sowie den geplanten Breiten (9,50 m), in Aussicht gestellt werden.

3. WH (Festsetzung 3.6 i.V.m. der Plandarstellung):

In der Satzung ist für den Teilbereich 1 eine WH von 3,50 m festgesetzt.

Die geplanten Bauvorhaben sollen je eine WH von 5,80 m erhalten.

Den geplanten WH von 5,80 m können nicht in Aussicht gestellt werden.

4. FH (Festsetzung 3.8):

In der Satzung ist eine FH von 9,20 m festgesetzt.

Die geplanten Bauvorhaben sollen je eine FH von 9,20 m erhalten.

Die geplanten FH von 9,20 können in Aussicht gestellt werden.

5. GR:

Hierzu beinhaltet die Satzung keine Festsetzung. Gemäß Nr. 8 der Baubeschreibung beträgt die GR 710,93 m<sup>2</sup> dies entspricht bei einer Grundstücksfläche von 2199 m<sup>2</sup> einer Grundflächenzahl von 0,32.

Die zu überbauende Grundstücksfläche kann in Aussicht gestellt werden.

6. Abstandsflächenrecht:

Die Abstandsflächen berechnen sich nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Haimhausen i.V.m. des Art. 6 BayBO. Hierbei handelt es sich um

Regelungen des Bauordnungsrecht dessen Vollzug dem Landratsamt Dachau obliegt.

**7. Erschließung:**

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

**8. Sonstiges:**

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich dominant das Ortsbild prägende Bäume. Diese sind zu erhalten (Festsetzung 3.11.6 i.V.m. Plandarstellung).

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt den nachfolgenden Fragen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1324/1 der Gemarkung Amperpettenbach (Viehbacherer Weg 5, 85778 Oberndorf) im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Oberndorf“ zu.

- Der Art der baulichen Nutzung (Festsetzung 2.2) Wohnen.
- Der Grundfläche (Festsetzung 3.5) für das Einfamilienhaus (Länge 12,00 m, Breite 9,50 m) und für das Doppelhaus (Länge 16,00 m, Breite 9,50 m).
- Der Firsthöhe (Festsetzung 3.8) für das Einfamilienhaus und das Doppelhaus von 9,20 m.
- Der zu überbauenden Grundstücksfläche (Grundflächenzahl 0,32).

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt den nachfolgenden Fragen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1324/1 der Gemarkung Amperpettenbach (Viehbacherer Weg 5, 85778 Oberndorf) im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Oberndorf“ nicht zu.

- Der geplanten Wandhöhen (Festsetzung 3.6 i.V.m. Plandarstellung) von 5,80 m.

Das Landratsamt Dachau wird gebeten, im Vorbescheid den Hinweis aufzunehmen, dass sich auf dem Vorhabengrundstück dominant das Ortsbild prägende Bäume befinden die zu erhalten sind (Festsetzung 3.11.6 i.V.m. Plandarstellung).

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1036/1 der Gemarkung Amperpettenbach**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein baurechtlicher Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage auf der FINr. 1036/1 der Gemarkung Amperpettenbach (Westerndorf, 85778 Haimhausen/Westerndorf) vor.

Das Einfamilienhaus ist mit einer Länge von 16,00 m und einer Breite von 9,99 m mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D) geplant. Die Wandhöhe (WH) soll 3,60 m, die geplante Firsthöhe (FH) 8,94 m und die Dachneigung (DN) 46,9° betragen.

Das Dachgeschoss soll an der Ostseite und an der Westseite (Giebelseiten) einen Balkon erhalten. Beide Balkone sind mit einer Breite von 3,33 geplant. Der Balkon an der Ostseite soll 1,00 m und der an der Westseite soll 1,50 m Tief werden. An der Nord- und an der Südseite (Traufseiten) ist jeweils 1 Quergiebel geplant. Der Quergiebel an der Nordseite soll einen Balkon (Breite 5,33 m, Tiefe 1,50 m) erhalten. Auf der nördlichen Dachfläche werden 4 Dachflächenfenster und auf der südlichen Dachfläche 2 Dachflächenfenster eingebaut.

Auf dem Vorhabengrundstück werden 5 Kfz-Stellplätze errichtet. Zwei Stellplätze werden in der geplanten Garage untergebracht. Die verbliebenen Stellplätze sind als offene Stellplätze geplant.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Westerndorf“ der Gemeinde Haimhausen (Satzung).

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach der Satzung und ob die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen der Satzung werden eingehalten und die Erschließung ist vorliegend gesichert.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1036/1 der Gemarkung Amperpettenbach (Westerndorf, 85778 Haimhausen/Westerndorf) zu.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**1.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1383/15 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein baurechtlicher Antrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der FINr. 1383/15 der Gemarkung Haimhausen (Mühlenstraße 40, 85778 Haimhausen) vor.

Das Einfamilienhaus ist mit einer Länge von 12,50 m und einer Breite von 9,50 m mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D) geplant. Die Wandhöhe (WH) soll 3,37 m die Firsthöhe (FH) 8,65 m und die Dachneigung (DN) 48° betragen.

An der Südwestseite des Erdgeschosses ist eine Terrasse geplant. Das Wohnhaus soll an der Südwestseite einen Zwerchgiebel erhalten. Auf der Nordost Dachfläche ist ein Dachflächenfenster vorgesehen.

Auf dem Vorhabengrundstück wird eine Doppelgarage (Länge 6,00 m, Breite 6,00 m, WH 3,15 m, FH 4,25 m, DN 25°) errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlenstrasse – Süd“ i.d.F. vom 14.05.1993 (B-Plan). Das Bauvorhaben ist zulässig wenn es den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB).

Mit dem Antrag werden folgende Befreiungen/Ausnahmen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt.

#### 1. Überschreiten der WH für Garagen (Festsetzung B) 3.2):

##### *Begründung:*

Die Festsetzung aus dem B-Plan sind nicht mehr zeitgemäß. Vergleichbares Beispiel befindet sich in der Mühlenstraße 42 (FINr. 1597/16).

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Im B-Plan ist für Garagen eine WH von 2,60 m von Oberkante (OK) Erdgeschossfußboden bis OK Dachkonstruktion gemessen an der Traufseite festgesetzt. Für die geplanten Garage, bei der es sich um eine Grenzgarage handelt, ist eine WH von 3,15 m vorgesehen. Grenzgaragen sind bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m an der Grundstücksgrenze, ohne dass diese Abstandsflächen erzeugen, erlaubt (Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO). Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der Beantragten Befreiung kann nicht zugestimmt werden. Allerdings kann einer Befreiung für eine WH von 3,00 m zugestimmt werden.

#### 2. Überschreiten der Fläche für Garage (Festsetzung B) 7.2 i.V.m. Plandarstellung):

##### *Begründung:*

Die Festsetzung aus dem B-Plan ist nicht mehr zeitgemäß. Vergleichbares Beispiel befindet sich in der Mühlenstraße 42 (FINr. 1597/16).

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung B) 7.2 i.V.m. ist für das Vorhabengrundstück eine Fläche für Garagen festgesetzt. Es ist geplant die Garage um 1,60 m Richtung Westen aus der festgesetzten Fläche zu errichten. Des Weiteren soll die Garage eine Breite von 6,00 m erhalten und überschreitet daher die festgesetzte Fläche um 0,40 m. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen schreibt eine Stellplatzbreite von 2,75 m vor, wenn eine Längsseite von einer Wand begrenzt

ist (§ 3 Abs. 1 Buchst. b) Stellplatzsatzung). Bei zwei Kfz ist dies eine Breite von 5,50 m. Zuzüglich von zwei Wandbreiten von je 0,175 m ist eine mind. Breite der Garage von 5,85 m erforderlich. Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

3. Firstrichtung für die Garage (Festsetzung B) 8.1 i.V.m. der Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Festsetzung aus dem B-Plan sind nicht mehr zeitgemäß. Vergleichbares Beispiel befindet sich in der Mühlenstraße 42 (FINr. 1597/16).

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung B) 8.1 i.V.m. Plandarstellung ist für die Garage auf dem Vorhabenrundstück eine Firstrichtung von Süd nach Nord festgesetzt. Für die geplante Garage ist eine Firstrichtung von West nach Ost geplant. Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

4. Terrasse außerhalb Bauraum (Festsetzung B) 5.1 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Durch die traufseitige Ausrichtung des Wohnhauses inklusive Grundrißstruktur, mit Blick in den rückwärtigen Garten, ist die sinnvolle Anordnung der Terrasse nur außerhalb des Bauraums möglich.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Die Terrasse ist an der Westseite des geplanten Wohnhauses vorgesehen. Der festgesetzte Bauraum hat eine Breite (Ost/Westrichtung) von 9,60 m und ist bereits durch das Wohnhaus ausgefüllt. Die Terrasse, mit einer Breite von 3,50 m, kann daher nur außerhalb des festgesetzten Bauraums errichtet werden. Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

5. Außenaggregat für Luft-, Wasser- Wärmepumpe außerhalb Bauraum (Festsetzung B) 5.1 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Technische Notwendigkeit.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung B) 2.2 sind Nebenanlagen aufgeführt die außerhalb des festgesetzten Bauraums errichtet werden dürfen. Außenaggregate für Luft-, Wärmepumpen sind dort nicht aufgeführt. Es sind u.a. erdgeschossige Gartenhäuser und Gewächshäuser aufgeführt die größer als das geplante



Außenaggregat sind. Die vorgesehene Luft-, Wärmepumpe dient der Beheizung und Warmwasserversorgung des Wohnhauses, entspricht dem Stand der aktuellen Heiztechnik und findet im festgesetzten Bauraum keinen Platz mehr. Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Befreiung kann zugestimmt werden.

#### 6. Material für Fenster, Außentüren, Tore (Festsetzung B) 10.5):

##### *Begründung:*

Mit Hinweis auf 10.12 wurde mit der vorliegenden Planung eine gute architektonische zeitgemäße Gesamtlösung gefunden. Ein Beispiel finden Sie in der Mühlenstraße 56 (Kunststofffenster, anthrazit).

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung B) 10.5 ist festgesetzt, dass Fenster, Außentüren und Tore in Holz auszuführen sind. Unter der Festsetzung B) 10.12 sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich, wenn gute architektonische Lösungen erreicht werden. Die Fenster, Außentüren und das Garagentor sollen in Kunststoff, anthrazit-Foliert ausgeführt werden.

Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Ausnahme kann zugestimmt werden.

#### 7. Max. Fensterbreite, Verhältnis Fensterhöhe zu Fensterbreite, gleiches Verhältnis Höhe/Breite bei unterschiedlich großen Fenstern, Unterteilung der Glasflächen (Festsetzung B) 10.6):

##### *Begründung:*

Mit Hinweis auf 10.12 wurde mit der vorliegenden Planung eine gute architektonische zeitgemäße Gesamtlösung gefunden. Ein Beispiel finden Sie in der Mühlenstraße 56 (Kunststofffenster, anthrazit).

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung B) 10.6 ist festgesetzt, dass die Fensterbreite max. 1,25 m betragen darf, die Fensterhöhe deutlich größer als die Breite sein muss und Fenster unterschiedlicher Größe gleiches Verhältnis Höhe zu Breite haben müssen. Glasflächen in Fenster und Türen die größer als 1,00 m<sup>2</sup> sind zu unterteilen. Unter der Festsetzung B) 10.12 sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich, wenn gute architektonische Lösungen erreicht werden. Bei den Fenstern mit zwei Flügeln wird die Fensterbreite und Verhältnis Höhe zu Breite nicht eingehalten. Auch sollen die Fensterflächen nicht unterteilt werden.

Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Ausnahme kann zugestimmt werden.



8. Wandöffnung für Tore max. Breite 2,50 m (Festsetzung B) 10.7):

*Begründung:*

Die Festsetzung aus dem B-Plan sind nicht mehr zeitgemäß. Vergleichbares Beispiel befindet sich in der Mühlenstraße 42 (FINr. 1597/16).

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung B) 10.7 ist festgesetzt, dass Wandöffnungen für Tore max. 2,50 m Breit sein dürfen. Für die geplante Doppelgarage ist ein Gargentor mit einer Breite von 5,00 m geplant. Unter der Festsetzung B) 10.12 sind Ausnahmen von der Festsetzung möglich, wenn gute architektonische Lösungen erreicht werden.

Der erforderliche Antrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Der beantragten Ausnahme kann zugestimmt werden.

9. Erschließung:

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der FINr. 1383/15 der Gemarkung Haimhausen (Mühlenstraße 40, 85778 Haimhausen) sowie den nachfolgenden Befreiungen und Ausnahmen vom Bebauungsplan „Mühlenstrasse – Süd“ i.d.F. vom 14.05.1993 zu.

- Festsetzung B) 7.2 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung der Garage teilweise außerhalb der Fläche für Garagen.
- Festsetzung B) 8.1 i.V.m. der Plandarstellung:  
Drehen der Firstrichtung für die Garage in West-/Ostrichtung.
- Festsetzung B) 5.1 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung der Terrasse außerhalb des Bauraums.
- Festsetzung B) 5.1 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung eines Außenaggregat für Luft-, Wasserwärmepumpe außerhalb des Bauraums.
- Festsetzung B) 10.5:  
Fenster, Außentüren und Garagentor in Kunststoff, anthrazit-Foliert statt in Holz oder Stahl.
- Festsetzung B) 10.6:  
Fenster breiter als 1,25 m, Abweichung vom Verhältnis Fensterbreite zu Fensterhöhe, Abweichung vom gleiche Verhältnis Höhe/Breite bei

unterschiedlich großen Fenstern, Glasflächen in Fenster und Türen größer als 1,00 m<sup>2</sup>

- Festsetzung B) 10.7:  
Wandöffnung für das Gargentor 5,00 m breit

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Mühlenstrasse – Süd“ i.d.F. vom 14.05.1993 **nicht** zu.

- Festsetzung B) 3.2:  
Der geplanten WH für die Garage von 3,15 m wird nicht zugestimmt.  
Einer WH von 3,00 m für die Garage wird die Zustimmung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **1.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle für Ernteerzeugnisse und Anbaugeräte auf der FINr. 1046 der Gemarkung Amperpettenbach**

##### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle für Ernteerzeugnisse und Anbaugeräte auf der FINr. 1046 der Gemarkung Amperpettenbach (Westerndorf 6, 85778 Haimhausen) vor.

Die landwirtschaftliche Halle ist mit einer Länge von 48,00 m, eine Breite von 20,00 m, eine Firsthöhe von 9,59 m, eine Wandhöhe im Westen von 6,79 und im Osten von 5,89 m geplant. An der Westseite soll die Halle über die gesamte Breite ein Vordach mit einer Tiefe von 4,00 m erhalten.

Die Halle soll im Nahbereich der katholischen Filialkirche St. Peter und Paul, die als Baudenkmal und als Bodendenkmal registriert ist errichtet werden. Des Weiteren befindet sich auf dem Vorhabengrundstück im Bereich des Bauvorhabens eine unter Schutz gestellte Eiche.

Für den Ortsteil Westerndorf hat die Gemeinde Haimhausen die Innenbereichssatzung „Westerndorf“ erlassen. Allerdings nimmt das Vorhabengrundstück an deren Geltungsbereich nicht mehr teil. Das Vorhabengrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Somit ist das Vorhabengrundstück im Außenbereich, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB beurteilt.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u.a. um einen landwirtschaftlichen Betrieb dient.

**1. Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB):**

Das Vorhabengrundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Sonstige öffentliche Belange die unter § 35 Abs. 2 BauGB aufgeführt sind und von der Gemeinde Haimhausen zu Prüfen wären stehen dem Vorhaben offensichtlich nicht entgegen.

Die Belange schädliche Umwelteinwirkung, Naturschutz und Denkmalschutz werden im Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt Dachau geprüft.

**2. Ausreichende Erschließung:**

**2.1 Straße:**

Das Vorhabengrundstück liegt in ausreichender Breite an eine öffentliche Straße an.

**2.2 Wasser:**

Der Eingabeplanung sind keine Einrichtung zu entnehmen die einen Anschluss an die Wasserversorgung benötigen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

**2.3 Kanal:**

Der Eingabeplanung sind keine Einrichtung zu entnehmen durch die Abwässer erzeugt wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Vorhabengrundstück versickert werden. Eine Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

**3. Privilegierung:**

Ob die Halle einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und dafür ein Bedarf besteht entscheidet das Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck. Diese wird im Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt Dachau beteiligt.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle für Ernteerzeugnisse und Anbaugeräte auf der FINr. 1046 der Gemarkung Amperpettenbach (Westerndorf 6, 85778 Haimhausen)

unter der Voraussetzung zu, dass die Privilegierung nachgewiesen ist und die Löschwasserversorgung gesichert ist.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**1.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau einer Hallenüberdachung und nachträgliche Genehmigung einer Fahrsilo- und Garagenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein baurechtlicher Antrag zum Abbruch und Neubau einer Hallenüberdachung und nachträglicher Genehmigung einer Fahrsilo- und

Gargenüberdachung auf der FINr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 95, 85778 Haimhausen) vor.

Die bestehende landwirtschaftliche Halle (Länge 23,34 m, Breite 6,51 m), in der sich ein Kleinteilelager befindet und in der landwirtschaftliche Maschinen sowie Anbaugeräte untergebracht sind, soll einen neuen Dachstuhl und Dacheindeckung (Dachziegel) erhalten.

Des Weiteren soll die bereits bestehende Überdachung eines Fahrsilos (Länge 25,95 m, Breite 4,965 m), dass nun als Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte genutzt wird, genehmigt werden. Die Dacheindeckung besteht aus rotem Trapezblech.

Auch soll die bereits bestehende Überdachung der ehemaligen Durchfahrt (Länge 13,02 m, Breite 6,875 m) zwischen dem Gebäude auf der FINr. 841 und dem auf dem Vorhabengrundstück befindlichen gewerblich genutzten Bestandsgebäude, die nun als Autogarage genutzt wird, genehmigt werden. Die Dacheindeckung besteht aus rotem Trapezblech.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 Abs 1 BauGB. Hiernach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die geplanten Änderungen fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist vorliegend gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Abbruch und Neubau einer Hallenüberdachung und nachträglicher Genehmigung einer Fahrsilo- und Garagenüberdachung zu.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

## **2. Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)**

### **Sachverhalt:**

#### Rückblick der Behandlungen im Gemeinderat:

- 14.11.2019 Aufstellungsbeschluss
- 19.02.2020 Beschluss über Bürgerbeteiligung
- 26.05.2020 Veränderung der Bürgerbeteiligung – Durchführung Fragebogenaktion
- 17.09.2020 Vorstellung Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Gemeinderat
- 13.10.2020 Wünsche bzw. Anregungen zur Thematik Nachhaltigkeit
- 12.11.2020 Zwischenbericht - Varianten des städtebaulichen Vorentwurfs
- 14.01.2021 Entscheidung über weitere Vorgehensweise Öffentlichkeitsbeteiligung
- 10.02.2021 Vorstellung städtebauliches Strukturkonzept mit Varianten

- 20.02.2021 Workshop
- 30.03.2021 Vorstellung Varianten und Abstimmung im Gemeinderat
- 30.03.2021 Modifizierung Aufstellungsbeschluss – Auftrag Vorentwurf erarbeiten
- 22.07.2021 Zustimmung zum Vorentwurf i.d.F. vom 22.07.2021
- 22.07.2021 Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB sowie Auftrag zur Organisation und Durchführung eines zusätzlichen Erörterungstermins
- 22.07.2021 Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 25.08.2021
- bis 08.10.2021 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 29.09.2021 zusätzlicher und freiwilliger Erörterungstermin zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB
- ab 10.2021 Prüfen und Abarbeiten der Stellungnahmen (insbes. Überarbeitung Immissionsgutachten in 2022 Schall – Geruch aufgrund rechtlicher Änderungen) und Fortschreibung der Planungsentwürfe
- ab 06.2022 Beginn Erschließungsplanung
- 15.12.2022 Vorstellung Erschließungsplanung im GR
- bis dato Planfortschreibungen

#### Grundlagenermittlung:

- Baugrunduntersuchung
- Gebietsvermessungen
- Gefährdungseinschätzung hinsichtlich Kampfmittel
- Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung 2022)
- Geruchsprognose (Aktualisierung 2022)
- Verkehrsuntersuchung (Konkretisierung 2021)

#### Aktueller Sachstand:

Nach Vorberatung der eingegangenen Stellungnahmen (aus der frühzeitigen Beteiligung) im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird der Gemeinderat um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und des überarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ ersucht, der nun jeweils in Form eines Entwurfs vorliegt. Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Vertreter vom Planungsbüro OPLA sind in der Sitzung anwesend und stehen für Fragen des Gremiums zur Verfügung.

#### **Diskussionsverlauf:**

Eingangs der Beratungen und Abstimmungen zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten erläuterten Herr Dehm und Herr Griechbaum anhand einer Präsentation (siehe Anlage zur Niederschrift) die Entwicklungen und Veränderungen von den jeweiligen Vorentwürfen zur Entwurfserstellung. Hierbei gingen sie auch auf die Herausforderungen in der Planung ein.



GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung den TOP 2 betreffend.

## **2.1 16. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich des Amperbergs"**

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen des Verfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen (siehe TOP 2.1.1 und 2.1.2) werden dem Gremium zur Vorberatung vorgelegt. Nach Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs, der nunmehr in Form eines Entwurfs vorliegt, schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

### **2.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.08.2021, angeschlagen am 13.08.2021, wurde darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) im Zeitraum vom 25.08.2021 bis 08.10.2021 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zudem wurde am 29.09.2021 ein Erörterungstermin angeboten, in dem die Planer Herr Dehm und Herr Frey sowie Gemeindemitarbeiter interessierten Bürgerinnen und Bürgern für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zur Verfügung standen.

Dieser Erörterungstermin wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger gut angenommen.

Die Fragen bzw. Anregungen konzentrierten sich jedoch mehr auf die Planungen zum konkreten Baurecht, sprich die Erarbeitung des Bebauungsplans. Diese werden im TOP 2.2.1 behandelt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit, auch nicht außerhalb des Erörterungstermins, eingegangen.

### **Beschluss Nr. 1:**

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



„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am 29.09.2021 ein Erörterungstermin stattgefunden hat und dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Äußerungen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen sind.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten:

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regierung von Oberbayern – Regionsbeauftragter der Region 14
3. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
4. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
5. Regionaler Planungsverband München
6. Landratsamt Dachau
7. Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflege
8. Wasserwirtschaftsamt München
9. Stadtwerke Unterschleißheim
10. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
14. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-Fürstenfeldbruck
15. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
17. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
18. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
19. Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1
20. Energie Südbayern GmbH
21. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB Pastoralraumanalyse
22. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
23. E-Werke Haniel Haimhausen
24. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
25. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
26. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Dachau
27. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
28. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
29. TenneT TSO GmbH

30. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
31. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
32. Bayernets GmbH
33. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
34. Gemeinde Eching
35. Gemeinde Fahrenzhäuser
36. Gemeinde Hebertshausen
37. Gemeinde Röhrmoos
38. Stadt Unterschleißheim

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung:

1. Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragter der Region 14
2. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
3. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
4. Regionaler Planungsverband München
5. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
6. Stadtwerke Unterschleißheim
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
8. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-FFB
9. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
11. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
12. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
13. Energie Südbayern GmbH
14. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB, Pastoralraumanalyse
15. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
16. E-Werke Haniel Haimhausen
17. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
18. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Dachau
19. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
20. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
21. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
22. Deutsche Glasfaser, Büro Borken#
23. Gemeinde Fahrenzhäuser
24. Gemeinde Hebertshausen
25. Gemeinde Röhrmoos
26. Stadt Unterschleißheim

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass keine Einwände, Hinweise o.ä. gegen die Planung bestehen, bzw. die Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. Gemeinde Eching
2. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau
3. Bayernets GmbH
4. TenneT TSO GmbH
5. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd

In den nachfolgenden TOP's (2.1.2.1 bis 2.1.2.10) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung vorgelegt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Gemeinde Eching, das Staatliche Bauamt Freising – Fachbereich Straßenbau, die Bayernets GmbH, die TenneT TSO GmbH und der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.1.2.1 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.10.2021**

**Sachverhalt:**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern nahm wie folgt Stellung:

„...Als Abrundung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Haimhausen soll aufgrund der Nähe zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und den ermittelten Geruchsbelastungen ein „zonierter Bebauungsplan“ eine verträgliche Bebauung mit einem 2,53 ha Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, einem 1,01 ha großen Dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO im östlichen Geltungsbereich und einem 1,77 ha Allgemeinen Wohngebiet für Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern sowie Einzelhäusern westlich daran angrenzend ermöglichen. Auch die Aktualisierung des Planstandes im Bereich des früheren und nicht mehr bestehenden Wasserschutzgebietes ist Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sowie die Umwidmung einer ehemaligen Versorgungsfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche. Der knapp 6,6ha Geltungsbereich nördlich der Bebauung an der Straße Am Amperberg ist eingebettet in ein bauliches Umfeld aus Wohnnutzungen, aber auch gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen

Hofstellen; zudem bestehen Bau- und Recyclinghof sowie die Kläranlage von Haimhausen ca. 200m westlich des Unteren Bründlwegs. Eine Erschließung als teilberuhigter Verkehrsbereich ist beabsichtigt; ein ‚Parkstadl‘ für Carsharing oder auch für E-Ladestationen und zur Unterbringung einer Packstation, sowie südlich zwei gewerbliche Nutzungen sind zur Herstellung einer Mischung der Nutzungen im MDW vorgesehen. Dieses unterliegt einer weiteren Gliederung in drei Teilbereiche, gestaffelt nach zulässigem Störgrad.

