

Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates** am Donnerstag, den 19.10.2023 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:37 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 21.09.2023, 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
Dorothea Hansen
Josef jun. Heigl
Veronika Horzella
Stefan Jänicke-Spicker
Michael Kuffner
Georg Mayerbacher
Christina Meckel
Ludwig Meier
Thomas Mittermair
Martin Müller
Anton Rottmair
Sonja Rummel
Sabrina Spallek
Prof. Dr. Christian Stangl
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Simon Käser
Claudia Kops

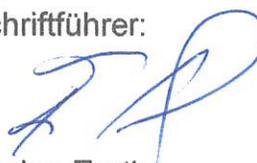
Verwaltung: Florian Erath

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Florian Erath
Geschäftsleiter

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

Öffentlicher Teil:

- 6. Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"**
- 6.1 Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"**
- 6.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 6.1.1.1 Stellungnahme von Bürger*in 1 und 2 vom 31.08.2023**
- 6.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 6.1.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 01.08.2023**
- 6.1.2.2 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.08.2023**
- 6.1.2.3 Stellungnahme E-Werke Haniel Haimhausen OHG vom 23.08.2023**
- 6.1.2.4 Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 30.08.2023**
- 6.1.2.5 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 01.09.2023**
- 6.1.2.6 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 06.09.2023**
- 6.1.3 Satzungsbeschluss**
- 6.2 vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**
- 6.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
- 6.2.1.1 Stellungnahme von Bürger*in 1 und 2 vom 17.08.2023**
- 6.2.1.2 Stellungnahme von Bürger*in 3 und 4 vom 31.08.2023**
- 6.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 6.2.2.1 Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 10.05.2023**

6.2.2.2 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 01.08.2023

6.2.2.3 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 08.08.2023

6.2.2.4 Stellungnahme E-Werke Haniel Haimhausen OHG vom 23.08.2023

6.2.2.5 Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. vom 30.08.2023

6.2.2.6 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 01.09.2023

6.2.2.7 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 06.09.2023

6.2.3 Satzungsbeschluss

7. Vergabe von Straßennamen

8. Bauleitverfahren benachbarter Kommunen

9. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates

10. Bericht des Bürgermeisters

11. Wünsche und Anregungen

Besonderheiten:

Die nichtöffentliche Sitzung wurde vorgezogen, im Anschluss wurde mit der öffentlichen Sitzung fortgefahren.

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 19.10.2023

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 19

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

6. Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"**Sachverhalt:**

Die Bauleitverfahren für das Baugebiet „Am Kramer Kreuz“ befinden sich in der finalen Phase.

So wurde zuletzt in der Sitzung vom 20.07.2023 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt und im Anschluss dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid des Landratsamtes vom 21.08.2023 wurde diese zwischenzeitlich genehmigt. Am 08.09.2023 wurde die Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht, sodass die Flächennutzungsplanänderung nunmehr rechtswirksam ist.

Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ haben zuletzt im Zeitraum vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird dem Gemeinderat zur Behandlung und Abwägung vorgelegt.

Ferner wird der Planstand der jeweiligen Bebauungspläne zur finalen Beschlussfassung vorgelegt.

6.1 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 im Zeitraum vom 10.05.2023 bis

einschließlich 14.06.2023 gleichzeitig statt. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden sodann in der Sitzung des Gemeinderats am 20.07.2023 behandelt und der überarbeitete Bebauungsplanentwurf entsprechend gebilligt. Die Verwaltung bzw. das Planungsbüro wurde mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Diese erneuten Beteiligungen fanden nunmehr im Zeitraum vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 statt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gremium in den nachfolgenden TOP's zur Behandlung vorgelegt.

Das Gremium wird anschließend gebeten, den Satzungsbeschluss zu fassen.

6.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.07.2023, angeschlagen am 21.07.2023, 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 31.07.2023 bis 01.09.2023 erneut öffentlich ausliegen und dass innerhalb dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

Im nachfolgenden TOP 1.1.1.1 wird die eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit dem Gremium zur Behandlung vorgelegt.

6.1.1.1 Stellungnahme von Bürger*in 1 und 2 vom 31.08.2023

Sachverhalt:

Von Bürger*in 1 und 2 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

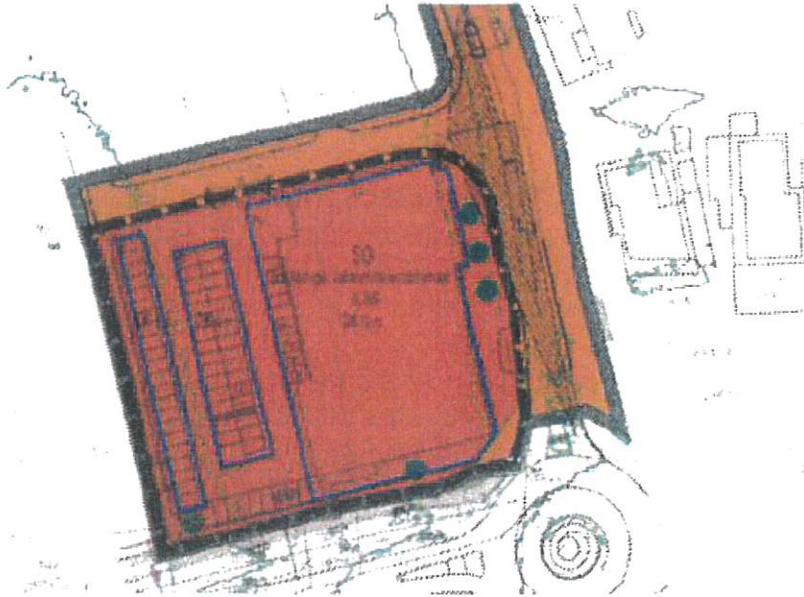
.....

