

Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 18.07.2023 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 21:15 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 21.06.2023 die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep
Anton Bredl
Ergun Dost
Simon Käser
Ludwig Meier
Wilhelm Welshofer

Verwaltung: Andrea Fischböck

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Andrea Fischböck

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

Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit 4 Carports auf den FINr. 222/58 und 222/79 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggarage auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**
- 2.1 17. Änderung des Flächennutzungsplans**
- 2.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2.1.1.1 Stellungnahme Bürger*in 1 und 2 vom 12.06.2023**
- 2.1.1.2 Stellungnahme Bürger*in 3, 4 und 5 vom 14.06.2023**
- 2.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2.1.2.1 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 15.05.2023**
- 2.1.2.2 Stellungnahme der Pledoc GmbH vom 25.05.2023**
- 2.1.2.3 Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 19.05.2023**
- 2.1.2.4 Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.05.2023**
- 2.1.2.5 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.06.2023**
- 2.1.2.6 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.06.2023**
- 2.1.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 06.06.2023**

- 2.1.3 Feststellungsbeschluss**
- 2.2 Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"**
- 2.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2.2.1.1 Stellungnahme Bürger*in 1 und 2 vom 12.06.2023**
- 2.2.1.2 Stellungnahme Bürger*in 3 für Bürger*in 4 und 5 vom 14.06.2023**
- 2.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2.2.2.1 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.05.2023**
- 2.2.2.2 Stellungnahme der Deutschen Glasfaser vom 10.05.2023**
- 2.2.2.3 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 25.05.2023**
- 2.2.2.4 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.06.2023**
- 2.2.2.5 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.05.2023**
- 2.2.2.6 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.06.2023**
- 2.2.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 16.05.2023**
- 2.2.2.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 22.05.2023**
- 2.2.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde vom 15.05.2023**
- 2.2.2.10 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 10.05.2023**
- 2.2.2.11 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion vom 12.05.2023**
- 2.2.2.12 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.06.2023**
- 2.2.3 Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

- 2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**
- 2.3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2.3.1.1 Stellungnahme Bürger*in 1 und 2 vom 11.05.2023**
 - 2.3.1.2 Stellungnahme Bürger*in 3 und 4 vom 12.06.2023**
 - 2.3.1.3 Stellungnahme Bürger*in 5 für Bürger*in 6 und 7 vom 14.06.2023**
- 2.3.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
 - 2.3.2.1 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.06.2023**
 - 2.3.2.2 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.06.2023**
 - 2.3.2.3 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.05.2023**
 - 2.3.2.4 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 25.05.2023 und 06.06.2023**
 - 2.3.2.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 22.05.2023**
 - 2.3.2.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde vom 24.05.2023**
 - 2.3.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 16.05.2023**
 - 2.3.2.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 10.05.2023**
 - 2.3.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion vom 12.05.2023**
 - 2.3.2.10 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.06.2023**
- 2.3.3 Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**
- 3. Vergabe von Planungsleistungen für die Bauleitplanungen zur Errichtung eines Bolzplatzes und Dorfgemeinschaftshauses in Ottershausen**

4. **Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses**
5. **Bericht des Bürgermeisters**
6. **Wünsche und Anregungen**
- 6.1 **Endgültige Herstellung der Straßen und Begrünung im Baugebiet "Schrammerweg"**
- 6.2 **Fördermöglichkeiten für kommunale Wärmeplanung**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
18.07.2023**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

Sachverhalt:

1.1 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit 4 Carports auf den FINr. 222/58 und 222/79 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Haupt- und Bauausschuss hat mit Beschluss vom 17.02.2020 das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit 4 Carports auf den FINrn. 222/58 und 222/79 der Gemarkung Haimhausen (Münchner Straße 16, 85778 Haimhausen) erteilt (siehe Anlage). Mit Vorbescheid des Landratsamtes Dachau vom 26.05.2020 wurde das Vorhaben für zulässig erklärt (siehe Anlage).

Ein Vorbescheid ist drei Jahre gültig und kann auf Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 2 und Satz 3 BayBO). Die Bauherrin beantragt nunmehr die Verlängerung des Vorbescheids

Auf den FINr.222/58 und 222/79 ist zur Zeit ein baurechtliches Genehmigungsverfahren zum Neubau von 2 Vierfamilienhäusern mit 4 Carports und 4 Stellplätzen anhängig. Diesem Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 21.06.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Grundlage für dieses Verfahren ist der Vorbescheid vom 26.05.2020.

Aus Sicht der Verwaltung steht der beantragten Verlängerung nichts entgegen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit 4 Carports auf den FINrn. 222/58 und 222/79 der Gemarkung Haimhausen (Münchner Straße 16, 85778 Haimhausen) zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggerade auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggerade und einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen (Brunnenfeldstraße 48, 85778 Haimhausen) vor. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite und kleines Feld“ (B-Plan).

Das Wohnhaus ist mit Erdgeschoss und Dach (E+D) und einem Satteldach (Dachneigung 22°) geplant. Es soll eine Länge von 11,66 m und eine Tiefe von 8,96 m erhalten. Im Süden soll das Haus eine Terrasse (Länge 10,81 m, Tiefe 3,00 m) erhalten. Die Terrasse wird auf eine Länge von 5,00 m mit einem Glasdach (Dachneigung 6°) überdacht.

Auf dem Vorhabengrundstück wird zu dem Wohnhaus ein Garagenstellplatz und ein offener Stellplatz errichtet.

Im Vorfeld wurde in einer Bauvoranfrage (vgl. hierzu Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 13.12.2022, TOP 1.1) vom Landratsamt Dachau eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Der Vorbescheid betrifft auch die Bebauung die unter TOP 1.3 behandelt wird. Im Vorbescheid wurden bzgl. der im Betreff genannten Bebauung folgende Befreiungen vom B-Plan in Aussicht gestellt:

- Überschreiten der Wandhöhe: 3,50m statt 3,20m
- Garage außerhalb Bauraum
- Unterschreiten der zul. Dachneigung um 24°
- Überschreitung Bauraum für das Haus

Des Weiteren wurde beauftragt, dass mit dem Bauantrag eine rechtliche Sicherung Geh- und Fahrrecht auf FINr. 214/7 zugunsten FINr. 214/1 vorzulegen ist.

Gegenüber der Planung im Vorbescheid hat sich folgendes geändert:

- Die Garage wurde an die nord/östliche Grundstücksgrenze verschoben.
- Die Garage wurde von 18,00 m² auf 24,50 m² vergrößert.
- Die Terrasse wurde von 15,00 m² auf 17,43 m² erweitert.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite und kleines Feld“ (B-Plan). Bei dem B-Plan handelt es sich um einen einfachen B-Plan i.S. des § 31 Abs. 3 BauGB da die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich daher nach den Festsetzungen im B-Plan und im Übrigen nach der näheren Umgebung. Des Weiteren muss die Erschließung gesichert sein.

Mit dem Antrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Wandhöhe (WH) 3,34 m:

Begründung: Es handelt sich hier um ein typisiertes Fertighaus (Bungalow) mit festgelegter Dachneigung und Wandhöhe. Das geplante Haus ordnet sich mit der Wandhöhe und der Dachneigung der umliegenden Bebauung unter, siehe Fotos Bezugsfälle und Lageplan der Bauvoranfrage (BV230113), von daher sind wir der Meinung, dass die geplante Bebauung sich gut in die Umgebung integriert

und somit sowohl städtebaulich vertretbar ist, als auch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für die Bebauung Erdgeschoss+Dach (E+D) eine WH von 3,20 m festgesetzt. Im Vorbescheid wurde bereits die Befreiung für eine WH von 3,50 m in Aussicht gestellt. Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Dachneigung (DN) 22°:

Begründung: Wie bei Befreiung Nr. 1.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für die Bebauung E+D eine DN von 47° - 51° festgesetzt. Im Vorbescheid wurde bereits die Befreiung zur Unterschreitung der DN um 24° (entspricht 23°) in Aussicht gestellt. Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Garage außerhalb des Bauraums:

Begründung: Der Bebauungsplan ist von 1960. Damals wurde wohl eine Baugrenze eingezeichnet, die die damals bereits bestehende, eher lockere Bebauung mit aufnimmt. Inzwischen sind schon, auch in direkter westlicher und östlicher Nachbarschaft, vermutlich im Zuge der Verdichtung und aus Gründen der immer steigenden Bodenpreise einige Häuser entstanden, die über diese Baugrenze hinausragen oder komplett außerhalb stehen, siehe hierzu den Lageplan der Bauvoranfrage (BV230113). Somit zeichnet sich der Verlauf der ursprünglichen Baugrenze im Lageplan gar nicht mehr ab und wir sind der Meinung, dass es sowohl die Grundzüge der Planung nicht berührt, als auch städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen vereinbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück ein Bauraum festgesetzt. Die geplante Garage soll komplett außerhalb des Bauraums errichtet werden. Im Vorbescheid wurde die Befreiung zur Errichtung der Garage außerhalb des Bauraums in Aussicht gestellt. Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

4. Stellplatz außerhalb des Bauraums:

Begründung: Wie Befreiung Nr. 3.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück ein Bauraum festgesetzt. Der geplante offenen Stellplatz soll komplett außerhalb des Bauraums errichtet werden. Diese Befreiung wurde im Verfahren zum Vorbescheid nicht beantragt und daher nicht in Aussicht gestellt. Nachdem für die Garage der Befreiung zugestimmt wurde und nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 2 Stellplätze erforderlich sind, kann der Befreiung für den offenen Stellplatz auch zugestimmt werden. Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

5. Haus im Mittel um ca. 2,00 m außerhalb des Bauraums:
Begründung: Wie Befreiung Nr. 3.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück ein Bauraum festgesetzt. Das geplante Wohnhaus soll diesen um 2,00 m im Mittel überschreiten. Die Befreiung wurde bereits im Vorbescheid in Aussicht gestellt. Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

Die Erschließung des Vorhabengrundstück soll über die FINr. 214/7 zur Brunnenfeldstraße erfolgen. Bei der FINr. 214/7 handelt es sich um ein privat Grundstück das zwar im Eigentum des Eigentümers des Vorhabengrundstücks ist, aber mit dem Vorhabengrundstück keine Einheit bildet. Gegenüber dem Rechtsträger (Freistaat Bayern) der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Dachau) ist daher zu sichern, dass der sich auf dem Grundstück befindliche Weg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO). Bereits im Vorbescheid wurde die Vorlage einer entsprechenden Sicherung mit dem Bauantrag gefordert. Diese liegt den Unterlagen nicht bei.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggarage und nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Hopfenbreite und kleines Feld“ das Einvernehmen, wenn der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht wurde.

- Festsetzung zur WH:
WH von 3,34 m
- Festsetzung zur DN:
Dachneigung von 22°
- Festsetzung zum Bauraum:
Garage und Stellplatz außerhalb des Bauraums
Überschreitung des Bauraums im Mittel um 2,00 m für das Haus

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen (Brunnenfeldstraße 48, 85778 Haimhausen) vor. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite und kleines Feld“ (B-Plan).

Das Wohnhaus ist mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) und einem Satteldach (Dachneigung 30°) geplant. Es soll eine Länge von 12,82 m und eine Tiefe von 10,72 m erhalten. Im Süden soll das Haus eine Terrasse (Länge 9,45 m, Tiefe 3,50 m)

erhalten . Die Terrasse wird auf eine Länge von 5,45 m mit einem Flachdach überdacht.

Auf dem Vorhabengrundstück wird zu dem Wohnhaus ein Garagenstellplatz, ein Carport Stellplatz und ein offener Stellplatz errichtet.

Im Vorfeld wurde in einer Bauvoranfrage (vgl. hierzu Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 13.12.2022, TOP 1.1) vom Landratsamt Dachau eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Der Vorbescheid betrifft auch die Bebauung die unter TOP 1.2 behandelt wird. Im Vorbescheid wurden bzgl. der im Betreff genannten Bebauung folgende Befreiungen vom B-Plan in Aussicht gestellt:

- Südl. Gebäude E+I statt E+D
- Überschreiten der Wandhöhe: 5,52 m statt 3,20m
- Unterschreiten der zul. Dachneigung um 14°
- Südl. Haus und Garage außerhalb Bauraum

Des Weiteren wurde beauftragt, dass mit dem Bauantrag eine rechtliche Sicherung Geh- und Fahrrecht auf FlNr. 214/7 zugunsten FlNr. 214/1 vorzulegen ist. Eine Realteilung des Grundstücks ist erst möglich, wenn Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht sowie Abstandsflächenübernahmen rechtlich zu Gunsten des Freistaats Bayern gesichert ist.