Bei Ortsabrundungen mit neu geschaffenen Bauflächen in noch stärker dörflich strukturierten Ortsrändern wie hier am nördlichen Rand des Hauptorts, die deutlich von Landwirtschaft und auch von gewerblicher Nutzung geprägt sind, entstehen unserer Erfahrung nach im Zuge dieser Nachverdichtungsprozesse über Ortsabrundung häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Mit der festgesetzten und oben zusammengefassten Gliederung des Gebiets werden die planerischen Bemühungen sehr deutlich, Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, von Beginn an so anzuordnen, dass Konflikte ausgeschlossen werden können. Dies ist ausdrücklich zu betonen und positiv herauszustellen.“

#### **Abwägung:**

*Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme und beziehen sich im Wesentlichen auf die Ebene des Bebauungsplanes und werden bei der Abwägung zu den Äußerungen des Bebauungsplanvorentwurfs behandelt (siehe Top 2.2.2.2).*

„Gegenüber dem Planvorhaben bestehen daher prinzipiell keine Einwendungen, sofern sich die mit dem o.g. Planvorhaben möglich gemachte bauliche Nachverdichtung ausreichend in die bauliche Umgebung einfügt und die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern im Geltungsbereich der beiden Bauleitpläne sowie angrenzend daran abgestimmt ist.“

#### **Abwägung:**

*Durch das auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie unter anderem durch weitere Gestaltungsfestsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten an das bestehende Siedlungsumfeld orientieren und somit die bauliche Umgebung berücksichtigt wird. Die Planung wurde seitens der Gemeinde Haimhausen den Eigentümern im Geltungsbereich sowie im Siedlungsumfeld kommuniziert. Darüber hinaus wurden neben der gesetzlich geforderten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auch ein öffentlicher Erörterungstermin durchgeführt. Zudem wird die Öffentlichkeit im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und beteiligt.*

„Wir bitten die Gemeinde durch vorausschauende Planung langfristig sicherzustellen, dass die charakteristischen und gewachsenen und sehr deutlich dörflich strukturierten Mischnutzungen im östlichen Bebauungsplangebiet erhalten werden, die ja auch ganz entscheidend für ein lebendiges Ortsbild und erhaltenswerte Nahversorgungsstrukturen sorgen, von denen auch die neue Wohnbebauung profitiert, und nicht zuletzt als Mischbauflächen gerade für das nicht wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte bzw. Ansiedlungsoptionen darstellen: So ist vor diesem Hintergrund an diesem Standort zu berücksichtigen, dass durch die nun hinzukommende Wohnbebauung keine Überformung des



nördlichen Ortsteils Haimhausens eintritt, welche wesentliche Einschränkungen der vorhandenen Handwerksbetriebe in der baulichen Umgebung nach sich ziehen würde. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf für vorhandene, bestandskräftig genehmigte Handwerks- und Gewerbenutzungen gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Mischbauflächen sollten nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in ihrer typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt werden und Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe - auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen müssen.“

#### **Abwägung:**

*Durch die Ausweisung der gemischten Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzung des Dorfgebietes auf der Ebene des Bebauungsplanes können die dörflich strukturierten Mischnutzungen erhalten und zugleich eine Ansiedlung gefördert werden. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen bildet dabei die Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines Dorfgebietes im Bebauungsplan, um gemischte Nutzungsmöglichkeiten baurechtlich ermöglichen zu können. Damit kann ein gegliederter und definierter Übergang von den bestehenden dörflichen Nutzungen nach Westen geschaffen werden.*

*Weitere Anregungen, welche für den Flächennutzungsplan relevant sind, sind in der Stellungnahme nicht enthalten und werden daher bei der Abwägung zu den Äußerungen des Bebauungsplanvorentwurfs behandelt (siehe Top 2.2.2.2.).*

„Der zwischen Dorfgebiet und der im westlichen Bereich überwiegenden Wohnnutzung vermittelnde Teilfläche MDW 1 kommt so eine wichtige Rolle zu: Gemäß Plankonzept sollen südlich des Parkstadls explizit auch zwei neue gewerblich nutzbare Hallen hinzukommen, was ausdrücklich zu unterstützen ist: Um die insbesondere im ländlichen Raum überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe in ihrem Wirken zu unterstützen und um die Leistungsfähigkeit des Handwerks und seinen vielen Funktionen vor Ort zu bewahren, kommt der Schaffung und auch Wiedernutzbarmachung bestehender Innenbereichsflächen, die sich in Lage, Zuschnitt und Dimensionierung als geeignet für eine bedarfsgerechte Nutzung erweisen, eine wesentliche Bedeutung zu.“

#### **Abwägung:**

*Die Ausführung bezieht sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und wird bei der Abwägung zu den Äußerungen des Bebauungsplanvorentwurfs behandelt (siehe Top 2.2.2.2.).*

**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. Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.1.2.2 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde - vom 04.10.2021**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde – hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Hinweise:

Entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze befindet sich an der Leiten zum Ampertal ein in der amtlichen Biotopkartierung erfasster Hangmischwald bestehend aus Ahornen, Eschen und mächtigen, alten Eichen, der einen hochwertigen Lebensraum für diverse Arten darstellt und das Orts- und Landschaftsbild hier entscheidend prägt. Auf Grund seiner Wertigkeit wurde er daher auch im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde für eine Unterschutzstellung als Landschaftsbestandteil vorgeschlagen. Mit einer Bebauung ist daher deutlich von dem Bestand abzurücken und im Plan eine ausreichend breite Ortsrandeingrünung festzusetzen. Siehe hierzu auch unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan. Zu Punkt 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Umweltbericht: das naheliegende FFH-Gebiet Ampertal ist bei den Schutzgebieten zu erwähnen.

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 5 und 6, Nr. 7a BauGB, § 13 BNatSchG, § 1 Abs. 6 BNatSchG“

**Abwägung:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der westlichen und nördlichen Abgrenzung der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung befindet sich bestandsorientiert ein Hangmischwald bestehend aus umfangreichen Gehölzstrukturen. Diese Gehölzstrukturen bilden eine bereits bestehende natürliche Ortsrandeingrünung an der Siedlungsgrenze aus, welche durch die vorliegende Planung nicht berührt wird. Aus diesem Grund wird die Darstellung einer zusätzlichen Ortsrandeingrünung für entbehrlich erachtet und eine Änderung der Planung nicht veranlasst. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche als ökologischer Pufferstreifen und Ortsrandeingrünung festgesetzt.*



*Weitere Anregungen, welche für den Flächennutzungsplan relevant sind, sind in der Stellungnahme nicht enthalten.*

*Der Abstand der Bebauung von den bestehenden Gehölzstrukturen bezieht sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und wird bei der Abwägung zu den Äußerungen des Bebauungsplanvorentwurfs behandelt (siehe Top 2.2.2.14).*

*Das kartierte Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Ampertal“ (ID 7635-301) wird im Umweltbericht unter C Pkt. 2.1 entsprechend ergänzt.*

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung nicht geändert. Der Umweltbericht wird redaktionell ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.1.2.3 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Technischer Umweltschutz - vom 20.09.2021**

##### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Technischer Umweltschutz – hat folgende Stellungnahme abgegeben:

##### **Hinweise:**

Entsprechend des gültigen Flächennutzungsplans liegen die Flur-Nrn. 30/1, 30/5 und 30/2 derzeit im Außenbereich und unterliegen dadurch dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets nach TA Lärm. Durch die vorgelegte Planung unter Einbeziehung dieser Grundstücke als allgemeines Wohngebiet erhöht sich der Schutzanspruch dieser Wohngebäude tags/nachts jeweils um 5 dB(A). Wir weisen darauf hin, dass dies zu Konflikten der benachbarten gewerblichen Nutzungen (Bauhof, Kläranlage) führen kann und die gewerblichen Nutzungen in ihrem Betrieb und einer möglichen Erweiterung eingeschränkt werden können.“

##### **Abwägung:**

*Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen (Fl.-Nr. 30/1, 30/2, 30/5) im westlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung wird diese Bestandsbebauung durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Anpassung des Planstandes an die aktuellen Nutzungen miteinbezogen. Vorliegende Bestandsbebauung befindet sich dabei in einem baulichen Zusammenhang im Siedlungsumfeld. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung nimmt auch Bezug auf diese benachbarten Wohnnutzungen, für welche der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes*

*gemäß TA Lärm zugrunde gelegt wird. Dabei sind keine immissionsrelevanten Auswirkungen durch Kläranlage, Bauhof oder Recyclinghof in der derzeitigen gewerblichen Nutzung in ihrem Betrieb zu verzeichnen. Mögliche Einschränkungen im Zuge potentieller Erweiterungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Hinweise dienen daher der Kenntnisnahme.*

*Die Gemeinde Haimhausen verweist zudem auf die überarbeitete Schalltechnische Untersuchung (vom 08.04.2022).*

„Rechtsgrundlagen: Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 20, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm.“

**Abwägung:**

*Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Technischer Umweltschutz – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.1.2.4 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange - vom 14.09.2021**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Rechtliche Belange – teilte folgendes mit:

„Hinweise:

- Welche Zweckbestimmung soll die Gemeinbedarfsfläche erhalten? Um eine Ergänzung wird – soweit möglich -gebeten.“

**Abwägung:**

*Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes soll die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche nicht näher konkretisiert werden. Aus gemeindlicher Sicht liegen für die beabsichtigte Umnutzung noch keine detaillierten Nutzungsabsichten vor; es ist vorgesehen dies allerdings als Fläche zur Kinderbetreuung zu nutzen. Im Zuge einer vorausschauenden Bauleitplanung wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche im Sinne der zukünftigen Umnutzung für gemeinbedarfsorientierte Zwecke in die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen. Es erfolgt keine Ergänzung der Planung.*

- „Die Gemeinbedarfsfläche befindet sich z.T. im LSG Amperauen; wir bitten dies im Rahmen der Planung/ Abwägung zu berücksichtigen.“

**Abwägung:**

*Die teilweise räumliche Überlagerung des Landschaftsschutzgebietes „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser“ mit der Gemeinbedarfsfläche im Norden wird unter C Pkt. 2.1 entsprechend ergänzt und berücksichtigt.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Rechtliche Belange – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.1.2.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Geoinformation (GIS) - vom 06.09.2021**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Geoinformation (GIS) - teilte folgendes mit:

„Hinweise:

Zur Planzeichnung:

Bei der Darstellung des Flächennutzungsplans gilt der Grundsatz, dass die darin dargestellten Flächen nicht parzellenscharf bestimmt sind. Aus der Überlagerung vom Bebauungsplan ‚Nördlich des Amperbergs‘ und der 16. Änderung des Flächennutzungsplans geht eine Abweichung von ca. 10m zwischen den ausgewiesenen Flächen hervor. Der Fachbereich GIS würde es begrüßen, die FNP-Planzeichnung an den CAS-Entwurf des B-Plans ‚Nördlich des Amperbergs‘ anzupassen (siehe hierzu Abb. 1).“

**Abwägung:**

*Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Aus der Stellungnahme ist nicht eindeutig erkennbar um welche Überlagerungsflächen es sich handelt. Die Planzeichnung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil A) wird dahingehen angepasst, dass die Flurnummer 375 sowie 26 der Gemarkung und Gemeinde Haimhausen im Südwesten entsprechend erweitert werden.*

„Nachdem das Überschwemmungsgebiet im Jahre 2016 in unmittelbarer Nähe des überplanten Bereichs neu definiert wurde, bitte ich den aktuellen Datenbestand nachrichtlich im Planausschnitt der 16. Änderung zu übernehmen (siehe Abb. 1).“

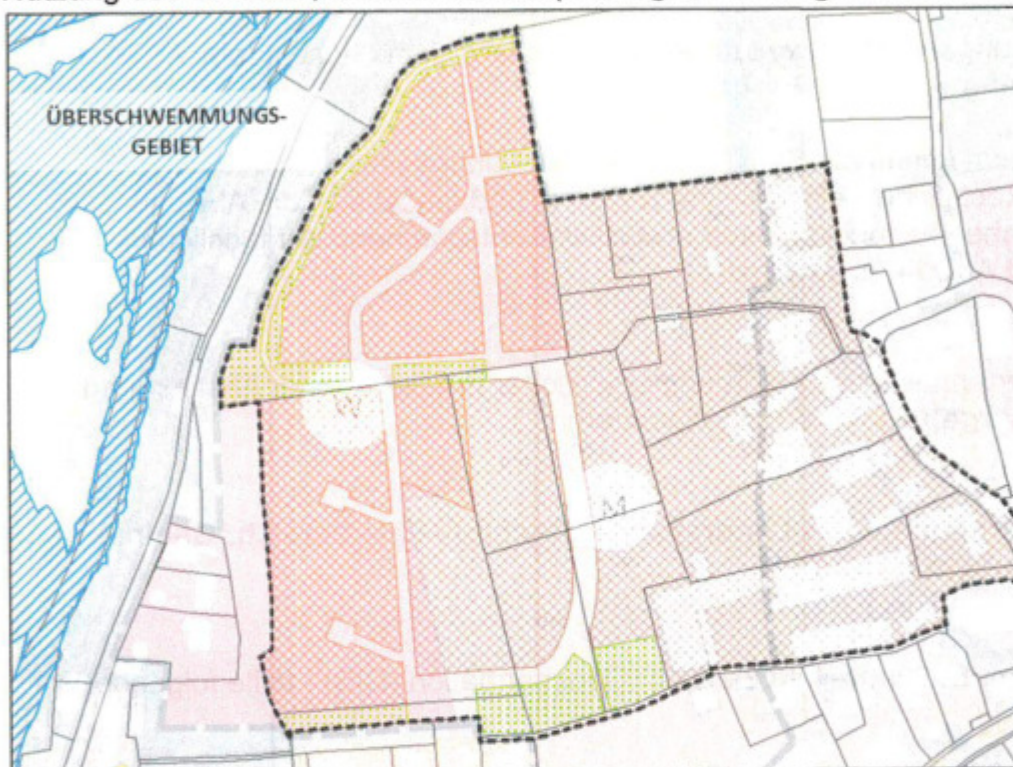


**Abwägung:**

Entsprechend der Anregung wird das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Planausschnitte in der Planzeichnung wird übersichtshalber zur besseren Darstellung eine Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien in der Begründung unter Teil B Pkt. 8 ergänzt.

**„Abb. 1. Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau:**

16. Änderung FNP überlagert mit dem Geltungsbereich und der Art d. baulichen Nutzung des B-Plans ‚Nördlich des Amperbergs‘, Fassung v. 22.07.2021



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021\*

**„Zur Begründung:**

Seite 5 Punkt 2: Bei der Aufzählung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind die Flurstücksnummern 58/8, 58/9, 58/10, 58/11, 58/12, 373 und 378 mit aufzunehmen.

**Abwägung:**

Die Aufzählung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke wird entsprechend der Anregung unter Teil B Pkt. 3 ergänzt. Es handelt sich hierbei um Flächen die aufgrund einer Grundstücksteilung entstanden sind. Eine Veränderung des Geltungsbereiches hat hierbei nicht stattgefunden.

„Seite 21 Punkt 2.8: In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich 3 Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal. Die Beschreibung zu den Kultur- und Sachgütern ist daher bitte zu modifizieren.“

**Abwägung:**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter unter Teil C Pkt. 2.8 wird durch die entsprechende Aufnahme bzw. Beschreibung der drei Baudenkmäler sowie des Bodendenkmals in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet ergänzt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Geoinformation (GIS) zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung geändert und ergänzt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.1.2.6 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 05.10.2021**

**Sachverhalt:**

Das Wasserwirtschaftsamt München teilte folgendes mit:

„Der Flächennutzungsplan grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) der Amper.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.“

**Abwägung:**

*Entsprechend der Anregung wird das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 und das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ<sub>extrem</sub> der Amper zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Planausschnitte in der Planzeichnung wird übersichtshalber zur besseren Darstellung eine Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien in der Begründung unter Teil B Pkt. 8 ergänzt.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.1.2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 26.08.2021**

#### **Sachverhalt:**

Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – hat wie folgt Stellung genommen:

#### „Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 6,5 ha) befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Haimhausen, ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun im Wesentlichen in der östlichen Hälfte als gemischte Baufläche (ca. 3,3 ha), in der westlichen als Wohnbaufläche (ca. 3,1 ha) dargestellt werden. Es ist in einzelnen Randbereichen bereits bebaut. Nördlich davon soll im Bereich des bestehenden Wasserhauses noch eine Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,2 ha) dargestellt werden, um eine Umnutzung für gemeinbedarfsorientierte Zwecke vorzubereiten.

#### Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in einem Hauptsiedlungsbereich gem. RP 14 B II G 2.1 und grenzt unmittelbar an bestehendes und bebautes Wohn- bzw. Mischgebiet an. In der Begründung ist eine gerade noch ausreichende Begründung für den Bedarf der Neuausweisung enthalten. Allerdings ist bei der Siedlungsentwicklung die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), gem. RP14 B II Z 1.7 zu beachten. Hierzu sind entsprechende Angaben in der Begründung zu ergänzen. Bei Beachtung dieses Punktes stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

#### Hinweis

Die geplante Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.“

#### **Abwägung:**

*Die Ausführungen zum Hauptsiedlungsbereich und für den Bedarf der Neuausweisung dienen der Kenntnisnahme. Entsprechende Angaben zur verkehrlichen Erreichbarkeit bei der Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in Angrenzung zum Verdichtungsraum München, die geplante (übergeordnete) Erschließung sowie die Erreichbarkeiten von Bus und S-Bahn werden unter B Pkt. 5.2 ergänzt. Damit kann die Zielvorgabe des Regionalplans der Region München RP 14 „der infrastrukturellen Erforderlichkeit und der verkehrlichen Erreichbarkeit bei der Siedlungsentwicklung, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr“ (RP 14 BII Z 1.7) konkretisiert werden.*

*Der Hinweis zum Landschaftsschutzgebiet dient der Kenntnisnahme und wird unter B Pkt. 8 „Umweltbezogene Schutzkategorien“ Rechnung getragen.*

#### **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. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt. Der Hinweis dient der Kenntnisnahme.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.1.2.8 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 09.09.2021**

##### **Sachverhalt:**

Das Eisenbahn-Bundesamt hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich ‚Nördlich des Amperbergs‘ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht, ..., 80339 München empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.“

##### **Abwägung:**

*Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht in München wurde entsprechend beteiligt; äußerte sich jedoch nicht. Die Ausführungen dienen daher der Kenntnisnahme.*

##### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Flächennutzungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.1.2.9 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Abteilung Bildung und Beratung - vom 23.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Abteilung Bildung und Beratung – teilte folgendes mit:

„Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Allerdings enthält der Bebauungsplan unter ‚Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen‘ auf S. 18 unter ‚2. Immissionsschutz‘, ‚2.2 Landwirtschaft‘ folgenden Passus:

„Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.“

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe, beispielsweise ..... Pfarrstraße 3, ....Pfarrstraße 18a, .... Pfarrstraße 22a angrenzen, schlagen wir zur Vermeidung zukünftiger Konflikte vor den Passus folgendermaßen zu ändern:

„Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können im Planungsgebiet Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr Morgens – zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Die Erwerber, Besitzer, Bewohner und Nutzer der Grundstücke im Planbereich haben diese landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.“

#### **Abwägung:**

*Die Anregung bezieht sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und wird bei der Abwägung zu den Äußerungen des Bebauungsplanvorentwurfs behandelt (siehe Top 2.2.2.3).*

„Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten bitten wir bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzepts (Ausgleichsflächen) aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob produktionsintegrierte Maßnahmen auf den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen möglich sind.“

#### **Abwägung:**

*Der im Zuge der Bauleitplanung „Nördlich des Amperbergs“ voraussichtlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die Anregung bezieht sich auf die Ebene des*

*Bebauungsplanes und wird bei der Abwägung zu den Äußerungen des Bebauungsplanvorentwurfs behandelt (siehe Top 2.2.2.3). Der darüberhinausgehende erforderliche Ausgleichsbedarf für die in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Ausweisung von Bauflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dem Eigentümer kann in diesem Fall empfohlen werden, die Möglichkeit für produktionsintegrierte Maßnahmen auf den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu prüfen und zu berücksichtigen.*

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Abteilung Bildung und Beratung – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Flächennutzungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.1.2.1 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 0 22.09.2021**

##### **Sachverhalt:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat wie folgt Stellung genommen:

##### „Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. In der unmittelbaren Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

D-1-74-121-9, Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 1698 ff. errichtet und im 19. Jh. nach Westen verlängert; mit Ausstattung; Gruft der Grafen von Butler. 1841/42 eingebaut

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmung in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder

Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

**Abwägung:**

*Das Baudenkmal D-1-74-121-9, Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, wird unter C Pkt. 2.8 (Schutzgut Kultur- und Sachgüter) ergänzt.*

*Die geltenden Bestimmungen nach Art. 4-6 DSchG beziehen sich auf die Ebene des Bebauungsplanes und werden bei der Abwägung zu den Äußerungen des Bebauungsplanvorentwurfs behandelt (siehe Top 1.2.2.8). Entsprechend werden diese im Bebauungsplan in den textlichen Hinweisen in der Satzung sowie in Begründung und Umweltbericht berücksichtigt.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.1.3 Billigung des Entwurfs**

**Sachverhalt:**

Eine Vertretung vom Planungsbüro OPLA wird den Planstand zum Entwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung vorstellen.

Die Unterlagen zum Entwurf (Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) sind einsehbar im Sitzungs- und Dokumentenarchiv, siehe: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](http://Sitzungs-undDokumentarchiv.komuna.net).

*(Hinweis: Die Anlagen wurden im Nachgang der Sitzung der jeweiligen Beschlussvorlage zugeordnet.)*

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.1.1 und 2.1.2). Der Plan sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden entsprechend angepasst und überarbeitet.

Es wird um Billigung des Entwurfs gebeten.

**Beschluss Nr. 1:**

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



„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Fassung vom 27.04.2023) mit den heute beschlossenen Änderungen in Plan und Texten (Begründung und Umweltbericht), Anlage zur Niederschrift.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

##### **Sachverhalt:**

Nach dem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat, wurde der Vorentwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.1.1 und 2.1.2) überarbeitet. Dieser liegt nun in Form eines Entwurfs vor.

Nach Billigung des Entwurfs zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans (TOP 2.1.3), schließt sich das Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

##### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Fassung vom 27.04.2023) die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

## **2.2 Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"**

##### **Sachverhalt:**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen (siehe TOP 2.2.1 und 2.2.2) werden dem Gremium zur Vorberatung vorgelegt. Nach Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

(öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

### 2.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

#### Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.08.2021, angeschlagen am 13.08.2021, wurde darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht einschließlich aller beigefügten Unterlagen und Gutachten) im Zeitraum vom 25.08.2021 bis 08.10.2021 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zudem wurde am 29.09.2021 ein Erörterungstermin angeboten, in dem die Planer Herr Dehm und Herr Frey sowie Gemeindemitarbeiter interessierten Bürgerinnen und Bürgern für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zur Verfügung standen.

Dieser Erörterungstermin wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger gut angenommen.

Hierbei wurden aus dem Teilnehmerkreis folgende Fragen gestellt bzw. Themen angesprochen:

1. Es wird kritisch gesehen, dass die Zufahrt zum Baugebiet einzig über die Straße „Am Amperberg“ erfolgen soll. Die Straße ist einspurig und es wird jetzt schon links und rechts geparkt.

#### Abwägung:

*Die Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (Ingevost) vom Dezember 2021 hat ergeben, dass die Erschließungsstraße „Am Amperberg“ ausreichend leistungsfähig ist und den zusätzlichen Verkehr durch das neue Baugebiet aufnehmen kann. Für das Planungsvorhaben inklusive der bestehenden Bebauung lässt sich werktäglich ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 1.200 KFZ/24h in Summe beider Richtungen festhalten. Dieser Verkehrsmengen können auf der bestehenden Erschließungsstraße abgewickelt werden.*

2. Welches Gewerbe kann sich in dem MDW1 ansiedeln?

#### Abwägung:

*Zwischenzeitlich haben sich Änderungen in der Planung ergeben. Das MDW 1 wurde zu MD2. Dies erfolgte aufgrund rechtlicher Änderungen, die eine Überarbeitung des Immissionsgutachtens erforderlich machte.*

*Gemäß § 5 BauNVO sind im Dorfgebiet insbes. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Für das nördliche Baufenster ist ein Parkstadl vorgesehen, welcher unter anderem den Angeboten für eine Packstation,*



*für Carsharing oder auch für E-Ladestationen dienen soll. Die südlichen zwei Baufenster dienen ebenfalls gemischten bzw. gewerblichen Nutzungen. Als Gewerbe können hierbei Büro-, Waren- und Dienstleistungs-Nutzungen angeführt werden. Zum derzeitigen Planungsstand sind allerdings noch keine detaillierten Nutzungen festzuhalten. Es ist darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören, indem sie wenig bzw. kaum Lieferverkehr und Kundenverkehr generieren.*

3. Mit Blick auf die Starkregenereignisse: Wie funktioniert die Versickerung während der Bauphase?

**Abwägung:**

*Im Bebauungsplanentwurf werden unter den textl. Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen die Belange zum Niederschlagswasser entsprechend aufgenommen. Diese werden insbes. auch in der Ausführungsplanung zur Erschließung berücksichtigt.*

4. Grelle Fassadenfarben werden kritisch gesehen. Können diese eingeschränkt werden?

**Abwägung:**

*In den textlichen Festsetzungen unter § 14 Abs. 3 Nr. 2 ist bereits festgesetzt, dass leuchtende und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 für Außenwände nicht zulässig sind. Damit werden grelle Fassadenfarben grundlegend eingeschränkt. Somit wird der Anregung bereits Rechnung getragen.*

Außerhalb des Erörterungstermins sind keine Äußerungen bzw. Stellungnahmen eingegangen.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 29.09.2021 ein zusätzlicher Erörterungstermin stattgefunden hat. Die darin getätigten Äußerungen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Abwägung macht sich der Gemeinderat zu Eigen. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs angezeigt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

## **2.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten:

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regierung von Oberbayern – Regionsbeauftragter der Region 14
3. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
4. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
5. Regionaler Planungsverband München
6. Landratsamt Dachau
7. Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflege
8. Wasserwirtschaftsamt München
9. Stadtwerke Unterschleißheim
10. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
14. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-Fürstenfeldbruck
15. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
17. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
18. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
19. Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1
20. Energie Südbayern GmbH
21. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB Pastoralraumanalyse
22. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
23. E-Werke Haniel Haimhausen
24. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
25. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
26. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Dachau
27. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
28. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
29. TenneT TSO GmbH
30. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
31. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
32. Bayernets GmbH
33. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
34. Gemeinde Eching
35. Gemeinde Fahrenzhausen
36. Gemeinde Hebertshausen
37. Gemeinde Röhrmoos
38. Stadt Unterschleißheim

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung:

1. Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragter der Region 14
2. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
3. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
4. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
5. Stadtwerke Unterschleißheim
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
7. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-FFB
8. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim
9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
10. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
11. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB, Pastoralraumanalyse
12. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Dachau
16. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
17. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
18. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
19. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
20. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd
21. Gemeinde Eching
22. Gemeinde Fahrenzhausen
23. Gemeinde Hebertshausen
24. Stadt Unterschleißheim

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass keine Einwände, Hinweise o.ä. gegen die Planung bestehen, bzw. die Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. Gemeinde Röhrmoos
2. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau
3. Bayernets GmbH
4. TenneT TSO GmbH
5. Energienetze Bayern GmbH

In den nachfolgenden TOP's (2.2.2.1 bis 2.2.2.14) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung vorgelegt.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Gemeinde Röhrmoos, das Staatliche Bauamt Freising-Fachbereich Straßenbau, die Bayernets GmbH, die TenneT TSO GmbH und die Energienetze Bayern GmbH keine Einwände gegen die Planung erhoben haben.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.2.2.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 06.10.2021**

**Sachverhalt:**

Das Wasserwirtschaftsamt hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„... 1. Überflutungen infolge von Starkregen

Aufgrund der Hanglage ist in diesem Bereich mit wildabfließendem Wasser zu rechnen. Die Gemeinde lässt dazu ja ein Sturzflutrisikomanagementkonzept aufstellen. Die Ergebnisse sollten in diesem Bebauungsplan berücksichtigt werden. Insbesondere sollte auch die geplante Straßenführung überprüft werden, damit wildabfließendes Wasser nicht direkt in Richtung von Bebauung geleitet wird. Zum Schutz vor Schäden durch Starkregen empfehlen wir folgende Festsetzungen und Hinweise aufzunehmen:

*Vorschlag für Festsetzungen:*

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen.)