Ihre Abwägung:

1. Baugrenze: 3m Mindestabstand
 - 1.1 Nach welchen Gesichtspunkten, Staffelungen, Grenzwerten und Randbedingungen legen Sie die Baugrenzen fest? Die Aussage ‚nicht unverhältnismäßig‘ ist noch keine Begründung.
 - 1.2 Der Schattenwurf eines 8,50m hohen Firstes wirft zur Wintersonnenwende einen Schatten von 24,7m Länge. Das bedeutet u.a., dass das Eisfreihalten des Privatweges auf unserem Grundstück, Flr.Nr. 201/1, für das Wegerecht deutlich aufwändiger wird!

- 1.3 Eine von Ihnen angeführte Trennung zwischen Privatweg (Wegerecht) und Garten auf unserem Grundstück liegt nicht vor. Es gibt keinen Zaun oder Hecke nach Süden. Bitte legen Sie unsere Verhältnisse bei Ihrer Abwägung und Entscheidung zu Grunde.
 - 1.4 Das zu gewährende Weg- und Fahrrecht bedeutet nicht, dass die Bewertung unseres Grundstücks herabgewürdigt werden darf. Das zu gewährende Weg- und Fahrrecht zur Schaffung von Wohnraum darf nicht zu Ungunsten der Eigentümer für Ihre Argumentation und Entscheidung herangezogen werden.
 - 1.5 Bitte würdigen Sie bei Ihren Ausführungen, dass die deutlich ältere Bebauung westlich der Münchner Straße steht, mit eine der ältesten im Süden von Haimhausen, und somit erhöhten Schutzes bedarf.
 - 1.6 Wiederholt weisen wir auf das östlich, gegenüberliegende Neubaugebiet (Schrammerweg) hin. Dort liegt die Baugrenze 4,5m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Keine 8m westlich entfernt (Wohnen und Leben am Kramer Kreuz) sind nur 3m Abstand verhältnismäßig. Wiederholt fordern wir eine Gleichbehandlung mit der Baugrenze von 4,5m nach Norden für die angrenzende Bebauung. Sie konnten kein Argument vorlegen, dass der Abstand auf das Mindestmaß reduziert werden muss.
2. Querungshilfe
 - 2.1 Der Vorschlag der Polizei erfolgte nicht grundlos. Die Erhöhung der Verkehrssicherheit war mit Sicherheit der Anstoß. Ihre Argumentation aus ‚erschließungsplanerischer Sicht ist eine Querungshilfe nicht zielführend‘ ist nicht treffend. Erschließungsplanerische Festlegungen haben den Anforderungen der Sicherheit im Straßenverkehr zu folgen und nicht umgekehrt. Mit erschließungsplanerischen Argumenten ist keine Verkehrssicherheit argumentierbar.
 - 2.2 Die großen Radien des Zubringers und dessen Fahrbahnbreite zum Einzelhandel lassen für Fußgänger eine Überquerungsstrecke an der Einmündung von ca. 30m (Radiuseinsatzpunkt zu Radiuseinsatzpunkt) erwarten.
 - 2.3 Durch die beim Abbiegen deutlich kleineren Spurkreise (Schleppkurven) der LKW-Hinterachse bzw. der Auflieger- und Anhänger-Achsen nebst Raumbedarf der Aufbauten ergeben ein Gefahrenpotential für wartende Verkehrsteilnehmer. Berichte von entsprechenden Verkehrsunfällen sind leider all zu häufig.
 - 2.4 Richtig ist, dass ein Schild zur Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 30 km/h aufgestellt ist. Man kann nicht davon ausgehen, dass alle Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit nach Vorgabe drosseln. Es ist erschreckend, wie viele Verkehrsteilnehmer das Tempolimit ab dem Tempo-30-Schild überschreiten. Bitte machen Sie sich selbst ein Bild am Kramer Kreuz.

- 2.5 Bitte überdenken Sie Ihre Aussage ‚Eine gefahrlose Überquerung der Seitenstraße ist somit gewährleistet.‘ Wir bitten erneut, dem Vorschlag der Polizei einer zusätzlichen Querungshilfe zu folgen.
- 2.6 Kramer Kreuz: Die Einsehbarkeit der Einmündung-Supermarkt für Verkehrsteilnehmer, die von Süden kommen, ist aufgrund des Denkmals-Kramer Kreuz mit der alten Pflanzung nicht ‚gut‘ sondern eingeschränkt. Oder sind bei der Verlegung des Kramer Kreuzes auch die Pappeln betroffen?