Gegenüber der Planung im Vorbescheid hat sich folgendes geändert:

- Im Raum für die Garage ist jetzt eine Garage und ein Carport geplant.
- Garage wurde von 42,00 m² auf 65,70 m² (Länge 9,00 m statt 6,00 m) vergrößert.
- Im Norden an das Haus wird ein offener Stellplatz errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite und kleines Feld“ (B-Plan). Bei dem B-Plan handelt es sich um einen einfachen B-Plan i.S. des § 31 Abs. 3 BauGB da die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich daher nach den Festsetzungen im B-Plan und im Übrigen nach der näheren Umgebung. Des Weiteren muss die Erschließung gesichert sein.

Mit dem Antrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Wandhöhe (WH) 5,37 m:

Begründung: Es handelt sich hier um ein typisiertes Fertighaus mit festgelegter Dachneigung und Wandhöhe. Das geplante Haus bewegt sich mit der Wandhöhe, der Dachneigung und dem Vollgeschoss im Dach in der Größenordnung der umliegenden Bebauung, siehe Fotos Bezugsfälle und Lageplan der Bauvoranfrage (BV230113), von daher sind wir der Meinung, dass die geplante Bebauung sich gut in die Umgebung integriert und somit sowohl städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist, als auch Grundzüge der Planung nicht berührt.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für die Bebauung Erdgeschoss+Dach (E+D) mit einer WH von 3,20 m festgesetzt. Im Vorbescheid wurde bereits die Befreiung für eine WH von 5,52 m in Aussicht gestellt. Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Dachneigung (DN) 30°:

Begründung: Wie bei Befreiung Nr. 1.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für die Bebauung auf dem Vorhabengrundstück DN von 47°- 51° festgesetzt. Im Vorbescheid wurde bereits die Befreiung zur Unterschreitung der DN um 14° (entspricht 33°) in Aussicht gestellt. Beantragt waren aber 30°. Der DN von 30° wurde vom BPU die Befreiung in Aussicht gestellt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Gebäudetyp E+I:

Begründung: Wie bei Befreiung Nr. 1

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist als Gebäudetyp E+D festgesetzt. Im Vorbescheid wurde bereits die Befreiung für den Gebäudetyp E+I in Aussicht gestellt. Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

4. Haus und Garage mit Carport außerhalb des Bauraums:

Begründung: : Der Bebauungsplan ist von 1960. Damals wurde wohl eine Baugrenze eingezeichnet, die die damals bereits bestehende, eher lockere Bebauung mit aufnimmt. Inzwischen sind schon, auch in direkter westlicher und östlicher Nachbarschaft, vermutlich im Zuge der Verdichtung und aus Gründen der immer steigenden Bodenpreise einige Häuser entstanden, die über diese Baugrenze hinausragen oder komplett außerhalb stehen, siehe hierzu den Lageplan der Bauvoranfrage (BV230113). Somit zeichnet sich der Verlauf der ursprünglichen Baugrenze im Lageplan gar nicht mehr ab viel mehr scheint es so, als ob die geplante Bebauung hier eher eine Baulücke schließt. Von daher sind wir der Meinung, dass es städtebaulich nicht nur zu vertreten, sondern sogar zu empfehlen ist. Ebenso ist es mit den nachbarlichen Interessen vereinbar und die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück ein Bauraum festgesetzt. Das geplante Wohnhaus und die Garage mit Carport sollen komplett außerhalb des Bauraums errichtet werden. Im Vorbescheid wurde die Befreiung zur Errichtung des Hauses und der Garagen (jetzt Garage mit Carport) außerhalb des Bauraums in Aussicht gestellt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

5. Stellplatz außerhalb Bauraum:

Begründung: Wie Befreiung Nr. 3.

Stellungnahme der Verwaltung: Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück ein Bauraum festgesetzt. Der geplante offenen Stellplatz soll komplett außerhalb des Bauraums errichtet werden. Diese Befreiung wurde im Verfahren zum Vorbescheid nicht beantragt und daher nicht in Aussicht gestellt. Nachdem für die Garage und das Carport der Befreiung zugestimmt wurde und nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 3 Stellplätze erforderlich sind, kann der Befreiung für den offenen Stellplatz auch zugestimmt werden.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

Das Vorhabengrundstück soll real in zwei Grundstücke geteilt werden. Das Einfamilienhaus mit Garage Carport und Stellplatz soll auf dem dann neu gebildeten südlichen Grundstück errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die FINr. 214/1 und dem dann neu gebildeten nördlichen Grundstück. Um die Erschließung zu sichern, kann das Vorhabengrundstück erst real geteilt werden, wenn eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Feuerwehraufstellfläche) und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch eingetragen ist. Eine entsprechende Vereinbarung befindet sich bereits im Kaufvertrag.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Fertiggarage und Carport nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Hopfenbreite und kleines Feld“ das Einvernehmen, wenn der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht wurde.

- Festsetzung zur WH:
WH von 5,37 m
- Festsetzung zur DN:
Dachneigung von 30°
- Festsetzung zum Bauraum:
Haus, Garage, Carport und Stellplatz außerhalb des Bauraums

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2. 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 nach 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 die sogenannte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) zur Vorberatung und mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Nach der vorberatenden Behandlung der Stellungnahmen wird der BPU gebeten, eine Beschlussempfehlung gegenüber dem Gemeinderat zum weiteren Vorgehen auszusprechen (Feststellungsbeschluss bezüglich der Flächennutzungsplanänderung und Beschlüsse über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB bezüglich der Bebauungsplanverfahren „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ und bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“).

Vertreter des Planungsbüros TB Markert und des Vorhabenträgers Ratisbona werden in der Sitzung anwesend sein und dem Gremium für Fragen zur Verfügung stehen.

2.1 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. Anschließend fanden gleichzeitig die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.04.2023 entsprechend behandelt, der Flächennutzungsplanentwurf entsprechend überarbeitet und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beauftragt.

Diese fanden anschließend gleichzeitig im Zeitraum vom 10.05.2023 bis einschließlich 14.06.2023 statt.

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.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird gebeten, eine Beschlussempfehlung gegenüber dem Gemeinderat zur Feststellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans auszusprechen.

2.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.04.2023, angeschlagen am 02.05.2023, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung, Begründung und

Umweltbericht) sowie erforderliche Fachgutachten und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Zeitraum vom 10.05.2023 bis 14.06.2023 öffentlich ausliegen und dass innerhalb dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

In den nachfolgenden TOP's (2.1.1.1 und 2.1.1.2) werden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit dem BPU zur Vorberatung vorgelegt.

2.1.1.1 Stellungnahme Bürger*in 1 und 2 vom 12.06.2023

Sachverhalt:

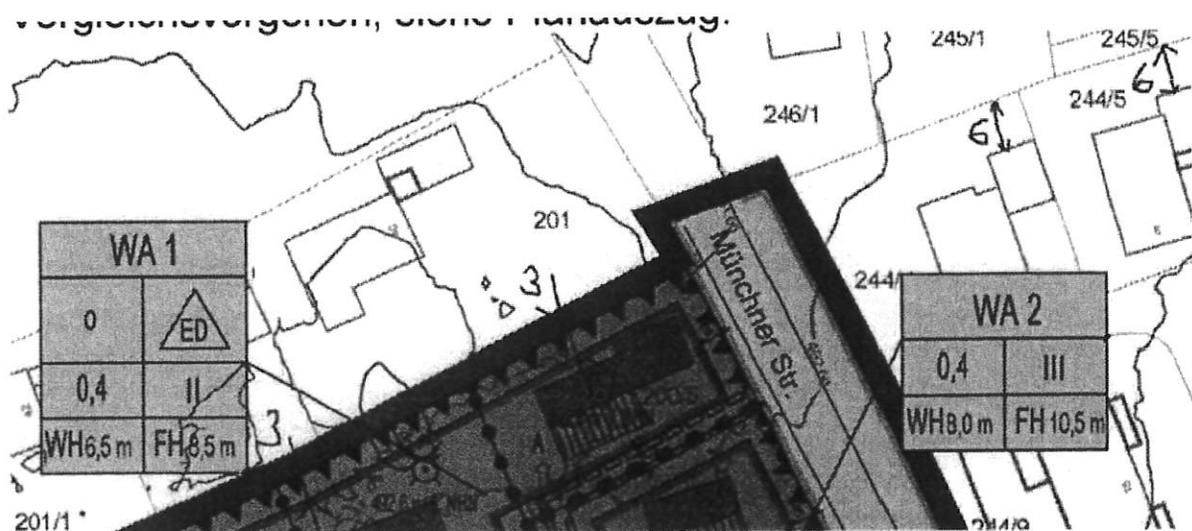
Am 12.06.2023 ging von Bürger*in 1 und 2 folgende Stellungnahme ein:

„...nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung, wie folgt:

1.0 Münchner Straße 42

1.1 Nördliche Baulinie „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“

Bei Vollzug der geplanten Änderung wird die Ortsrandlage für unser Grundstück Münchner Straße 42 entfallen. Gleiches geschah in der südlichen Eggentaler Straße südseits. Dort wurde die Baulinie für die Neubauten mit einem Abstand von 6m zur alten, südlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Wir bitten um Gleichbehandlung entsprechend dem keine 100m östlich entfernten Vergleichsvorgehen, siehe Planauszug:



1.2 Baurecht Münchner Straße 42

Des Weiteren bitten wir um die Angleichung des Baurechts für unser Grundstück an die Nutzungsmöglichkeiten der neuen, südlichen Grundstücke.

2.0 Südliche und nördliche Münchner Straße

2.1 Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau / Umsetzung einer Querungshilfe

Weiter möchten wir die Stellungnahme der Polizei hervorheben und deren Forderung erneuern. Die Umsetzung einer Querungshilfe bitten wir erneut zu prüfen. Hier wird die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder und Senioren, nicht ausreichend gewürdigt. Wir bitten die Forderung eines unabhängigen, objektiven Dritten, der Polizeiinspektion Dachau, stärker zu würdigen als die subjektiven, befangenen Ansichten des beauftragten Planungsbüros. Erstaunlich und nicht nachvollziehbar, dass bei der verständlichen und begründeten Argumentation der Polizeiinspektion Dachau mit einer ‚gefahrlosen Überquerung‘ seitens des Planungsbüros geschlussfolgert wird. Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, wo sehen Sie hier die Kompetenz beheimatet? Würden Sie eine*n Erstklässler*in zum Einkaufen dorthin schicken, über diese geplante Einmündung?

Ein ‚hohes fußläufiges Nahpotential‘ wird erwartet, hinzu kommen die Kunden des öffentlichen Nahverkehrs zur Haltestelle ‚Kramer Kreuz‘, hinzu kommen Schüler*innen der BIS, hinzu kommen Kindergartenkinder mit den Begleiter*innen, hinzu kommen Fußgänger*innen, Spaziergänger*innen Richtung Hochstraße und nach Westen Richtung Dachauer Straße, hinzu kommen vielen Hundeliebhaber. Hinzu kommen die Radfahrer. Nicht jede*r Fahrradfahrer*in wird sich die Vorfahrt erkämpfen wollen und lieber den ‚passiven‘, sicheren Weg wählen.

Genug Argumente für eine Querungshilfe. Erst mit einer zweiten Querungshilfe wird das Ganze zu einem sinnvollen, durchgängigen Konzept.

Wir bitten zu bedenken, dass jetzt für ein sicheres, zukunftsweisendes Fußgänger- und Radfahrer-Konzept entschieden wird. Wer A sagt für die Abbiegespur, muss auch B sagen für die besonders zu Schützenden. Ich hätte eine andere Reihenfolge erwartet. Jede Gemeinde strebt derzeit eine moderne Fußgänger-Fahrradinfrastruktur an. Sie ist gar unerlässlich. Gerade bei dieser beliebten Fußgänger- und Fahrradstrecke von Nord nach Süd. Eine gute und sichere Struktur schließt jeden, noch so kleinen Abschnitt mit ein.

2.2 Auswirkungen auf die nördliche Münchner Straße

Der angezogene Verkehr wird nicht vollständig über die südliche Anbindung der Münchner Straße abfließen.

Das Planungsbüro führt aus,
‚Im heutigen Ausbau ist die Straße geeignet, den Mehrverkehr der Planung leistungsfähig aufzunehmen.‘ Jeder, der die Münchner Straße durchfährt, wird der nördlichen Münchner Straße nicht die Eigenschaft ‚leistungsfähig‘ zuschreiben. Die Münchner Straße ist durch parkende Fahrzeuge rund um die Uhr abschnittsweise einspurig.

Der Schwerlastverkehr, kommend aus Fahrenzhausen zum Verbrauchermarkt-Kramer Kreuz oder ab Verbrauchermarkt – Kramer Kreuz mit Zielen im Norden, wird die nördliche Münchener Straße wählen.