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

*Vorschlag für Hinweise zum Plan:*

„Schutz vor Überflutungen infolge Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

#### **Abwägung:**

*Das Sturzflutrisikomanagementkonzept der Gemeinde Haimhausen wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Straßenführung wurde bereits durch ein geeignetes Ingenieurbüro überprüft und in dem Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Hinweise zu wildabfließendem Wasser werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung (Straßenplanung) zu berücksichtigen. Das städtebauliche Konzept sieht vor bei der Bebauung weitestgehend mit dem vorhandenen Gelände zu gehen. Dabei werden auch vor die nördlichen sowie westlichen Gebäude ggf. mit einem nutzbaren Untergeschoss hergestellt werden.*

*In Abstimmung mit der Erschließungsplanung wurden für die einzelnen Baugrundstücke Höhenfestsetzungen in m ü. NHN getroffen. Die Höhenfestsetzungen liegen hierbei in der Regel oberhalb der zugehörigen Erschließungsstraße. Aufgrund des bewegten Geländes kann aber nicht jedes Gebäude, welches an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (insbesondere bei den Stichen), oberhalb aller Erschließungsstraßen liegen.*

*Da die Gemeinde das Gelände weitestgehend beibehalten möchte, können die vorgeschlagenen 25 cm nicht pauschal festgesetzt werden. Tiefgaragen sind ausschließlich im WA 4 sowie im MD 2 zulässig. Die Hinweise zum Schutz vor eindringendem Abwasser werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Ausführungsplanung und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.*

*Der entsprechende Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wird unter Pkt. 1.3 der textlichen Hinweise ergänzt.*

## **„2. Grundwasser**

#### **Vorschlag für Festsetzungen:**

*„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“*

#### **Vorschlag für Hinweis zum Plan:**

*„Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretende Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“*

#### **Abwägung:**

*Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist bereits gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Haimhausen vom 30.12.2021 nicht zulässig. Die Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzung ist daher entbehrlich.*



*Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Baugrunderkundung bzw. das Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054, vom 19.10.2020 verwiesen. Der vorgeschlagene Hinweis wird dennoch in den textlichen Hinweisen zur Satzung unter Nr. 5.3 mit aufgenommen.*

### „3.Niederschlagswasser

Trotz der grundsätzlich zur Versickerung geeigneten Böden kann es aufgrund der Hanglage zu einer nachteiligen Beeinflussung für die tiefelegene Bebauung kommen. Von der Gemeinde ist daher ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die dabei ermittelten Flächen zur Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser sind im Plan festzusetzen.“

#### **Abwägung:**

*Für das Gelände wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Dieses Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die anstehenden Böden sind zur Versickerung bedingt geeignet. Die oberflächlich vorliegenden Sande und Kiese sind ausreichend durchlässig. Gemäß dem Gutachten stellen die darunter anstehenden bindigen Böden einen stauenden Horizont dar. Aufgrund der Hanglage kann es durch ein Aufweichen der bindigen Böden zu einem Abgleiten kommen. Die Standsicherheit des Hanges ist dann gefährdet. Anfallendes Niederschlagswasser im Hangbereich zu versickern ist daher nicht empfehlenswert und sollte in einen Kanal bzw. Vorfluter abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher gesammelt und abgeleitet. Topographisch bedingt werden zwei Ableitungswege für die Entwässerung benötigt (Richtung Norden und Süden). Das Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.7 ergänzt. Der Planung liegt ein hoher Grün- und Freiflächenanteil im Rahmen der Grünordnung zum Bebauungsplan zugrunde. Zudem wird eine verpflichtende Dachbegrünung von Flachdächern gemäß § 7 Abs. 3 der textlichen Festsetzung vorgeschrieben, um weitere Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls zu schaffen.*

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsams München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung geändert und ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### 2.2.2.2 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.10.2021

#### **Sachverhalt:**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern nahm wie folgt Stellung:

„...Als Abrundung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Haimhausen soll aufgrund der Nähe zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und den ermittelten Geruchsbelastungen ein „zonierter Bebauungsplan“ eine verträgliche Bebauung mit einem 2,53 ha Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, einem 1,01 ha großen Dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO im östlichen Geltungsbereich und einem 1,77 ha Allgemeinen Wohngebiet für Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern sowie Einzelhäusern westlich daran angrenzend ermöglichen. Auch die Aktualisierung des Planstandes im Bereich des früheren und nicht mehr bestehenden Wasserschutzgebietes ist Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sowie die Umwidmung einer ehemaligen Versorgungsfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche. Der knapp 6,6ha Geltungsbereich nördlich der Bebauung an der Straße Am Amperberg ist eingebettet in ein bauliches Umfeld aus Wohnnutzungen, aber auch gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen; zudem bestehen Bau- und Recyclinghof sowie die Kläranlage von Haimhausen ca. 200m westlich des Unteren Bründlwegs. Eine Erschließung als teilberuhigter Verkehrsbereich ist beabsichtigt; ein ‚Parkstadl‘ für Carsharing oder auch für E-Ladestationen und zur Unterbringung einer Packstation, sowie südlich zwei gewerbliche Nutzungen sind zur Herstellung einer Mischung der Nutzungen im MDW vorgesehen. Dieses unterliegt einer weiteren Gliederung in drei Teilbereiche, gestaffelt nach zulässigem Störgrad.

Bei Ortsabrundungen mit neu geschaffenen Bauflächen in noch stärker dörflich strukturierten Ortsrändern wie hier am nördlichen Rand des Hauptorts, die deutlich von Landwirtschaft und auch von gewerblicher Nutzung geprägt sind, entstehen unserer Erfahrung nach im Zuge dieser Nachverdichtungsprozesse über Ortsabrundung häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Mit der festgesetzten und oben zusammengefassten Gliederung des Gebiets werden die planerischen Bemühungen sehr deutlich, Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, von Beginn an so anzuordnen, dass Konflikte ausgeschlossen werden können. Dies ist ausdrücklich zu betonen und positiv herauszustellen.“

#### **Abwägung:**

*Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.*

„Gegenüber dem Planvorhaben bestehen daher prinzipiell keine Einwendungen, sofern sich die mit dem o.g. Planvorhaben möglich gemachte bauliche Nachverdichtung ausreichend in die bauliche Umgebung einfügt und die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern im Geltungsbereich der beiden Bauleitpläne sowie angrenzend daran abgestimmt ist.“

#### **Abwägung:**

*Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (§ 2 der textlichen Festsetzungen) in Verbindung mit den Gestaltungsfestsetzungen (§ 14 der textlichen Festsetzungen) wird gewährleistet, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten an dem*

*bestehenden Siedlungsumfeld orientieren und somit die bauliche Umgebung berücksichtigt wird. Die Planung wurde seitens der Gemeinde Haimhausen den Eigentümern im Geltungsbereich kommuniziert. Darüber hinaus wurden neben der gesetzlich geforderten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auch diverse öffentliche Erörterungstermine durchgeführt. Zudem wird die Öffentlichkeit im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und beteiligt.*

„Wir bitten die Gemeinde durch vorausschauende Planung langfristig sicherzustellen, dass die charakteristischen und gewachsenen und sehr deutlich dörflich strukturierten Mischnutzungen im östlichen Bebauungsplangebiet erhalten werden, die ja auch ganz entscheidend für ein lebendiges Ortsbild und erhaltenswerte Nahversorgungsstrukturen sorgen, von denen auch die neue Wohnbebauung profitiert, und nicht zuletzt als Mischbauflächen gerade für das nicht wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte bzw. Ansiedlungsoptionen darstellen: So ist vor diesem Hintergrund an diesem Standort zu berücksichtigen, dass durch die nun hinzukommende Wohnbebauung keine Überformung des nördlichen Ortsteils Haimhausens eintritt, welche wesentliche Einschränkungen der vorhandenen Handwerksbetriebe in der baulichen Umgebung nach sich ziehen würde. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf für vorhandene, bestandskräftig genehmigte Handwerks- und Gewerbenutzungen gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Mischbauflächen sollten nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in ihrer typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt werden und Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe - auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen müssen.“

### **Abwägung:**

*Im Zuge der gegliederten Festsetzung im Bebauungsplan wird der östliche Teil (Dorfgebiet MD) als „einfacher“ Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Die Zulässigkeiten richten sich weiterhin nach § 34 BauGB bzw. ggfs. § 35 BauGB, woraus von keinen Einschränkungen der bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auszugehen ist. In den weiteren gegliederten Festsetzungen des Dorfgebiets kann der Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet in verträglicher Weise geplant werden und damit teilweise die Zulässigkeit von dörflich strukturierten Nutzungen zugelassen sowie die umliegenden betriebsüblichen Emissionen eingehalten werden. Im MD2 sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, um für die vorhandenen gemischten Strukturen Flächenpotentiale anbieten zu können. Hierfür sind südlich insbesondere Waren-, Dienstleistungs- und Büronutzungen und nördlich ein Parkstadl mit beispielsweise Car-Sharing, E-Ladestationen und Packstation beabsichtigt. Durch den ausreichenden Abstand der bestehenden dörflichen gemischten Nutzungen zum Allgemeinen Wohngebiet können Erweiterungen und Nutzungsänderungen in den Bestandsbetrieben gewahrt bleiben sowie gleichzeitig*

die Umsetzung von Wohnnutzungen durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ermöglicht werden.

„Der zwischen Dorfgebiet und der im westlichen Bereich überwiegenden Wohnnutzung vermittelnde Teilfläche MDW 1 kommt so eine wichtige Rolle zu: Gemäß Plankonzept sollen südlich des Parkstadls explizit auch zwei neue gewerblich nutzbare Hallen hinzukommen, was ausdrücklich zu unterstützen ist: Um die insbesondere im ländlichen Raum überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe in ihrem Wirken zu unterstützen und um die Leistungsfähigkeit des Handwerks und seinen vielen Funktionen vor Ort zu bewahren, kommt der Schaffung und auch Wiedernutzbarmachung bestehender Innenbereichsflächen, die in Lage, Zuschnitt und Dimensionierung als geeignet für eine bedarfsgerechte Nutzung erweisen, eine wesentliche Bedeutung zu.“

**Abwägung:**

*Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme. Mit der Festsetzung des MD 2 (ehemals MDW1) sollen gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden, um die gemischten Nutzungsmöglichkeiten in ihrer Leistungsfähigkeit zu unterstützen sowie dafür Flächenpotentiale im Innenbereich anbieten zu können.*

**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. Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ist keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs veranlasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.2.2.3 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten -  
Abteilung Bildung und Beratung - vom 23.09.2021**

**Sachverhalt:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Abteilung Bildung und Beratung – teilte folgendes mit:

„Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Allerdings enthält der Bebauungsplan unter ‚Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen‘ auf S. 18 unter ‚2. Immissionsschutz‘, ‚2.2 Landwirtschaft‘ folgenden Passus:

„Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus



ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.'

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe, beispielsweise ..... Pfarrstraße 3, ....Pfarrstraße 18a, .... Pfarrstraße 22a angrenzen, schlagen wir zur Vermeidung zukünftiger Konflikte vor den Passus folgendermaßen zu ändern:

„Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können im Planungsgebiet Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr Morgens – zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Die Erwerber, Besitzer, Bewohner und Nutzer der Grundstücke im Planbereich haben diese landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.“

#### **Abwägung:**

*Der entsprechende Passus unter ‚Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen‘ unter ‚2. Immissionsschutz‘, ‚2.2 Landwirtschaft‘ wird gemäß Anregung geändert bzw. ergänzt. Die weiteren Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.*

„Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten bitten wir bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzepts (Ausgleichsflächen) aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob produktionsintegrierte Maßnahmen auf den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen möglich sind.“

#### **Abwägung:**

*Bei den Ausgleichsflächen A1 mit der Fl. Nr. 143 und A2 mit der Fl. Nr. 815/2 handelt es sich um bereits angelegte Ausgleichsflächen, welche für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen werden. Auch die Ausgleichsfläche A3 erhält in erster Linie das Biotop des Fischweihers.*

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Abteilung Bildung und Beratung – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung geändert und ergänzt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)



#### 2.2.2.4 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 26.08.2021

##### **Sachverhalt:**

Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – hat wie folgt Stellung genommen:

##### „...Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohn- bzw. gemischte Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insg. Ca. 6,6 ha) befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Haimhausen, ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun im Wesentlichen in der östlichen Hälfte als Dorfgebiet (ca. 2,5 ha), in der westlichen als Wohnbaufläche (ca. 1,8 ha) und dazwischen als Dörfliches Wohngebiet (ca. 1 ha) festgesetzt werden. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan befindet sich mit dessen 16. Änderung derzeit parallel im Verfahren. Im Bereich der Neubebauung sind im Wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser, jedoch auch Geschosswohnungsbau und ein Parkstadl vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in einem Hauptsiedlungsbereich gem. RP 14 B II G 2.1, ist im östlichen Teil bereits weitgehend bebaut und grenzt unmittelbar an bestehendes und bebautes Wohn- bzw. Mischgebiet an. In der Begründung ist jedoch keine Begründung für den Bedarf der Neuausweisung enthalten. In der parallel durchgeführten 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zwar knappe Ausführungen über die generell prognostizierte Bevölkerungsentwicklung enthalten, es ist jedoch kein Bezug zu dem im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigten Bevölkerungszuwachs zu erkennen. Gem. LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Konkrete Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi zu entnehmen (<http://www.landesentwicklung-bayern.de>). Dahingehend wäre die Begründung zu ergänzen.“

##### **Abwägung:**

*Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.*

*Entsprechende Angaben zum Flächenbedarf und Bevölkerungszuwachs bzw. zur Bevölkerungsentwicklung werden unter C Pkt. 2 in der Begründung ergänzt. Damit kann den Anforderungen der Bauleitplanung gem. LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung Rechnung getragen werden.*

„Zudem ist bei der Siedlungsentwicklung die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), gem. RP 14 B II Z 1.7 zu beachten. Hierzu sind ebenfalls noch entsprechende Angaben in der Begründung zu ergänzen.“

##### **Abwägung:**

*Entsprechende Angaben zur verkehrlichen Erreichbarkeit bei der Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in Angrenzung zum Verdichtungsraum München, die geplante Erschließung sowie die Erreichbarkeiten von Bus und S-Bahn werden unter C Pkt. 5.2 in der Begründung ergänzt. Damit kann*

*die Zielvorgabe des Regionalplans der Region München RP 14 „der infrastrukturellen Erforderlichkeit und der verkehrlichen Erreichbarkeit bei der Siedlungsentwicklung, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr“ (RP 14 BII Z 1.7) konkretisiert werden.*

„Nur bei Beachtung dieser Punkte stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.“

**Abwägung:**

*Die Ausführung dient der Kenntnisnahme. Die entsprechenden Punkte werden gemäß den voran genannten fachlichen Würdigungen im weiteren Verfahren beachtet.*

**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. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.2.2.5 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands München vom 31.08.2021**

**Sachverhalt:**

Der Regionale Planungsverband hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands teilt mit, dass zu dem o.g. Verfahren keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden. Das Plangebiet befindet sich im Hauptsiedlungsbereich des Regionalplans. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht. Angesichts des Wohnungsmangels in der Region München besteht ein hoher Bedarf an Neuausweisung von Wohnraum in der gesamten Region.“

**Abwägung:**

*Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme und insbesondere den Hinweis des Regionalen Planungsverbands München zur Kenntnis.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.2.2.6 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 09.09.2021**

##### **Sachverhalt:**

Das Eisenbahn-Bundesamt hat folgendes mitgeteilt:

„...Das Eisenbahn-Bundesamt ist zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan *Nördlich des Amperbergs* nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht, ..., 80339 München, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.“

##### **Abwägung:**

*Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht in München wurde entsprechend beteiligt; äußerte sich jedoch nicht. Die Ausführungen dienen daher der Kenntnisnahme.*

##### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen des Bebauungsplanvorentwurfs sind nicht angezeigt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.2.2.7 Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 27.09.2021**

##### **Sachverhalt:**

Die Deutsche Telekom (Technik GmbH) hat wie folgt Stellung genommen:

„...die Deutsche Telekom GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und

Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

..

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebiets erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

...

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben zu Sparterterminen zu verwenden."

#### **Abwägung:**

*Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.*

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanvorentwurfs sind nicht angezeigt.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.2.2.8 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 22.09.2021**

##### **Sachverhalt:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat wie folgt Stellung genommen:

##### „Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. In der unmittelbaren Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:



D-1-74-121-9, Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 1698 ff. errichtet und im 19 Jh. Nach Westen verlängert; mit Ausstattung; Gruft der Grafen von Butler. 1841/42 eingebaut

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmung in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/ Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

**Abwägung:**

*Das Baudenkmal D-1-74-121-9, Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, mit vollständigem Listentext wird in der Planzeichnung B, in den textlichen Hinweisen unter B Pkt. 4 und im Umweltbericht unter D Pkt. 2.8 entsprechend der Anregung ergänzt. Zudem werden die Verweise auf Art. 4-6 DSchG in den textlichen Hinweisen unter A Pkt. 4 ergänzt.*

*Die weiteren Hinweise dienen der Kenntnisnahme.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.2.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich:  
Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle - vom 15.09.2021**

**Sachverhalt:**

Die Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle hat folgendes mitgeteilt:

„...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 Art. 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 Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80m 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 W405 des DVGW herangezogen werden.

#### Hinweis:

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (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. 8m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

**Abwägung:**

*Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Gemeinde Haimhausen wird die Brandschutzdienststelle auch künftig bei konkreten Bebauungsplanverfahren beteiligen.*

*Die Gemeinde Haimhausen kann die Löschwasserversorgung bzw. den Löschwassermengenbedarf von 48 m³ gewährleisten. Das Konzept wird im weiteren Planungsverlauf noch weiter konkretisiert. Eine Vereinbarung zur Wassernutzung mit dem Wasserzweckverband liegt bereits vor.*

*Die Ausführungen zum Arbeitsblatt W405 dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Ausführungsplanung (Straßenplanung) und Baumaßnahmen berücksichtigt.*

*Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ wird im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung in der Ausführungsplanung berücksichtigt.*

*Die Ausführungen zu den Rettungshöhen dienen der Kenntnisnahme und sind im Zuge der Ausführungsplanung und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.*

**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. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs ist entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung nicht veranlasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Rechtliche Belange - vom 14.09.2021**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Rechtliche Belange hat folgendes mitgeteilt:

„...  
Hinweise:

- Aufgrund des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB empfehlen wir im Bebauungsplan ebenfalls die Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung einzufügen und in tabellarischer Form auch die vorhandenen Flächenpotentiale darzulegen (s. hierzu auch die Stellungnahme des Fachbereichs Geoinformation).

**Abwägung:**

*Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und zum Flächenbedarf werden unter C Pkt. 2 „Flächenbedarf und Bevölkerungsentwicklung“ in der Begründung entsprechend ergänzt.*

- „Wie soll die Erschließung des MD erfolgen? Gibt es dazu Überlegungen?“

**Abwägung:**

*Die Erschließung im MD1 (früher MD) erfolgt bestandsorientiert über die Pfarrstraße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche in die Planzeichnung zum Bebauungsplan miteinbezogen wurde. Dabei wird das MD als „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB bzw. ggfs. § 35 BauGB.*

- „Die textlichen Festsetzungen in § 4 (2) und § 3 (2) Nr. 3 sind in ihrer Zusammenschau unklar und sollten daher umformuliert werden, sodass klar ist, was wie wo zulässig ist.“

**Abwägung:**

*Die Festsetzung zu Tiefgaragen in § 4 (2) wird gestrichen und § 3 (2) Nr.3 wird überarbeitet, sodass nun in § 3 Abs. 2 Nr. 3 die Zulässigkeit von Tiefgaragen ausschließlich im WA 4 und MD2 definiert ist und diese auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen.*

- „Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzungen zu den Fassaden-/ Dachgestaltungen (grelle Farben, glänzende, reflektierende Materialien) gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstoßen.“

**Abwägung:**

*Durch die beispielhafte Aufzählung einschlägiger RAL-Farben sowie weiteren Beispielen für grelle Farben, glänzende und reflektierenden Materialien wird eine rechtsbestimmte Festsetzung begründet. Ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz liegt dabei nicht vor. Zudem ist in der Begründung zum Bebauungsplan eine einschlägige Begründung des Ausschlusses dieser Farben bzw. Materialien dargelegt, welche sich nicht mit dem Siedlungsumfeld des Plangebietes vereinbaren lassen sowie reflektierenden Wirkungen erzeugen.*

- „Es bestehen auch Zweifel an der Bestimmtheit der Bußgeldvorschrift.“

**Abwägung:**

*Die Bußgeldvorschrift auf Grundlage des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO stellt unabhängig von der Aufnahme im Bebauungsplan bereits geltendes Recht gem. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) dar und wird daher als nachrichtliche Übernahme in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes übernommen; es handelt sich somit um keine textliche Festsetzung.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Rechtliche Belange zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung geändert und ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Geoinformation 1 (GIS) - vom 06.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Geoinformation (GIS) teilte folgendes mit:

„...  
Hinweise:

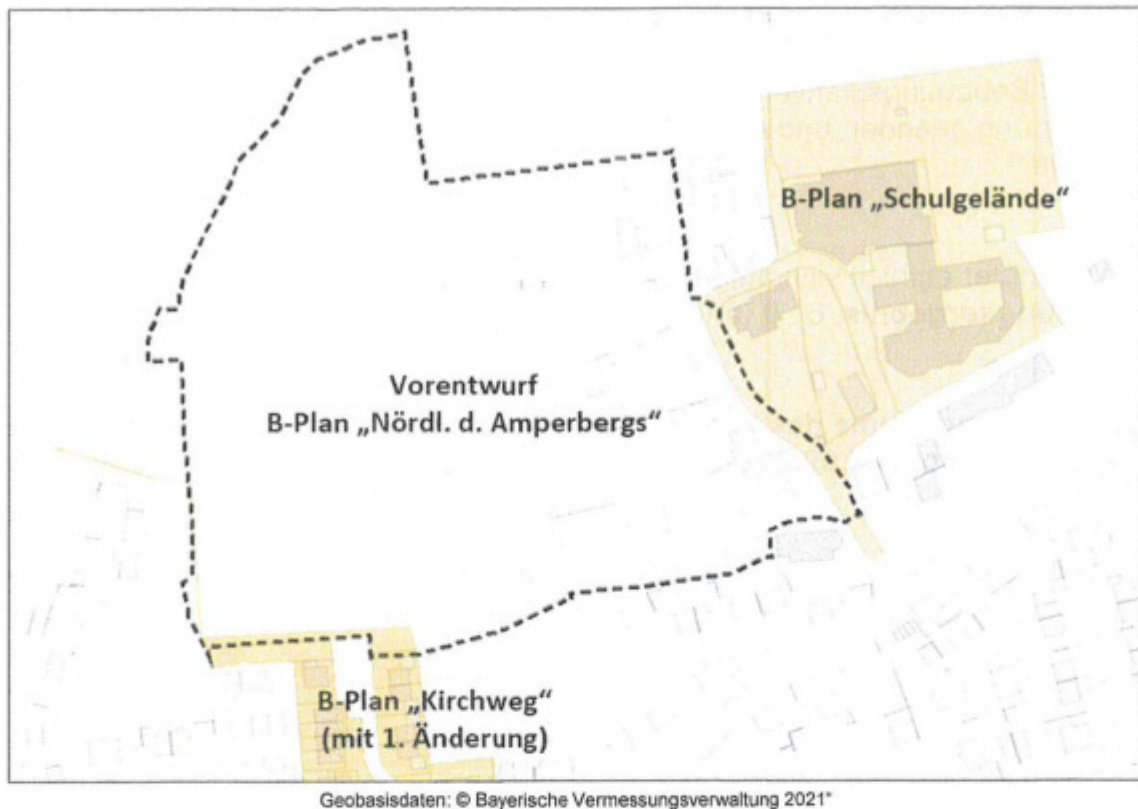
#### Allgemein:

Mit dem B-Plan „Nördl. des Amperbergs“ werden auch Teilbereiche des B-Plans „Kirchweg“ (mit 1. Änderung) und des B-Plans „Schulgelände“ überplant (siehe Abb. 1). Grenzt ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an, ist eine Überschneidung möglich, wenn der Inhalt des alten Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen Plans auf den Überschneidungsflächen ersetzt werden soll. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann:

- „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am ... in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. ... außer Kraft.

Abb. 1 Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau überlagert mit dem Geltungsbereich des B-Plans „Nördl. d. Amperbergs“, Fassung v. 22.07.2021:





### Abwägung:

Der Bebauungsplan wird unter § 13 der textlichen Festsetzungen im Zuge der Überlagerung mit Teilbereichen der Bebauungspläne „Kirchweg“ (mit 1. Änderung) und „Schulgelände“ wie folgt ergänzt: „Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchweg“ (mit der 1. Änderung) und des Bebauungsplanes „Schulgelände“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ liegen, vollständig ersetzt.“

### „Planzeichnung:

Angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans „Nördl. des Amperbergs“ verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser- u. Inhauser Moos“, sowie ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet (siehe hierzu Abb. 2 auf Seite 3).

In der Begründung unter Punkt 1.3.3 und Punkt 2.4 wurde dies auch beschrieben. Ergänzend dazu wird um eine Darstellung in der Planzeichnung gebeten.

Um die Auswirkungen der Planung sachgerecht erfassen und in die Abwägung einbeziehen zu können bitte ich darüber hinaus auch folgende Themeninhalte in der Planzeichnung zu dokumentieren. (siehe hierzu Abb. 2 auf Seite 3).

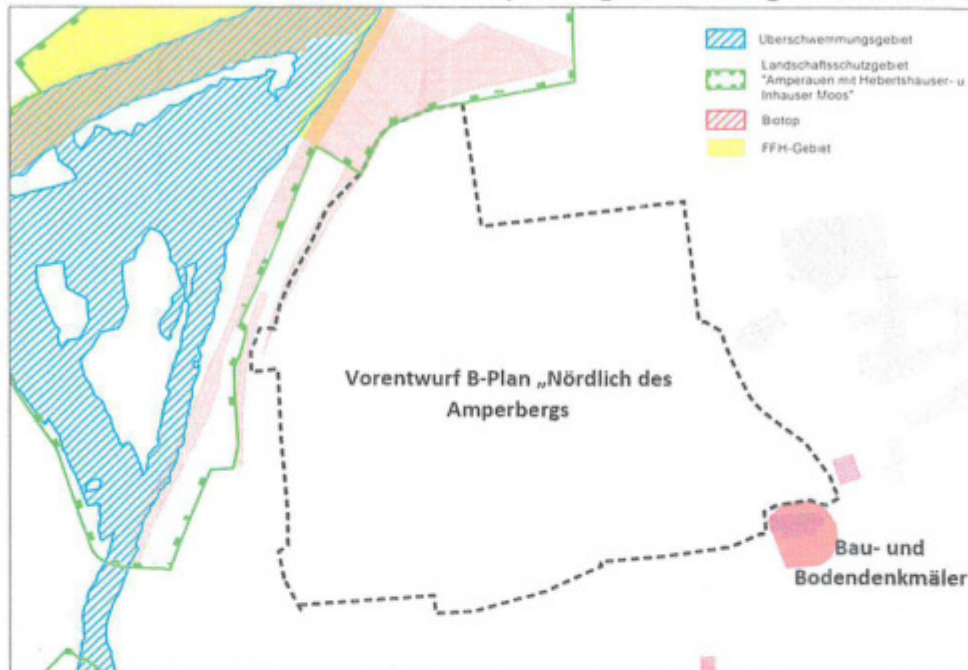
- Baudenkmal: Pfarrkirche St. Nikolaus (Aktennr. D-1-74-121-9)
- Baudenkmal: Pfarrhaus (Aktennr. D-1-74-121-10)
- Baudenkmal: Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte (Aktennr. D-1-74-121- 8)
- Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Haimhausen und ihrer Vorgängerbauten



(Aktennr. D-1-7635-0311)

- FFH-Gebiet „Ampertal“
- Flachlandbiotop (Biotophaupt Nr. 7635-0020 „Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen“)

Abb. 2: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau überlagert mit dem Geltungsbereich des B-Plans „Nördl. d. Amperbergs“, Fassung v. 22.07.2021



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021\*

### Abwägung:

Entsprechend der Anregung wird das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 und das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQextrem der Amper sowie das Landschaftsschutzgebiet Amperauen mit Hebertshäuser- u. Inhauser Moos zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ mitaufgenommen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Planausschnitte in der Planzeichnung wird übersichtshalber zur besseren Darstellung eine Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien in der Begründung unter Teil C Pkt.10 ergänzt.