- 3.0 Münchner Straße
- 3.1 Fakt ist, der Verbrauchermarkt wird zu Mehrverkehr in der Münchner Straße führen.
- 3.2 Die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Die Leistungsfähigkeit ist wie sie ist. Die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße ist begrenzt durch die rund um die Uhr parkenden Fahrzeuge (Straße einspurig) und durch die Unübersichtlichkeit aufgrund ihrer Krümmungsradien.
- 3.3 Zusätzliche Bauvorhaben in Haimhausen werden die Situation weiter anspannen.
- 3.4 Die Aussage im Gutachten vom 21.04.2021 ‚Im heutigen Ausbau ist die Straße geeignet den Mehrverkehr der Planungen leistungsfähig aufzunehmen‘ teilen wir nicht.
- 3.5 Das eingestellte Gutachten vom 21.04.2021 fußt auf eine Verkehrszählung vom 18. Dezember 2018. Zu diesem Zeitpunkt (Woche vor Weihnachten) waren u.a. die Angestellten der Großunternehmen in München bereits in Urlaubs-, Gleitzeit- bzw. Überstundenabbau. Unsere Kenntnis ist, dass im BMW-FIZ in der Woche vor Weihnachten max. ein Drittel der Mitarbeiter im Büro ist. Der Verkehr ist alljährlich in der Woche vor Weihnachten deutlich reduziert. Die Aussage der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH ‚Die 2018 gezählten Verkehrsbelastungen auf der Münchner Straße zeigen

jahreszeitlich bedingt einen Werktag mit hohen Verkehrsbelastungen auf.' bewertet die Zählung hinsichtlich eines Jahresdurchschnitts unserer geschilderten Erfahrung nicht richtig. Die zugrundeliegende Zählung trifft aufgrund ihres Alters und Zeitpunktes nicht die durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung. Die Aussage ‚Auch Herr Fahnberg weist in seinem Gutachten darauf hin, dass die erhobenen Verkehrsmengen um 50% höher als die bisher bekannten sind‘ in der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH bestätigt, welche Dynamik sich im Süden Haimhausens, selbst bei einem Vergleich zum 18.12.2018, abzeichnet. Eine Querungshilfe ist unerlässlich.“

Abwägung:

Zu 1.1, 1.5 und 1.6:

Die festgesetzten Baugrenzen geben die bauordnungsrechtlich zulässige Entfernung von Hauptgebäuden zur Grundstücksgrenze wieder. Zusätzlich wird die Bauausführung durch die geltende Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächen definiert.

Für die Begründung größerer als der üblichen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze ist der Verweis auf einzelne andere Bebauungspläne nicht ausreichend, so sind in der Gemeinde Haimhausen ebenso Grundstücke mit Baugrenzen im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gegeben.

Die nun festgesetzten Baufenster ermöglichen die notwendige Flexibilität zur zeitgemäßen Nutzung der Grundstücke. Ein verbindliches Abrücken nach Süden würde vorliegend die Verortung und Ausrichtung von Gebäudekörpern hinsichtlich der effektiven Nutzung von solarer Strahlungsenergie und auch die unterschiedlich stark ausgeprägte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu stark einschränken. Auch dem im Vergleich zu benachbarten Bauleitplanungen heute inzwischen deutlich stärkeren Anspruch an flächeneffizientes und verdichtetes Bauen wird durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. kleinere Grundstücke, zulässige Gebäudetypen) dadurch Rechnung getragen.

Für die bestehende Bebauung westlich der Münchner Straße kann dabei kein besonderer Schutzanspruch erkannt werden, der einen weiteren als den nach geltenden Vorschriften erforderlichen Abstand von Bebauung bzw. hier eine Verlagerung von Baugrenzen verlangen würde.

Zu 1.2, 1.3 und 1.4:

Die Sach- und Rechtslage kann vorliegend durchaus berücksichtigt werden. Die vorgebrachte Argumentation stellt sich nur einseitig dar; einerseits soll „eigene“ Wohnraumschaffung bevorzugt gewürdigt werden, nicht aber die der Gemeinde. Bestehende und ggf. vermehrte Verkehrssicherungspflichten können eine Bebauung auf benachbarten Grundstücken nicht verhindern. Die Grundstücksgestaltung liegt sowohl im Bestand als auch im Plangebiet im Ermessen des jeweiligen Eigentümers, auch hinsichtlich der Gartengestaltung oder Einfriedungen, sofern baurechtlich oder vertraglich jeweils nichts weiteres bestimmt ist.

Aufgrund der Lage Haimhausens im Raum mit angespanntem Wohnungsmarkt, entspricht die Schaffung von Wohnraum der politischen Zielsetzung, verdichtetes Bauen in verträglichem und ortsspezifischem Rahmen umzusetzen.