Sollen zusätzlich zum heutigen Verkehrsaufkommen, neben den bereits verkehrenden Bussen, verbrauchermarktbezogener LKW- und PKW-Verkehr die Münchner Straße befahren, sind Maßnahmen zwingend notwendig.

...“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf die konkrete Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ sowie auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“. Eine Änderung der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger*in 1 und 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.1.2 Stellungnahme Bürger*in 3, 4 und 5 vom 14.06.2023

Sachverhalt:

Am 14.06.2023 ging von Bürger*in 3 für Bürger*in 4 und 5 folgende Stellungnahme ein:

„....in Vertretung von XXX und YYY (..., 85778 Haimhausen) lege ich fristgerecht Einspruch gegen die oben genannte Bauleitplanung ein. Als direkter Nachbar fühlt sich YYY nicht in die Planung einbezogen und hat große Bedenken Nachteile zu erleiden, die aus der Bauleitplanung resultieren. Wir bitten zusammen mit YYY um das direkte Gespräch um etwaige Planungsdetails zu erörtern. Bis dahin kann sich YYY mit der Planung nicht einverstanden erklären....“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist danach nicht veranlasst. Die Öffentlichkeit war und ist von Anfang an aktiv in den Planungsprozess eingebunden worden und auch entsprechend beteiligt gewesen, sowohl zu Zeiten des Bürgerentscheids als auch jetzt in der Bauleitplanung – hier fand sogar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen ein (freiwilliger und zusätzlicher) Erörterungstermin statt, auf den entsprechend durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen wurde. Hier war ausreichend Raum für eine Erörterung der Planung. Sämtliche Planunterlagen waren während den Beteiligungsphasen (§ 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich im Rathaus und auf der Homepage einsehbar, sodass sich die Öffentlichkeit ausreichend über Planungsdetails informieren konnte. Hierüber wurden die von der Planung betroffenen Eigentümer sogar jeweils nochmal gesondert informiert. In den Planungen selbst werden Nachbarrechte (soweit erforderlich) ausreichend berücksichtigt. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage ergeben sich daher keine unzulässigen Einschränkungen für den direkten Nachbarn der Planbereiche.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 14.06.2023 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 2 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 Bahn AG
8. Deutsche Telekom AG
9. Eisenbahnbundesamt
10. Energienetze GmbH
11. Erzbischöfliches Ordinariat
12. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
21. Landratsamt Dachau
22. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
26. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
27. Regionaler Planungsverband München
28. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
29. Stadt Unterschleißheim
30. Stadtwerke Unterschleißheim

31. Wasserwirtschaftsamt München
32. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
33. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
34. TenneT TSO GmbH
35. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
36. Die Autobahn GmbH des Bundes
37. Deutsche Glasfaser
38. Bayernets GmbH
39. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
40. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
41. Deutsche Post AG
42. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
43. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
44. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
45. 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 Bahn AG
5. Deutsche Telekom AG
6. Energie Südbayern GmbH
7. Erzbischöfliches Ordinariat
8. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
9. E-Werke Haniel Haimhausen
10. Gemeinde Eching
11. Gemeinde Fahrenzhausen
12. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
13. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
14. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
15. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
16. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
17. Stadt Unterschleißheim
18. Stadtwerke Unterschleißheim
19. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
20. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
21. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
22. Die Autobahn GmbH des Bundes
23. Deutsche Glasfaser
24. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
25. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
26. Deutsche Post AG
27. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
28. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

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

1. Industrie- und Handelskammer
2. Wasserwirtschaftsamt München
3. Regionaler Planungsverband München
4. Vodafone GmbH
5. Bayernets GmbH
6. TenneT TSO GmbH
7. Eisenbahnbundesamt
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Gemeinde Hebertshausen
10. Gemeinde Röhrmoos

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (2.1.2.1 bis 2.1.2.7) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben. Er nimmt gleichzeitig von der Zustimmung der im Sachverhalt aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Kenntnis.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2.1 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 15.05.2023

Sachverhalt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die Planung in einem siedlungsgünstigen Gebiet liegt, dass zu allen vor- und frühgeschichtlichen Perioden als Siedlungsraum genutzt wurde. Darauf weist auch die hohe Denkmaldichte im östlichen und südöstlichen Umfeld von Haimhausen hin. Deshalb sind im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte

sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB). Und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/publikationen/denkmalpflege-temen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

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).

...“

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die genannten Schutzbestimmungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die nächstgelegenen bekannten Bodendenkmäler befinden sich in ca. 410 m Entfernung nordöstlich im Innenort Haimhausens und ca. 650 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Die

Begründung des Flächennutzungsplanes einschließlich Umweltbericht wird dazu um Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler im Geltungsbereich und das Erfordernis der bodendenkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bauvorhaben ergänzt. Von einer planzeichnerischen Aufnahme nächstgelegener Bodendenkmäler in die Flächennutzungsplanänderung wird daher abgesehen.

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. Es folgt daraus die nachrichtliche Übernahme der benachbarten Bodendenkmäler und damit verbundener Schutzbestimmungen bei Bauvorhaben in die Begründung und dem Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2.2 Stellungnahme der Pledoc GmbH vom 25.05.2023

Sachverhalt:

Die Pledoc GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir 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 (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleistungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, eschenfelden, Krummhörn

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...“

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen werden detailliert in der jeweiligen Bebauungsplanung abgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt dies nicht, da es sich hier um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt. Änderungen in der Planung sind daher nicht veranlasst.

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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2.3 Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising vom 19.05.2023

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt Freising hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...das Staatliche Bauamt Freising hat gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Einwände, sofern unsere Stellungnahme vom 17.10.2022 weiterhin ihre Gültigkeit besitzt.“

Die Stellungnahme vom 17.10.2022 sowie die dazugehörige Behandlung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel am Kramer Kreuz“ wurde einer Reduktion der Bauverbotszone von 20 m auf 15 m zugestimmt. Die Darstellung der nachrichtlichen Übernahme wird daher in der Planzeichnung der 17. Flächennutzungsänderung entsprechend angepasst. Im Weiteren wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 17.10.2022 verwiesen, siehe Anlage zum TOP.

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 Anpassung der reduzierten Bauverbotszone als nachrichtliche Übernahme.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2.4 Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.05.2023

Sachverhalt:

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

„...Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 26.09.2022 Stellung genommen und insbesondere auf das Erfordernis eines plausiblen und nachvollziehbaren Bedarfsnachweis für die geplanten Neuausweisungen von Wohn- bzw. Mischgebiet hingewiesen. Die Planunterlagen liegen nun erneut vor, unter anderem wurde eine umfangreiche Ermittlung des Wohnraumbedarfs ergänzt. Diese ist grundsätzlich als plausibel nachvollziehbar und aussagekräftig zu bewerten, auch wenn aus landesplanerischer Sicht der Ansatz eines Auflockerungsbedarfs nicht als gleichgewichtiges Argument für Neuausweisungen in die Berechnung Eingang finden sollte. Insbesondere wird auch deutlich welches hohe Potential in einer Innenentwicklung und der Aktivierung bestehender Baulandpotentiale im Gemeindegebiet liegt. Hierauf sollte zukünftig ein Hauptaugenmerk in der gemeindlichen Entwicklung gelegt werden. Die vorliegenden Planungen stehen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung jedoch nicht entgegen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Soweit möglich, werden die Hinweise zum Innenentwicklungspotential und Aktivierung bestehender Baulandpotentiale bei der gemeindlichen Entwicklung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2.5 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.06.2023

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt die Behandlung ihrer Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 sowie die daraus hervorgehenden Anpassungen an den o.a. Planentwürfen zur Kenntnis. Die von unserer Seite im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren bereits geäußerten Anmerkungen (Stellungnahme von November 2022) werden dennoch grundsätzlich aufrechterhalten und haben auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als noch einmal angebracht zu gelten...“

Die Stellungnahme vom 02.11.2022 sowie die dazugehörige Behandlung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 02.11.2022 wird verwiesen, siehe Anlage zum TOP. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2.6 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.06.2023

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2022 und 27.10.2022. Zudem bitten wir bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzepts zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich sind, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
3. Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit heutiger Technik rationell nutzbar sein.

Ferner erheben wir keine Einwände...“

Die Stellungnahmen vom 13.10.2022 und 27.10.2022 sowie die dazugehörige Behandlung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen werden detailliert in der jeweiligen Bebauungsplanung abgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt dies nicht, da es sich

hier um die vorbereitende Bauleitplanung handelt. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 06.06.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Hinweise...“

Es wird auf die Stellungnahme vom 13.10.2022 verwiesen.“

Die Stellungnahme vom 13.10.2022 sowie die Abwägung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 sind der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und vollumfänglich auf die vorangegangene Abwägung vom 25.04.2023 (im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss) bzw. vom 27.04.2023 (im Gemeinderat) verwiesen. Eine neuerliche Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.1.3 Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Eine Vertretung vom Planungsbüro TB Markert wird den in der Anlage beigelegten Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, Planstand: 20.07.2023, zusammenfassend vorstellen.

Dieser berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.1.1 und 2.1.2).

Die Planzeichnung sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden entsprechend redaktionell und nachrichtlich angepasst und überarbeitet.

Aufgrund der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlich in die Planung eingreifenden bzw. materiellen Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

Das Gremium wird daher gebeten, dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Feststellung auszusprechen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat stellt fest, dass aufgrund der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlich in die Planung eingreifenden bzw. materiellen Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung der beschlossenen - nicht materiell in die Grundzüge der Planung eingreifenden - Änderungen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.07.2023 (Anlage zur Niederschrift) und stellt diesen fest.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

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

„Die Verwaltung wird beauftragt, die 17. Flächennutzungsplanänderung dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, den Personen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2 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. Anschließend fanden gleichzeitig die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.04.2023 entsprechend behandelt, der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beauftragt.

Diese fanden anschließend gleichzeitig im Zeitraum vom 10.05.2023 bis einschließlich 14.06.2023 statt.

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.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung am 20.07.2023 um Billigung des überarbeiteten Entwurfs ersucht.

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

2.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.04.2023, angeschlagen am 02.05.2023, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) sowie erforderliche Fachgutachten und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Zeitraum vom 10.05.2023 bis 14.06.2023 öffentlich ausliegen und dass innerhalb dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

In den nachfolgenden TOP's (2.2.1.1 und 2.2.1.2) werden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit dem BPU zur Vorberatung vorgelegt.

2.2.1.1 Stellungnahme Bürger*in 1 und 2 vom 12.06.2023

Sachverhalt:

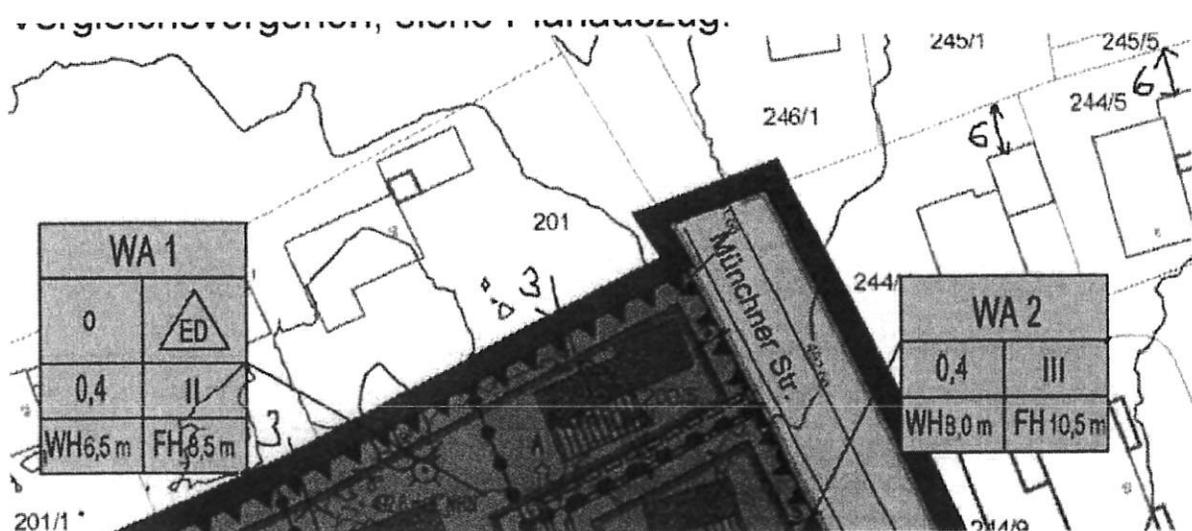
Am 12.06.2023 ging von Bürger*in 1 und 2 folgende Stellungnahme ein:

„...nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung, wie folgt:

1.0 Münchner Straße 42

1.1 Nördliche Baulinie „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“

Bei Vollzug der geplanten Änderung wird die Ortsrandlage für unser Grundstück Münchner Straße 42 entfallen. Gleiches geschah in der südlichen Eggentaler Straße südseits. Dort wurde die Baulinie für die Neubauten mit einem Abstand von 6m zur alten, südlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Wir bitten um Gleichbehandlung entsprechend dem keine 100m östlich entfernten Vergleichsvorgehen, siehe Planauszug:



1.2 Baurecht Münchner Straße 42

Des Weiteren bitten wir um die Angleichung des Baurechts für unser Grundstück an die Nutzungsmöglichkeiten der neuen, südlichen Grundstücke.