Die entsprechenden Baudenkmäler und das Bodendenkmal werden sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Hinweisen unter Pkt. 4 ergänzt.

Entsprechend der Anregung wird das FFH Gebiet „Ampertal“ sowie das Flachlandbiotop „Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen“ zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ mitaufgenommen. Aufgrund der begrenzten räumlichen Planausschnitte in der Planzeichnung wird übersichtshalber zur besseren Darstellung eine Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien in der Begründung unter Teil C Pkt. 10 ergänzt. Aufgrund des geringfügigen Eingriffes in das bestehende Biotop wird dieses darüber hinaus in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

„Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück 815/1 Gmkg. Haimhausen bereits eine bestehende Ausgleichsfläche aufgrund des Bebauungsplans „Kirchweg“ (Tag d. Bekanntmachung: 18.12.2008) befindet. Offensichtlich wurde in der

Zwischenzeit innerhalb dieser Ausgleichsfläche auch ein Gebäude errichtet (siehe hierzu Abb. 3 u. 4 auf Seite 4). Bitte um Überprüfung.

Abb. 3: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Abb. 4: Vergleich Orthophoto 2016 und 2018



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 / 2016"

### Abwägung:

Die Fläche mit der Flurnummer 851/1 ist bereits als Ausgleichsfläche hergestellt worden und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Grundzug abgestimmt. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Kirchweg“ sowie „Nördlich des Amperbergs“ sind entsprechend abzuziehen.



*Im Bebauungsplan „Kirchweg 1. Änderung“ Stand: 28.05.2009 ist unter den Festsetzungen Nr. 7.1 auf dieser Fläche die Errichtung eines Bienenhauses mit den max. Abmessungen 6 m x 16 m zulässig.*

Begründung:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren sollten erst Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen in der Gemeinde geprüft, sowie Baulücken und Baulandreserven berücksichtigt werden.

Der Abgleich mit der GIS-Dankbankauskunft des Rauminformationssystems Dachau hat ergeben, dass im gesamten Gemeindegebiet folgende Potenziale zur Verfügung stehen:

- ca. 8,7 ha Baulandpotential mit Baurecht (Flächen die mit einem rechtskräftigen B-Plan oder einer Satzung gemäß §§34 und 35 BauGB überplant sind)
- ca. 2,9 ha Bauerwartungsland (Flächen die mit einem FNP überplant sind oder ein B-Plan bzw. eine Satzung momentan im Verfahren sind)

Davon stehen für Wohnen und Mischgebiet folgende Potenziale im gesamten Gemeindegebiet zur Verfügung:

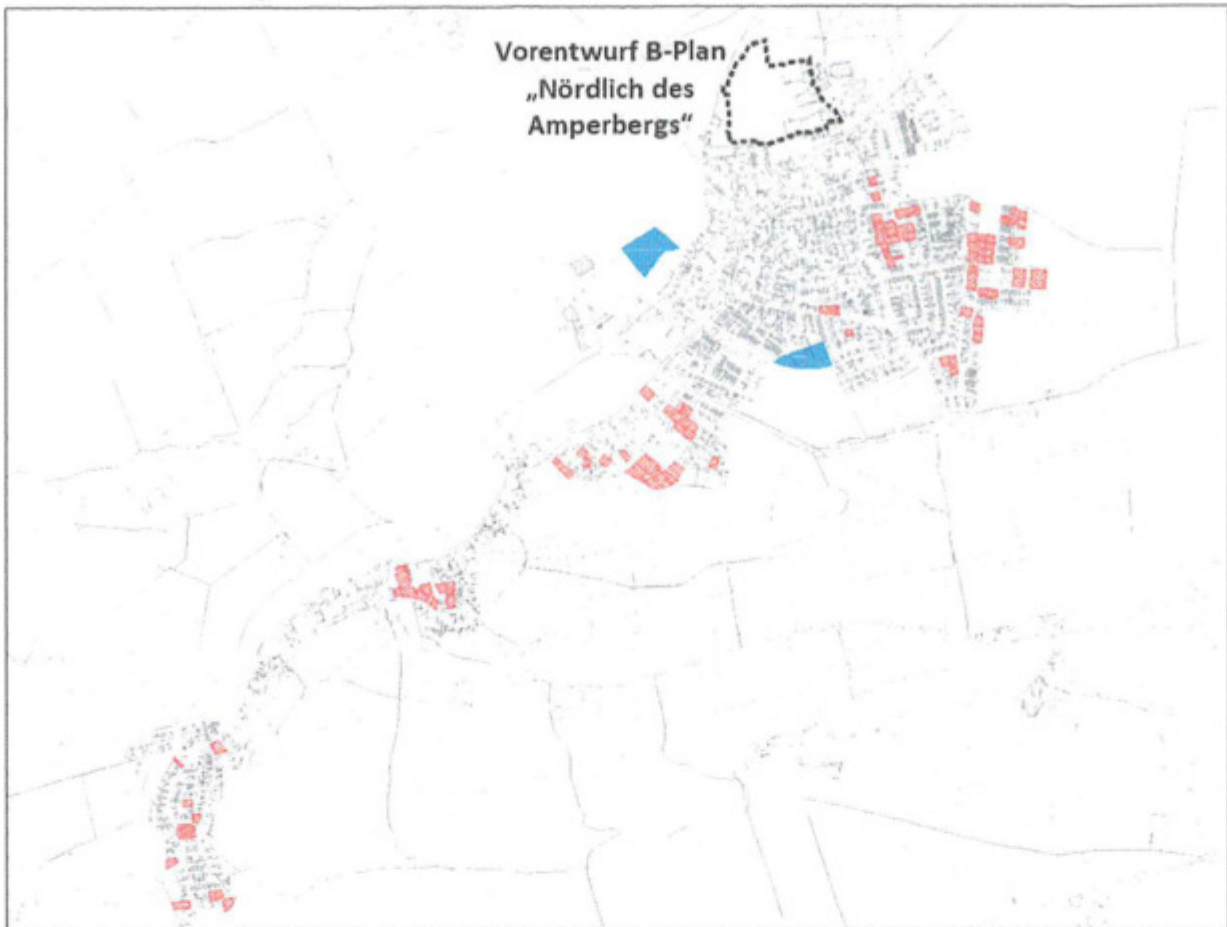
	Baulandpotential mit Baurecht	Bauerwartungsland (FNP vorhanden)
Wohnbaufläche	6,5 ha	2,9 ha
Gemischte Baufläche	1,4 ha	-

Allein davon sind wiederum in Haimhausen und Ottershausen folgende Potenziale ausgewiesen (siehe hierzu Abb. 5 auf Seite 6):

	Baulandpotential mit Baurecht	Bauerwartungsland (FNP vorhanden)
Wohnbaufläche	6,1 ha	1,8 ha
Gemischte Baufläche	0,5 ha	-

Es wird empfohlen die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche genauer zu begründen. Momentan lässt sich durch die vorgelegten Unterlagen der Bedarf der Neuausweisung nicht oder nur unvollständig nachvollziehen. Zudem erlauben sie keinen Rückschluss, ob und welche Alternativen geprüft wurden. Es ist darzustellen, ob die Flächen, die nach dem FNP noch zur Verfügung stehen müssten, tatsächlich verfügbar sind oder für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.“

Abb. 5: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021 überlagert mit  
 Geofachdaten (Baulandpotentiale / Siedlungsflächenreserven) aus dem Rauminformationssystem Dachau  
 (Baulandpotentiale mit Baurecht: rot schraffierte Flächen, Bauerwartungsland / FNP vorhanden: blau schraffierte Flächen)

#### **Abwägung:**

*Angaben zum Flächenbedarf und Bevölkerungszuwachs bzw. zur Bevölkerungsentwicklung werden unter C Pkt. 2 „Flächenbedarf und Bevölkerungsentwicklung“ in der Begründung entsprechend ergänzt.*

*Die Gemeinde Haimhausen hat zwischenzeitlich ein Baulückenkataster erstellt und die Flächenpotenziale ermittelt. Daraus geht deutlich hervor, dass die in der Gemeinde Haimhausen vorhandenen Flächenpotentiale sich fast ausschließlich im Privatbesitz befinden. Eine detailliertere Auswertung und Beschreibung zum Flächenbedarf und der Bevölkerungsentwicklung wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 1 ergänzt.*

#### „Seite 5 Punkt 2.3:

*Überplant wurde auch ein Teilbereich des B-Plans „Schulgelände“. Bitte um Ergänzung.“*

#### **Abwägung:**

*Die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes „Schulgelände“ wird entsprechend der Anregung unter Teil C Pkt. 4.3 in der Begründung ergänzt. Unverändert wird im Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie dargestellt.*

„Seite 9 Punkt 4.1:

Bei der Aufzählung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind die Flurstücksnummern 58/8, 58/9, 58/10, 58/11 und 58/12 mit aufzunehmen.“

**Abwägung:**

*Die Aufzählung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke wird entsprechend der Anregung unter Teil C Pkt. 6.1 in der Begründung ergänzt.*

„Seite 40 Punkt 2.8:

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich 3 Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal. Die Beschreibung zu den Kultur- und Sachgütern ist daher bitte zu modifizieren.“

**Abwägung:**

*Die entsprechenden Baudenkmäler und das Bodendenkmal werden unter D Pkt. 2.8 im Umweltbericht ergänzt.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Geoinformation – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Technischer  
2 Umweltschutz - vom 20.09.2021**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Technischer Umweltschutz teilte folgendes mit:

„...  
Hinweise:

**Geruchsimmissionen:**

Für die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen ausgehend von den umliegenden Tierhaltungsbetrieben und der westlich gelegenen Kläranlage wurde von der Modern Testing Services (Germany) GmbH, Bericht-Nr. K1208-19091 vom 15.03.2019, eine Geruchsimmissionsprognose vorgelegt.

Zunächst ist festzustellen, dass das in der Prognose dargestellte Untersuchungsgebiet nicht mit dem Plangebiet übereinstimmt. Die in Abb. 8 auf Seite 23 dargestellte Rastergeruchskarte ist zudem sehr grob und daher nur für eine erste



Einschätzung zu verwenden. Für eine genaue Beurteilung der Geruchsimmissionen ist die Untersuchung an die vorgelegte Eingabeplanung mit den Gebäuden anzupassen bzw. eine detailliertere Rasterung vorzunehmen. Erst dann kann beurteilt werden, ob die Geruchsstundenhäufigkeiten nach der GIRL für allgemeine Wohngebiete von 10 % bzw. für Dorfgebiete von 15 % an den Immissionsorten eingehalten oder überschritten werden. Entsprechend der Geruchsimmissionsprognose sind im Plangebiet MDW1 Geruchsstundenhäufigkeiten von über 20 % der Jahresstunden zu erwarten. Die in den Festsetzungen unter (2) getroffenen Nutzungen schließen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnungen, Beherbergung und Büroräume) nicht zuverlässig aus, so dass hier schädliche Umwelteinwirkungen durch unzulässige Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Die in der Begründung ausgeführte Lage des Plangebietes am Ortsrand mit Übergang zum Außenbereich und die dadurch zulässigen höheren Geruchsstundenhäufigkeiten für die angegebenen Gebietskategorien ist nach unserer fachlichen Meinung nicht für das gesamte Plangebiet anwendbar. Die Emissionen aus den Tierhaltungen entwickeln sich für das Plangebiet aus dem Innenbereich heraus, so dass insbesondere die mitten im Plangebiet liegenden Gebiete MDW1 bis 3 u.E. keinen Übergang zum Außenbereich darstellen. Wir empfehlen eine rechtliche Klärung, ob das im Plangebiet dargestellte dörfliche Wohnen als Übergang zum Außenbereich gesehen werden kann und nachfolgend höhere Geruchsstundenhäufigkeiten für die entsprechenden Gebietskategorien anwendbar sind.“

#### **Abwägung:**

*Die Gemeinde Haimhausen bedankt sich für die Anregungen zu den Geruchsimmissionen und weist darauf hin, dass diese im überarbeiteten Gutachten berücksichtigt wurden. Es wird daher auf das Gutachten vom 23.06.2022 verwiesen.*

#### **„Gewerbelärm:**

Für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ausgehend von umliegenden gewerblichen Nutzungen wurde vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 6651.0/2019-JB vom 22.05.2019, eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt.

Das in dem Gutachten dargestellte Untersuchungsgebiet stimmt nicht mit dem Plangebiet überein. Auch die in der schalltechnischen Prognose vorgenommene Unterteilung in die Gebietskategorien Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet deckt sich nicht mit den vorliegenden Planunterlagen. Weiterhin sind die in Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung vorgelegten Rasterlärmkarten zu ungenau, um genau erkennen zu können, an welchen Fassaden der Plangebäude Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die definierten Gebietskategorien vorliegen. Die in § 13 zum Immissionsschutz getroffenen Festsetzungen können daher nicht abschließend überprüft bzw. für die konkret geplante Bebauung angewendet werden. Wir bitten daher um eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung mit Darstellung von Fassadenseiten, an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm der entsprechenden Gebietskategorien vorliegen. Erst dann kann aus Sicht des Immissionsschutzes abschließend Stellung genommen werden.

#### **Verkehrslärm:**

Es ist eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ausgehend von dem zu erwartenden Fahrzeugaufkommen für die Erschließungsstraße vorzulegen. An der Bestandsbebauung entlang der Straße „Am Amperberg“ ist zu prüfen, ob eine im

Sinne der 16. BImSchV relevante Erhöhung der Lärmpegel an den Gebäuden auftritt, die zu Entschädigungsanforderungen der Nachbarn bzw. Anspruch auf Schallschutz führen kann. Wir bitten um eine gemeindliche Aussage, wie mit ggf. prognostizierten Ansprüchen nach der 16. BImSchV umgegangen werden soll."

**Abwägung:**

*Die Gemeinde Haimhausen bedankt sich für die Anregungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm und weist darauf hin, dass diese im überarbeiteten Gutachten berücksichtigt wurden. Es wird daher auf das Gutachten vom 08.04.2022 verwiesen.*

„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:**

*Der Hinweis zum Betriebsbereich wird gemäß der Stellungnahme 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 TA Lärm, der GIRL sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Grenzen der Abwägung:

Erst nach Vorlage der ergänzenden bzw. abschließend überarbeiteten Unterlagen können evtl. Grenzen der Abwägung definiert werden.“

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Technischer Umweltschutz zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung geändert und ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Kommunale 3 Abfallwirtschaft - vom 06.09.2021**

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft teilte folgendes mit:

„...“

Hinweise:

#### **1. Wendeanlagen**

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

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

#### **Abwägung:**

*Durch die vorgesehene Ringschließung kann die Müll- bzw. Abfallbeseitigung ordnungsgemäß abgewickelt werden. Die zukünftigen Nutzer im WA 1 haben ihre Müllbehältnisse zur verkehrsberuhigten Straße zu bringen, welche vom Sammelfahrzeug befahrbar ist (§ 15 Abs. 3 Satz 1 Abfallwirtschaftssatzung im Landkreis Dachau). Der Bebauungsplan wird redaktionell in der Begründung C unter Pkt. 8.7 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.*

#### **„1.1 Wendekreise/Wendeschleifen**

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

a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden

muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;

b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallfahrzeuge berücksichtigen;

c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeughänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten,

Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).“

#### **Abwägung:**

*Die Ausführung dient der Kenntnisnahme und wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Erschließungsplanung berücksichtigt.*

#### **„2. Eingesetzte Sammelfahrzeuge**

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige

Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 t aufweisen. Insbesondere bei der Einmündung von der öffentlichen Verkehrsfläche in den verkehrsberuhigten Bereich im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf die richtige Wahl der Schleppkurven zu achten.“

**Abwägung:**

*Eine Überprüfung hat ergeben, dass die Schleppkurven im nördlichen Teil eingehalten werden können. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden entsprechend der Erschließungsplanung angepasst.*

„3. Mindestanforderung an Wendeanlagen

Die Mindestanforderungen an geeignete Wendeanlagen ergeben sich aus Nr. 6.1.2.2 RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).“

**Abwägung:**

*Die Ausführung dient der Kenntnisnahme.*

„4. Durchfahrtshöhen

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen.“

**Abwägung:**

*Die Ausführung dient der Kenntnisnahme und wird im Zuge der Ausführungsplanung und Baumaßnahmen berücksichtigt. Nachdem die festgesetzten zu pflanzenden Bäume in ihrem Standort um bis zu 5,0 m variabel sind, sind keine Beeinträchtigungen von den Bäumen für die lichte Durchfahrtshöhe der Straßen zu erwarten. Unabhängig davon gilt für jeden Grundstückseigentümer die individuelle Verkehrssicherungspflicht.*

„5. Sonstige Hinweise

Die im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Stichstraßen erfüllen die genannten Voraussetzungen nicht. Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswege nicht erfüllt, können die Grundstücke von Sammelfahrzeugen nicht angefahren werden. In diesem Fall müssen die Müllbehältnisse von den Nutzern nach § 15 Abs. 3 Satz 1 Abfallwirtschaftssatzung zur nächsten vom Sammelfahrzeug befahrbaren (rechtlich und tatsächlich) öffentlichen Straße verbracht werden.“

**Abwägung:**

*Es wird auf die Abwägung zu Punkt 1 Wendeanlagen verwiesen.*

„Rechtsgrundlagen:

§ 16 Nr. 1 mit Durchführungsanweisung DGUV Vorschrift 44;  
Nr. 3 DGUV Information 214-033;  
Nr. 6.1.2.2 RAST;

§ 15 Abs. 3 Satz 1 AWS“

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung redaktionell ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde - vom 04.10.2021**

##### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau – Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde teilte folgendes mit:

““““

##### Hinweise:

##### **Kompensationsbedarf:**

Bei der Eingriffsermittlung wurde nicht innerhalb der allgemeinen Wohngebiete unterschieden. W2, W3 und W4 weisen jedoch eine GRZ von 0,4 (Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) auf und sind daher mit einer Faktorenspanne von 0,3 -0,6 zu bewerten. Da die dargestellte Eingrünung in dieser Dichte an Großbäumen kaum umsetzbar ist, ist der Wert im mittleren Bereich mit 0,4 – 0,5 anzusetzen.

Für die Erschließung des Baugebietes müssen auf FlNr. 327/1 ca. 300 qm Gehölze entfernt werden. Die Fläche ist in der Eingriffsermittlung als Typ AII und der Faktorenspanne 0,8-1,0 zu bewerten.“

##### **Abwägung:**

*Für das WA 1 wurde im weiteren Planungsverlauf die zulässige GRZ analog zum WA 2, 3 und 4 angepasst. Die Ausgleichsermittlung und Bilanzierung für das Plangebiet wurde entsprechend unter D 4.2 im Umweltbericht angepasst. Aufgrund der geplanten intensiven Eingrünung der privaten Grundstücksflächen wird ein gewählter mittlerer Faktor von 0,4 begründet. Die Ausgleichsermittlung und Bilanzierung auf der Fl.-Nr. 327/1 wurde entsprechend der Anregung unter D 4.2 im Umweltbericht angepasst. Aufgrund des Eingriffes in die Gehölzbestände zur Erschließung des Baugebietes sowie der neu geplanten Baumpflanzungen auf dem Quartiersplatz ist ein Faktor von 0,8 zu begründen.*



**„Grünordnung:**

Sämtliche Bäume werden im BPI als neu zu pflanzen dargestellt. Auf FlNr. 327/1 befindet sich jedoch ein schützenswerter Gehölzbereich, der laut Begründung beidseits der geplanten Erschließungsfläche erhalten werden soll. Die Darstellung im BPI ist dahingehend anzupassen bzw. für zu pflanzende Bäume und erhaltenswerte Bäume/Gehölze sind unterschiedliche Signaturen zu verwenden.“

**Abwägung:**

*Der schützenswerte Gehölzbereich im westlichen und östlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 327/1 wird als „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ planzeichnerisch festgesetzt. Der gewünschten Darstellung in unterschiedlichen Signaturen wird Rechnung getragen.*

**„Gehölzbestand:**

Entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze befindet sich ein geplanter Landschaftsbestandteil. Es handelt sich um einen biotopkartierten Hangmischwald bestehend aus Ahornen, Eschen und mächtigen, alten Eichen, der Lebensraum vieler Tierarten, insbes. Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger ist. Die Kronenbereiche dieser Bäume und somit auch deren Wurzelraum reichen teilweise bis zu 12 m in den Geltungsbereich des BPI und damit bis an die Baugrenzen des WA1 auf FlNr. 370. Durch die räumliche Nähe der Baukörper und den geplanten Bau eines öffentlichen Weges zwischen Wohngebiet und Hang, kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Bautätigkeiten im Bereich der Wurzeln und Kronen zu einer Schädigung kommt, zumal die Bäume im Hangbereich stehen und sich die Wurzeln auf der Seite des Baugebietes konzentrieren. Diese können zur Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume und in Folge zu Absterbeprozessen und Einschränkung der Verkehrssicherheit führen. Weitere Probleme können durch Astabfall sowie bei Sturmereignissen entstehen. Zum Schutz des wertvollen Baumbestandes ist aus fachlicher Sicht daher hier ein Abrücken der Baukörper auf mindestens ein bis zwei Baumlängen notwendig. Hinweis: ein entsprechender Mindestabstand wird in ähnlich gelagerten Fällen (künftiges Baugebiet grenzt an Waldbäume an) auch von den Forstbehörden gefordert. Bei dem hier betroffenen Gehölzbestand dürfte es sich nach unserer Einschätzung ebenfalls um Wald nach dem Waldgesetz handeln. Eine Kontaktaufnahme mit dem zuständigen AELF wird daher empfohlen, so es nicht sowieso bereits im Verfahren beteiligt wurde.

Im Kronentraufbereich der Bäume sollte zudem aus oben genannten Gründen unbedingt auf den Bau des öffentlichen Weges verzichtet werden.“

**Abwägung:**

*An der westlichen und nördlichen Abgrenzung des Plangebietes befindet sich bestandsorientiert der Hangmischwald bestehend aus umfangreichen Gehölzstrukturen. Diese natürlichen Gehölzstrukturen bilden eine bereits bestehende Ortsrandeingrünung an der Siedlungsgrenze aus. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Grünfläche als Randeingrünung von ca. 6,20 - 9 m kann ein ökologisch wertvoller Pufferstreifen freigehalten werden. Eine weitere Freihaltung von ca. 3 m zu den Baugrenzen legt einen Mindestabstand zur geplanten Bebauung von insgesamt bis zu ca. 12 m fest, woraus ein ausreichender Waldabstand gewahrt wird. Auf den geplanten öffentlichen Weg (nördlich und westlich des WA1 und 2) wurde im weiteren Planungsverlauf verzichtet. Der Anregung wird daher nachgegangen und die Planung wird entsprechend geändert. Das zuständige AELF wurde im Verfahren*

*nach § 4 Abs. 1 BauGB und wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.*

**„Artenschutz:**

Auf Grund der Nähe des benachbarten Waldbiotops ist vom Vorkommen diverser Vogel- und Fledermausarten, aber auch mit geschützten Kleinsäugetieren wie der Haselmaus muss gerechnet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob durch die geplante Bebauung europarechtlich geschützte Arten, vor allem aus obengenannten Artengruppen, betroffen sein könnten. Um nicht in einen Verbotstatbestand hinein zu planen und um das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht besser einschätzen zu können, ist im Vorfeld eine Relevanzprüfung durchzuführen und der uNB vorzulegen.“

**Abwägung:**

*Zum Entwurf des Bebauungsplans wird das spezielle artenschutzrechtliche Gutachten (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Gmd. Haimhausen, Dr. Hermann Stickroth, vom 18.08.2022 ergänzt und ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigelegt. Gemäß § 9 des Textteils werden artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan mitaufgenommen.*

**„Ausgleichsplanung:**

Die Ausgleichsplanung, insbesondere auf privaten Flächen, muss noch im Zuge der weiteren Planung geklärt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der private Ausgleich dinglich gesichert werden muss.“

**Abwägung:**

*Die Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 143 sowie 815/1 sind bereits hergestellt. Auf diesen zwei Flächen sind die notwendigen Flächen in m<sup>2</sup> oder alternativ als Wertepunkte abzuziehen.*

*Auf der Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 755 sind folgende Entwicklungsziele in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt:*

**Erhaltungsmaßnahmen:**

*Die Nutzung der Fischerei ist für die Erhaltung und Sicherung des Biotop-Zustands des Fischweihers nicht mehr zulässig.*

**Entwicklungsmaßnahmen:**

*Uferabflachung im Nordosten des Fischweihers als Flachwasserbereich, Gehölzpflanzungen*

**„Sonstiges:**

- zu Punkt 1.3.3 im Umweltbericht: Das naheliegende FFH-Gebiet Ampertal ist bei den Schutzgebieten zu erwähnen.
- zu textliche Festsetzungen § 8 Grünordnung (4) Pflanzliste b) Sorbus torminalis wurde doppelt erwähnt und unter c) Obstbäume ist Sedum album zu streichen (es handelt sich hier um eine Staude).“

**Abwägung:**

*Das kartierte Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Ampertal“ (ID 7635-301) wird unter D Pkt. 1.3.3 und Pkt. 2.1 im Umweltbericht entsprechend ergänzt. Die Pflanzliste wird*

*gemäß der vorliegenden Anregung unter § 8 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen angepasst.*

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau – Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung geändert und ergänzt“.

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.2.3 Planeranregungen**

**Sachverhalt:**

Im Laufe des bisherigen Verfahrens stellte sich heraus, dass die Außen- und Innengrenzen der Flurstücke 370, 372 nicht feststehen. Es wurde daher eine Grenzermittlung beim Vermessungsamt in Auftrag gegeben. Im Ergebnis reduzieren sich die jeweiligen Grundstücksgößen, was auch Einfluss auf die Größe des Bebauungsplanumgriffs hat. Insgesamt verkleinert sich das Plangebiet um ca. 300 m<sup>2</sup>.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die stattgefundene Grenzermittlung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und der daraus resultierenden Verkleinerung des Umgriffs um ca. 300 m<sup>2</sup> zur Kenntnis.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### **2.2.4 Billigung des Entwurfs**

**Sachverhalt:**

Eine Vertretung vom Planungsbüro OPLA wird den Planstand zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ vorstellen.

Die Unterlagen zum Entwurf (Planzeichnung, textl. Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, Geländeschnitte, Geländeschnitte Lageplan) sind einsehbar im

Sitzungs- und Dokumentenarchiv, siehe: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](https://www.komuna.net).

*(Hinweis: Die Anlagen wurden im Nachgang der Sitzung der jeweiligen Beschlussvorlage zugeordnet.)*

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Planer- und Verwaltungsanregungen auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.2.1 bis 2.2.3). Gleichzeitig berücksichtigt der Entwurf die Ergebnisse der Erschließungsplanung (vgl. hierzu GR-Sitzung vom 15.12.2022 TOP 1). Der Plan sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden entsprechend überarbeitet und angepasst.

Es wird um Billigung des Entwurfs gebeten.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ (in der Fassung vom 27.04.2023) mit den heute beschlossenen Änderungen in Plan und Texten (Begründung und Umweltbericht), Anlage zur Niederschrift.

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

#### **2.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

##### **Sachverhalt:**

Nach dem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat, wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.2.1 bis 2.2.3) überarbeitet.

Nach Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ (TOP 2.2.5), schließt sich das Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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



„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ (in der Fassung vom 27.04.2023) die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.  
**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

### 3. Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

#### **Sachverhalt:**

Bekanntlich sollen im Bereich „Am Kramer Kreuz“ ein Verbrauchermarkt sowie Wohnbau- bzw. gemischtgenutzte Flächen entstehen.