Zu 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5:

Hinsichtlich der Querungshilfe wird auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren zu Sondergebiet „Am Kramer Kreuz“ verwiesen: Die Schaffung einer weiteren Querungshilfe wurde durch die Polizei zwar vorgeschlagen, nicht aber aufgrund von Sicherheitsbedenken gefordert. Wenn das Fehlen der Querungshilfe entsprechend rechtlich fehlerhaft gewesen wäre, hätte die Polizei nicht nur einen Hinweis gegeben, sondern einen Einwand geäußert.

Die Planung der Straßen, insbesondere Schleppkurven, erfolgte durch ein geeignetes Ingenieurbüro. Erforderliche Radien und Kurven wurden dabei berücksichtigt. Ebenso wurde hier dem Aspekt des Flächensparens nachgekommen. An der Planung wird daher festgehalten.

Zu 2.4:

Die Aussagen bezüglich der Geschwindigkeitsbegrenzung werden zur Kenntnis genommen. Die Ahndung von Verstößen gegen geltende Vorgaben der Straßenverkehrsordnung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren zum Sondergebiet „Am Kramer Kreuz“ wird verwiesen.

Zu 2.6:

Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren zum Sondergebiet „Am Kramer Kreuz“ wird verwiesen: Der bisherige Standort des „Kramer Kreuzes“ einschließlich umgebender Pappeln wird aufgrund der erforderlichen Baumaßnahmen zur Verkehrserschließung und zur Sicherung der Einsehbarkeit der Verkehrsflächen nicht beibehalten. Das „Kramer Kreuz“ wird nach Süden versetzt (siehe Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan), die Pappeln werden gefällt und am neuen Standort des Kramer Kreuzes Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Zu 3.1:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Auch das Verkehrsgutachten prognostiziert einen gewissen Mehrverkehr in der Münchner Straße. Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren zum Sondergebiet „Am Kramer Kreuz“ wird verwiesen.

Zu 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5:

Durch die Planung des Wohn- und Mischgebietes „Am Kramer Kreuz“ werden die Stellplätze im Bereich der nördlichen Münchner Straße nicht zusätzlich beansprucht, da gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen sind. Die räumlichen Bedingungen der Münchner Straße zur Durchlässigkeit von fahrendem Verkehr werden daher nicht betroffen. Das Verkehrsgutachten wurde von geeigneten Fachgutachtern erstellt, weshalb an den Aussagen und Prognosen der Gutachten festgehalten wird. Für die Realisierung des Wohn- und Mischgebietes wird die bereits in der Planung enthaltene Querungshilfe in der Münchner Straße daher als ausreichend erachtet. An der Planung wird entsprechend festgehalten. Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren zum Sondergebiet „Am Kramer Kreuz“ wird.

Diskussionsverlauf:

Hinsichtlich Abwägung zu „1.2, 1.3 und 1.4“ merkt BGM Felbermeier an, dass diese Thematik dem Gremium (Stichwort Innenraumverdichtung) in künftigen Verfahren noch öfter begegnen wird.

Beschluss Nr. 1:

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

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

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

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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. Handwerkskammer für München und Oberbayern
18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
20. Landratsamt Dachau
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
24. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
25. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
26. Regionaler Planungsverband München
27. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
28. Stadt Unterschleißheim
29. Stadtwerke Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim

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

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Deutsche Bahn AG
5. Deutsche Telekom AG
6. Energienetze GmbH
7. Erzbischöfliches Ordinariat
8. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
9. Gemeinde Fahrenzhausen
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. Die Autobahn GmbH des Bundes
20. Deutsche Glasfaser
21. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
22. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
23. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
24. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

Folgende Behörden und 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. TenneT TSO GmbH
2. Deutsche Post AG
3. Bayernwerk Netz GmbH

4. Gemeinde Hebertshausen
5. Gemeinde Eching
6. Pledoc GmbH
7. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
8. Bayernets GmbH
9. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
11. Regionaler Planungsverband München
12. Wasserwirtschaftsamt München
13. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
14. Vodafone Kabeldeutschland GmbH

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (1.1.2.1 bis 1.1.2.6) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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 ferner von der Zustimmung der im Sachverhalt aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.1.2.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 01.08.2023

Sachverhalt:

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

„...Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 10.05. und 13.10.2022...“

Die Stellungnahmen vom 10.05. und 13.10.2022 sowie die dazugehörigen Abwägungen sind der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient erneut der Kenntnisnahme. Sie entspricht den Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten zu § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Ausführungen zu Vorgaben für Wege und Anlagen zur Abfallentsorgung wurden und werden in der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraße des Wohn- und Mischgebiets als Einbahnstraße umzusetzen. Die weiteren Verweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung relevant, eine Änderung der Planung geht daraus (wiederholt) nicht hervor.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

6.1.2.2 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.08.2023

Sachverhalt:

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

„...wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 27.10.2022 und 06.06.2023. Des Weiteren bestehen keine Einwände...“

Die Stellungnahmen vom 27.10.2022 und 06.06.2023 sowie die dazugehörigen Abwägungen sind der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Auf die jeweiligen Abwägungen zu den Stellungnahmen vom 27.10.2022 und 06.06.2023 wird verwiesen. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

6.1.2.3 Stellungnahme E-Werke Haniel Haimhausen OHG vom 23.08.2023

Sachverhalt:

Die E-Werke Haniel Haimhausen OHG haben folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

- 1.0 Wir planen, eine neue Trafostation auf Flur Nr. 200 von [...] zu errichten (siehe beigelegter Lageplan). Sollte die Kabelzuführung zu dieser Station auf Grundstücken der Gemeinde Haimhausen zu liegen kommen, die bzgl. der Kabelverlegung nicht durch den Konzessionsvertrag abgedeckt sind, so benötigen wir eine Dienstbarkeit für diese Flächen.