2.0 Südliche und nördliche Münchner Straße

2.1 Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau / Umsetzung einer Querungshilfe

Weiter möchten wir die Stellungnahme der Polizei hervorheben und deren Forderung erneuern. Die Umsetzung einer Querungshilfe bitten wir erneut zu prüfen. Hier wird die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder und Senioren, nicht ausreichend gewürdigt. Wir bitten die Forderung eines unabhängigen, objektiven Dritten, der Polizeiinspektion Dachau, stärker zu würdigen als die subjektiven, befangenen Ansichten des beauftragten Planungsbüros. Erstaunlich und nicht nachvollziehbar, dass bei der verständlichen und begründeten Argumentation der Polizeiinspektion Dachau mit einer ‚gefahrlosen Überquerung‘ seitens des Planungsbüros geschlussfolgert wird. Sehr geehrte Damen und Herren des

Gemeinderats, wo sehen Sie hier die Kompetenz beheimatet? Würden Sie eine*n Erstklässler*in zum Einkaufen dorthin schicken, über diese geplante Einmündung?

Ein ‚hohes fußläufiges Nahpotential‘ wird erwartet, hinzu kommen die Kunden des öffentlichen Nahverkehrs zur Haltestelle ‚Kramer Kreuz‘, hinzu kommen Schüler*innen der BIS, hinzu kommen Kindergartenkinder mit den Begleiter*innen, hinzu kommen Fußgänger*innen, Spaziergänger*innen Richtung Hochstraße und nach Westen Richtung Dachauer Straße, hinzu kommen vielen Hundeliebhaber. Hinzu kommen die Radfahrer. Nicht jede*r Fahrradfahrer*in wird sich die Vorfahrt erkämpfen wollen und lieber den ‚passiven‘, sicheren Weg wählen.

Genug Argumente für eine Querungshilfe. Erst mit einer zweiten Querungshilfe wird das Ganze zu einem sinnvollen, durchgängigen Konzept.

Wir bitten zu bedenken, dass jetzt für ein sicheres, zukunftsweisendes Fußgänger- und Radfahrer-Konzept entschieden wird. Wer A sagt für die Abbiegespur, muss auch B sagen für die besonders zu Schützenden. Ich hätte eine andere Reihenfolge erwartet. Jede Gemeinde strebt derzeit eine moderne Fußgänger-Fahrradinfrastruktur an. Sie ist gar unerlässlich. Gerade bei dieser beliebten Fußgänger- und Fahrradstrecke von Nord nach Süd. Eine gute und sichere Struktur schließt jeden, noch so kleinen Abschnitt mit ein.

2.2 Auswirkungen auf die nördliche Münchner Straße

Der angezogene Verkehr wird nicht vollständig über die südliche Anbindung der Münchner Straße abfließen.

Das Planungsbüro führt aus, ‚Im heutigen Ausbau ist die Straße geeignet, den Mehrverkehr der Planung leistungsfähig aufzunehmen.‘ Jeder, der die Münchner Straße durchfährt, wird der nördlichen Münchner Straße nicht die Eigenschaft ‚leistungsfähig‘ zuschreiben. Die Münchner Straße ist durch parkende Fahrzeuge rund um die Uhr abschnittsweise einspurig.

Der Schwerlastverkehr, kommend aus Fahrenzhausen zum Verbrauchermarkt-Kramer Kreuz oder ab Verbrauchermarkt – Kramer Kreuz mit Zielen im Norden, wird die nördliche Münchener Straße wählen.

Sollen zusätzlich zum heutigen Verkehrsaufkommen, neben den bereits verkehrenden Bussen, verbrauchermarktbezogener LKW- und PKW-Verkehr die Münchner Straße befahren, sind Maßnahmen zwingend notwendig.

...“

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt keine Baulinien, sondern Baugrenzen fest. An der Lage der Baugrenzen wird in der Planung weiter festgehalten. Der Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist städtebaulich vertretbar und entspricht dem Mindestabstandsmaß von Gebäuden zu nachbarlichen Grundstücken. Damit werden eine Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke gesichert und nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Darüber hinaus werden die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgebäude mit Gartenbereichen zusätzlich

durch einen eigenen, längs der Grundstücksgrenze verlaufenden Erschließungsweg von den geplanten Wohngrundstücken getrennt.

Die Grundstücke nördlich des Geltungsbereiches sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung; im Übrigen bemisst sich das Baurecht dort nach § 34 BauGB. Damit sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Die Umsetzung einer zusätzlichen Querungshilfe wird nicht weiterverfolgt. Die Polizeiinspektion Dachau erhebt keine Einwände gegen die bestehende Planung (siehe Stellungnahme vom 23.09.2022) und regt lediglich zur Prüfung an, ob eine weitere Querungshilfe möglich und durchführbar ist. Dies wurde im Rahmen der Abwägung bereits berücksichtigt und geprüft. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 23.09.2022 wird verwiesen: *„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.“*

Die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße wird durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich zusätzlich beeinträchtigt. Auf der neuen Erschließungsstraße zum Nahversorger und dem Wohn- und Mischgebiet ist mit ca. 1.352 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Der Schwerverkehrsanteil beträgt mit 6 Lkw-Fahrten pro Tag weniger als 0,5 % (siehe S. 5 des Gutachtens). Laut Verkehrsgutachten kann die prognostizierte Verkehrserzeugung der Kunden des Nahversorgers auf der Münchner Straße darüber hinaus nicht vollständig als Neuverkehr angesetzt werden (siehe S. 6 des Gutachtens):

„Einige der heutigen Einkaufsfahrten aus dem Gemeindegebiet können künftig entfallen, da einige der Kunden, die heute zum Einkaufen z.B. nach Lohhof fahren, künftig zu Fuß oder mit dem Rad zum Einkaufen kommen oder nur bis zum Nahversorger an der Münchner Straße fahren. Andere künftige Kunden fahren bereits heute auf der Münchner Straße (z.B. zur oder von der Arbeit) am Grundstück vorbei und biegen künftig zum Einkaufen ab. Sie erzeugen keinen Mehrverkehr im Streckenverlauf der Münchner Straße. Am künftigen [...] Knotenpunkt Münchner Straße/Grundfeld/ neue Erschließungsstraße werden künftig aus heutigen Geradeausfahrern Ab- und Einbieger. Diese sogenannten „Mitnahmeeffekte“ können (nach Bosserhoff) verkehrsmindernd berücksichtigt werden. In der Verkehrsuntersuchung werden sie nur in einer Größenordnung von ca. 10 % des Neuverkehrs des Nahversorgers (je Fahrtrichtung minus 60 Kfz-Fahrten/24 Stunden) auf der Münchner Straße im Planfall berücksichtigt.“ (Auszug aus S. 6 des Verkehrsgutachtens Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 21.04.2023).

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger*in 1 und 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.1.2 Stellungnahme Bürger*in 3 für Bürger*in 4 und 5 vom 14.06.2023

Sachverhalt:

Am 14.06.2023 ging von Bürger*in 3 für Bürger*in 4 und 5 folgende Stellungnahme ein:

„....in Vertretung von XXX und YYY (... , 85778 Haimhausen) lege ich fristgerecht Einspruch gegen die oben genannte Bauleitplanung ein. Als direkter Nachbar fühlt sich YYY nicht in die Planung einbezogen und hat große Bedenken Nachteile zu erleiden, die aus der Bauleitplanung resultieren. Wir bitten zusammen mit YYY um das direkte Gespräch um etwaige Planungsdetails zu erörtern. Bis dahin kann sich YYY mit der Planung nicht einverstanden erklären....“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist danach nicht veranlasst. Die Öffentlichkeit war und ist von Anfang an aktiv in den Planungsprozess eingebunden worden und auch entsprechend beteiligt gewesen, sowohl zu Zeiten des Bürgerentscheids als auch jetzt in der Bauleitplanung – hier fand sogar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen ein (freiwilliger und zusätzlicher) Erörterungstermin statt, auf den entsprechend durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen wurde. Hier war ausreichend Raum für eine Erörterung der Planung. Sämtliche Planunterlagen waren während den Beteiligungsphasen (§ 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich im Rathaus und auf der Homepage einsehbar, sodass sich die Öffentlichkeit ausreichend über Planungsdetails informieren konnte. Hierüber wurden die von der Planung betroffenen Eigentümer sogar jeweils nochmal gesondert informiert. In den Planungen selbst werden Nachbarrechte (soweit erforderlich) ausreichend berücksichtigt. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage ergeben sich daher keine unzulässigen Einschränkungen für den direkten Nachbarn der Planbereiche.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 14.06.2023 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 2 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 Bahn AG
8. Deutsche Telekom AG
9. Eisenbahnbundesamt
10. Energienetze GmbH
11. Erzbischöfliches Ordinariat
12. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
21. Landratsamt Dachau
22. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
26. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
27. Regionaler Planungsverband München
28. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
29. Stadt Unterschleißheim
30. Stadtwerke Unterschleißheim
31. Wasserwirtschaftsamt München
32. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
33. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
34. TenneT TSO GmbH
35. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
36. Die Autobahn GmbH des Bundes
37. Deutsche Glasfaser
38. Bayernets GmbH
39. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
40. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

41. Deutsche Post AG
42. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
43. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
44. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
45. Pledoc GmbH

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

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
4. Deutsche Bahn AG
5. Energie Südbayern GmbH
6. Erzbischöfliches Ordinariat
7. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
8. E-Werke Haniel Haimhausen
9. Industrie- und Handelskammer
10. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
12. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
13. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
14. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
15. Stadt Unterschleißheim
16. Stadtwerke Unterschleißheim
17. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
18. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
19. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
20. Die Autobahn GmbH des Bundes
21. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
22. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
23. Deutsche Post AG
24. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
25. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

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

1. Vodafone GmbH
2. Bayernets GmbH
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
4. Gemeinde Eching
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Eisenbahnbundesamt
7. Gemeinde Hebertshausen
8. Pledoc GmbH
9. Gemeinde Fahrenzhausen
10. Gemeinde Röhrmoos
11. Bayernwerk Netz GmbH

12. Regionaler Planungsverband München

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (2.2.2.1 bis 2.2.2.12) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben. Er nimmt gleichzeitig von der Zustimmung der im Sachverhalt aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Kenntnis.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.1 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.05.2023

Sachverhalt:

Die Deutsche Telekom hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Zu der o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2022633 vom 10.10.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Sobald Ihnen konkrete Termin- sowie Objektdaten (Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten) zur Erschließung vorliegen, bitten wir um zeitnahe Mitteilung...“

Die Stellungnahme vom 10.10.2022 sowie die dazugehörige Behandlung im BPU vom 25.04.2023 in der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 10.10.2022 wird verwiesen, siehe Anlage zum TOP. Eine Änderung der Planung ist auch durch die jetzige Stellungnahme nicht veranlasst.

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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.2 Stellungnahme der Deutschen Glasfaser vom 10.05.2023

Sachverhalt:

Die Deutsche Glasfaser hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...bereits am 10.10.2022 habe ich eine Mail geschickt in der ich um Unterlagen gebeten habe, um zu prüfen, ob der Ausbau dieses Projekts für die Deutsche Glasfaser in Frage kommt. Bitte um Bearbeitung meiner Mail, damit ich Ihnen zeitnah Rückmeldung geben kann...“

Die Stellungnahme sowie die Behandlung dieser im Gremium ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Mit dem zuständigen Sachbearbeiter wurde am 10.05.2023 telefonisch der aktuelle Verfahrensschritt besprochen. Die Anfrage bzw. Stellungnahme dient der konkreten Erschließungsplanung und im Rahmen der Bauleitplanung der Kenntnisnahme. Auf die vorangegangene Abwägung wird Bezug genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.3 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 25.05.2023

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt Freising nahm wie folgt Stellung:

„...“

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 Sachstands:

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 und 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 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot, dazu zählen auch Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen und auch Werbeanlagen usw. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan bereits dargestellt. Die Anordnung der Stellplätze an der Südseite in Richtung St. 2339 muss allerdings angepasst werden, da sie sich innerhalb der Anbauverbotszone befindet.

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 Immissionsschutzeinrichtungen 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).