Da das Areal im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, bedarf es einer Änderung in diesem Bereich sowie die Aufstellung zweier Bebauungspläne.

Die Bauleitverfahren schreiten voran: Zwischenzeitlich haben in den jeweiligen Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) zur Vorberatung und mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Aufgrund von Anpassungen der Planung hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ und damit auch der 17. Flächennutzungsplanänderung geändert. Diese Änderungen werden als eigene Tagesordnungspunkte (siehe TOP 3.1.1 und 3.3.1) gesondert erläutert.

Vertreter des Planungsbüros TB Markert und des Vorhabenträgers Ratisbona werden in der Sitzung die jeweils fortgeschriebenen Bauleitplanentwürfe vorstellen und dem Gremium für Fragen zur Verfügung stehen.

Nach Behandlung der Beschlussempfehlungen des BPU und Billigung der jeweiligen Planentwürfe durch den Gemeinderat am 27.04.2023 sollen anschließend die öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

#### 3.1 17. Änderung des Flächennutzungsplans

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 30.03.2021 hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan (FNP) für einen Teilbereich zur Ansiedlung eines



Verbrauchermarkts sowie für eine Wohnnutzung bzw. gemischtgenutzte Fläche zu ändern. Hierbei handelt es sich um die 17. Änderung des FNP. Am 15.09.2022 wurde ferner entschieden, den Geltungsbereich hierfür zu modifizieren.

Der dazu vom Planungsbüro TB Markert erarbeitete Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2022 vorgestellt und erhielt die Zustimmung des Gremiums.

Die Verwaltung sowie das Planungsbüro wurden daraufhin mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

In der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt; die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der gleichen Zeit.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur vorberatenden Behandlung und vorberatenden Abwägung mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Aufgrund von Anpassungen der Planung hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 17. Flächennutzungsplanänderung geändert. Diese wird im TOP 3.1.1 gesondert erläutert.

Vertreter des Planungsbüros TB Markert und von Ratisbona werden in der Sitzung anwesend sein und für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung am 27.04.2023 um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs ersucht, der nun in Form eines Entwurfs vorliegt.

Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

### **3.1.1 Änderung des Geltungsbereichs**

#### **Sachverhalt:**

Zuletzt hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 15.09.2022, TOP 1.1, entschieden, den Geltungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung zur Ansiedlung eines Verbrauchermarkts sowie zur Schaffung von Wohn- und mischgenutzten Flächen zu modifizieren.

Im Zuge der fortschreitenden Planungen zur beabsichtigten Nutzung haben sich wiederholt Änderungen an den Umgriffen der erforderlichen Flächen ergeben, sodass eine nochmalige Anpassung des Geltungsbereichs notwendig ist.

Der Umgriff umfasst weiterhin die Flurnummern 196, 196/1, 197, 197/2, 200, 200/5 und 1022 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 200/3 jeweils Gemarkung Haimhausen. In den Geltungsbereich aufgenommen wurde nunmehr eine größere

Teilfläche der Flurnummer 200/2, um die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsmaßnahmen räumlich vollständig einzubeziehen. Da ein Anschluss für Rad- und Fußverkehr an die bestehende Verkehrsfläche südlich des Plangebiets nach aktualisierten Planungen ohne der Teilflächen der Flurnummern 1022/1, 197/1 und 200/1 erfolgen kann, werden diese Teilflächen dem Geltungsbereich entnommen. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr ca. 13.677 m<sup>2</sup> (statt vormals ca. 13.818 m<sup>2</sup>).

Daher ist erneut eine Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses angezeigt.

Der Lageplan zum aktualisierten Geltungsbereich ist einsehbar im Sitzungs- und Dokumentenarchiv unter [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](https://komuna.net).

*(Hinweis: Die Anlagen wurden im Nachgang der Sitzung den jeweiligen Beschlussvorlagen zugeordnet.)*

### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat modifiziert seinen Beschluss vom 15.09.2022, TOP 1.1, zur 17. Flächennutzungsplanänderung dahingehend, dass der Geltungsbereich – bislang flächenmäßig bestehend aus den Flurnummern 196, 196/1, 197, 197/2, 200, 200/5 und 1022 sowie Teilflächen der Flurnummern 197/1, 200/1, 200/2, 200/3, 244/20 und 1022/1 – reduziert wird um die Teilflächen der Flurnummern 1022/1, 197/1 und 200/1 und zugleich um eine weitere Teilfläche der Flurnummer 200/2 ergänzt wird, siehe Lageplan als Anlage zur Niederschrift. Bei den vorgenannten Flurnummern handelt es sich jeweils um die Gemarkung Haimhausen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.09.2022, angeschlagen am 16.09.2022, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) im Zeitraum vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zudem wurde am 20.10.2022 ein Erörterungstermin angeboten, in dem eine Vertreterin des Planungsbüros TB Markert und Vertreter des Vorhabenträgers Ratisbona interessierten Bürgerinnen und Bürgern für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zur Verfügung standen.

Die Fragen konzentrierten sich jedoch mehr auf die Planungen zum konkret entstehenden Baurecht, sprich die Erarbeitung der Bebauungspläne. Daher wird hier

auf die TOP's 3.2 und 3.3 verwiesen, in denen eine entsprechende Behandlung erfolgt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit, auch nicht außerhalb des Erörterungstermins, eingegangen.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am 20.10.2022 ein Erörterungstermin stattgefunden hat und dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Äußerungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen sind.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.1.3 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB 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.
7. Deutsche Telekom AG
8. Eisenbahnbundesamt
9. Energienetze GmbH
10. Erzbischöfliches Ordinariat
11. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
12. E-Werke Haniel Haimhausen
13. Gemeinde Eching
14. Gemeinde Fahrenzhausen
15. Gemeinde Hebertshausen
16. Gemeinde Röhrmoos
17. Handwerkskammer für München und Oberbayern
18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
20. Landratsamt Dachau
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

22. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
24. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
25. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
26. Regionaler Planungsverband München
27. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
28. Stadt Unterschleißheim
29. Stadtwerke Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
32. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
33. TenneT TSO GmbH
34. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
35. Die Autobahn GmbH des Bundes
36. Deutsche Glasfaser
37. Bayernets GmbH
38. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
39. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
40. Deutsche Post AG
41. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
42. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
43. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
44. Pledoc GmbH

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
5. Deutsche Telekom AG
6. Energienetze GmbH
7. Erzbischöfliches Ordinariat
8. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
9. E-Werke Haimhausen
10. Gemeinde Fahrenzhausen
11. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflegerin
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
13. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
14. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
15. Stadt Unterschleißheim
16. Stadtwerke Unterschleißheim
17. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
18. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
19. Die Autobahn GmbH des Bundes
20. Deutsche Glasfaser
21. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
22. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
23. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau



## 24. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass keine Einwände, Hinweise o.ä. gegen die Planungen bestehen, bzw. die Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. Bayernwerk Netz GmbH
2. Gemeinde Eching
3. Gemeinde Hebertshausen
4. Gemeinde Röhrmoos
5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
6. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
7. Regionaler Planungsverband München
8. Wasserwirtschaftsamt München
9. TenneT TSO GmbH
10. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
11. Bayernets GmbH
12. Deutsche Post AG
13. Vodafone Kabeldeutschland GmbH

In den nachfolgenden TOP's (3.1.3.1 bis 3.1.3.10) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem BPU zur Vorberatung vorgelegt.

### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Bayernwerk Netz GmbH, die Gemeinden Eching, Hebertshausen und Röhrmoos, die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, die Polizeiinspektion Dachau - Abteilung Straßenverkehr, der Regionale Planungsverband München, das Wasserwirtschaftsamt München, die TenneT TSO GmbH, die Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, die Bayernets GmbH, die Deutsche Post AG und die Vodafone Kabeldeutschland GmbH keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.1.3.1 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 27.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat wie folgt Stellung genommen:

„...nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2022 bzgl. des Bebauungsplanes zum ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘-Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Ferner erheben wir keine Einwände!“

Am 13.10.2022 wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ wie folgt Stellung genommen:

„...Im Punkt Hinweise bitten wir Sie, den Text unter Punkt „14 Immissionen“ folgendermaßen zu erweitern:

*Der Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.*

Des Weiteren bitten wir um Aufnahme folgender Anmerkungen in den Hinweisen unter Punkt „13 Anpflanzen“:

*Durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für den Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter des umliegenden Feldstückes entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und der Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang des Plangebiets muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.*

Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten bitten wir ferner, bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzepts (Ausgleichsflächen) aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob produktionsintegrierte Maßnahmen auf den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen möglich sind.“

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahmen vom 27.10.2022 und 13.10.2022 dienen der Kenntnisnahme. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden bei den Abwägungen zu den Äußerungen der

Bebauungsplanvorentwürfe behandelt (siehe Top 3.2.2.1 und 3.3.3.1). Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ist keine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.1.3.2 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022**

**Sachverhalt:**

Das Eisenbahn-Bundesamt nahm am 06.10.2022 wie folgt Stellung:

„...das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben des § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 17. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich ‚Am Kramer Kreuz‘ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München ([ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.“

**Abwägung:**

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht in München, wird im nächsten Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn - Bundesamtes zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Flächennutzungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.1.3.3 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2022**

#### **Sachverhalt:**

Nach Gewährung einer Fristverlängerung teilte die Handwerkskammer für München und Oberbayern folgendes mit:

„Die beiden o.g. Bebauungsplanaufstellungs- und das parallel verfolgte Flächennutzungsplanänderungsvorhaben der Gemeinde Haimhausen schaffen die planerische Grundlage für die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich eines 100 m<sup>2</sup> umfassenden Backshop mit Café in einem neu auszuweisenden Sondergebiet ‚Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ nach § 11 BauNVO westlich der Münchner Straße und St2339 neben – der immissionsschutzrechtlichen Situation durch Vorbelastung aus dem Verkehrslärm geschuldet, (im Entwurf noch nicht näher konkretisierten) mischbaulichen Strukturen, für die wiederum ein 1.800 m<sup>2</sup> großes Mischgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt wird. Beides soll südlich an ein insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> großes Allgemeines Wohngebiet anschließen. Östlich bestehen gemäß dem seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrammerweg“ einzeilige Mischgebietsflächen ganz im Süden und Wohnbauflächen nördlich daran anschließend. Gemäß beiliegender Verkehrsuntersuchung ist eine 8.8 ha umfassende Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Westen längerfristig geplant.“

Mit dem Vorhaben für die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes wird ein dezentraler Standort gewählt, der nach Aufgabe des einzig bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern den Schwerpunkt der Nahversorgung ganz eindeutig in die Randlage verschiebt. Das Vorhaben verstärkt nur städtebauliche Ungleichgewichte, die der Anziehungskraft der Ortsmitte und integrierten Lagen als Nahversorgungsschwerpunkt letztlich nur weiter schaden. Gerade für die zunehmend älter werdende Bevölkerung wird damit die Erreichbarkeit und in der Folge eine angemessene Nahversorgung nur noch mehr in Frage gestellt werden.“

#### **Abwägung:**

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt daraus keine Änderung der Planung. Bei der beabsichtigten Errichtung handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich 100 m<sup>2</sup> Backshop mit Café. Der Versorgungsstandort im Zentrum Haimhausens bleibt bestehen, wodurch weiterhin eine Versorgungsmöglichkeit im Ortskern gegeben ist. Durch die Ansiedlung wird ein weiteres Angebot der Lebensmittelversorgung im Süden des Ortes geschaffen. Der Standort ist für rund 61 % der Einwohner Haimhausens fußläufig innerhalb von 1.000 m Gehstrecke erreichbar und weist eine sehr gute Anbindung mit Bus, Rad und PKW auf. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Supermarkt) sind laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 31.03.2022 keine beeinträchtigenden



Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortszentren und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Haimhausen sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten (siehe Seite 28 des Gutachtens). Das projektrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortsmitte von Haimhausen konzentriert sich im Wesentlichen auf den Supermarkt Nah & Frisch, der den einzigen Lebensmittelmarkt in der gesamten Gemeinde Haimhausen darstellt. Allerdings fehlen diesem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> die Voraussetzungen zur Umsetzung eines modernen Supermarkt-Vertriebskonzeptes. Darüber hinaus verfügt der Anbieter über keine objektigenen Stellplatzkapazitäten, was angesichts der Lage im ländlich geprägten Raum und dem örtlichen Mobilitätsverhalten eher als nachteilig zu bewerten ist (vgl. S. 29f. der Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung vom 31.03.2022 als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).

#### **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 Flächennutzungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.1.3.4 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 17.10.2022**

##### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, teilte folgendes mit:

##### „...Hinweise:

Unter Ziffer A 6.2 wird in der Begründung auf Verkehr und Lärm eingegangen, dies ist angesichts der Tatsache, dass das dazu im Bebauungsplanverfahren erstellte Gutachten hohe Überschreitungen der lärmrelevanten Orientierungs- bzw. Grenzwerte an der Münchner Straße ergab, sehr kurz geraten. Wir bitten um die Aufnahme der relevanten Informationen aus den Lärmgutachten und der getroffenen Maßnahmen in Kurzform in die Begründung.

##### Rechtsgrundlagen:

Wie verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie nach Art. 13 Seveso-III-RL.“

##### **Abwägung:**

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird um Kernaussagen des überarbeiteten Lärmgutachtens und damit verbundene Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen ergänzt. Für die derzeit ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung wurden Lärmgutachten erstellt. Da die Untersuchung

Überschreitungen der lärmrelevanten Orientierungs- bzw. Grenzwerte an der Münchner Straße ergab, sind in den Bebauungsplänen Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. Dies betrifft im Sondergebiet unter anderem die Einhausung der Anlieferungszone und eine Einschränkung der Anlieferungszeiten im Rahmen des Durchführungsvertrages. Im Bereich der Wohn- und Mischbaufläche werden Festsetzungen zur Dimensionierung von Außenbauteilen zur Einhaltung erforderlicher Schalldämm-Maße und schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer in definierten Bereichen festgesetzt.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird dahingehend geändert, dass Kernaussagen des überarbeiteten Gutachtens zu vorliegenden Lärmeinwirkungen und damit verbundene Schutzmaßnahmen in der Begründung ergänzt werden.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.1.3.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 11.10.2022**

##### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, teilte folgendes mit:

##### „...Hinweise:

- Das angegebene Planzeichen für den Änderungsbereich stimmt nicht mit dem Planzeichen in der dazugehörigen Zeichnung überein. Es wird empfohlen dies anzupassen.
- Punkt A.4.1.3 – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, 2. Absatz: Bei der Gemeinde Haimhausen handelt es sich nicht um einen zentralen Ort i.S.d. LEP 2013/2018. Zentrale Orte sind demnach nur Mittelzentren, Oberzentren, Regionalzentren und Metropolen (vgl. LEP 2013/2018 Anhang 1 – Zentrale Orte). Es wird empfohlen die Begründung entsprechend anzupassen.
- Punkt A.4.1.3 – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, 5. Absatz: LEP 2013/2018 Nr. 5.3.3 gibt vor, dass soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßobjekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Es wird empfohlen dies in der Begründung ebenfalls zu erläutern.
- Punkt A 4.1.3., Absatz 1: Es wird empfohlen das Bevölkerungswachstum detaillierter anzugeben. Es ist aktuell nicht erkennbar weshalb die unter Punkt A.1 genannten verfügbaren Reserven nicht ausreichend seien um die zukünftige Nachfrage zu decken.“

**Abwägung:**

Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Planzeichen für den Änderungsbereich wird in der Entwurfsfassung einheitlich gewählt. Die Begründung wird in Kapitel A.4.1.3 hinsichtlich der Nennung Haimhausens als zentraler Ort im Sinne des LEP korrigiert. Aufgrund der maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich der Verkaufsfläche für Bäckereiwaren ist die Errichtung des im Sondergebiet geplanten Lebensmitteleinzelhandels im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 auch ohne zentralörtliche Funktion des Ortes von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Davon abgesehen wird laut Auswirkungsanalyse die im LEP genannte Maximalquote der Kaufkraftabschöpfung bei Überschreitung von Relevanzschwellen nicht überschritten. So kann der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter rund 23 % von der im Kerneinzugsgebiet, d.h. in seinem näheren Standortumfeld vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden. Die Begründung wird um die genannte Erläuterung ergänzt. Der Empfehlung zur detaillierteren Beschreibung des Bedarfes an Wohn- und Mischbauland aufgrund von Bevölkerungswachstum und fehlender Reserven wird gefolgt. Hierzu wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Baulandbedarfsnachweis erstellt. Dieser zeigt auf, dass der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultierende Bedarf an Siedlungsflächen nicht durch die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Flächennutzungsplanvorentwurf wird dahingehend geändert, dass die Begründung um Ausführungen zur Erfüllung der Ziele 5.3.1 bis 5.3.3 des LEP und um einen Bedarfsnachweis für weitere Wohn-Mischbauflächen ergänzt wird. Ferner wird die Begründung dahingehend korrigiert, dass es sich um eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich Backshop handelt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.1.3.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 13.10.2022**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, teilte folgendes mit:

„...Hinweise:

#### 1.Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 ‚Fahrzeuge‘ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass

eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

### 1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. 28-30 t wären jedoch empfehlenswert, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

### 1.2 Mindestbreite

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

### 1.3 Berücksichtigung von Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen. Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z.B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entnehmen.

### 1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

### 1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 ‚Müllbeseitigung‘ (bisher BGV C 27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 ‚Müllbeseitigung‘ (bisher BGV C 27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

#### 1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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



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

Hinweise zu geeigneten Maßnahmen sind z.B. den ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RASt 06) zu entnehmen.

## 2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 ‚Müllbeseitigung‘ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrags darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 16 DGUV Vorschrift 43 ‚Müllbeseitigung‘, § 45 DGUV Vorschrift 70 ‚Fahrzeuge‘, Nr. 2 DGUV Information 214-033, RAST 06, StVZO, Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung“

## **Abwägung:**

Die Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen auf die Ebene der Bebauungsplanung und wird bei der jeweiligen Abwägung zu den

Bebauungsplanvorentwürfen behandelt (siehe TOP 3.2.2.10 und 3.3.3.10). Unter Berücksichtigung der Stellungnahme wird zur leichteren Nutzung für Entsorgungs- und Einsatzfahrzeuge die Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs im Kurvenbereich der Verkehrsflächen der Wohnbaufläche erforderlich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs im Bereich der Verkehrsflächen ist dadurch veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.1.3.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, vom 21.10.2022**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, hat folgendes mitgeteilt:

„...Hinweise:

Entlang der Westgrenze der künftigen Baugebiete sollte unbedingt eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden. Diese dient der Einbindung in die Landschaft, insbesondere im Bereich des großen Baukörpers des Supermarktes und zudem dem Schutz des gesamten Gebiets vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Grenzen der Abwägung:  
§ 1 Abs. 7 BauGB“

**Abwägung:**

Eine Eingrünung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfes ist nicht erforderlich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfes ist nicht veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### 3.1.3.8 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 26.09.2022

#### Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – teilte folgendes mit:

#### „Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohn- und gemischte Bebauung sowie die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 1,4 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Haimhausen und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Im Wesentlichen soll der nördliche Teil im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (ca. 0,4 ha) dargestellt werden, daran anschließend sollen gemischte Baufläche (ca. 0,2 ha) und im Süden Sonderbaufläche ‚großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ (ca. 0,6 ha) dargestellt werden.

#### Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich, der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, in diesen ist gem. RP14 B II Z 2.3 eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. Ungeachtet dessen gilt jedoch der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z, RP 14 B II zu G 2.1). Dahingehend sind der Begründung bis auf grobe Angaben zur Bevölkerungsentwicklung keine substantiellen Informationen über den Bedarf der Neuausweisung zu entnehmen. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohn- bzw. Mischgebietsneuausweisung gegenüberzustellen und in Bezug zu der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi ([www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de)) zu entnehmen. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen.

Zudem sollte hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet werden, dass bei der konkreten Umsetzung verdichtete Bauformen angewendet werden.

Der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche ‚großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bewertung hinsichtlich der LEP-Ziele zum Einzelhandel 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 in der Stellungnahme zum korrespondierenden Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ erfolgt, für den derzeit ebenfalls die Beteiligung im Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

Bei Ergänzung der Begründung um die o.a. Angaben stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

#### **Abwägung:**

Den Anregungen wird gefolgt. Ein Bedarfsnachweis nach Vorgabe der Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen in der Gemeinde Haimhausen wurde inzwischen erstellt und wird in die Begründung aufgenommen. Es zeigt sich, dass der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultierende Bedarf an Siedlungsflächen nicht durch die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Die Planung verdichteter Bauformen im Sinne des Flächensparens wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **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. Die Begründung zum Flächennutzungsplanvorentwurf wird um einen Bedarfsnachweis nach Vorgabe der Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen in der Gemeinde Haimhausen ergänzt. Es zeigt sich, dass der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultierende Bedarf an Siedlungsflächen nicht durch die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Die Planung verdichteter Bauformen im Sinne des Flächensparens wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.1.3.9 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, vom 17.10.2022**

##### **Sachverhalt:**

Das Staatliche Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, teilte folgendes mit:

„...“

##### 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

##### 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

-keine-

##### 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:



Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung zum aktuellen Zeitpunkt keine Ausbauabsichten.

#### 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

#### Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

#### Erschließung

Es besteht Einverständnis darüber, dass die zu erschließenden Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erschlossen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: ‚Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu Staatsstraße 2339 sind nicht zulässig.‘

#### Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

*‚Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune wie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, wenn die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.‘*

## 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtung nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

### **Abwägung:**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die genannte Bauverbotszone zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße und die Kennzeichnung des Bereiches entlang der Staatsstraße, in dem keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße vorgenommen werden dürfen, werden nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Die weiteren Hinweise zur Gestaltung von Werbeanlagen und zu Anpflanzungen entlang der Staatsstraße, zu Zugängen oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2339 sowie zu Immissionen durch benachbarte Straßen werden in die Begründung aufgenommen. Bezüglich der Immissionen durch die angrenzenden Verkehrsflächen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fachliche Gutachten erstellt. Daraus resultierende Anforderungen und Maßnahmen zum Immissionsschutz werden in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt.

### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Daraus folgt neben textlichen Ergänzungen in der Begründung die nachrichtliche Übernahme der

Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2339 und die Ergänzung der Sichtfläche im Zufahrtbereich zur Münchner Straße in der Planzeichnung.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.1.3.1 Stellungnahme von PLEdoc GmbH vom 27.09.2022**

0

#### **Sachverhalt:**

Die PLEdoc GmbH teilte folgendes mit:

„...wir beziehen und auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“

#### **Abwägung:**

Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen, die in den jeweiligen Bebauungsplänen näher bestimmt werden. Es erfolgt daraus keine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfes.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen, die in den jeweiligen Bebauungsplänen näher bestimmt werden. Es erfolgt daraus keine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfes.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.1.4 Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Eine Vertretung des Planungsbüros TB Markert wird den Planstand zum Entwurf der 17. Flächennutzungsplanänderung vorstellen.

Die Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen) sind im Sitzungs- und Dokumentenarchiv gespeichert und einsehbar unter: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](http://komuna.net).

*(Hinweis: Die Anlagen wurden im Nachgang der Sitzung den jeweiligen Beschlussvorlagen zugeordnet.)*

Dieser Entwurf berücksichtigt sowohl den geänderten Geltungsbereich (TOP 3.1.1) als auch die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 3.1.2 bis 3.1.3).

Der Plan sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden entsprechend angepasst und überarbeitet.

Das Gremium wird gebeten, ggü. dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfs auszusprechen.

Nach Billigung des Entwurfs schließt sich das Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an; die Verwaltung ist entsprechend zu beauftragen.

**Beschluss Nr. 1:**

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



„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Fassung vom 27.04.2023) mit den heute beschlossenen Änderungen in Plan und Texten (Begründung und Umweltbericht).“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans (in der Fassung vom 27.04.2023) die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2      Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 20.05.2021 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ beschlossen. Mit Beschluss vom 15.09.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereiches modifiziert.

Der vom Planungsbüro TB Markert erarbeitete Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.09.2022 vorgestellt und erhielt die Zustimmung des Gremiums.

Die Verwaltung sowie das Planungsbüro wurden daraufhin mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

In der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt; die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der gleichen Zeit.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur vorberatenden Behandlung und vorberatenden Abwägung mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Eine Vertretung des Planungsbüros TB Markert wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung am 27.04.2023 um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs ersucht, der nun in Form eines Entwurfs vorliegt.

Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

### **3.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.09.2022, angeschlagen am 16.09.2022, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) im Zeitraum vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zudem wurde am 20.10.2022 ein Erörterungstermin angeboten, in dem eine Vertreterin des Planungsbüros TB Markert und Vertreter des Vorhabenträgers Ratisbona interessierten Bürgerinnen und Bürgern für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zur Verfügung standen.

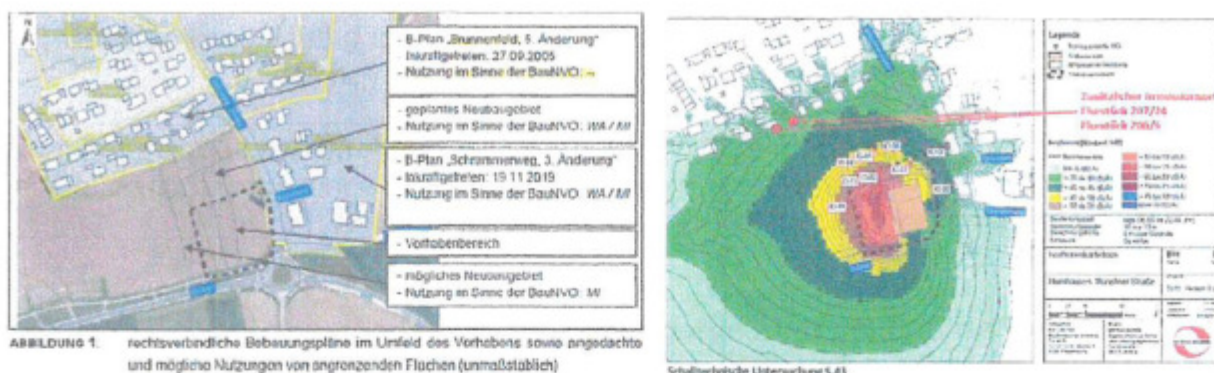
In diesem Erörterungstermin wurden Themen angesprochen bzw. Fragen gestellt, die ausschließlich die Bauleitplanung zum Verbrauchermarkt betreffen. Diese werden gesondert in TOP 3.3.2 behandelt.

Von einem Bürger/Teilnehmer und einer Bürgerin/Teilnehmerin erfolgte folgende Äußerung, die auch im Nachgang schriftlich am 26.10.2022 gegenüber der Gemeinde wie folgt wiederholt wurde:

„Einwendungen zum ‚Sondergebiet Einzelhandel‘ und ‚Wohnen und Leben am Kramer Kreuz‘

...hiermit stellen wir Ihnen wie folgt unsere Einwendungen zu o.g. Baugebiet form- und fristgerecht zu. Als mittelbare Anlieger sind wir nicht gegen den neuen Supermarkt, sondern für einvernehmliches Nebeneinander zwischen Nahversorgung und bestehender bzw. künftiger Wohnbebauung.