- 1.1 Des Weiteren benötigen wir genügend Raum in den öffentlichen Straßen, um die Erschließung des neuen Baugebiets für die Stromversorgung zu realisieren...“

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die vorgetragenen Punkte betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die Ausführungsplanung. Diese werden bei der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der E-Werke Haniel Haimhausen OHG zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.1.2.4 Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 30.08.2023

Sachverhalt:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. hat wie folgt Stellung genommen:

1. Wasser: Es gibt kein Konzept die Flächenversiegelung zu minimieren.

Meines Wissens wird wieder nicht auf die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort geachtet. Die Parkplätze werden wahrscheinlich wieder mit nicht wasserdurchlässigen Betonsteinen gepflastert. Die Bauweise wird wieder mal nicht nachhaltig sein.

2. Energie: Nutzung der Abwärme der Kühlanlagen

Die Abwärme der Kühlanlagen des Supermarktes wird auch nicht genutzt werden. Doch genau dieses wäre wichtig um die gleichzeitige Vernichtung von Abwärme und kaum ein paar Meter weiter wird das Warmwasser im angrenzenden Baugebiet mit fossiler Energie erwärmt. Auch das ist nicht zukunftsträchtig. Es sollte ein Nahwärmenetz aufgebaut werden um zukünftig alle Ressourcen dort bündeln zu können.

3. Soziales:

Es herrscht Wohnungsnot in Deutschland. Wieder ist hier eine Chance vertan worden mal was Neues zu testen. Wieso wird hier nicht noch ein weiteres Stockwerk auf den Supermarkt gesetzt. Damit könnte die Lage auf dem Wohnungsmarkt ein wenig entschärft werden, ohne zusätzlich Flächen zu versiegeln. Das Argument das Gebäude würde so hoch kann ich nicht teilen. Wer versucht am Maisteig außerhalb jeglicher Bebauung ein Industriegebiet zu bauen sollte halt nicht alles andere verhindern.

Es wird wieder auf ein Standardbaugelände ohne wirklich nachhaltige Aspekte hinauslaufen. Freilich werden ein paar Solarmodule auf den Dächern gefordert, Schottergärten wird es hoffentlich auch nicht geben ?? Alles was dieses Baugelände modern bzw. nachhaltig machen würde wird nicht ausgeführt werden. Nach kurzer Zeit wird dann versucht werden die Fehler mit viel Aufwand zu reduzieren. Leider läuft es so mittlerweile fast überall so, und gerade in letzter Zeit merkt man die Fehler der Vergangenheit. Die vielen Überschwemmungen, Muren und sonstigen Klimaauswirkungen sind ja nicht zuletzt auch den Fehlern der vergangenen Jahre geschuldet.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Wohn- und Mischgebietes ermöglichen ein durchaus flächeneffizientes, umweltbewusstes Bauen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort wird durch textliche Festsetzung Nr. 7 geregelt. Demnach ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse zur Versickerungsfähigkeit wird für einzelne definierte Grundstücke des Geltungsbereiches abweichend festgesetzt, dass das jeweils anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 12 l/s in den gemeindlichen Niederschlagsentwässerungskanal einzuleiten ist. Zum Schutz vor Starkregenereignissen werden je Baugrundstück Oberkanten des Rohfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt, die erhöhte Gebäudeeingänge ermöglichen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2 sind private Grundstückszufahrten sowie Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Sickerpflaster) zu befestigen. Um Schottergärten zu vermeiden, sind gemäß Festsetzung Nr. 8.4 nicht überbaute Flächen bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus wird die Nutzung von Solarenergie sowie (kombinierte) Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern vorgeschrieben. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und zulässigen Vollgeschosse ermöglichen zugleich ein verdichtetes Bauen. Einzel- und Doppelhäuser sind dabei nur in direkter Nachbarschaft zu bebauten Nebengrundstücken vorgeschrieben, um einen verträglicheren Übergang von der angrenzenden Bestandsbebauung zu schaffen.

Die Ausführungen des 2. und 3. Themenpunktes der Stellungnahme betreffen ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“. Auf die Abwägung im TOP 1.2.2.5 wird daher verwiesen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.1.2.5 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 01.09.2023

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hat wie folgt Stellung genommen:

„...bedankt sich für die nochmalige Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Haimhausen und nimmt aus dem Protokoll der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.Juli 2023 sowie die daraus hervorgehenden Ergänzungen und Anpassungen an den jew. Planentwürfen zur Kenntnis.