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden....“

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme, da sie inhaltlich ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ betrifft. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.4 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.06.2023

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt die Behandlung ihrer Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 sowie die daraus hervorgehenden Anpassungen an den o.a. Planentwürfen zur Kenntnis. Die von unserer Seite im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren bereits geäußerten Anmerkungen (Stellungnahme von November 2022) werden dennoch grundsätzlich aufrechterhalten und haben auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als noch einmal angebracht zu gelten...“

Die Stellungnahme vom 02.11.2022 sowie die dazugehörige Behandlung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 02.11.2022 wird verwiesen, siehe Anlage zum TOP. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.5 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.05.2023

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Zu der o.g. Planung wurde bereits mit Schreiben vom 26.09.2022 Stellung genommen und insbesondere auf das Erfordernis eines qualifizierten Bedarfsnachweises für die geplanten Neuausweisungen hingewiesen. Zudem wurde vor dem Hintergrund der Erfordernisse zum Flächensparen eine Prüfung angeregt, ob nicht auch flächensparende Siedlungsformen berücksichtigt werden können. Die

Planunterlagen liegen nun erneut vor. Unter anderem wurde eine umfangreiche Ermittlung des Wohnraumbedarfs ergänzt. Diese ist grundsätzlich als plausibel nachvollziehbar und aussagekräftig zu bewerten, auch wenn aus landesplanerischer Sicht der Ansatz eines Auflockerungsbedarfs nicht als gleichwertiges Argument für Neuausweisungen in die Berechnung Eingang finden sollte. Insbesondere wird auch deutlich, welches hohe Potential in einer Innenentwicklung und der Aktivierung bestehender Baulandpotentiale im Gemeindegebiet liegt. Hierauf sollte zukünftig ein Hauptaugenmerk in der gemeindlichen Entwicklung gelegt werden. In den Bereichen des Mischgebietes sowie den östlichen, zur Münchner Straße orientierten Teilen des Wohngebietes wurde die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser zurückgenommen, wodurch grundsätzlich die Möglichkeit flächensparender Siedlungsformen gegeben ist. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen. Die Planungen stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen...“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Soweit möglich, werden die Hinweise zum Innenentwicklungspotential und Aktivierung bestehender Baulandpotentiale bei der gemeindlichen Entwicklung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.6 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.06.2023

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.10.2022

Bereich Forsten:

Als Ausgleich wird die Pflanzung eines Waldes geplant. Dies entspricht den Zielen des Waldgesetzes und der Wald funktionsplanung für den extrem waldarmen Landkreis Dachau. Gerne beraten wir bei Bedarf bei der Gestaltung des Pflanzplans und der praktischen Umsetzung. Bitte wenden Sie sich an das Forstrevier Markt Indersdorf des AELF.

Ferner erheben wir keine Einwände gegen das genannte Vorhaben.“

Die Stellungnahme vom 27.10.2022 sowie die Behandlung im BPU ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 27.10.2022 wird verwiesen. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 16.05.2023

Sachverhalt:

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

„...“

Einwendungen

mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebietsverordnungen:

In Ziffer 6.1 im Punkt Immissionsschutz wird mit dem Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile verlangt. Dieser Nachweis kann aus fachlicher Sicht nur innerhalb eines Gutachtens erbracht werden. Nach einem Urteil des VGH München vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600, ist die Forderung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Festsetzungen jedoch nicht mehr zulässig.

Der amtliche Leitsatz des Urteils lautet:

„Die Festsetzung in einem Bebauungsplan, im Baugenehmigungsverfahren stets eine schalltechnische Berechnung vorlegen zu müssen, ist mangels Ermächtigungsgrundlage unwirksam. Als ein für die planerische Abwägung wesentliches Instrument zur Bewältigung des planbedingten Lärmkontingents führt sie zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans.“

Im vorliegenden Fall ist der Begriff ‚Gutachten‘ praktisch nur durch ‚Nachweis‘ ersetzt. Wir fordern die Gemeinde daher auf, in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob diese Festsetzung rechtlich noch zulässig ist.

Hinweise,

die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

1. Sollte die in Ziffer 3 angesprochene Festsetzung nach rechtlicher Prüfung unzulässig sein und entfernt werden, schlagen wir vor, in die Hinweise einen Punkt ‚Nachweis zum baulichen Lärmschutz‘ einzufügen, der lautet:
‚In Baugenehmigungsverfahren wird die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße erforderlich. Zur Beschleunigung der Bearbeitung wird empfohlen, dies dem Bauantrag bereits beizulegen.‘
2. Unserer Anregung nach baulichen Schallschutzmaßnahmen wurde im gemeindlichen Beschluss nicht gefolgt, in den Festsetzungen wurden nur Maßnahmen zur Sicherstellung der Nachtruhe bei Beurteilungspegeln ab 50dB(A) gefordert. Da es sich hier aber um zwei unterschiedliche Gebietsausweisungen, WA und MI handelt, sind auch unterschiedliche Grenzwerte der 16. BImSchV anzuwenden, bis zu denen i.d.R. die Beurteilungspegel tagsüber abgewogen werden. Hier wurde u.E. nur der Mischgebietswert von 64 dB(A) tagsüber als Abwägungsprämisse herangezogen. Dass an den an der Münchner Straße gelegenen Grundstücken der Immissionsgrenzwert für WA von 59 dB(A) tagsüber bis in ca. 15m Tiefe überschritten wird, bleibt in den Festsetzungen unberücksichtigt. Wir regen daher an, unter Ziffer 6.2 einen weiteren Absatz einzufügen:

‚Bei der Errichtung von tagsüber genutzten Aufenthaltsräumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 im allgemeinen Wohngebiet sind in den Bereichen mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV, d.h. >59 dB(A), schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.‘

Dazu ist das Bild A_01 aus dem Gutachten in die Planfassung einzuarbeiten.

Die Möglichkeit der Befreiung kann natürlich auch hier, wie für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen, eingearbeitet werden.

3. Im Beschluss wurde die Berücksichtigung unserer Hinweise zu den gültigen Informationen für Wärmepumpen festgelegt. Leider wurde der Hinweis auf die Unterlage des Landesamts für Umwelt nicht aus Ziffer 6., Immissionen, entfernt. Wir bitten um die Streichung des dritten und vorletzten Text-Absatzes in dieser Ziffer, sodass nur noch auf den gültigen Leitfaden verwiesen wird. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm empfehlen wir ebenfalls zu streichen, da diese ohne die vorherigen Absätze in keinem sinnvollen Zusammenhang mehr stehen. Die gleichen Forderungen gelten für die wortgleichen Ausführungen in der Begründung unter Ziffer A.6.7.
4. Unter A 6.7 wird auch auf landwirtschaftliche Emissionen hingewiesen, dort bitten wir sie, wie bereits in den Festsetzungen erfolgt, in den Satz nach „haben die“ das Wort „zulässigen“ einzufügen.

Rechtsgrundlagen:

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

Abwägung:

Dem Einwand, die Festsetzung zur Forderung eines weiteren Nachweises der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen wird gefolgt. Aufgrund des Urteils des VGH München vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600, ist die Forderung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Festsetzungen nicht mehr zulässig. Der entsprechende Textabschnitt wird daher aus den Festsetzungen entnommen. Da das Erfordernis der Nachweisführung zur Baugenehmigung weiterhin gilt, wird auch der Anregung gefolgt, einen Hinweis zur Erforderlichkeit eines Schallgutachtens zum Nachweis der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen aufzunehmen. Der Bebauungsplan wird daher um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungsverfahren die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße erforderlich wird. Zur Beschleunigung der Bebauung wird empfohlen, dies dem Bauantrag bereits beizulegen.

Hinsichtlich der Festsetzung zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlaf- und Kinderzimmern wird weiterhin von einer Unterscheidung zwischen Misch- und Wohngebieten abgesehen, da unabhängig des Gebietstypus bei Wohnnutzungen auch innerhalb des Mischgebietes ein gesunder Nachtschlaf unter hygienischen Bedingungen ermöglicht werden soll. Die Gemeinde Haimhausen erachtet die damit geforderte Unterschreitung geltender Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiete zum Nachtzeitraum für Schlaf- und Kinderzimmer als vertretbar und angemessen.

Der Anregung, die bestehende Festsetzung 6.2 des Entwurfes in der Fassung vom 23.03.2023 zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter ist eine solche Festsetzung nicht erforderlich, da für den Tagzeitraum eine aktive Regulierung von Fensteröffnungen zumutbar und üblich ist. Durch die Festsetzung 6.1 zur Dimensionierung von Außenbauteilen wird in ausreichendem Maße auf die Immissionssituation vor Ort und damit verbundene passive Maßnahmen verwiesen. Durch die bestehenden Festsetzungen wird das Mindestmaß an Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt.

Der Anregung zur Änderung der Hinweise zu den gültigen Informationen zu Wärmepumpen wird gefolgt. Die Hinweise werden auf den Verweis auf den gültigen Leitfaden reduziert.

Die Begründung wird um den Zusatz der „zulässigen“ landwirtschaftlichen Emissionen ergänzt.

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 Verlagerung der Festsetzung zur Erforderlichkeit eines

Gutachtens zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes in die Hinweise und redaktionelle Änderungen in den Hinweisen und der Begründung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 22.05.2023

Sachverhalt:

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

„...Hinweise,

die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

- Festsetzungen Punkt 2.5:
Diese Festsetzung ist nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Danach kann zwar im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in „Wohngebäuden“ festgesetzt werden, jedoch setzt der Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl von Wohnen in „Einzelhäusern“ bzw. „Doppelhäusern“ fest. (vgl. BayVGH, Urt. v. 06.12.2006 – 26 N 04.1177). Wir empfehlen dies abzuändern.
- Zu Planzeichen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:
Nachdem das Planzeichen unterschiedliche Nutzung abgrenzt, fehlen Festsetzungen für den Nordwestlichen Teil im WA1, den Nordöstlichen Teil im WA1, den mittleren Teil im WA1, sowie den östlichen Teil im MI1. Wir bitten darum, hier die Planzeichnung entsprechend anzupassen.

Abwägung:

Der Hinweis zu Festsetzung Punkt 2.5 der Entwurfsfassung wird berücksichtigt. Von der nicht durch das BauGB gedeckten Formulierung wird abgesehen, da die Regelung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden über die Anforderungen der Stellplatzsatzung ausreicht. Die Festsetzung zur differenzierten Regelung von Wohnungen in Wohngebäuden je Gebäudetypus wird daher entfernt.

Das Planzeichen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezieht sich in Teilbereichen neben der Art der baulichen Nutzung ebenso auf die Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der Nutzung hinsichtlich der Höhenbezugspunkte je Parzelle. Zur deutlicheren Unterscheidung der Arten der Abgrenzung wird das bestehende Planzeichen für die alleinige Kennzeichnung unterschiedlicher Maße der Nutzung geändert.

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 die Streichung der Festsetzung zur Regelung von Wohnungen je Gebäudetypus und die Anpassung des Planzeichens zur Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde vom 15.05.2023

Sachverhalt:

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

„...Hinweise,
die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

Unter Punkt A.6.81 – Allgemein wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten (Herkunftsgebiet 6.1) vorgegeben. Die in der Liste aufgeführten Baumarten sind aber größtenteils nicht heimische Arten. Im Bereich der Wohnbebauung können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Wichtig ist die Verwendung autochthoner Gehölze bzw. von Forstware mit zertifizierter Herkunft aber im Bereich der freien Landschaft, also auf den Ausgleichsflächen, wo die nach § 40 Abs. 1 Ziff. 4 BNatSchG ab 01.03.2000 nur noch Gehölze aus den jeweiligen Vorkommensgebieten verwendet werden dürfen.

Rechtsgrundlagen: § 40 Abs. 1 Ziff. 4 BNatSchG“

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Verwendung autochthoner Arten bzw. forstlich zertifizierter Gehölze wird ausschließlich für Pflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zur Umsetzung der Grünordnung für Misch- und Wohngebiete wird die Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen aus den textlichen Hinweisen empfohlen; es können daher neben heimischen Pflanzen auch Zierpflanzen verwendet werden. Die Formulierung zu den zu verwendenden Pflanzenarten wird daher in der Festsetzung und der Begründung zum Bebauungsplan klarstellend 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. Es folgt daraus die klarstellende Änderung der Formulierung zu den zu verwendenden Baumarten in der Begründung und der Festsetzung des Bebauungsplanes.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.10 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 10.05.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir verweisen auf die Stellungnahme vom 13.10.2022.“

Die Stellungnahme vom 13.10.2022 sowie die dazugehörige Abwägung sind in der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 13.10.2022 wird verwiesen, siehe Anlage zum TOP. Eine neuerliche Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine neuerliche Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.11 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion vom 12.05.2023

Sachverhalt:

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

„...“

1. Allgemeines

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau, vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden. Nach Art. 1 Abs. 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 ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 2 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Haimhausen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Haimhausen. Ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

3. Hilfsfrist

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Haimhausen in der Regel eingehalten.

4. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser 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 und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2 h. Bei Gewerbebauten ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2 h. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Der Nachweis nach DVGW W 405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

5. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten sowie entsprechend freizuhalten.

6. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen. Sollten tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein. Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

7. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.“

Die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abwägung ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist fast identisch mit der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung. Eine ausreichende Erreichbarkeit im Brandfall und die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesichert. 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. Neuerliche Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.2.12 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.06.2023

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt hat wie folgt Stellung genommen:

„...“

Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vorrangig zu versickern bzw. zurückzuhalten. Das begrüßen wir. Zudem haben Sie in Form der ‚Einschätzung der Versickerungsfähigkeit bezogen auf die einzelnen Bohrprofile‘ eine gute Grundlage für weitere Planungen geschaffen. Allerdings ist für eine Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung auch eine zeichnerische Konzeption in den Planunterlagen erforderlich. Der Grund hierfür ist, dass der wichtigste Hinderungsgrund für eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers fehlender Platz ist. Nur wenn bereits frühzeitig in der konzeptionellen Planungsphase ausreichend Platz für die Beseitigung des Niederschlagswassers eingeplant wird, kann rechtzeitig auf diese hingewirkt werden. Daher ist die Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht die planerische konzeptionelle Vorhaltung von solchen Flächen erforderlich, um die Erschließung des geplanten Baugebiets zu sichern.

Zusammenfassung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden. ...“

Abwägung:

Dem Vorschlag zur zeichnerischen Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird weiterhin 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. Eine räumliche Festsetzung von Flächen für solche Maßnahmen würde die Bebaubarkeit innerhalb der Grundstücke unverhältnismäßig einschränken.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.3 Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Eine Vertretung vom Planungsbüro TB Markert wird den in der Anlage überarbeiteten Bebauungsplanentwurf, Planstand: 20.07.2023, zusammenfassend vorstellen.

Dieser berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.2.1 und 2.2.2). Ferner wurden die Hinweise und die Begründung aus Sicht des Denkmalschutzes ergänzt bzw. überarbeitet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen erforderlich.

Das Gremium wird gebeten, dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfs auszusprechen und die Verwaltung mit der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

In der Anlage zu diesem TOP ist der aktuelle Planstand (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht) beigelegt. Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurde auf die Beifügung sämtlicher Anlagen der Begründung verzichtet. Diese Gutachten bzw. Stellungnahmen wurden im früheren

Verfahrensschritt dem Gremium zur Verfügung gestellt und sind nicht verändert worden. Bei Bedarf können diese in der Verwaltung eingesehen werden (im RIS sind sie ebenfalls in der Sitzung vom 25.04./27.04. einsehbar).

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat billigt den gemäß der unter TOP 2.2.1 und 2.2.2 gefassten Beschlüsse geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ i. d. F. vom 20.07.2023 (Anlage zur Niederschrift). Die Verwaltung bzw. das Planungsbüro wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.05.2021 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 wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.09.2022 vorgestellt und erhielt die Zustimmung des Gremiums. Anschließend fanden gleichzeitig die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.04.2023 entsprechend behandelt, der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beauftragt.

Diese fanden anschließend gleichzeitig im Zeitraum vom 10.05.2023 bis einschließlich 14.06.2023 statt.

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.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung am 20.07.2023 um Billigung des überarbeiteten Entwurfs ersucht.

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

2.3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.04.2023, angeschlagen am 02.05.2023, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan, Regenwasserkonzept, Sparten- und Straßenplan) sowie erforderliche Fachgutachten und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Zeitraum vom 10.05.2023 bis einschließlich 14.06.2023 öffentlich ausliegen und dass innerhalb dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

In den nachfolgenden TOP's (2.3.1.1 bis 2.3.1.3) werden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit dem BPU zur Vorberatung vorgelegt.

2.3.1.1 Stellungnahme Bürger*in 1 und 2 vom 11.05.2023

Sachverhalt:

Am 11.05.2023 ging von Bürger*in 1 und 2 folgende Stellungnahme ein:

„...Als mittelbare Anlieger sind wir nicht gegen den neuen Supermarkt, sondern für ein einvernehmliches Nebeneinander zwischen Nahversorgung und bestehender bzw. künftiger Wohnbebauung.

Laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ ist die Anlieferung mit einem LKW im Zeitraum vom 22:00 bis 06:00 Uhr nicht zulässig. Laut schalltechnischer Untersuchung ist mit einer Ladenöffnungszeit des Vollversorgers von 06:00 bis 20:00 Uhr zu rechnen und somit auch eine nächtliche PKW-Nutzung des Parkplatzes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschließen.

Für eine dauerhaft wirksame Umsetzung dieser Anforderungen im realen Betrieb fordern wir eine zeitgesteuerte Schranke an der Einfahrt zum Betriebsgelände. Mit einer Schranke, die auch bei anderen Verbrauchermärkten in der Umgebung gängige Praxis ist, wird eine nächtliche Parkplatznutzung effektiv unterbunden. Unsere Forderung ist daher auch nicht ‚unverhältnismäßig‘.

Wir bitten den Gemeinderat höflich, unsere Einwendungen bei den kommenden Entscheidungen zum ‚Kramer Kreuz‘ zu berücksichtigen.

Dabei sind die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens einschließlich der zeitgesteuerten Schranke im Bebauungsplan festzusetzen (‚technische Vorkehrung zum Schutz vor Einwirkungen‘ und ‚Gebot der Konfliktbewältigung‘ i.S.d. BauGB). Eine entsprechende (Durchführungs-) Verpflichtung sollte auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Wir bitten, uns die nachbarschaftlichen Textpassagen zu den schalltechnischen Auflagen in Genehmigungsbescheid und Durchführungsvertrag zugänglich zu machen...“

Ferner war dem Schreiben noch folgende Notiz (möglicherweise ein Kommentarauszug) beigelegt, jedoch ohne Quellenangabe:

„Schalltechnische Anforderungen sind als ‚Maßnahmen‘ bzw. als ‚technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen‘ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Das ist die Folge des im Abwägungsgebot enthaltenen Gebot der Konfliktbewältigung. Es verlangt, dass die durch einen Bebauungsplan geschaffenen Konflikte auch im und durch Bebauungsplan bewältigt werden. Sie dürfen grundsätzlich nicht in spätere Verwaltungsverfahren ausgelagert werden und damit in Wahrheit unbewältigt bleiben. Dabei empfiehlt es sich, eine entsprechende (Durchführungs-) Verpflichtung auch in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.“

Abwägung:

Der Einwand wird berücksichtigt. Die Installation einer Schranke als Vorkehrung gegen eine unzulässige Nachnutzung der Parkplatzfläche wird als Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger in die Planung aufgenommen. Zur Verdeutlichung wird die Schranke zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan formuliert.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bürger*in 1 und 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Ergänzung einer Verpflichtung im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger zur Installation einer Schranke im Zufahrtbereich des Sondergebietes, die Aufnahme eines entsprechenden textlichen Hinweises in den Bebauungsplan und eine zeichnerische Ergänzung im Vorhaben- und Erschließungsplan.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.1.2 Stellungnahme Bürger*in 3 und 4 vom 12.06.2023

Sachverhalt:

Am 12.06.2023 ging von Bürger*in 3 und 4 folgende Stellungnahme ein:

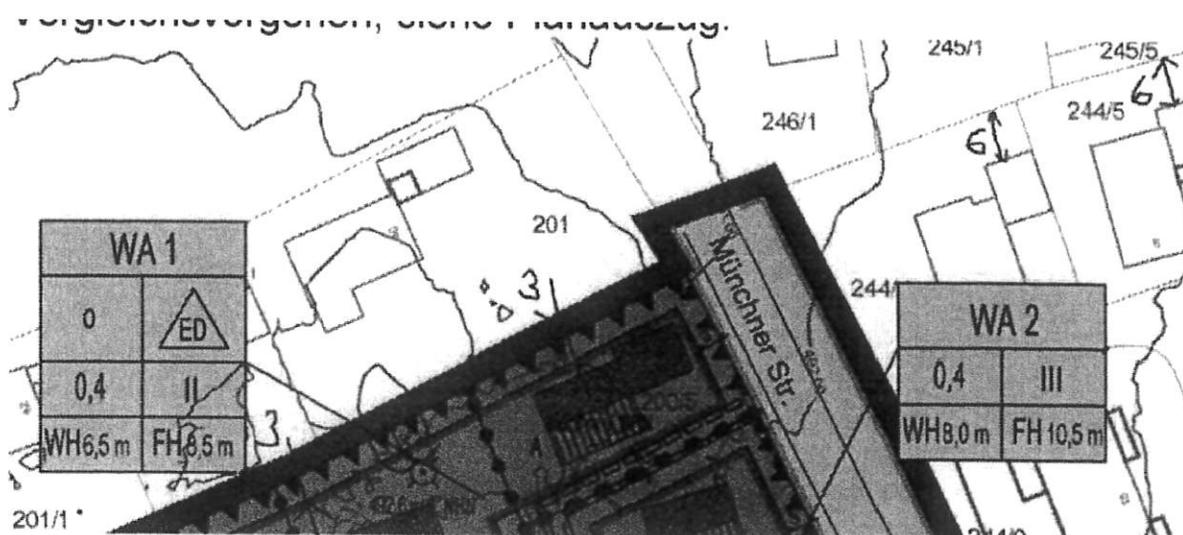
„...nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung, wie folgt:

1.0 Münchner Straße 42

1.1 Nördliche Baulinie „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“

Bei Vollzug der geplanten Änderung wird die Ortsrandlage für unser Grundstück Münchner Straße 42 entfallen. Gleiches geschah in der südlichen Eggentaler Straße

südseits. Dort wurde die Baulinie für die Neubauten mit einem Abstand von 6m zur alten, südlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Wir bitten um Gleichbehandlung entsprechend dem keine 100m östlich entfernten Vergleichsvorgehen, siehe Planauszug:



1.2 Baurecht Münchner Straße 42

Des Weiteren bitten wir um die Angleichung des Baurechts für unser Grundstück an die Nutzungsmöglichkeiten der neuen, südlichen Grundstücke.

2.0 Südliche und nördliche Münchner Straße

2.1 Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau / Umsetzung einer Querungshilfe

Weiter möchten wir die Stellungnahme der Polizei hervorheben und deren Forderung erneuern. Die Umsetzung einer Querungshilfe bitten wir erneut zu prüfen. Hier wird die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder und Senioren, nicht ausreichend gewürdigt. Wir bitten die Forderung eines unabhängigen, objektiven Dritten, der Polizeiinspektion Dachau, stärker zu würdigen als die subjektiven, befangenen Ansichten des beauftragten Planungsbüros. Erstaunlich und nicht nachvollziehbar, dass bei der verständlichen und begründeten Argumentation der Polizeiinspektion Dachau mit einer ‚gefahrlosen Überquerung‘ seitens des Planungsbüros geschlussfolgert wird. Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, wo sehen Sie hier die Kompetenz beheimatet? Würden Sie eine*n Erstklässler*in zum Einkaufen dorthin schicken, über diese geplante Einmündung?

Ein ‚hohes fußläufiges Nahpotential‘ wird erwartet, hinzu kommen die Kunden des öffentlichen Nahverkehrs zur Haltestelle ‚Kramer Kreuz‘, hinzu kommen Schüler*innen der BIS, hinzu kommen Kindergartenkinder mit den Begleiter*innen, hinzu kommen Fußgänger*innen, Spaziergänger*innen Richtung Hochstraße und nach Westen Richtung Dachauer Straße, hinzu kommen vielen Hundeliebhaber. Hinzu kommen die Radfahrer. Nicht jede*r Fahrradfahrer*in wird sich die Vorfahrt erkämpfen wollen und lieber den ‚passiven‘, sicheren Weg wählen.

Genug Argumente für eine Querungshilfe. Erst mit einer zweiten Querungshilfe wird das Ganze zu einem sinnvollen, durchgängigen Konzept.

Wir bitten zu bedenken, dass jetzt für ein sicheres, zukunftsweisendes Fußgänger- und Radfahrer-Konzept entschieden wird. Wer A sagt für die Abbiegespur, muss auch B sagen für die besonders zu Schützenden. Ich hätte eine andere Reihenfolge erwartet. Jede Gemeinde strebt derzeit eine moderne Fußgänger-Fahrradinfrastruktur an. Sie ist gar unerlässlich. Gerade bei dieser beliebten Fußgänger- und Fahrradstrecke von Nord nach Süd. Eine gute und sichere Struktur schließt jeden, noch so kleinen Abschnitt mit ein.

2.2 Auswirkungen auf die nördliche Münchner Straße

Der angezogene Verkehr wird nicht vollständig über die südliche Anbindung der Münchner Straße abfließen.