- In der schalltechnischen Untersuchung vom 01.06.2022 ist das bestehende Wohngebiet ‚Brunnenfeld‘ nicht als Wohngebiet klassifiziert (S. 9, Abb. 1, gelbe Markierung, s.u.). Auch mit aufgehobenem Bebauungsplan handelt es sich weiterhin um ein reines Wohngebiet, für das die gültigen Immissionsrichtwerte anzusetzen sind. Insbesondere für den südlichen unverbauten Rand des reinen Wohngebietes (S. 43, im Bereich der roten Markierung s.u.) sollte ein ausdrücklicher Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte erfolgen.



- Laut schalltechnischer Untersuchung ist während der Nacht von 22 Uhr bis 6 Uhr die Nutzung der äußeren Stellplätze (S. 24) und eine Nachtlieferung mit einem LKS (S. 26) auszuschließen. Für eine dauerhaft wirksame Umsetzung dieser Anforderungen im realen Betrieb fordern wir eine zeitgesteuerte Schranke an der Einfahrt zum Betriebsgelände. Akustische Rückfahrwarner der LKW sind auf dem Betriebsgelände abzustellen (S. 12). Eine Umsetzung dieser Anforderung im realen Betrieb erscheint aus organisatorischen und rechtlichen Gründen äußerst fragwürdig.
- In der schalltechnischen Untersuchung wird ein mögliches Neubaugebiet westlich des Vorhabens als Mischgebiet ausgewiesen (S. 9, Abb. 1), die Untersuchung weist am Immissionsort IO 09 auf dem Acker eine sehr knappe Unterschreitung der Grenzwerte für ein Mischgebiet aus (S. 23, Tab. 18). Die hohen schalltechnischen Emissionen, ausgehend vom Marktplatz, wirken sich stark limitierend auf die Gestaltungsmöglichkeiten eines künftigen Baugebietes aus. Die Immissionen im westlich angrenzenden Gebiet können signifikant reduziert werden, wenn nicht – wie optional geplant – die mittleren, sondern die äußeren Stellplätze mit einer PV-Anlage überdacht werden. Mit dieser Maßnahme bleibt eine optionale Wohnbauentwicklung nach Westen auch künftig städtebaulich angemessen gestaltbar und Verschwendung wertvollen Baugrundes durch eine eingeschränkte Bebauung wird vermieden.

Wir bitten den Gemeinderat höflich, oben genannte Punkte bei den kommenden Entscheidungen zum ‚Kramer Kreuz‘ zu berücksichtigen. Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sollten als verbindliche Auflagen in den Genehmigungsbescheid und in den Vertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen werden.“

### Abwägung:

Die Äußerungen der Bürger\*innen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen ausschließlich die Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“. Es wird daher auf den TOP 3.3.2 verwiesen.

### Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am 20.10.2022 ein Erörterungstermin



stattgefunden hat. Ebenfalls werden die Äußerungen der Bürger\*innen zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs ist jedoch nicht erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB 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.
7. Deutsche Telekom AG
8. Eisenbahnbundesamt
9. Energienetze GmbH
10. Erzbischöfliches Ordinariat
11. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
12. E-Werke Haniel Haimhausen
13. Gemeinde Eching
14. Gemeinde Fahrenzhausen
15. Gemeinde Hebertshausen
16. Gemeinde Röhrmoos
17. Handwerkskammer für München und Oberbayern
18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
20. Landratsamt Dachau
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
24. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
25. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
26. Regionaler Planungsverband München
27. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
28. Stadt Unterschleißheim
29. Stadtwerke Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
32. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
33. TenneT TSO GmbH



34. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
35. Die Autobahn GmbH des Bundes
36. Deutsche Glasfaser
37. Bayernets GmbH
38. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
39. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
40. Deutsche Post AG
41. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
42. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
43. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
44. Pledoc GmbH

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayernwerk Netz GmbH
4. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
5. Erzbischöfliches Ordinariat
6. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
7. E-Werke Haimhausen
8. Gemeinde Fahrenzhausen
9. Gemeinde Röhrmoos
10. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflegerin
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
12. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
13. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
14. Stadt Unterschleißheim
15. Stadtwerke Unterschleißheim
16. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
17. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
18. Die Autobahn GmbH des Bundes
19. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
20. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
21. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
22. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass keine Einwände, Hinweise o.ä. gegen die Planungen bestehen, bzw. die Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. Energienetze GmbH
2. Gemeinde Eching
3. Gemeinde Hebertshausen
4. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
5. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
6. Regionaler Planungsverband München
7. TenneT TSO GmbH
8. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern

- 9. Bayernets GmbH
- 10. Deutsche Post AG

In den nachfolgenden TOP's (3.2.2.1 bis 3.2.2.16) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem BPU zur Vorberatung vorgelegt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Energienetze GmbH, die Gemeinden Eching und Hebertshausen, die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, die Polizeiinspektion Dachau - Abteilung Straßenverkehr, der Regionale Planungsverband München, die TenneT TSO GmbH, die Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, die Bayernets GmbH und die Deutsche Post AG keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.2.2.1 Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Fürstenfeldbruck vom 27.10.2022**

**Sachverhalt:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilte folgendes mit:

„...bzgl. der o.g. Planung verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2022 und vom 27.10.2022 bzgl. des BPL ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ und des FNPs ‚17. Änderung des Flächennutzungsplans‘. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.“

Am 13.10.2022 wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ wie folgt Stellung genommen:

„...Im Punkt Hinweise bitten wir Sie, den Text unter Punkt „14 Immissionen“ folgendermaßen zu erweitern:

*Der Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.*

Des Weiteren bitten wir um Aufnahme folgender Anmerkungen in den Hinweisen unter Punkt „13 Anpflanzen“:

*Durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für den Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter des umliegenden Feldstückes entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und der Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang des Plangebiets muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.*

Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten bitten wir ferner, bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzepts (Ausgleichsflächen) aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob produktionsintegrierte Maßnahmen auf den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen möglich sind.“

Am 27.10.2022 wurde sich wie folgt geäußert:

„...nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2022 bzgl. des Bebauungsplanes zum ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘-Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Ferner erheben wir keine Einwände!“

### **Abwägung:**

Der in der Vorentwurfsfassung enthaltene Hinweis zu den auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Emissionen wird um Angaben zu möglichen Tages- und Nachtzeiten von Lärmbeeinträchtigungen ergänzt:

„Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.“

Ein Verweis auf die geltenden Regelungen gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, wird im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eine produktionsintegrierte Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde geprüft, jedoch nicht aufgenommen. Auf den für einen Ausgleich verfügbaren Flächen erfolgt stattdessen eine umso stärkere Aufwertung des Ausgangszustandes.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird um Verweise auf Einwirkungszeiten von landwirtschaftlichen Emissionen und geltende Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzungen ergänzt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.2.2.2 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.09.2022**

**Sachverhalt:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Planung befindet sich in siedlungsgünstiger Lage im Umfeld mehrerer bekannter Bodendenkmäler. Weitere Bodendenkmäler sind diesen Umständen nach anzunehmen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die



die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3/ Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/i (B127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

([www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_ueberplanung\\_bodendenkmaeler.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/ NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08, 1 BvR 2351/08, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte m Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))...”

#### **Abwägung:**

Der Bebauungsplan verweist bereits auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern. Im Plangebiet ist bisher kein Denkmal bekannt. Ein Hinweis, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird im Bebauungsplan aufgenommen. In der Begründung wird auf weiterführende Informationen und Möglichkeiten für bauliche Vorhaben im Falle eines Denkmalfundes verwiesen.

Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus die Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplanentwurf, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird den Grundstückseigentümern zudem empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.3 Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 10.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

Die Deutsche Telekom AG hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und



Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.“

Ferner wurde folgendes mitgeteilt:

„...Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung. Bitte beachten Sie: Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist. Zu Ihrer Information: Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind. Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen. Wie bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird.

Sollten die Daten bis zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentcheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon/Internet versorgt.

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen. Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells. ...“

### **Abwägung:**

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen des Bebauungsplanvorentwurfs sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.2.2.4 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022**

**Sachverhalt:**

Das Eisenbahn-Bundesamt nahm am 06.10.2022 wie folgt Stellung:

„...das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben des § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Wohnen und Leben am Kramer Kreuz‘ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München ([ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.“

**Abwägung:**

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht in München, wird im nächsten Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn - Bundesamtes zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Bebauungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)



### **3.2.2.5 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2022**

#### **Sachverhalt:**

Nach Gewährung einer Fristverlängerung teilte die Handwerkskammer für München und Oberbayern folgendes mit:

„Die beiden o.g. Bebauungsplanaufstellungs- und das parallel verfolgte Flächennutzungsplanänderungsvorhaben der Gemeinde Haimhausen schaffen die planerische Grundlage für die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich eines 100 m<sup>2</sup> umfassenden Backshop mit Café in einem neu auszuweisenden Sondergebiet ‚Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ nach § 11 BauNVO westlich der Münchner Straße und St2339 neben – der immissionsschutzrechtlichen Situation durch Vorbelastung aus dem Verkehrslärm geschuldet, (im Entwurf noch nicht näher konkretisierten) mischbaulichen Strukturen, für die wiederum ein 1.800 m<sup>2</sup> großes Mischgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt wird. Beides soll südlich an ein insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> großes Allgemeines Wohngebiet anschließen. Östlich bestehen gemäß dem seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrammerweg“ einzelne Mischgebietsflächen ganz im Süden und Wohnbauflächen nördlich daran anschließend. Gemäß beiliegender Verkehrsuntersuchung ist eine 8,8 ha umfassende Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Westen längerfristig geplant.

Mit dem Vorhaben für die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes wird ein dezentraler Standort gewählt, der nach Aufgabe des einzig bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern den Schwerpunkt der Nahversorgung ganz eindeutig in die Randlage verschiebt. Das Vorhaben verstärkt nur städtebauliche Ungleichgewichte, die der Anziehungskraft der Ortsmitte und integrierten Lagen als Nahversorgungsschwerpunkt letztlich nur weiter schaden. Gerade für die zunehmend älter werdende Bevölkerung wird damit die Erreichbarkeit und in der Folge eine angemessene Nahversorgung nur noch mehr in Frage gestellt werden.“

#### **Abwägung:**

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich im Wesentlichen auf die Bauleitplanung zum südlich des Geltungsbereiches geplanten Sondergebietes. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung des Bebauungsplanes „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“.

#### **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 Bebauungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 25.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

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

#### **„... Hinweise**

#### **Planfassung mit Festsetzungen:**

#### **Verkehrslärm:**

Das geplante allg. Wohngebiet (WA) sowie das geplante Mischgebiet (MI) sind Verkehrslärm der Münchner Straße ausgesetzt. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka Akustik mit Nr. 6422 vom 31.08.2022 eingeholt, welches neben dem Verkehrslärm auch den Gewerbelärm, der von den bzw. auf die geplanten Gebiete einwirkt, berechnet hat.

Vom Verkehr wurden max. Pegel von 64 dB(A) tags sowie 56 dB(A) nachts an den Baugrenzen westl. der Münchner Straße ermittelt. Diese überschreiten im WA die Orientierungswerte der DIN 18005 um 9/11 dB(A) tags/nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV um 5/7 dB(A) tags/nachts. Im MI werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 4/6 dB(A) tags/nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV nur nachts um 2 dB(A) überschritten.

Grundsätzlich bitten wir zu prüfen, ob die beiden Gebiete so getauscht werden können, dass die hinten liegende MI-Bebauung (2 Bauplätze, derzeit Fl.-Nrn. 196 und 197) an die Münchner Straße verlegt wird. Somit befände sich nur noch ein WA-Flurstück direkt an der Münchner Straße, was aus Lärmschutzgründen gegen Verkehrslärm sehr zu begrüßen wäre. Das Heranrücken des WA an den Verbrauchermarkt wäre u.E. in dieser Phase der Planung noch mit Anpassungen, die im Gutachten neu berechnet und dann festgesetzt werden müssten, durchführbar.

Sollte dies nicht in Erwägung gezogen werden, nehmen wir wie folgt Stellung:

Für das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zwar nicht rechtsverbindlich anzuwenden, sie stellen aber insbesondere bei Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. ungesunder Wohnverhältnisse dar (siehe Rechtsprechung des BVerwG Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04).

Als Schutzmaßnahmen für zukünftige Bewohner wurde, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel des Bauplatzes, die Einhaltung der DIN 4109-1:2018-01 für die Schalldämmmaße der Außenbauteile gefordert. Weiter wurden nur für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Belüftungseinrichtungen in Bereichen mit > 50 dB(A) nachts gefordert.

Eine Unterscheidung der Baugebiete in ihren Anforderungen zum Schallschutz findet so gar nicht statt, obwohl diese sich, wie oben sichtbar, deutlich unterscheiden.

Anstatt eines reinen Abstellens auf ruhige Innenräume durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ohne die Möglichkeit zum Außenbezug, fordern wir, die Festsetzungen zum Immissionsschutz zu erweitern. Als erstes sollte eine Forderung nach Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit aufgenommen werden. Somit können, je nach Lage des Gebäudes in den Gebieten, evtl. weitere Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Weiter sind in Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV anstatt reiner Belüftung über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Vorbauten, verglaste Loggien, Hafencity-Fenster etc.) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen. Gedämmte Wände und Schallschutzfenster verlieren ihren Zweck bei einer Fensteröffnung, die in der Bevölkerung noch immer von einem Großteil der Bewohner gewünscht und durchgeführt wird.

Darüber hinaus geben wir zu Bedenken, dass nach DIN 18005, Beiblatt 1, bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher empfehlen wir, die Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den betreffenden Fassaden mit Überschreitung von 45 dB(A) nachts im ganzen Plangebiet grundsätzlich mit einer kontrollierten, schallgedämmten Belüftung auszustatten, sofern nicht bauliche Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, Hafencity-Fenster etc.) festgesetzt sind.

Da das schalltechnische Gutachten keine konkrete Lage der Gebäude im Plangebiet berücksichtigt hat, sind zur Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen sowohl die am Gebäude jeweils anliegenden Beurteilungspegel sowie die erforderlichen Schalldämmmaße nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sollte im Zuge der weiteren Bauleitplanung bereits eine konkrete Bebauung festgesetzt werden, können die zu fordernden Maßnahmen durch eine Erweiterung des schalltechnischen Gutachtens um fassadenscharfe Pegel gleich in der Planfassung mit Planzeichen verankert werden.

Unsere Forderungen für die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind:

- Beibehaltung der Ziffer 6.1 (bis auf s.u. schalltechnisches Gutachten)
- Ziffer 6.2:  
Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 sind grundsätzlich an lärmabgewandten Fassaden zu errichten. Ausnahmen davon sind zulässig, wenn nachfolgende Festsetzungen erfüllt werden.
- Ziffer 6.3:  
Jeweils mindestens ein Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV ist mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (Prallscheiben, Vorbauten, verglaste Loggien, Hafen city-Fenster etc.) auszustatten. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden.
- Ziffer 6.4:  
Abweichend davon ist in Büroräumen mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen

nach der 16. BImSchV nur der Einbau einer schallgedämmten Belüftungsanlage erforderlich.

-Ziffer 6.5:

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln  $> 45 \text{ dB(A)}$  sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum  $30 \text{ dB(A)}$  nachts nicht überschritten werden. Die eingebauten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht maßgeblich mindern und selbst zu keiner spürbaren Erhöhung des Innenschallpegels beitragen. Durch die schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind ausreichende Luftwechselraten sicherzustellen.

-Ziffer 6.6:

Zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten, welches die anliegenden Beurteilungspegel fassadenscharf nachweist, vorzulegen.

Weiter fordern wir den Ausschluss von Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren, da der Lärmschutz beim Wohnbau sowie im gewerblichen Bau einer fachlichen Prüfung bedarf.

#### Hinweise:

-In Ziffer 5. der Hinweise bitten wir, in den Satz nach „haben die“ das Wort „zulässige“ einzufügen, da sonst alle ortsspezifischen lw. Emissionen, also auch grundsätzlich unzulässige Emissionen hinzunehmen wären.

- Die Hinweise zu den Wärmepumpen sind so nicht mehr korrekt. Nach unseren neusten Informationen hat das LfU den Info-Flyer dazu zurückgezogen, dieser ist nicht mehr

beziehbar. Wir schlagen daher vor, als Informationsquelle zu Wärmepumpen den im Internet abrufbaren Leitfaden der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, genannt Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, der 2020 aktualisiert worden ist, zu empfehlen. Zur genaueren

Planung bietet das Land Sachsen-Anhalt einen Schallrechner bzw. auf o.g. Leitfaden

basierend ein Anwendungstool an, welches ebenfalls vom LfU empfohlen wurde.

#### Schalltechnisches Gutachten:

Im o.g. schalltechnischen Gutachten sind Lärmpegelkarten mit Lärmpegelbereichen zum maßgeblichen Außenlärm enthalten, die auch in die Planfassung eingearbeitet wurden (s. Festsetzung Ziffer 6.1). Diese Lärmpegelkarten sind fehlerhaft und müssen korrigiert und danach in der Planfassung ausgetauscht werden. Dabei ist zu beachten, dass nach der DIN 4109-2:2018-01, Ziffer 4.4.5.1, diejenige Zeit herangezogen werden muss, die die höheren Anforderungen ergibt. Für nur tagsüber genutzte Räume, hier Büros, ist der Tagpegel maßgeblich.

Im Gutachten wird zur Lärmberechnung auch die im Süden des Plangebiets vorbeiführende Staatsstraße herangezogen. Wir bitten für diese durchgehend die Bezeichnung St 2339 zu verwenden.



### Begründung:

In Ziffer 6.7 der Begründung werden Maßnahmen aufgelistet, die zwar im Gutachten beschrieben sind, aber nicht im Plan festgesetzt worden sind. Nach der Beschlussfassung über unseren o.g. Vorschlag zur Anpassung der Festsetzungen ist diese Ziffer auf die dann eingearbeiteten Festsetzungen anzupassen. Nicht im Plan eingearbeitete Vorschläge sind zu streichen.

Bei den Ausführungen zur Landwirtschaft und Haustechnik bitten wir, zur besseren Übersicht, Überschriften zu verwenden.

In Ziffer 7.2, Verkehr und Lärm, wird aufgezeigt, dass an der Münchner Straße eine Linksabbiegerspur hinzugefügt wird. Forderungen zu dieser finden sich in der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel...“ und werden hier nicht weiter ausgeführt. Wir schließen uns der Forderung aus der vorgenannten Stellungnahme an.

### 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.*

### Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie nach Art. 13 Seveso-III-RL

### Grenzen der Abwägung:

Die Korrektur des schalltechnischen Gutachtens incl. Einarbeitung in den Plan ist nicht abwägbar.“

### Abwägung:

Der Anregung zur Prüfung eines Tausches der Nutzungsarten wurde gefolgt. Es ergibt sich daraus keine Änderung an der Planung. Nach Rücksprache mit dem Immissionsgutachter ist bei Verlagerung des MI entlang der Münchener Straße die Einhaltung der Orientierungswerte ebenfalls nur schwer möglich (siehe Schalltechnische Untersuchung 5913 V1.0 IRW > 55 dB im MI). Von einer Verlagerung des Mischgebietes wird daher abgesehen. Das Immissionsgutachten äußert sich dazu folgendermaßen:

„Wesentliche, von innerhalb des Plangebietes ausgehende gewerbliche Schallimmissionen, die negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung befürchten lassen, sind aufgrund der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der direkt angrenzenden Mischgebietsflächen nicht zu erwarten [...]. Die Mischgebietsflächen werden durch die verpflichtende Einhaltung der direkt angrenzenden WA-Flächen und der bereits planerisch vorhandenen gewerblichen Vorbelastung (B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“) hinsichtlich möglicher Emissionen so beschränkt, dass sie auf die außerhalb befindlichen und weiter

entfernten Wohnbebauungen ebenfalls keinen negativen Einfluss aufweisen können.“ (Goritzka, S. 23 Bericht 6422 vom 07.03.2023)

Das Immissionsgutachten wurde inzwischen überarbeitet. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden in der Bebauungsplanentwurfssfassung daher aktualisiert.

Der Forderung, weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen, wird nicht gefolgt. Eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume festzusetzen erachtet die Gemeinde Haimhausen nicht als zielführend, da je nach Gebäudetypus und Lage im Geltungsbereich unterschiedliche Lösungswege zum Schutz vor Immissionen ermöglicht werden sollen. In der Begründung wird lediglich darauf verwiesen, dass durch entsprechende Grundrissorientierung weitere Maßnahmen minimiert werden können.

Die Forderung weiterer baulicher Schutzmaßnahmen als schallgedämmter Lüftungseinrichtungen ist aus gutachterlicher Sicht nicht gerechtfertigt. Mit dem Ermitteln der maßgeblichen Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) und dem Festsetzen dieser im Bebauungsplan wird den rechtlichen Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 bzw. 4109-2 ergeben, Rechnung getragen.

Die genannten Hinweise zu zulässigen Emissionen und aktuellen Leitfäden hinsichtlich Wärmepumpen werden berücksichtigt und in den Hinweisen des Bebauungsplanes und dessen Begründung aktualisiert.

Der Einwand zu den in der Planzeichnung enthaltenen Lärmpegelkarten mit Lärmpegelbereichen wird berücksichtigt. Die Lärmpegelkarten mit Lärmpegelbereichen werden im Zuge der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens korrigiert bzw. ausgetauscht.

Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zur Lage von Betriebsbereichen im Umkreis zum Plangebiet wird gefolgt. Der Hinweis zu Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Zur Abwägung zu den genannten Forderungen zur Linksabbiegespur wird auf die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen (siehe TOP 3.3.2.9)

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz einschließlich der Nebenkarten Immissionsschutz in Anpassung an das aktualisierte Immissionsgutachten. Außerdem werden Hinweise zu zulässigen Emissionen, aktuellen Leitfäden hinsichtlich Wärmepumpen und eine Auskunft zur Lage von Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG in den Bebauungsplan bzw. die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### 3.2.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 14.10.2022

#### Sachverhalt:

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

#### \*\*\*\* Hinweise

- Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist in der Planzeichnung nicht komplett dargestellt. Es wird empfohlen das Planzeichen zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet einzufügen.
- Begründung Punkt A.6.2, 4. Absatz:  
Es wird empfohlen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (Gebiete, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ebenfalls als nicht zulässig zu erklären.
- Begründung Punkt A.6.5:  
Es wird empfohlen das Planzeichen für die Firststrichtung zur besseren Erkenn- und Lesbarkeit ebenfalls mit in die Planzeichnung einzufügen."

#### Abwägung:

Aufgrund der farbigen Planzeichen sind unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung bereits definiert. Das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird zur Verdeutlichung zusätzlich ergänzt. Der Anregung, die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets als nicht zulässig festzusetzen, wird gefolgt. Eine derartige Nutzung wird von Seiten der Gemeinde Haimhausen nicht im geplanten Mischgebiet erwünscht. Der Anregung zur Festsetzung der Firststrichtung wird nicht gefolgt. Künftigen Bauherren soll es offenstehen, die Firste der Dächer je nach eigenen Bedürfnissen für eine effiziente Nutzung von Solaranlagen auszurichten.

#### Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Daraus ergeben sich Änderungen in der Planung. Das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung und die Festsetzung zu innerhalb des Mischgebiets zulässigen Nutzungen werden ergänzt. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden als nicht zulässig festgesetzt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, vom 21.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, hat wie folgt Stellung genommen:

„...“

#### Hinweise

Entlang der Westgrenze des Baugebietes sollte zur Einbindung in die Landschaft, aber auch zur Abschirmung des künftigen Wohngebiets von der ackerbaulich genutzten Fläche und eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden, nach Möglichkeit auf öffentlichem Grund, da erfahrungsgemäß nur so die Umsetzung auch gewährleistet ist. Eine Eingrünung scheint hier gerechtfertigt, da derzeit keine weitere bauliche Entwicklung Richtung geplant ist (der aktuellen FNP-Ä nach zu schließen) und dient zudem dem Schutz des Gebietes vor Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung, durch z.B. Staub.

Grenzen der Abwägung:  
§ 1 Abs. 7 BauGB“

#### **Abwägung:**

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Zur Eingrünung werden im westlichen Randbereich des Wohn- und Mischgebiets Flächen mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen festgesetzt. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht in öffentlichem Eigentum.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Daraus folgt die Aufnahme von Flächen mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen im westlichen Randbereich des Wohn- und Mischgebietes.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, vom 05.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

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



## 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 hier 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 Geländes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.“

### Abwägung:

Eine ausreichende Erreichbarkeit im Brandfall und die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesichert. Für die Anfahrt von Löschfahrzeugen werden die Verkehrswege im Bebauungsplanentwurf insbesondere im Kurvenbereich der Verkehrsflächen entsprechend der Vorgaben zu „Flächen für die Feuerwehr“ dimensioniert. Die geltenden Vorschriften zur Löschwasserversorgung und zu Flächen für die Feuerwehr werden in der Planung berücksichtigt. Der nächstgelegene Hydrant in der Münchner Straße 40 wurde am

17.01.2023 in Anlehnung an DVGW W405 geprüft. Dabei wurde eine Löschwassermenge von 1600 l/min klassifiziert.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus eine Anpassung der Verkehrsflächen im Kurvenbereich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.2.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 13.10.2022**

**Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, hat wie folgt Stellung genommen:

„...Hinweise

**1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen**

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

**1.1 Tragfähigkeit**

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. 28 - 30 t wären jedoch empfehlenswert, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

**1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr**

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

**1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven**

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen. Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

#### 1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

#### 1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wende-anlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

##### 1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

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

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

#### 2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger

entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 16 DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung, § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“; Nr. 2 DGUV Information 214-033; RSt 06, StVZO, Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.“

#### **Abwägung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Planung wird deshalb im Kurvenbereich der Verkehrsfläche an die Anforderungen für Abfallsammelfahrzeuge angepasst. Die Fahrbahnbreite in der Anliegerstraße beträgt nun 4,5 m und der Gehweg ist bei Bedarf überfahrbar und hat eine Breite von 1,5 m. Somit ist ausreichend Platz vorhanden, um den Bedingungen der Müllabfuhr gerecht zu werden. Die Fahrwege wurden durch das beauftragte Erschließungsplanungsbüro mit einem Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nachgewiesen. Durch den Ringschluss der Anliegerstraße gibt es darüber hinaus keine Sackgasse im Plangebiet. Beschränkungen der Durchfahrtshöhen sind durch die Planung nicht betroffen. Die Ausgestaltung der Tragfähigkeit und Durchfahrtshöhen der Wege ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Nach Auskunft des beauftragten Planungsbüros wurde dazu bereits die Belastungsklasse anhand der RStO12 ermittelt. Hierbei wurde der Betrieb der Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt. Bei



der Ermittlung des Bodenaufbaus werden zusätzlich die Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung mit einbezogen.

### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus eine Anpassung der Verkehrsflächen im Kurvenbereich der Wohnflächen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 26.09.2022**

#### **Sachverhalt:**

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, teilte folgendes mit:

#### Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohn- und Mischbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 0,6 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Haimhausen und schließt unmittelbar an dargestelltes und bebautes Wohngebiet an. Im Wesentlichen soll der nördliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,4 ha), der südliche Teil als Mischgebiet (ca. 0,2 ha) festgesetzt werden. Die entsprechende 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit parallel im Verfahren.

#### Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich, der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, in diesen ist gem. RP 14 B II Z 2.3 eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. Ungeachtet dessen gilt jedoch der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z, RP 14 B II Zu G 2.1). Dahingehend sind der Begründung keine substantiellen Informationen über den Bedarf der Neuausweisung zu entnehmen. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEB 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, den Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohn- bzw. Mischgebietsausweisung gegenüberzustellen und in Bezug zu der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi

([www.landesentwicklung-bayern.de](http://www.landesentwicklung-bayern.de)) zu entnehmen. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen. Da lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sein sollen, sollte unter Bezug auf die Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) geprüft werden, ob nicht flächensparende Siedlungs- und Bauformen zur Anwendung kommen könnten. Festsetzungen, die auch vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einfamilienhausbebauung wie z.B. mehrgeschossiger Wohnungsbau, Generationenhäuser etc. ermöglichen, könnten der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage und den Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen.

Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

#### **Abwägung:**

Den Anregungen wird gefolgt. Ein Bedarfsnachweis nach Vorgabe der Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen in der Gemeinde Haimhausen wurde inzwischen erstellt und wird in die Begründung aufgenommen. Es zeigt sich, dass der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultierende Bedarf an Siedlungsflächen nicht durch die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Zur Ermöglichung verdichteter Wohnformen wird im Bebauungsplanentwurf in den Bereichen des Mischgebietes und des zur Münchner Straße ausgerichteten Teilbereichs des Wohngebietes von der Beschränkung der Bautypen auf Einzel- und Doppelhäuser abgesehen. Dadurch werden flächensparende Bauformen wie Reihenhäuser, Hausgruppen oder Mehrparteienhäuser für kleinteiligere Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen ermöglicht.

#### **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. Die Planung wird um einen Bedarfsnachweis für die geplante Siedlungsentwicklung ergänzt und verdichtete Bauformen in Teilen des Geltungsbereiches ermöglicht. Der Bedarfsnachweis nach Vorgabe der Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen in der Gemeinde Haimhausen zeigt, dass der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultierende Bedarf an Siedlungsflächen nicht durch die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.1 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich 2 Straßenbau, vom 17.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

Das Staatliche Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, teilte folgendes mit:

#### 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,  
die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:  
-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,  
die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:  
Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung zum aktuellen Zeitpunkt keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,  
die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

#### Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

#### Erschließung

Es besteht Einverständnis darüber, dass die zu erschließenden Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erschlossen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu Staatsstraße 2339 sind nicht zulässig.“

### Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

*„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune wie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, wenn die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“*

### 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtung nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

### **Abwägung:**

Den Anregungen wird nur teilweise gefolgt. Das Plangebiet schließt lediglich im Süden der Münchner Straße an die St 2339 an und ist damit nicht von den Auswirkungen der Bauverbotszone betroffen. Von einer Kennzeichnung der



Anbauverbotszone wird daher abgesehen. Der Verweis gemäß § 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, dass werbende und Hinweisschilder so anzubringen sind, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrenden nicht beeinflusst, wird in den Hinweisen und der Begründung zur Planung ergänzt. Aufgrund der Entfernung der Baugrundstücke zur Staatsstraße wird von einem Verweis auf unzulässige unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße abgesehen. Sichtflächen und damit verbundene Anforderungen werden insbesondere für den Mündungsbereich der Stichstraße in die Münchner Straße nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Hinweise zu Immissionen durch benachbarte Straßen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf deren Basis Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Daraus folgt die Ergänzung des Bebauungsplanvorentwurfs um Verweise auf die Ausbildung von werbenden- und Hinweisschildern und die Aufnahme von Sichtflächen mit damit verbundenen Anforderungen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.2.2.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 20.10.2022** **3**

##### **Sachverhalt:**

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

##### “““ **1. Niederschlagswasser**

Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets vorrangig zu versickern bzw. zurückzuhalten. Das begrüßen wir. Die Bodenprofile zeigen jedoch, dass auch oberflächennah undurchlässige Schluffschichten anzutreffen sind. Diese können die Versickerung beeinträchtigen. Es ist daher notwendig ein Konzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers zu erarbeiten. Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan einzuzeichnen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

##### Vorschlag zur Änderung des Plans

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen:

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

2. Überflutungen infolge von Starkregen

Zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregen empfehlen wir folgenden Hinweis aufzunehmen:

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.“

Das Landratsamt Dachau erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.“

**Abwägung:**

Dem Vorschlag zur Festsetzung von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, wird nicht gefolgt. Durch ein Sachverständigenbüro wurde ermittelt, dass aufgrund des inhomogenen Aufbaus des Baugrunds innerhalb des Plangebietes keine einheitliche Versickerung über ein einzelnes System (z.B. Mulde, Rigole, Schacht) möglich ist. Je nach Beschaffenheit des Baugrundstücks sind daher individuelle Maßnahmen zur

Niederschlagswasserrückhaltung und

-versickerung in der Erschließungsplanung zu treffen. Der genannte Vorschlag für Festsetzungen zur Begrünung sämtlicher Flachdächer wird in der Planung berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad zu begrünen sind. Dadurch kann die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches optimiert und weitere Vorteile für das Mikroklima geschaffen werden. Ebenso wird der vorgeschlagene Hinweis zu Vorsorgemaßnahmen für Überflutungen bei baulichen Anlagen ergänzt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Aufnahme der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15

Grad sowie eines Hinweises zu Vorsorgemaßnahmen für Überflutungen bei baulichen Anlagen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.1 Stellungnahme Deutsche Glasfaser vom 10.10.2022**

#### **4**

#### **Sachverhalt:**

Die Deutsche Glasfaser hat wie folgt Stellung genommen:

„...wir freuen uns über Ihr Interesse an der Glasfasererschließung des o.g. Neubaugebiets.

Damit ich hausintern die weiteren Schritte einleiten kann, benötige ich noch folgende Unterlagen (sofern vorhanden):

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

Bitte nehmen Sie mich in den E-Mail-Verteiler der Versorger mit auf, damit ich über die Entwicklungen informiert bin. Sollten Sie hierfür nicht der richtige Ansprechpartner sein, bitte ich Sie, mich an die richtige Stelle zu verweisen. ...“

#### **Abwägung:**

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Glasfaser zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen des Bebauungsplanvorentwurfs sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.1 Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 27.10.2022**

5

#### **Sachverhalt:**

Die Vodafone GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien, Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung...Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei...“

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Sie wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs ist aufgrund des Schreibens nicht erforderlich.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Vodafone GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen des Bebauungsplanvorentwurfs sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.2.1 Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 27.09.2022**

6

#### **Sachverhalt:**

Die PLEdoc GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (GF), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krumhörn



- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung.“

#### **Abwägung:**

Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen, die in den jeweiligen Bebauungsplänen näher bestimmt werden. Es erfolgt daraus keine Änderung der Bebauungsplanung.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen, die in den jeweiligen Bebauungsplänen näher bestimmt werden. Es erfolgt daraus keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.2.3 Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Eine Vertretung des Planungsbüros TB Markert wird den Planstand zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ vorstellen.

Die Unterlagen (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen) sind im Sitzungs- und

Dokumentenarchiv gespeichert und einsehbar unter: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](https://komuna.net).

*(Hinweis: Die Anlagen wurden im Nachgang der Sitzung den jeweiligen Beschlussvorlagen zugeordnet.)*

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 3.2.1 und 3.2.2).

Der Plan sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden entsprechend angepasst und überarbeitet.

Des Weiteren wurden die Forderungen aus dem Gemeinderat zu mehr Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimawandel aufgegriffen und in den Plan eingearbeitet; insbesondere wurden, neben dem Verweisen auf bauliche Maßnahmen zum Schutz bei Starkregenereignissen, verdichtete Wohnformen zusätzlich ermöglicht und die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad, die Ausbildung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Flächen mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen als Festsetzungen in den Plan aufgenommen.

Das Gremium wird gebeten, ggü. dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfs auszusprechen.

Nach Billigung des Entwurfs schließt sich das Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz (in der Fassung vom 27.04.2023) mit den heute beschlossenen Änderungen in Plan und Texten (textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht).“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (in der Fassung vom 27.04.2023) die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen."

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 20.05.2021 hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ beschlossen. Mit Beschluss vom 15.09.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereichs modifiziert.

Der vom Planungsbüro TB Markert erarbeitete Vorentwurf (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, Begründung mit Umweltbericht) wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.09.2022 vorgestellt und erhielt die Zustimmung des Gremiums.

Die Verwaltung sowie das Planungsbüro wurden daraufhin mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

In der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt; die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der gleichen Zeit.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur vorberatenden Behandlung und vorberatenden Abwägung mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Aufgrund von Anpassungen der Planung hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert. Diese wird im TOP 3.3.1 gesondert erläutert.

Eine Vertretung des Planungsbüros TB Markert sowie eine Vertretung des Vorhabenträgers werden in der Sitzung anwesend sein und für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung am 27.04.2023 um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs ersucht, der nun in Form eines Entwurfs vorliegt.

Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.



### 3.3.1 Änderung des Geltungsbereichs

#### **Sachverhalt:**

Zuletzt hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 15.09.2022, TOP 2.1, entschieden, den Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ zu modifizieren.

Im Zuge der fortschreitenden Planungen zur beabsichtigten Nutzung haben sich erneut Änderungen am Umgriff der erforderlichen Flächen ergeben, sodass eine nochmalige Anpassung des Geltungsbereichs notwendig ist.

Der Umgriff umfasst weiterhin die Flurnummer 200/3, 244/20 und 1022 sowie Teilflächen der Flurnummern 196, 196/1, 197, 200, 200/2 und 200/5 jeweils Gemarkung Haimhausen. In den Geltungsbereich aufgenommen wurde nunmehr eine größere Teilfläche der Flurnummer 200/2, um die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsmaßnahmen räumlich vollständig einzubeziehen. Da ein Anschluss für Rad- und Fußverkehr an die bestehende Verkehrsfläche südlich des Plangebiets nach aktualisierten Planungen ohne der Teilflächen der Flurnummern 1022/1, 197/1 und 200/1 jeweils Gemarkung Haimhausen erfolgen kann, werden diese Teilflächen dem Geltungsbereich entnommen. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr ca. 9.280 m².

Daher ist erneut die Modifizierung des Geltungsbereichs angezeigt.

Der Lageplan zum aktualisierten Geltungsbereich ist einsehbar im Sitzungs- und Dokumentenarchiv unter [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](https://komuna.net).

*(Hinweis: Die Anlagen wurden im Nachgang der Sitzung den jeweiligen Beschlussvorlagen zugeordnet.)*

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat modifiziert seinen Beschluss vom 15.09.2022, TOP 2.1, zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ dahingehend, dass der Geltungsbereich – bislang flächenmäßig bestehend aus den Flurnummern 200/3, 244/20 und 1022 sowie Teilflächen der Flurnummern 196, 196/1, 197, 197/1, 200, 200/1, 200/2, 200/5 und 1022/1 – nunmehr um eine größere Teilfläche der Flurnummer 200/2 ergänzt und um die Teilflächen der Flurnummern 1022/1, 197/1 und 200/1 reduziert wird, siehe Lageplan als Anlage zur Niederschrift. Bei den vorgenannten Flurnummern handelt es sich jeweils um die Gemarkung Haimhausen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)



### **3.3.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.09.2022, angeschlagen am 16.09.2022, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) im Zeitraum vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zudem wurde am 20.10.2022 ein Erörterungstermin angeboten, in dem eine Vertreterin des Planungsbüros TB Markert und Vertreter des Vorhabenträgers Ratisbona interessierten Bürgerinnen und Bürgern für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zur Verfügung standen.

In diesem Erörterungstermin wurden folgende Themen angesprochen bzw. Fragen gestellt:

#### Bürger\*in 1/Teilnehmer\*in 1:

Von welcher Seite wird der LKW zur Belieferung des Supermarktes kommen?

#### **Antwort/Abwägung:**

Die LKWs werden künftig von der neu zu bauenden Erschließungsstraße nördlich des Verbrauchermarkts die Lieferungen vornehmen.

#### Bürger\*in 2/Teilnehmer\*in 2:

Mittig der Fläche sind PV-Anlagen geplant; können diese auch stattdessen seitlich des Parkplatzes (auf der Westseite) als weiteren Immissionsschutz für ein potenziell künftiges Baugebiet westlich des Supermarkts platziert werden?

#### **Antwort/Abwägung:**

Die PV-Anlagen sind mittig der Stellplatzfläche geplant. Um die Errichtung einer PV-Überdachung auch im westlichen Bereich der Fläche zu ermöglichen, wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster im Westen des Plangebietes ergänzt.

#### Bürger\*in 3/ Teilnehmer\*in 3:

Wann kann mit der Fertigstellung gerechnet werden?

#### **Antwort/ Abwägung:**

Nach Abschluss der Bauleitplanung (Anfang/Mitte 23) rechnet der Vorhabenträger für die Erteilung einer Baugenehmigung ein Zeitfenster von ca. 5 Monaten ein. Mit einer voraussichtlichen Bauzeit von 8 Monaten könnte der Markt bis Mitte 2024 fertiggestellt werden.

#### Bürger\*in 4/Teilnehmer\*in 4:

Der Planungsprozess dauert bereits sehr lange, während andere Gemeinden schneller seien.



Betriebsgelände abzustellen (S. 12). Eine Umsetzung dieser Anforderung im realen Betrieb erscheint aus organisatorischen und rechtlichen Gründen äußerst fragwürdig.

- In der schalltechnischen Untersuchung wird ein mögliches Neubaugebiet westlich des Vorhabens als Mischgebiet ausgewiesen (S. 9, Abb. 1), die Untersuchung weist am Immissionsort IO 09 auf dem Acker eine sehr knappe Unterschreitung der Grenzwerte für ein Mischgebiet aus (S. 23, Tab. 18). Die hohen schalltechnischen Emissionen, ausgehend vom Marktparkplatz, wirken sich stark limitierend auf die Gestaltungsmöglichkeiten eines künftigen Baugebietes aus. Die Immissionen im westlich angrenzenden Gebiet können signifikant reduziert werden, wenn nicht – wie optional geplant – die mittleren, sondern die äußeren Stellplätze mit einer PV-Anlage überdacht werden. Mit dieser Maßnahme bleibt eine optionale Wohnbauentwicklung nach Westen auch künftig städtebaulich angemessen gestaltbar und Verschwendung wertvollen Baugrundes durch eine eingeschränkte Bebauung wird vermieden.

Wir bitten den Gemeinderat höflich, oben genannte Punkte bei den kommenden Entscheidungen zum ‚Kramer Kreuz‘ zu berücksichtigen. Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sollten als verbindliche Auflagen in den Genehmigungsbescheid und in den Vertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen werden.“

#### **Abwägung:**

Die Klassifizierung des Baugebiets „Brunnenfeld“ als Wohngebiet wird in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Die genannten Orte werden ergänzend als Immissionsorte in das überarbeitete Gutachten aufgenommen. Der südliche Randbereich der benachbarten Grundstücke wurde aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich aus gutachterlicher Sicht nicht als kritisch betrachtet bzw. führen diese nicht zu weiterführenden Auflagen der Anlage.

Die Nutzung der Pkw-Stellplätze innerhalb des Sondergebiets wird durch die geltenden Ladenöffnungszeiten auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr eingeschränkt. Zudem wird eine Unzulässigkeit von Nachtanlieferungen durch LKW zusätzlich im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger verankert.

Aufgrund der getroffenen Festsetzung erscheinen weitere Maßnahmen zum Ausschluss einer Nutzung zur Nachtzeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig. Da akustische Rückfahrwarner bisher laut StVO nicht zulässig sind, ist deren Abstellen rechtlich und technisch umsetzbar. Vorsorglich für deren Einsatzfall wurden Lärmemissionen durch akustische Rückfahrwarner in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung mit einem zusätzlichen Tonzuschlag von 3 dB berücksichtigt. Es geht daraus keine Änderung der Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens hervor.

Für den Bereich westlich des Geltungsbereiches liegt keine Planung vor, für die ein immissionsfachlicher Schutzanspruch geltend gemacht werden könnte. Um die Errichtung einer PV-Überdachung auch im westlichen Bereich der Fläche zu ermöglichen, wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster im Westen des Plangebietes ergänzt.



**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am 20.10.2022 ein Erörterungstermin stattgefunden hat. Ebenfalls werden die Äußerungen von Bürger\*in 1/Teilnehmer\*in 1, 3, 4 und 5 zur Kenntnis genommen und sich die Abwägung zu Eigen gemacht. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen von Bürger\*in 2/ Teilnehmer\*in 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs wird im Westen des Plangebietes durch Aufnahme eines weiteren Baufensters für Stellplatzüberdeckungen erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.3.3 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB 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.
7. Deutsche Telekom AG
8. Eisenbahnbundesamt
9. Energienetze GmbH
10. Erzbischöfliches Ordinariat
11. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München



12. E-Werke Haniel Haimhausen
13. Gemeinde Eching
14. Gemeinde Fahrenzhausen
15. Gemeinde Hebertshausen
16. Gemeinde Röhrmoos
17. Handwerkskammer für München und Oberbayern
18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
20. Landratsamt Dachau
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
24. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
25. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
26. Regionaler Planungsverband München
27. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
28. Stadt Unterschleißheim
29. Stadtwerke Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
32. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
33. TenneT TSO GmbH
34. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
35. Die Autobahn GmbH des Bundes
36. Deutsche Glasfaser
37. Bayernets GmbH
38. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
39. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
40. Deutsche Post AG
41. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
42. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
43. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
44. Pledoc GmbH

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
4. Deutsche Telekom AG
5. Erzbischöfliches Ordinariat
6. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
7. E-Werke Haimhausen
8. Gemeinde Fahrenzhausen
9. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflegerin
10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
11. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
12. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
13. Stadt Unterschleißheim
14. Stadtwerke Unterschleißheim

15. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
16. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
17. Die Autobahn GmbH des Bundes
18. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
19. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
20. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
21. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
22. Vodafone Kabeldeutschland GmbH

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass keine Einwände, Hinweise o.ä. gegen die Planungen bestehen, bzw. die Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. Bayernwerk Netz GmbH
2. Energienetze GmbH
3. Gemeinde Eching
4. Gemeinde Hebertshausen
5. Gemeinde Röhrmoos
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
7. Regionaler Planungsverband München
8. TenneT TSO GmbH
9. Bayernets GmbH
10. Deutsche Post AG

In den nachfolgenden TOP's (3.3.3.1 bis 3.3.3.17) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem BPU zur Vorberatung vorgelegt.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Bayernwerk Netz GmbH, die Energienetze GmbH, die Gemeinden Eching, Hebertshausen und Röhrmoos sowie die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, der Regionale

Planungsverband München, die TenneT TSO GmbH, die Bayernets GmbH und die Deutsche Post AG keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.3.3.1 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 13.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck hat wie folgt Stellung genommen:

#### **Stellungnahme 1:**

„...von Seiten des AELF FFB bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Ausgleichsmaßnahmen konnten nicht beurteilt werden, da dazu noch keine Angaben vorliegen.“

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der neuen Fassung des Bauleitplanes erläutert.

#### **Stellungnahme 2:**

„...Im Punkt Hinweise bitten wir Sie, den Text unter Punkt „14 Immissionen“ folgendermaßen zu erweitern:

*Der Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.*

Des Weiteren bitten wir um Aufnahme folgender Anmerkungen in den Hinweisen unter Punkt „13 Anpflanzen“:

*Durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für den Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter des umliegenden Feldstückes entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und der Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang des Plangebiets muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.*

Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten bitten wir ferner, bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzepts (Ausgleichsflächen) aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob produktionsintegrierte Maßnahmen auf den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen möglich sind.“

**Abwägung:**

Der in der Vorentwurfsfassung enthaltene Hinweis zu den auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Emissionen wird um Angaben zu möglichen Tages- und Nachtzeiten von Lärmbeeinträchtigungen ergänzt:

„Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.“

Ein Verweis auf die geltenden Regelungen gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, wird im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eine produktionsintegrierte Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde geprüft, jedoch nicht aufgenommen. Auf den für einen Ausgleich verfügbaren Flächen erfolgt stattdessen eine umso stärkere Aufwertung des Ausgangszustandes.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird um Verweise auf Einwirkungszeiten von landwirtschaftlichen Emissionen und geltende Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzungen ergänzt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.3.3.2 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 28.09.2022**

**Sachverhalt:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Planung befindet sich in siedlungsgünstiger Lage im Umfeld mehrerer bekannter Bodendenkmäler. Weitere Bodendenkmäler sind diesen Umständen nach anzunehmen.



Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: [www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3/ Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/i (B127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

[www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.



Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

([www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/ NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08, 1 BvR 2351/08, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))...

#### **Abwägung:**

Der Bebauungsplan verweist bereits auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern. Im Plangebiet ist bisher kein Denkmal bekannt. Ein Hinweis, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird im Bebauungsplan aufgenommen. In der Begründung wird auf weiterführende Informationen und Möglichkeiten für bauliche Vorhaben im Falle eines Denkmalfundes verwiesen.

Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus die Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplanentwurf, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die in

einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### 3.3.3.3 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022

#### **Sachverhalt:**

Das Eisenbahn-Bundesamt nahm wie folgt Stellung:

„...das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben des § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München ([ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.“

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht in München, wird im nächsten Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn - Bundesamtes zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ sind nicht erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)



### 3.3.3.4 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2022

#### Sachverhalt:

Nach Gewährung einer Fristverlängerung teilte die Handwerkskammer für München und Oberbayern folgendes mit:

„Die beiden o.g. Bebauungsplanaufstellungs- und das parallel verfolgte Flächennutzungsplanänderungsvorhaben der Gemeinde Haimhausen schaffen die planerische Grundlage für die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich eines 100 m<sup>2</sup> umfassenden Backshop mit Café in einem neu auszuweisenden Sondergebiet ‚Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ nach § 11 BauNVO westlich der Münchner Straße und St2339 neben – der immissionsschutzrechtlichen Situation durch Vorbelastung aus dem Verkehrslärm geschuldet, (im Entwurf noch nicht näher konkretisierten) mischbaulichen Strukturen, für die wiederum ein 1.800 m<sup>2</sup> großes Mischgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt wird. Beides soll südlich an ein insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> großes Allgemeines Wohngebiet anschließen. Östlich bestehen gemäß dem seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrammerweg“ einzelilige Mischgebietsflächen ganz im Süden und Wohnbauflächen nördlich daran anschließend. Gemäß beiliegender Verkehrsuntersuchung ist eine 8.8 ha umfassende Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Westen längerfristig geplant.

Mit dem Vorhaben für die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes wird ein dezentraler Standort gewählt, der nach Aufgabe des einzig bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern den Schwerpunkt der Nahversorgung ganz eindeutig in die Randlage verschiebt. Das Vorhaben verstärkt nur städtebauliche Ungleichgewichte, die der Anziehungskraft der Ortsmitte und integrierten Lagen als Nahversorgungsschwerpunkt letztlich nur weiter schaden. Gerade für die zunehmend älter werdende Bevölkerung wird damit die Erreichbarkeit und in der Folge eine angemessene Nahversorgung nur noch mehr in Frage gestellt werden.“

#### Abwägung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt daraus keine Änderung der Planung. Bei der beabsichtigten Errichtung handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich 100 m<sup>2</sup> Backshop mit Café. Der Versorgungsstandort in Zentrum Haimhausens bleibt bestehen, wodurch weiterhin eine Versorgungsmöglichkeit im Ortskern gegeben ist. Durch die Ansiedlung wird ein weiteres Angebot der Lebensmittelversorgung im Süden des Ortes geschaffen. Der Standort ist für rd. 61 % der Einwohner Haimhausens fußläufig innerhalb von 1.000 m Gehstrecke erreichbar und weist eine sehr gute Anbindung mit Bus, Rad und PKW auf. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Supermarkt) sind laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 31.03.2022 keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortszentren und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Haimhausen sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten (siehe Seite 28 des Gutachtens). Das projektrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortsmitte von Haimhausen konzentriert sich im Wesentlichen auf den Supermarkt Nah & Frisch, der den einzigen Lebensmittelmarkt in der gesamten Gemeinde Haimhausen darstellt.



Allerdings fehlen diesem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> die Voraussetzungen zur Umsetzung eines modernen Supermarkt-Vertriebskonzeptes. Darüber hinaus verfügt der Anbieter über keine objektbezogenen Stellplatzkapazitäten, was angesichts der Lage im ländlich geprägten Raum und dem örtlichen Mobilitätsverhalten eher als nachteilig zu bewerten ist (vgl. S. 29f. der Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung vom 31.03.2022 als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).

#### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.3.3.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Planerische Belange, vom 18.10.2022**

##### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Planerische Belange, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

##### Hinweise

Die Planung eines erdgeschossigen Supermarktes mit 100% oberirdischen Stellplätzen und 5 ‚geplanten‘ Bäumen negiert die Erfordernisse des Flächensparens, des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, und der Klimaanpassung, insbesondere der Regenwasserversickerung, die hier aufgrund der Bodenversiegelung nur mit enormen Aufwand zu berücksichtigen sein dürfte. Eine Umplanung, die den o.g. Erfordernissen Rechnung trägt, wird angeregt.“

##### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der Sondergebietsfläche mit geplantem Einzelhandelsmarkt führt unumgänglich zu einer Versiegelung von Flächen, die bisher für Intensivlandschaft genutzt wurden. Um die Erfordernisse des Flächensparens zu berücksichtigen, wurde die für vergleichbare Einzelhandelsvorhaben übliche Anzahl an PKW-Stellplätzen bereits reduziert. Als weitere Maßnahmen zur klimaangepassten und zukunftsorientierten Ausgestaltung werden Fassadenbegrünung, eine Eingrünung am westlichen Ortsrand und weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Fassadenbegrünung wird insbesondere für die Gebäudefassaden festgesetzt, die der angrenzenden Wohnbebauung bzw. Mischnutzung zugewandt sind. Die in der Planzeichnung enthaltenen fünf Baumstandorte stellen lediglich Standortvorschläge dar und geben nicht das durch textliche Festsetzungen bestimmte Mindestmaß der Durchgrünung wieder. Die Grünordnung setzt die Pflanzung und den Erhalt von mindestens einem

standortgerechten Laubbaum oder 2 Sträuchern je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an, was mindestens 18 Bäumen oder mindestens 36 Strauchpflanzungen entspricht. Für die Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes sind zusätzlich weitere 40 Strauchpflanzungen als Mindestmaß angegeben. Die eingeschossige Bauweise des Marktgebäudes wird beibehalten. Die maximale Gebäudehöhe von 10 m ermöglicht hoheisterelemente zur besseren Nutzung von Tageslicht als Beleuchtung innerhalb des Lebensmittelmarktes. Um am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von freier Landschaft zum Siedlungskörper zu schaffen, wird von weiteren Geschossen oberhalb des Marktes abgesehen. Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine Mehrfachnutzung der Stellplatzflächen durch PV-Überdachungen. Diese führen zu zusätzlicher Verschattung und reduzieren ein Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in einem Teilbereich der Stellplatzflächen außerdem Versickerungsrigolen vor, um das Abflussverhalten von Niederschlagswasser innerhalb der bebauten Fläche auszugleichen.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Planerische Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus die Aufnahme der Festsetzung zur Fassadenbegrünung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf. Aufgrund der geplanten Entwässerungsmaßnahmen des Vorhabenträgers ist keine weitere Änderung der Planung veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

#### **3.3.3.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 11.10.2022**

##### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, hat wie folgt Stellung genommen:

##### **„...“ Hinweise**

##### **- Begründung Punkt A.6.2:**

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass der Backshop in den Lebensmitteleinzelhandel integriert ist, gemäß LEP 2013/2018 die komplette Verkaufsfläche 1.200m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf. Es wird empfohlen dies entsprechend zu berücksichtigen.