Unsere Stellungnahme von November 2022 wird dennoch weiterhin prinzipiell aufrechterhalten...“

Die Stellungnahme von November 2022 sowie die dazugehörige Abwägung ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Auf die Abwägung vom 27.04.2023 wird verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

6.1.2.6 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 06.09.2023

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt hat wie folgt Stellung genommen:

„...“

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung des Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts 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 oder Befreiungen)

Bauverbot:

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke grundsätzlich Bauverbot, dazu zählen auch Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen und auch Werbeanlagen usw. Mit dem Genehmigungsschreiben vom 06.06.2023 wurde einer Reduzierung der Anbauverbotszone von 20m auf 15m in Richtung St 2339 zugestimmt. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan bereits dargestellt.

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 des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

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

Das Genehmigungsschreiben vom 06.06.2023 hat folgenden Inhalt:

„...teilen wir 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 prüfen...“

Die Stellungnahme entspricht der aus dem vorherigen Verfahrensschritt. Diese sowie die dazugehörige Abwägung ist als Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist identisch mit der abgegebenen Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt. Auf die Abwägung vom 20.07.2023 wird daher verwiesen. Ergänzend wird angemerkt, dass der von der Staatsstraße auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm in der Schalltechnischen Untersuchung und den daraus gefolgten festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz berücksichtigt wurde. Konflikte mit Staub- und Abgasimmissionen der Staatsstraße sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.1.3 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Gemäß der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ erforderlich.

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

Der Plan sowie die Begründung sind in der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Das Gremium wird gebeten, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wird in der Fassung vom 19.10.2023 mit heutigem Datum als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

Den Personen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 4:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vom 19.10.2023 ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2 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. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden sodann in der Sitzung des Gemeinderats am 20.07.2023 behandelt und der überarbeitete Bebauungsplanentwurf entsprechend gebilligt. Die Verwaltung bzw. das Planungsbüro wurden mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Diese erneuten Beteiligungen fanden nunmehr im Zeitraum vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 statt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gremium in den nachfolgenden TOP's zur Behandlung vorgelegt.

Das Gremium wird anschließend gebeten, den Satzungsbeschluss zu fassen.

6.2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.07.2023, angeschlagen am 21.07.2023, 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 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 öffentlich ausliegen und dass innerhalb dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

In den nachfolgenden TOP's (1.2.1.1 bis 1.2.1.2) werden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit dem Gremium zur Behandlung vorgelegt.

6.2.1.1 Stellungnahme von Bürger*in 1 und 2 vom 17.08.2023

Sachverhalt:

Von Bürger*in 1 und 2 ist folgende Stellungnahme eingegangen:

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

Laut schalltechnischer Untersuchung ist die Anlieferung mit Lkw im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Ferner muss, wiederum mit Rücksicht auf immissionsschutzrechtliche Gegebenheiten, eine nächtliche Pkw-Nutzung des Parkplatzes ausgeschlossen sein. Hierfür genügt ein Hinweis in der Planung nicht, dies ist verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Ausführung bzw. zeichnerische Ergänzung im Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend, dass die Einfahrt der Stellplatzanlage mit einer zeitgesteuerten Schranke versehen wird, enthält keine Verknüpfung mit den zulässigen Betriebszeiten. Wir bitten deshalb, die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens einschließlich der zeitgesteuerten Schranke explizit (z.B. „Zur Sicherung der zulässigen Nutzungszeiten wird die Zufahrt zum Gelände des Verbrauchermarkts von 22:00 bis 06:00 Uhr mit einer zeitgesteuerten Schranke versperrt.“) in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen (als „technische Vorkehrungen bzw. Maßnahmen zum Schutz vor Einwirkungen“ und „Gebot der Konfliktbewältigung in der Planung“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Eine entsprechende (Durchführungs-) Verpflichtung sollte auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Wir bitten den Gemeinderat höflich, unsere Einwendungen bei den kommenden Entscheidungen zum „Kramer Kreuz“ zu berücksichtigen und uns die nachbarschaftlich relevanten Textpassagen zu den schalltechnischen Auflagen in Genehmigungsbescheid und Durchführungsvertrag zugänglich zu machen...“

Abwägung:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag ist bereits ausreichend, um eine nächtliche Nutzung des Parkplatzes zu verhindern. Eine Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur zeitlichen Nutzungsbeschränkung ist hierbei nicht zwingend erforderlich, da entsprechende Regelungen mit dem Durchführungsvertrag rechtlich abgedeckt werden. Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, in dem weitere als durch das Baurecht definierbare, auch verhaltensbezogene Maßnahmen geregelt werden können, umfasst ebenso die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Maßgaben. Der entsprechende Passus hierzu lautet folgendermaßen:

*„Nach der als **Anlage [...]** beigefügten schalltechnischen Untersuchung sind bei der Realisierung des Vorhabens bestimmte Maßgaben zu berücksichtigen. Um die maßgeblichen Richtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten, ist insbesondere eine Nutzung des Parkplatzes und der Anlieferzone in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) auszuschließen. Zu diesem Zwecke wird der Vorhabenträger keine Anlieferungen zur Nachtzeit vornehmen und die Zufahrt(en) mit einer Schranke versehen, die zur Nachtzeit geschlossen wird. Des Weiteren ist es erforderlich, dass die Fahrgassen des Parkplatzes mit einer Asphaltoberfläche versehen werden. Schließlich dürfen nur solche klima- und lufttechnischen Aggregate eingebaut und verwendet werden, die einzeltonfrei sind. Zur Umsetzung insbesondere der soeben aufgeführten Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger.“*