Das Planungsbüro führt aus,
,Im heutigen Ausbau ist die Straße geeignet, den Mehrverkehr der Planung leistungsfähig aufzunehmen.' Jeder, der die Münchner Straße durchfährt, wird der nördlichen Münchner Straße nicht die Eigenschaft ‚leistungsfähig‘ zuschreiben. Die Münchner Straße ist durch parkende Fahrzeuge rund um die Uhr abschnittsweise einspurig.

Der Schwerlastverkehr, kommend aus Fahrenzhausen zum Verbrauchermarkt-Kramer Kreuz oder ab Verbrauchermarkt – Kramer Kreuz mit Zielen im Norden, wird die nördliche Münchener Straße wählen.

Sollen zusätzlich zum heutigen Verkehrsaufkommen, neben den bereits verkehrenden Bussen, verbrauchermarktbezogener LKW- und PKW-Verkehr die Münchner Straße befahren, sind Maßnahmen zwingend notwendig.

...“

Abwägung:

(vgl. *Abwägung zu TOP 2.2.1.1*)

Der Bebauungsplan setzt keine Baulinien, sondern Baugrenzen fest. An der Lage der Baugrenzen wird in der Planung weiter festgehalten. Der Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist städtebaulich vertretbar und entspricht dem Mindestabstandsmaß von Gebäuden zu nachbarlichen Grundstücken. Damit wird eine Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke gesichert und nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Darüber hinaus werden die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgebäude mit Gartenbereichen zusätzlich durch einen eigenen, längs der Grundstücksgrenze verlaufenden Erschließungsweg von den geplanten Wohngrundstücken getrennt.

Die Grundstücke nördlich des Geltungsbereiches sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung; im Übrigen bemisst sich das Baurecht dort nach § 34 BauGB. Damit sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Die Umsetzung einer zusätzlichen Querungshilfe wird nicht weiterverfolgt. Die Polizeiinspektion Dachau erhebt keine Einwände gegen die bestehende Planung (siehe Stellungnahme vom 23.09.2022) und regt lediglich zur Prüfung an, ob eine weitere Querungshilfe möglich und durchführbar ist. Dies wurde im Rahmen der

Abwägung bereits berücksichtigt und geprüft. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 23.09.2022 wird verwiesen: *„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.“*

Die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße wird durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich zusätzlich beeinträchtigt. Auf der neuen Erschließungsstraße zum Nahversorger und dem Wohn- und Mischgebiet ist mit ca. 1.352 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Der Schwerverkehrsanteil beträgt mit 6 Lkw-Fahrten pro Tag weniger als 0,5 % (siehe S. 5 des Gutachtens). Laut Verkehrsgutachten kann die prognostizierte Verkehrserzeugung der Kunden des Nahversorgers auf der Münchner Straße darüber hinaus nicht vollständig als Neuverkehr angesetzt werden (siehe S. 6 des Gutachtens):

„Einige der heutigen Einkaufsfahrten aus dem Gemeindegebiet können künftig entfallen, da einige der Kunden, die heute zum Einkaufen z.B. nach Lohhof fahren, künftig zu Fuß oder mit dem Rad zum Einkaufen kommen oder nur bis zum Nahversorger an der Münchner Straße fahren. Andere künftige Kunden fahren bereits heute auf der Münchner Straße (z.B. zur oder von der Arbeit) am Grundstück vorbei und biegen künftig zum Einkaufen ab. Sie erzeugen keinen Mehrverkehr im Streckenverlauf der Münchner Straße. Am künftigen [...] Knotenpunkt Münchner Straße/Grundfeld/ neue Erschließungsstraße werden künftig aus heutigen Geradeausfahrern Ab- und Einbieger. Diese sogenannten „Mitnahmeeffekte“ können (nach Bosserhoff) verkehrsmindernd berücksichtigt werden. In der Verkehrsuntersuchung werden sie nur in einer Größenordnung von ca. 10 % des Neuverkehrs des Nahversorgers (je Fahrtrichtung minus 60 Kfz-Fahrten/24 Stunden) auf der Münchner Straße im Planfall berücksichtigt.“ (Auszug aus S. 6 des Verkehrsgutachtens Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 21.04.2023).

Die Stellungnahme der PI Dachau sowie die dazugehörige Abwägung im vorangegangenen Verfahrensschritt ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Beschluss Nr. 1:

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

*„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bürger*in 3 und 4 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“*

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.1.3 Stellungnahme Bürger*in 5 für Bürger*in 6 und 7 vom 14.06.2023

Sachverhalt:

Am 14.06.2023 ging von Bürger*in 5 für Bürger*in 6 und 7 folgende Stellungnahme ein:

„....in Vertretung von XXX und YYY (... , 85778 Haimhausen) lege ich fristgerecht Einspruch gegen die oben genannte Bauleitplanung ein. Als direkter Nachbar fühlt sich YYY nicht in die Planung einbezogen und hat große Bedenken Nachteile zu erleiden, die aus der Bauleitplanung resultieren. Wir bitten zusammen mit YYY um das direkte Gespräch um etwaige Planungsdetails zu erörtern. Bis dahin kann sich YYY mit der Planung nicht einverstanden erklären....“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist danach nicht veranlasst. Die Öffentlichkeit war und ist von Anfang an aktiv in den Planungsprozess eingebunden worden und auch entsprechend beteiligt gewesen, sowohl zu Zeiten des Bürgerentscheids als auch jetzt in der Bauleitplanung – hier fand sogar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen ein (freiwilliger und zusätzlicher) Erörterungstermin statt, auf den entsprechend durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen wurde. Hier war ausreichend Raum für eine Erörterung der Planung. Sämtliche Planunterlagen waren während den Beteiligungsphasen (§ 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich im Rathaus und auf der Homepage einsehbar, sodass sich die Öffentlichkeit ausreichend über Planungsdetails informieren konnte. Hierüber wurden die von der Planung betroffenen Eigentümer sogar jeweils nochmal gesondert informiert. In den Planungen selbst werden Nachbarrechte (soweit erforderlich) ausreichend berücksichtigt. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage ergeben sich daher keine unzulässigen Einschränkungen für den direkten Nachbarn der Planbereiche.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 14.06.2023 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 2 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 Bahn AG
8. Deutsche Telekom AG
9. Eisenbahnbundesamt
10. Energienetze GmbH
11. Erzbischöfliches Ordinariat
12. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
21. Landratsamt Dachau
22. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
26. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
27. Regionaler Planungsverband München
28. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
29. Stadt Unterschleißheim
30. Stadtwerke Unterschleißheim
31. Wasserwirtschaftsamt München
32. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
33. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
34. TenneT TSO GmbH
35. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
36. Die Autobahn GmbH des Bundes
37. Deutsche Glasfaser
38. Bayernets GmbH
39. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
40. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
41. Deutsche Post AG
42. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
43. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
44. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
45. 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. Bayernwerk Netz GmbH
5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
6. Deutsche Bahn AG
7. Deutsche Telekom
8. Energie Südbayern GmbH
9. Erzbischöfliches Ordinariat
10. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
11. Gemeinde Fahrenzhausen
12. E-Werke Haniel
13. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
14. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
15. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
16. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
17. Regierung von Oberbayern, Luftamt Sydbayern
18. Stadt Unterschleißheim
19. Stadtwerke Unterschleißheim
20. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
21. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
22. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
23. Die Autobahn GmbH des Bundes
24. Deutsche Glasfaser
25. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
26. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
27. Deutsche Post AG
28. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
29. Amt für ländliche Entwicklung in Oberbayern

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

1. Regionaler Planungsverband München
2. Vodafone GmbH
3. Pledoc GmbH
4. Gemeinde Hebertshausen
5. Eisenbahnbundesamt
6. Gemeinde Eching
7. TenneT TSO GmbH
8. Bayernets GmbH
9. Gemeinde Röhrmoos
10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (2.3.2.1 bis 2.3.2.10) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium 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. 2 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben. Ferner nimmt er von der Zustimmung der im Sachverhalt aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Kenntnis.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.1 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.06.2023

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt die Behandlung ihrer Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 sowie die daraus hervorgehenden Anpassungen an den o.a. Planentwürfen zur Kenntnis. Die von unserer Seite im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren bereits geäußerten Anmerkungen (Stellungnahme von November 2022) werden dennoch grundsätzlich aufrechterhalten und haben auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als noch einmal angebracht zu gelten...“

Die Stellungnahme vom 02.11.2022 sowie die dazugehörige Behandlung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 02.11.2022 wird verwiesen, siehe Anlage zum TOP. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.2 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.06.2023

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.10.2022.

Bereich Forsten:

Als Ausgleich wird die Pflanzung eines Waldes geplant. Dies entspricht den Zielen des Waldgesetzes und der Waldfunktionsplanung für den extrem waldarmen Landkreis Dachau. Gerne beraten wir bei Bedarf bei der Gestaltung des Pflanzplans und der praktischen Umsetzung. Bitte wenden Sie sich an das Forstrevier Markt Indersdorf des AELF.

Ferner erheben wir keine Einwände gegen die Planungen...“

Die Stellungnahme vom 13.10.2022 sowie die Behandlung im BPU ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 13.10.2022 wird verwiesen. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

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 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.3 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.05.2023

Sachverhalt:

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

„...Zu der o.g. Planung wurde bereits mit Schreiben vom 26.09.2022 Stellung genommen und insbesondere hinsichtlich der geplanten Kfz-Stellplätze auf die Erfordernisse zum Flächensparen hingewiesen. Laut Beschlussbuchauszug hat sich die Gemeinde mit den Anregungen zu flächensparenden Alternativen zur Deckung des Stellplatzbedarfs auseinandergesetzt und bleibt aus Gründen der Ortsbildgestaltung sowie der Untergrundbeschaffenheit bei der ursprünglichen

Planung. Allerdings mit dem Hinweis, dass eine multifunktionale Nutzung mit einer Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikmodulen möglich sei. Die Zulässigkeit wird in den Festsetzungen entsprechend geregelt. Hier wäre noch anzuregen, auch die Dachfläche des geplanten Gebäudes für eine entsprechende Mehrfachnutzung vorzusehen. Grundsätzlich stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen...“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Erweiterung der Nutzungsvorgaben für das Gebäudedach wird nicht gefolgt. Die Dachfläche des Gebäudes wird entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Gewinnung von Solarenergie genutzt. Von weiteren Vorgaben zur multifunktionalen Nutzung wird abgesehen, da auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch das Erschließungskonzept des Vorhabenträgers bereits in ausreichendem Maß berücksichtigt wird.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.4 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 25.05.2023 und 06.06.2023

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt Freising hat zunächst am 25.05.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

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 Sachstands:

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 und 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 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot, dazu zählen auch Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen und auch Werbeanlagen usw. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan bereits dargestellt. Die Anordnung der Stellplätze an der Südseite in Richtung St. 2339 muss allerdings angepasst werden, da sie sich innerhalb der Anbauverbotszone befindet.

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 Immissionsschutzeinrichtungen 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).

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden...“

Ferner wurde auf die Stellungnahme vom 17.10.2022 verwiesen. Diese sowie die dazugehörige Abwägung ist in der Anlage zum Sachverhalt beigefügt.

Am 06.06.2023 ging ergänzend folgende Stellungnahme ein:

„...in Bezug auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 25.05.2023 teilen wir Ihnen mit, dass Ihrem Anliegen die Anbauverbotszone von 20m auf 15m zu reduzieren, nach eingehender Prüfung, stattgegeben wird.

Bitte beachten Sie, dass diese Entscheidung unter der Voraussetzung getroffen wurde, dass alle anderen geltenden Vorschriften und Gesetze weiterhin eingehalten werden. Sollten sich die Abstände ändern, behalten wir uns das Recht vor, diese Entscheidung zu überprüfen.“

Am 11.07.2023 wurde die Stellungnahme vom 06.06.2023 durch den zuständigen Ansprechpartner des Staatlichen Bauamts Freising klargestellt:

„Wie in unserer Stellungnahme beschrieben dürfen Sie außerhalb der reduzierten Anbauverbotszone (15m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand) bauliche Anlagen, wie Hochbauten, Parkplätze etc. errichten.“

Abwägung:

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt. Die Bauverbotszone wird in der Planzeichnung und Begründung mit einem Abstandsmaß von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke aktualisiert. In Anpassung an die Verlagerung wird das Baufenster für den Gebäudekörper des Einzelhandelsmarktes in der Planzeichnung nach Süden erweitert.

Im Weiteren wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 17.10.2022 verwiesen, siehe Anlage zum TOP.

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 Anpassung der reduzierten Bauverbotszone als nachrichtliche Übernahme in Planzeichnung und Begründung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.5 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 22.05.2023

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise,

die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

- Das Planzeichen für das ‚SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ ähnelt sich sehr mit jenem für die ‚Pflanzung von Krautsaum‘. Wir bitten darum eines der beiden abzuändern.“

Abwägung:

Der Bitte wird nachgekommen. Die Kennzeichnung der Fläche für die „Pflanzung von Krautsaum“ wird farblich geändert, um Verwechslungen mit anderen Planzeichen vorzubeugen.