##### **- Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden**

Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Unter Berücksichtigung dieser Vorschrift, sowie Nr. 3.1 LEP 2013/2018, wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden sollen, wird angeregt die Planung eines erdgeschossigen Supermarktes zu überdenken und ggf. ein zweites Stockwerk für die Ansiedelung von Freiberuflern (Ärzte, Anwälte etc.) mit in die Planung aufzunehmen. Die Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach wird hierbei ausdrücklich begrüßt.“

#### **Abwägung:**

Der Hinweis zur zulässigen Verkaufsfläche wird in der Planung berücksichtigt. Die Fläche des Backshops ist in den Verkaufsraum von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> integriert. Die Errichtung eines weiteren Stockwerkes über dem Lebensmittelmarkt wurde geprüft und wird nicht umgesetzt. Die eingeschossige Bauweise des Marktgebäudes wird beibehalten, um bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von freier Landschaft südlich der Staatsstraße und dem Siedlungskörper zu schaffen. Eine Ansiedlung von Freiberuflern o.ä. wird durch die benachbarte Planung eines Misch- und Wohngebietes ermöglicht. Die Nutzung der Sondergebietsfläche mit geplantem Einzelhandelsmarkt führt unumgänglich zu einer Versiegelung von Flächen, die bisher für Intensivlandschaft genutzt wurden. Um die Erfordernisse des Flächensparens zu berücksichtigen, wurde die für vergleichbare Einzelhandelsvorhaben übliche Anzahl an PKW-Stellplätzen bereits reduziert. Als weitere Maßnahmen zur klimaangepassten und zukunftsorientierten Ausgestaltung wird u.a. eine Eingrünung am westlichen Ortsrand und weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die in der Planzeichnung enthaltenen fünf Baumstandorte stellen lediglich Standortvorschläge dar und geben nicht das durch textliche Festsetzungen bestimmte Mindestmaß der Durchgrünung wieder. Die Grünordnung setzt die Pflanzung und den Erhalt von mindestens einem standortgerechten Laubbaum oder 2 Sträuchern je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an, was mindestens 18 Bäumen oder mindestens 36 Strauchpflanzungen entspricht. Für die Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes sind zusätzlich weitere 40 Strauchpflanzungen als Mindestmaß angegeben. Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine Mehrfachnutzung der Stellplatzflächen durch PV-Überdachungen. Diese führen zu zusätzlicher Verschattung und reduzieren ein Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus keine Änderung der Planung.“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

### **3.3.3.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, vom 05.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, hat wie folgt Stellung genommen:

#### **\*\*\* 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 hier 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 Geländes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.“



**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden Vorschriften zur Löschwasserversorgung und zu Flächen für die Feuerwehr werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der nächstgelegene Hydrant in der Münchner Straße 40 wurde am 17.01.2023 in Anlehnung an DVGW W405 geprüft. Dabei wurde eine Löschwassermenge von 1600 l/min klassifiziert.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es ist keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.3.3.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, vom 21.10.2022**

**Sachverhalt:**

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

„...  
Hinweise

-Im Rahmen der Vorabstimmung hatten wir darauf hingewiesen, dass die Stellplätze angemessen mit Bäumen überstellt werden sollten, um ein Aufheizen der befestigten Flächen zu reduzieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Da ein Teil der Stellplätze in der Plandarstellung mit einer Baugrenze umgeben ist, sollen diese vermutlich überbaut werden (für Photovoltaik?), so dass hier wohl auch keine Bäume gepflanzt werden könnten. Alternativ sollten daher im Bereich der zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Grünfläche im Westen zusätzlich einige Bäume gepflanzt werden. Damit würde auch unserer Anregung hinsichtlich einer optisch wirksameren Ortsrandeingrünung Rechnung getragen.

-Die nicht mit Gehölzen oder Stauden bepflanzten Freiflächen sollten auf abgemagertem Substrat als artenreiche Extensivwiese, die nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden muss, entwickelt werden.“

**Abwägung:**

Der Anregung wird, nach Prüfung der Umsetzbarkeit, nicht gefolgt. Die Fläche am Westrand des Plangebietes wurde im Vorentwurf als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Um eine optisch wirksamere Ortsrandeingrünung zu erreichen, soll die Fläche mit einem Wall von ca. 0,8 m Höhe ausgebildet werden, auf dem Sträucher gepflanzt werden. Von der Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich wird abgesehen, um die Nutzung geplanter Solaranlagen im Bereich der

Stellplatzfläche mittel- bis langfristig nicht einzuschränken. Weitere Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche sind darüber hinaus nicht umsetzbar, da die Fläche für die bereits verringerte Stellplatzanzahl beansprucht wird. Von der Festsetzung, nicht bepflanzte Freiflächen als Extensivwiese zu entwickeln, wird abgesehen. Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass nicht versiegelte Flächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Weitere Vorgaben zur Pflege der genannten Flächen werden als nicht erforderlich erachtet, da der Vorhabenträger im Rahmen eines eigenen Begrünungskonzeptes klimaangepasste Pflanzungen und Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen vorsieht.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine weitere Änderung der Planung.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.3.3.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 13.10.2022**

##### **Sachverhalt:**

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

##### Hinweise

Bezüglich der vom geplanten Supermarkt ausgehenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Projekt-Nr. 6422, vom 01.06.2022 vorgelegt.

Zur schalltechnischen Untersuchung teilen wir Folgendes mit:

##### **- Akustische Rückfahrwarner:**

Beim Ansatz der Lärmemissionen wurden schalltechnische Rückfahrwarner nicht berücksichtigt. Wir bitten zu prüfen, inwieweit diese aus Sicherheitsgründen gefordert werden. Soweit Rückfahrwarner erforderlich sind, ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend zu ergänzen.

##### **- Anlieferungen:**

In der schalltechnischen Untersuchung werden 2 Anlieferungen nachts berechnet, die zu Überschreitungen führen. Somit ist eine Anlieferung zur Nachtzeit auszuschließen. Da diese Anlieferungen aber vermutlich dennoch für den Betrieb des Supermarktes erforderlich sind, bitten wir diese Anlieferungen samt Warenumsschlag ergänzend im Tagzeitraum zu berücksichtigen.

**-Parkplatz:**

Für den Parkplatz wurde die Parkfläche in 2 Teile unterteilt (P1 und P2), als Grund hierfür wurde die stärkere Frequentierung der näher am Supermarkt liegenden Parkfläche angegeben. Trotzdem wird für die Bewegungshäufigkeit N im Teilbereich P1 kein gegenüber den Angaben der Parkplatzlärmstudie erhöhter Wert zum Ansatz gebracht. Insgesamt dürfte diese Aufteilung in Teilbereiche aufgrund des hierdurch verminderten Parksuchverkehrs  $K_D$  die vom Parkplatz ausgehenden Emissionen unterschätzen. Wir bitten deshalb um Überprüfung des Prognoseansatzes in Bezug auf den Durchfahr- und Parksuchverkehr unter Berücksichtigung der Nettoverkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup>.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Angaben zu den Parkflächen in den Tabellen 12 und 13 unterschiedlich sind.

**-Vorbelastung:**

In der schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass eine Vorbelastung nicht berücksichtigt werden muss. Wir weisen darauf hin, dass nördlich angrenzend an den Supermarkt ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Soweit dem Supermarkt eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zugestanden wird bleibt für Gewerbebetriebe im Mischgebiet nur ein geringes Lärmkontingent übrig.

**-Erschließung:**

Die Planung schließt eine neue Linkabbiegespur auf der Münchner Straße mit ein. Die Münchner Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Es ist deshalb zu untersuchen, ob eine wesentliche Änderung i.S. des § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt. Bei wesentlichen Änderungen ist zu untersuchen, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Soweit dies nicht der Fall ist, besteht Anspruch auf Schallschutz entsprechend der 24. BImSchV.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in Ziff. 5 der Satzung genannt.

Die Festsetzung Nr. 5.3 betrifft die Emissionen durch luft- und climatechnische Aggregate. Die Festsetzung ist aus fachlicher Sicht nicht eindeutig, da sie sich auf Schalleistungspegel bezieht, die nicht genannt werden.

Zudem ist festgesetzt, dass der Immissionsrichtwert um < 10 dB zu unterschreiten ist. Dies ist aus fachlicher Sicht nicht korrekt. Es handelt sich um

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, die sich auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes beziehen. Eine Festsetzung die sich auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes bezieht, ist nach unserer Kenntnis nicht möglich. Die Unterschreitung muss außerdem mindestens 10 dB(A) betragen und für alle Aggregate gelten.

Wir schlagen deshalb vor, die in der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Schalleistungspegel festzusetzen.

Nach Festsetzung Nr. 7 sind mindestens 60 Stellplätze zulässig. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit 80 Stellplätzen gerechnet wurde und dies somit die limitierende Anzahl darstellt.

Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des geplanten Supermarktes zu vermeiden, sind in der schalltechnischen Untersuchung weitere Maßnahmen genannt, die nicht als Festsetzungen aufgeführt sind:

- Anlieferungen sind während der Nachtzeit nicht zulässig.
- Die Motoren der Lkw müssen während der Anlieferungszeit abgestellt werden.
- Die Nutzung der nördlichen Pkw-Stellplätze ist während der Nachtzeit nicht zulässig.

Zum Teil sind diese Anforderungen in den Hinweisen genannt, diese sind jedoch nicht verbindlich einzuhalten. Daher ist aus fachlicher Sicht sicherzustellen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung (auch nach deren Überarbeitung) genannten Anforderungen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft erforderlich sind, verbindlich festgesetzt werden.

Wir empfehlen zudem festzusetzen, dass die lärmrelevanten Emissionsquellen und die zugehörigen lärmrelevanten Vorgaben der (aktualisierten) schalltechnischen Untersuchung entsprechen müssen. Dies schließt auch die maximal mögliche Stellplatzzahl von 80 Kfz ein.

Abschließend regen wir eine Überprüfung an, inwieweit die lärmintensiven Geräuschquellen (Anlieferrampe, luft- und klimatechnische Aggregate) an der von der geplanten Wohnbebauung abgewandten Südseite des Supermarktgebäudes angeordnet werden können. Zudem ist fraglich, ob tatsächlich eine Öffnungsdauer von 6.00 bis 22.00 Uhr sichergestellt werden soll, obwohl das derzeit geltende Ladenschlussgesetz dem entgegensteht.

Wir bitten um Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, der Festsetzungen sowie der Begründung.

Bezüglich des Hinweises Nr. 16. Verweisen wir auf die Stellungnahme zu BPL „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ der Fachstelle Technischer Umweltschutz.

#### 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.

#### Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BimSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie nach Art. 13 Seveso-III-RL

#### Grenzen der Abwägung:

Neue Linkabbiegespur auf der Münchner Straße:

Eine entsprechende Untersuchung des Anspruchs auf Schallschutz vor Verkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht vorgenommen. Wir erheben deshalb Bedenken und bitten diese Untersuchung durchführen zu lassen. Andernfalls bleiben mögliche Ansprüche auf Schallschutz in der Nachbarschaft ggf. unberücksichtigt."



**Abwägung:**

Die Anregungen und Einwände werden teilweise berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde inzwischen überarbeitet.

Da akustische Rückfahrwarner bisher laut StVO nicht zulässig sind, ist deren Abstellen rechtlich und technisch umsetzbar. Als Alternative können beispielsweise Rückfahrkameras genutzt werden. Vorsorglich für den Einsatzfall wurden Lärmemissionen durch akustische Rückfahrwarner in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung mit einem zusätzlichen Tonzuschlag von 3 dB berücksichtigt. Es geht daraus keine Änderung der Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens hervor.

Die Anlieferungen zur Nachtzeit sind nicht für den Betrieb des Marktes erforderlich und werden in der schalltechnischen Untersuchung lediglich zur Abwägung und nicht als erforderliche Liefervorgänge betrachtet. Die Anlieferungen samt Warenumsatz haben weiterhin zur Tagzeit zu erfolgen. Dies ist ebenso Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger.

Der Anregung zur Prüfung des Prognoseansatzes für die Parkplatzfläche wurde gefolgt. Der Prognoseansatz bei den Berechnungen im Bereich des Parkplatzes wurde durch den Gutachter überprüft: Für die Berechnung wurde kein N aus der Parkplatzlärmstudie herangezogen, sondern die zu erwartende Kundenfrequenz (hier ca. 900 Gesamtkunden, darin enthalten sind Kunden zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Kunden, die motorisiert zur Anlage kommen). Damit enthält der Berechnungsansatz eine zusätzliche Sicherheit, um eine eventuelle Kundensteigerung zu berücksichtigen (Maximalansatz). Die Bewegungshäufigkeit der Stellplatzwechsel ist entsprechend durchgeführter Untersuchungen im Bereich des Eingangs am höchsten und nimmt mit der Entfernung zum Eingang ab. Diese Verteilung wird in Form der Parkplatzgliederung in Teilbereiche berücksichtigt, ohne dabei die Gesamtkundenanzahl zu verändern.

Der Hinweis zu verringerten Lärmkontingenten für Gewerbebetriebe des angrenzenden geplanten Mischgebietes wird zur Kenntnis genommen. Es folgt daraus keine Änderung der Planung. Aufgrund der geringen Größe des angrenzenden Mischgebietes und aufgrund des benachbarten allgemeinen Wohngebietes ist die Ansiedlung von immissionsrelevanten Gewerbebetrieben im Mischgebiet von vornherein eingeschränkt. Auch ist es nach gutachterlicher Auskunft unabhängig von der Ausschöpfung durch den betrachteten Verbrauchermarkt gängige Praxis, dass für weitere Ansiedlungen der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert herangezogen wird. Demzufolge hätten die sich ansiedelnden Gewerbe keine höheren Beschränkungen als „sonst üblich“ in einem Mischgebiet. Die Gemeinde Haimhausen erachtet diese immissionsbedingt wirkende Einschränkung gewerblicher Nutzungen des Mischgebietes daher zugunsten der Schaffung von Wohnortnaher Lebensmittelversorgung für vertretbar.

Der Anregung zur Prüfung, ob durch die geplante Linksabbiegespur eine wesentliche Änderung i.S. des § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt, wird gefolgt. In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zum Wohn- und Mischgebiet nördlich des Sondergebietes wurde ausführlich geprüft, ob eine wesentliche bauliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt. Im Ergebnis

wurde aufgezeigt, dass der erhebliche bauliche Eingriff in der Münchener Straße für die Immissionsorte keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV darstellt.

Dem Einwand, die Festsetzung Nr. 5.3 des Vorentwurfes zu Emissionen durch luft- und klimatechnische Aggregate sei nicht eindeutig, da sie sich auf Schalleistungspegel bezieht, die nicht genannt werden, wird gefolgt. Die Festsetzung wird um die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Schalleistungspegel ergänzt.

Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:

„Das abgestrahlte Schallspektrum klima- und lufttechnischer Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die Schalleistungspegel ( $L_{WA}$ ) der Lüftungsanlagen entsprechend folgender Tabelle (tags/nachts) einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

[Tabelle]: LA01 Verflüssiger/Gaskühler (70,0/68,0), LA02 Wärmepumpe (70,0/63,0), LA03 Wärmepumpe (70,0/63,0), LA04 Abluft (Wandlüfter)(70,0/63,0), LA05 Zuluft (Wandlüfter) (70,0/67,0), LA06 Außenklimagerät (Backshop) (70,0/70,0).“

Der Hinweis auf die limitierende Anzahl von Stellplätzen in der schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 67 Stellplätze. Nach Rückmeldung des Immissionsgutachters fließt die genaue Anzahl der Parkplätze in keine Berechnung ein, somit ist dies für Aussagen der schalltechnischen Untersuchung nicht relevant.

Der Anregung, weitere in der schalltechnischen Untersuchung genannte Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen, wird nicht gefolgt, da diese verhaltensbezogen sind und nicht durch die Rechtsgrundlage des BauGB gedeckt werden. Die genannten Hinweise zur Unzulässigkeit von Anlieferungen zur Nachtzeit und dem Abstellen von Motoren von LKW während der Anlieferungszeit werden stattdessen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger geregelt. Der Hinweis zur Nutzung der nördlichen PKW-Stellplätze während der Nachtzeit wird aus dem Bebauungsplan entfernt, da durch Vorgabe des bayerischen Ladenschlussgesetzes die Öffnungszeiten des Betriebes bereits auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt werden und somit keine Nacht-Nutzung durch den Betriebsablauf ermöglicht wird. Diese Regelung wird stattdessen ebenfalls in den Durchführungsvertrag verlagert, um eine nachbarverträgliche Nutzung des Sondergebietes zu sichern.

Von weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz wird abgesehen.

Die Verlagerung der Rampe oder der geplanten Aggregate an die Südseite des Gebäudes wurde geprüft. Sie ist nicht realisierbar, da dies eine unverhältnismäßig starke Negativwirkung für das Ortsbild schaffen würde. Als Maßnahme der Geräuschminimierung setzt der Bebauungsplan dafür beispielsweise die Einhausung der Laderampe fest.

Hinweis Nr. 16 wird um den Zusatz „zulässiger“ ortsspezifischer Emissionen ergänzt, um die Duldung grundsätzlich unzulässiger Emissionen nicht einzuschließen.

Der Hinweis zur Lage von Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG wird in die Begründung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Festsetzungen und Hinweise der Planung zum Immissionsschutz werden entsprechend der Abwägung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung angepasst. Dies betrifft im Wesentlichen die Änderung der Festsetzung zu luft- und climatechnischen Aggregaten, die Ergänzung der Nebenkarte Immissionsschutz und die entsprechende Anpassung der Begründung des Bebauungsplanes.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.3.3.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 13.10.2022**

##### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

##### „...“ Hinweise

#### **1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen**

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

##### **1.1 Tragfähigkeit**

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. 28 - 30 t wären jedoch empfehlenswert, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

##### **1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr**

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

### 1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen. Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

### 1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

### 1.5 Wendeanlagen

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

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

#### 1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

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

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



## 2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehälter vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 16 DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung, § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“; Nr. 2 DGUV Information 214-033; RAST 06, StVZO, Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.“

### **Abwägung:**

Die Ausführungen zu Vorgaben für Wege und Anlagen zur Abfallentsorgung werden in der Planung berücksichtigt. Die weiteren Verweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung relevant, eine Änderung der Planung geht daraus nicht hervor.



Über die St2339 sowie die Münchner Straße findet zu Stoßzeiten ein reger Verkehr in Richtung B13 nach München sowie retour statt. Durch die beabsichtigte und günstig gelegene neue Einkaufsmöglichkeit wird nach hiesiger Einschätzung auch außerörtliche Kundschaft sowie im Rahmen der Stoßzeiten Spontankundschaft angezogen werden, was zu einem dauerhaften Kundenverkehr führen wird. Um Fußgängern, insbesondere Kindern sowie Senioren/innen, auch hier ein sicheres Queren zu ermöglichen, wird um Prüfung gebeten, ob eine weitere Querungshilfe ermöglicht werden kann..."

#### **Abwägung:**

Die Umsetzbarkeit einer Querungshilfe wurde durch das beauftragte Planungsbüro geprüft. Eine zusätzliche Querungshilfe ist aus erschließungsplanerischer Sicht nicht zielführend, da eine Aufweitung der Straße notwendig wäre. In der Münchner Straße ist die Geschwindigkeit bereits auf 30 km/h begrenzt. Auch aus diesem Grund ist die Geschwindigkeit im Verkehrsfluss bereits niedrig und der Kreuzungsbereich für Fußgänger und Autofahrer gut einsehbar. Eine gefahrenlose Überquerung der Seitenstraße ist somit gewährleistet.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **3.3.3.1 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere 2 Landesplanungsbehörde, vom 26.09.2022**

##### **Sachverhalt:**

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

„...“

##### Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 0,9 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Haimhausen und schließt an zeitgleich geplante Mischbaufläche an. Es soll im Wesentlichen, neben Verkehrsflächen, als Sonderbaufläche ‚großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ (ca. 0,6 ha) festgesetzt werden. In diesem soll die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> sowie eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> zuzüglich Café/Verzehrflächen zulässig sein. Die entsprechende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist derzeit parallel im Verfahren.

**Bewertung**

Für die vorliegenden Planungen eines großflächigen Einzelhandelbetriebes sind die Einzelhandelsziele 5.3 des LEP einschlägig. Die Gemeinde Haimhausen ist als Grundzentrum festgelegt (RP 14 A II Z 1) und somit als Zentraler Ort gem. LEP 5.3.1 Z grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelbetrieben. Der Standort liegt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit Wohnanteilen, eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie eine Fuß- und Radweganbindung sind gegeben. Somit kann dieser als städtebaulich integriert bewertet werden (vgl. LEP 5.3.2 Z). Die zulässigen Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes liegen in dem gem. LEP 5.3.3 Z für alle Gemeinden zulässigen Rahmen, der Backshop liegt in seiner Größenordnung unterhalb der landesplanerischen Relevanzschwelle. Das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich, der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Angesichts des nicht unerheblichen Flächenanteils für Kfz-Stellplätze sollte unter Bezug auf die Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) jedoch geprüft werden, ob nicht flächensparendere Möglichkeiten (z.B. Tiefgarage, Obergeschoß) zu Deckung des Stellplatzbedarfes zur Anwendung kommen könnten. Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehend die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

**Abwägung:**

Der Anregung zur Prüfung weiterer flächensparender Möglichkeiten wurde gefolgt, es ergeben sich daraus jedoch keine Änderungen an der Planung. Die Nutzung der Sondergebietsfläche mit geplantem Einzelhandelsmarkt führt unumgänglich zu einer Versiegelung von Flächen, die bisher für Intensivlandschaft genutzt wurden. Die Planung des Lebensmittelmarktes berücksichtigt die Erfordernisse des Flächensparens insofern, als dass unter Beachtung der Stellplatzsatzung, weniger Stellplatzflächen für PKW ermöglicht werden, als es für vergleichbare Vorhaben üblich ist. Zusätzlich wird das Plangebiet mit einer Randeingrünung und weiteren Pflanzmaßnahmen gestaltet. Die Errichtung eines weiteren Stockwerkes über dem Lebensmittelmarkt wurde geprüft und wird nicht umgesetzt. Die eingeschossige Bauweise des Marktgebäudes wird beibehalten, um bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von freier Landschaft südlich der Staatsstraße und dem Siedlungskörper zu schaffen. Von der Planung eines Untergeschosses wird aufgrund der Bodenverhältnisse abgesehen. Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine Mehrfachnutzung der Stellplatzflächen durch PV-Überdachungen. Diese führen zu zusätzlicher Verschattung und reduzieren ein Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es



erfolgt daraus keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes."

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

### **3.3.3.1 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich 3 Straßenbau, vom 17.10.2022**

#### **Sachverhalt:**

Das Staatliche Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, teilte folgendes mit:

\*\*\*\*

#### 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

#### 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

-keine-

#### 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung zum aktuellen Zeitpunkt keine Ausbauabsichten.

#### 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

#### Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

### Erschließung

Es besteht Einverständnis darüber, dass die zu erschließenden Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erschlossen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: ‚Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu Staatsstraße 2339 sind nicht zulässig.‘

### Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

*„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune wie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, wenn die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“*

### 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtung nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

### **Abwägung:**

Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Die Anbauverbotszone und Sichtflächen werden einschließlich der damit verbundenen Vorschriften in die Planung übernommen. Durch die Planung werden keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2339 geschaffen. Lediglich soll in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising eine Anbindung der Fuß- und Radwege entlang der Staatsstraße ermöglicht werden. Der in der Stellungnahme formulierte Text zur Unzulässigkeit von Zufahrten zur Staatsstraße und den Anforderungen an Sichtflächen wird daher vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Aufnahme von Sichtflächen, der Anbauverbotszone und Hinweisen zu Vorsichtsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Staatsstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.3.3.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 26.10.2022**

4

#### **Sachverhalt:**

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

#### **1. Niederschlagswasser**

Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vorrangig zu versickern bzw. zurückzuhalten. Das begrüßen wir. Die Bodenprofile zeigen jedoch, dass auch oberflächennah undurchlässige Schluffschichten anzutreffen sind. Diese können die Versickerung beeinträchtigen. Es ist daher notwendig ein Konzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers zu erarbeiten. Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan einzuzeichnen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

#### **Vorschlag zur Änderung des Plans:**

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Das Landratsamt Dachau erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.“

**Abwägung:**

Den Anregungen zur Festsetzung von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, durch Planzeichen wird nicht gefolgt. Die tatsächliche Verortung der Entwässerungsanlagen wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup> für Versickerungsrigolen innerhalb der Stellplatzfläche vor. Aufgrund des inhomogenen Baugrundes ist eine einheitliche Versickerung über ein einzelnes System (z.B. Mulden, Rigolen, Schächte) im Übrigen nicht sinnvoll.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.3.3.1 Stellungnahme Deutsche Glasfaser vom 10.10.2022**

5

**Sachverhalt:**

Die Deutsche Glasfaser hat wie folgt Stellung genommen:

„...wir freuen uns über Ihr Interesse an der Glasfasererschließung des o.g. Neubaugebiets.

Damit ich hausintern die weiteren Schritte einleiten kann, benötige ich noch folgende Unterlagen (sofern vorhanden):

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



Bitte nehmen Sie mich in den E-Mail-Verteiler der Versorger mit auf, damit ich über die Entwicklungen informiert bin. Sollten Sie hierfür nicht der richtige Ansprechpartner sein, bitte ich Sie, mich an die richtige Stelle zu verweisen. ..."

**Abwägung:**

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Glasfaser zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs sind nicht angezeigt.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.3.3.1 Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-6 Süd vom 11.10.2022**

**Sachverhalt:**

Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd hat wie folgt Stellung genommen:

„...von uns ist vorgesehen, das Baugebiet durch eine Hauptwasserleitung (DN 100) GGG in der neuen Zufahrtsstraße wasserversorgungsmäßig zu erschließen (siehe auch beiliegenden Planausschnitt). Hierfür sind hinreichende Spartenpläne auszuarbeiten und uns zur Verfügung zu stellen. Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen...“

**Abwägung:**

Die Äußerungen dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung berücksichtigt. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zur Kenntnis und macht sich die Abwägung

zu Eigen. Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf sind nicht erforderlich."

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

### **3.3.3.1 Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 27.09.2022**

**7**

#### **Sachverhalt:**

Die PLEdoc GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (GF), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krumhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung."

#### **Abwägung:**

Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3.3.4 Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Eine Vertretung des Planungsbüros TB Markert sowie eine Vertretung des Vorhabenträgers Ratisbona werden den Planstand zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ vorstellen.

Die Unterlagen (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Regenwasserkonzept, Spartenplan, Straßenplanung und Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen) sind im Sitzungs- und Dokumentenarchiv gespeichert und einsehbar unter: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](http://Sitzungs-undDokumentarchiv.komuna.net).

*(Hinweis: Die Anlagen wurden im Nachgang der Sitzung den jeweiligen Beschlussvorlagen zugeordnet.)*

Dieser Entwurf berücksichtigt sowohl den geänderten Geltungsbereich (TOP 3.3.1) als auch die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 3.3.2 bis 3.3.3).

Die Planzeichnung sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) und der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Sparten- und Straßenplanung werden entsprechend angepasst und überarbeitet.

Das Gremium wird gebeten, ggü. dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfs auszusprechen.

Nach Billigung des Entwurfs schließt sich das Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz (in der Fassung vom 27.04.2023) mit den heute beschlossenen Änderungen in Plan und Texten (Begründung und Umweltbericht).“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ (in der Fassung vom 27.04.2023) die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses**

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beurteilt die Rechtslage für die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse zu Vergaben, die nicht veröffentlicht werden können

Gemeinderat Kuffner war zur Abstimmung nicht im Raum

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**5. Bericht des Bürgermeisters**

**Sachverhalt:**

Keine Themen.

**6. Wünsche und Anregungen**