Der Passus wird zur Verdeutlichung als Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Erteilung oder Übermittlung des Genehmigungsbescheides ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger*in 1 und 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Zur Verdeutlichung der bereits in der Planung enthaltenen Vorgaben zum Immissionsschutz wird der Passus des Durchführungsvertrages zum Ausschluss der nächtlichen Anlieferung oder Nutzung des Parkplatzes in der Begründung ergänzt. Eine Änderung der Planung geht daraus nicht hervor.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2.1.2 Stellungnahme von Bürger*in 3 und 4 vom 31.08.2023

Sachverhalt:

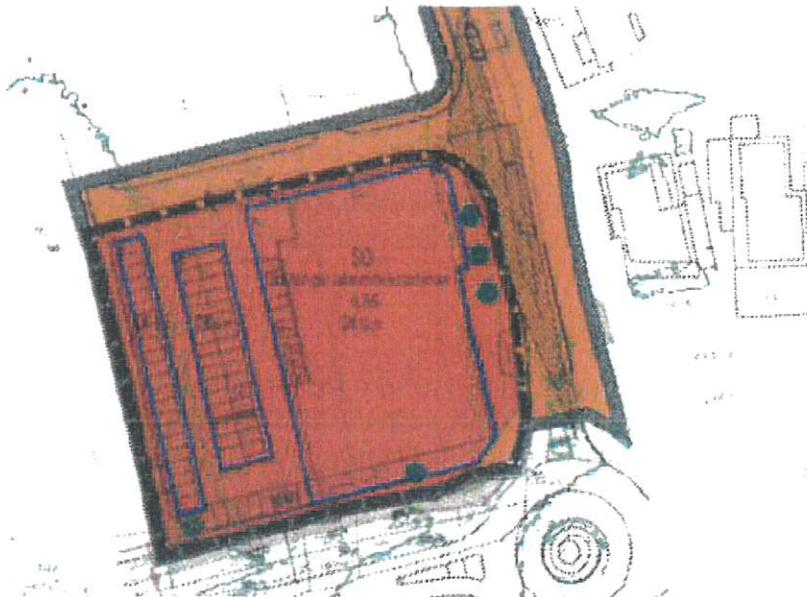
Von Bürger*in 3 und 4 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Ihre Abwägung:

1. Baugrenze: 3m Mindestabstand
 - 1.1 Nach welchen Gesichtspunkten, Staffelungen, Grenzwerten und Randbedingungen legen Sie die Baugrenzen fest? Die Aussage ‚nicht unverhältnismäßig‘ ist noch keine Begründung.
 - 1.2 Der Schattenwurf eines 8,50m hohen Firstes wirft zur Wintersonnenwende einen Schatten von 24,7m Länge. Das bedeutet u.a., dass das Eisfreihalten des Privatweges auf unserem Grundstück, Flr.Nr. 201/1, für das Wegerecht deutlich aufwändiger wird!
 - 1.3 Eine von Ihnen angeführte Trennung zwischen Privatweg (Wegerecht) und Garten auf unserem Grundstück liegt nicht vor. Es gibt keinen Zaun oder Hecke nach Süden. Bitte legen Sie unsere Verhältnisse bei Ihrer Abwägung und Entscheidung zu Grunde.
 - 1.4 Das zu gewährende Weg- und Fahrrecht bedeutet nicht, dass die Bewertung unseres Grundstücks herabgewürdigt werden darf. Das zu gewährende Weg- und Fahrrecht zur Schaffung von Wohnraum darf nicht zu Ungunsten der Eigentümer für Ihre Argumentation und Entscheidung herangezogen werden.
 - 1.5 Bitte würdigen Sie bei Ihren Ausführungen, dass die deutlich ältere Bebauung westlich der Münchner Straße steht, mit eine der ältesten im Süden von Haimhausen, und somit erhöhten Schutzes bedarf.
 - 1.6 Wiederholt weisen wir auf das östlich, gegenüberliegende Neubaugebiet (Schrammerweg) hin. Dort liegt die Baugrenze 4,5m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Keine 8m westlich entfernt (Wohnen und Leben am Kramer Kreuz) sind nur 3m Abstand verhältnismäßig. Wiederholt fordern wir eine Gleichbehandlung mit der Baugrenze von 4,5m nach Norden für die angrenzende Bebauung. Sie konnten kein Argument vorlegen, dass der Abstand auf das Mindestmaß reduziert werden muss.
2. Querungshilfe
 - 2.1 Der Vorschlag der Polizei erfolgte nicht grundlos. Die Erhöhung der Verkehrssicherheit war mit Sicherheit der Anstoß. Ihre Argumentation aus ‚erschließungsplanerischer Sicht ist eine Querungshilfe nicht zielführend‘ ist nicht treffend. Erschließungsplanerische Festlegungen haben den Anforderungen der Sicherheit im Straßenverkehr zu folgen und nicht umgekehrt. Mit erschließungsplanerischen Argumenten ist keine Verkehrssicherheit argumentierbar.