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. Das Planzeichen zur Kennzeichnung der Fläche für die ‚Pflanzung von Krautsaum‘ wird farblich geändert.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.6 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde vom 24.05.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Hinweise,

die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

Bodendenkmalschutz:

Wie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitteilt, ist im gesamten Planungsbereich mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, was voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich machen wird, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergeht.

Es wird daher angeregt, diesen Umstand unter dem Hinweis Ziffer 1. der Planzeichnung eindeutiger als bisher klarzustellen und hervorzuheben, um diesbezügliche Missverständnisse zu vermeiden.

Begründung Ziff. A.5.7 (S. 16 des Entwurfs):

Die Formulierung verweist lediglich auf Art. 8 BayDSchG und greift vorliegend zu kurz; die Abwägungsergebnisse zu TOP 3.3.3.2 der gemeindlichen Bauausschusssitzung vom 25.04.2023 wären noch einzuarbeiten (Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Umweltbericht Ziff. B 2.7 (S. 37 des Entwurfs):

Die Feststellung, wonach im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt seien, ist im Hinblick auf die gemachten Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege inhaltlich unrichtig und somit irreführend; vielmehr handelt es sich um eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Eine diesbezügliche Korrektur/ Überarbeitung wird dringend angeregt.

Umweltbericht Ziff. B 3.8 (S. 40 des Entwurfs):

Die Prognose, wonach voraussichtlich ‚keine Kulturgüter (...)‘ betroffen sein werden, hält einer Überprüfung nicht stand. Sie ist inhaltlich unrichtig, da voraussichtlich Bodendenkmäler von der Planung berührt sein werden und hierdurch deren Zerstörung droht. Die Zusammenfassung unterliegt offenkundig einem Missverständnis der tatsächlichen Sach- und Rechtslage; es besteht insofern die Gefahr, dass sich die derzeitigen oder künftigen Grundeigentümer in der trügerischen Sicherheit wähnen, lediglich beim Auffinden von Bodendenkmälern eine Meldung an das Landesamt für Denkmalpflege machen zu müssen, wohingegen

sämtliche Bodenarbeiten bereits im Vorfeld einer mit umfangreichen Auflagen versehenen Denkmalerlaubnis und voraussichtlich der archäologischen Begleitung bedürfen.

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege stellt schließlich eine umweltrelevante Information von tatsächlichem Gewicht dar, die auch in B 7.4, B8 und E, sowie künftig in der zusammenfassenden Erklärung zu erwähnen ist.

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 6 Ziffer 5, Ziff. 7 Buchst.d BauGB, Art. 141 Abs. 2 BV, Art. 3, Art. 7 Abs. 1, Art. 12 BayDSchG.“

Abwägung:

Der Anregung, den bestehenden Hinweis zu erforderlichen Maßnahmen aufgrund möglicher Denkmäler im Geltungsbereich zu erweitern, wird gefolgt. Der bestehende Hinweis und die Begründung werden um weitere Ausführungen zur Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ergänzt (vgl. Abwägung zu TOP 3.3.3.2 der Bauausschusssitzung vom 25.04.2023, siehe Anlage zum TOP). Der Umweltbericht wird bezüglich der Hinweise auf Bodendenkmäler und der Betroffenheit von Kulturgütern korrigiert und der Geltungsbereich als Verdachtsfläche bezeichnet.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Ergänzung der Hinweise zur Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG und redaktionelle Änderungen in der Begründung des Bebauungsplanes und dem Umweltbericht.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.7 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 16.05.2023

Sachverhalt:

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

„...Hinweise,

die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

Bezüglich der vom geplanten Supermarkt ausgehenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Projekt-Nr. 5913 Version 2.0, vom 07.03.2023 vorgelegt.

Die Berechnungen der Lärmemissionen des Parkplatzverkehrs sowie der Einkaufswagen wurden unter der Annahme einer Asphaltoberfläche zum Ansatz

gebracht. Soweit eine gepflasterte Oberfläche optional ermöglicht werden soll, sind entsprechende Nachberechnungen erforderlich. Andernfalls ist die asphaltierte Parkplatzoberfläche in den Festsetzungen festzulegen.

In Nr. 5 der Festsetzungen sind Anforderungen zum Immissionsschutz festgelegt. Darüber hinaus sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung verhaltensbezogene Maßnahmen erforderlich (z.B. Anlieferungen sind nur tagsüber zulässig, Motoren sind während der Verladevorgänge abzustellen). Diese Regelungen sollen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger festgeschrieben werden. Wir empfehlen daher einen Hinweis aufzunehmen, wonach weitere Anforderungen zum Immissionsschutz im Durchführungsvertrag festgesetzt werden.

Rechtsgrundlagen:

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

Die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abwägung ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Abwägung:

Von der zusätzlichen Festsetzung der Asphaltoberfläche für Fahrflächen des Parkplatzes wird abgesehen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes bereits eine Asphaltoberfläche für die Fahrspuren vorsieht. Die Einhaltung der Annahmen des Immissionsgutachten für die Definition der Anforderungen an den Schallschutz wird, neben weiteren verhaltensbezogenen Maßnahmen, Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger. Der Anregung, einen Hinweis auf weitere verhaltensbezogene Maßnahmen zum Immissionsschutz im Durchführungsvertrag aufzunehmen, wird entsprechend gefolgt.

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 Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan zu weiteren verhaltensbezogenen Maßnahmen zum Immissionsschutz im Durchführungsvertrag.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.8 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 10.05.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir verweisen auf die Stellungnahme vom 13.10.2022.“

Die Stellungnahme vom 13.10.2022 sowie die dazugehörige Abwägung ist in der Anlage zu diesem Sachverhalt beigelegt.

Abwägung:

Auf die vorangegangene Abwägung wird Bezug genommen. Eine neuerliche Änderung der Planung ist dadurch nicht angezeigt.

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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.9 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion vom 12.05.2023

Sachverhalt:

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

„Hinweise:

1. Allgemeines

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau, vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden. Nach Art. 1 Abs. 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 ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 2 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Haimhausen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich

Haimhausen. Ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

3. Hilfsfrist

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Haimhausen in der Regel eingehalten.

4. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser 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 und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2 h. Bei Gewerbebauten ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2 h. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Der Nachweis nach DVGW W 405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

5. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten sowie entsprechend freizuhalten.

6. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen. Sollten tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein. Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

7. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie entspricht maßgeblich der Stellungnahme vom 05.10.2022 der frühzeitigen Beteiligung, siehe Anlage mit Abwägung. 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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.2.10 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.06.2023

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...In unserer Stellungnahme vom 26.10.2022 weisen wir darauf hin, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Konzept zur Beseitigung zu erarbeiten ist. Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan einzuzeichnen. Ohne eine solche Konzeption ist die Erschließung des Baugebiets nicht gesichert. Wir weisen daher erneut auf die Notwendigkeit dieses Beseitigungskonzepts hin.

1. Niederschlagswasser

Vorschlag für Festsetzungen:

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

„Flachdächer (0-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu

unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.'

2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

Zusammenfassung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden und insbesondere ein zur Beseitigung von Niederschlagswasser in den Plan eingearbeitet wird.“

Abwägung:

Der Verweis auf die Erforderlichkeit eines Beseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält bereits eine Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung („Arbeitsplan 04 Regenwasserkonzept“). Der Anregung zur Festsetzung versickerungsfähiger Stellplatzbeläge wird nicht gefolgt, da das Abflusswasser der Stellplatzflächen entsprechend des Regenwasserkonzeptes in ein Rigolensystem eingeleitet und darin gereinigt wird. Damit wird der Wasserabfluss bereits in ausreichendem Maß gesteuert.

Dem Vorschlag zur Festsetzung der Begrünung von Dachflächen wird nicht gefolgt. Nachdem das Dach mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausgestattet wird und das Entwässerungskonzept ausreichend dimensionierte Rückhaltevorrichtungen vorsieht, wird die Festsetzung einer Dachbegrünung zur Retention nicht als erforderlich erachtet.

Der Hinweis zur Meldepflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Aufnahme eines Hinweises zur Meldepflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens in die Planung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.3.3 Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Eine Vertretung vom Planungsbüro TB Markert wird den in der Anlage überarbeiteten Bebauungsplanentwurf, Planstand: 20.07.2023, zusammenfassend vorstellen.

Dieser berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.3.1 und 2.3.2).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen erforderlich.

Das Gremium wird gebeten, dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfs auszusprechen und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

In der Anlage zu diesem TOP ist der aktuelle Planstand beigelegt. Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurde auf die Beifügung sämtlicher Anlagen der Begründung verzichtet. Diese Gutachten bzw. Stellungnahmen wurden im früheren Verfahrensschritt dem Gremium zur Verfügung gestellt und sind nicht verändert worden. Bei Bedarf können diese in der Verwaltung eingesehen werden (im RIS sind sie ebenfalls in der Sitzung vom 25.04./27.04. einsehbar).

Diskussionsverlauf:

Seitens des Planungsbüros wird angemerkt, dass sich die Höhenangaben in den Festsetzungen noch auf „NN“ beziehen. Seit geraumer Zeit wurde in Bayern allerdings auf das neue Höhenbezugssystem „Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016)“ umgestellt. Damit ist das alte, noch weit verbreitete Höhenbezugssystem DHHN 12 (NN-Höhen) nicht mehr gültig. Die Planung wird bis zur Gemeinderatssitzung diesbezüglich noch aktualisiert. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat billigt den gemäß unter TOP 2.3.1 und 2.3.2 gefassten Beschlüsse geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ i. d. F. vom 20.07.2023 (Anlage zur Niederschrift) unter der Voraussetzung, dass die Planung in Zeichnung und Texten an das aktuell geltende Höhensystem DHHN 2016 angepasst wird. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

3. Vergabe von Planungsleistungen für die Bauleitplanungen zur Errichtung eines Bolzplatzes und Dorfgemeinschaftshauses in Ottershausen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2023 wurde beschlossen, für die Flurnummern 1604 und 1605 jeweils Gemarkung Haimhausen den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel dieser Bauleitplanungen ist die Errichtung eines Bolzplatzes und eines Dorfgemeinschaftshauses in Ottershausen.

Für die Ausarbeitungen der Flächennutzungsplanänderung und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans wurden seitens des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München und der Verwaltung Kosten in Höhe von ca. 25.000,- Euro netto veranschlagt, wobei die Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand erfolgt.

Die Gemeinde ist Mitglied im Planungsverband und der Planungsverband ist als kommunaler Zweckverband ausschließlich für seine kommunalen Mitglieder tätig. Die Beauftragung kann in Form einer sogenannten Inhouse-Vergabe erfolgen (= Beauftragung ohne Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens an einen dem Staat zugehörigen Auftragnehmer).

Aufgrund der Höhe der Auftragssumme fällt die Entscheidung in den Zuständigkeitsbereich des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses, § 7 Abs. 3 Nr. 1.8 GeschO.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

Die Kosten für die Bauleitplanung (Änderung des FNP und Aufstellung des BPlans) wurden bereits im Haushalt 2023 f. eingeplant.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der Beauftragung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum zur Ausarbeitung der Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans) zur Errichtung eines Bolzplatzes mit Dorfgemeinschaftshaus zu.

Gemeinderat Dost war zur Abstimmung nicht im Raum.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1 (angenommen)

4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses

Sachverhalt:

Die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse betrafen den Themenbereich Grundstücksangelegenheiten. Die Hinderungsgründe für die Veröffentlichung sind nicht weggefallen.

5. Bericht des Bürgermeisters

Diskussionsverlauf:

Keine Themen.

6. Wünsche und Anregungen

6.1 Endgültige Herstellung der Straßen und Begrünung im Baugebiet "Schrammerweg"

Diskussionsverlauf:

GRM Meier kritisiert die Umsetzung der Planungen zur endgültigen Herstellung der Straßen und Begrünung im Baugebiet „Schrammerweg“, insbesondere die planabweichende und geminderte Baumpflanzung.

Diesbezüglich kündigt er an, einen entsprechenden Antrag im Gremium stellen zu wollen.

6.2 Fördermöglichkeiten für kommunale Wärmeplanung

Diskussionsverlauf:

GRM Ahlrep verweist auf ein aktuelles Schreiben des Bayerischen Gemeindetags und bittet darum, die 90 %ige Fördermöglichkeit (bis 31.12.2023) für die Erstellung eines Konzepts zur kommunalen Wärmeplanung nicht außer Acht zu lassen.

Keine weiteren Themen.
Ende der Sitzung.