- 2.2 Die großen Radien des Zubringers und dessen Fahrbahnbreite zum Einzelhandel lassen für Fußgänger eine Überquerungsstrecke an der Einmündung von ca. 30m (Radiuseinsatzpunkt zu Radiuseinsatzpunkt) erwarten.
- 2.3 Durch die beim Abbiegen deutlich kleineren Spurkreise (Schleppkurven) der LKW-Hinterachse bzw. der Auflieger- und Anhänger-Achsen nebst Raumbedarf der Aufbauten ergeben ein Gefahrenpotential für wartende Verkehrsteilnehmer. Berichte von entsprechenden Verkehrsunfällen sind leider all zu häufig.
- 2.4 Richtig ist, dass ein Schild zur Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 30 km/h aufgestellt ist. Man kann nicht davon ausgehen, dass alle Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit nach Vorgabe drosseln. Es ist erschreckend, wie viele Verkehrsteilnehmer das Tempolimit ab dem Tempo-30-Schild überschreiten. Bitte machen Sie sich selbst ein Bild am Kramer Kreuz.
- 2.5 Bitte überdenken Sie Ihre Aussage ‚Eine gefahrlose Überquerung der Seitenstraße ist somit gewährleistet.‘ Wir bitten erneut, dem Vorschlag der Polizei einer zusätzlichen Querungshilfe zu folgen.
- 2.6 Kramer Kreuz: Die Einsehbarkeit der Einmündung-Supermarkt für Verkehrsteilnehmer, die von Süden kommen, ist aufgrund des Denkmals-Kramer Kreuz mit der alten Pflanzung nicht ‚gut‘ sondern eingeschränkt. Oder sind bei der Verlegung des Kramer Kreuzes auch die Pappeln betroffen?



- 3.0 Münchner Straße
- 3.1 Fakt ist, der Verbrauchermarkt wird zu Mehrverkehr in der Münchner Straße führen.
- 3.2 Die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Die Leistungsfähigkeit ist wie sie ist. Die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße ist begrenzt durch die rund

um die Uhr parkenden Fahrzeuge (Straße einspurig) und durch die Unübersichtlichkeit aufgrund ihrer Krümmungsradien.

- 3.3 Zusätzliche Bauvorhaben in Haimhausen werden die Situation weiter anspannen.
- 3.4 Die Aussage im Gutachten vom 21.04.2021 ‚Im heutigen Ausbau ist die Straße geeignet den Mehrverkehr der Planungen leistungsfähig aufzunehmen‘ teilen wir nicht.
- 3.5 Das eingestellte Gutachten vom 21.04.2021 fußt auf eine Verkehrszählung vom 18. Dezember 2018. Zu diesem Zeitpunkt (Woche vor Weihnachten) waren u.a. die Angestellten der Großunternehmen in München bereits in Urlaubs-, Gleitzeit- bzw. Überstundenabbau. Unsere Kenntnis ist, dass im BMW-FIZ in der Woche vor Weihnachten max. ein Drittel der Mitarbeiter im Büro ist. Der Verkehr ist alljährlich in der Woche vor Weihnachten deutlich reduziert. Die Aussage der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH ‚Die 2018 gezählten Verkehrsbelastungen auf der Münchner Straße zeigen jahreszeitlich bedingt einen Werktag mit hohen Verkehrsbelastungen auf.‘ bewertet die Zählung hinsichtlich eines Jahresdurchschnitts unserer geschilderten Erfahrung nicht richtig. Die zugrundeliegende Zählung trifft aufgrund ihres Alters und Zeitpunktes nicht die durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung. Die Aussage ‚Auch Herr Fahnberg weist in seinem Gutachten darauf hin, dass die erhobenen Verkehrsmengen um 50% höher als die bisher bekannten sind‘ in der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH bestätigt, welche Dynamik sich im Süden Haimhausens, selbst bei einem Vergleich zum 18.12.2018, abzeichnet. Eine Querungshilfe ist unerlässlich.

Abwägung:

Zu 1:

Die Aussagen betreffen nicht die vorliegende Bauleitplanung; auf die Abwägung zum Bauleitplanverfahren „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (TOP 1.1.1.1) wird verwiesen.

Zu 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5:

Die Schaffung einer weiteren Querungshilfe wurde durch die Polizei zwar vorgeschlagen, nicht aber aufgrund von Sicherheitsbedenken gefordert. Wenn das Fehlen der Querungshilfe entsprechend rechtlich fehlerhaft gewesen wäre, hätte die Polizei nicht nur einen Hinweis gegeben, sondern einen Einwand geäußert. Die Planung der Straßen, insbesondere Schleppkurven, erfolgte durch ein geeignetes Ingenieurbüro. Erforderliche Radien und Kurven wurden dabei berücksichtigt. Ebenso wurde hier dem Aspekt des Flächensparens nachgekommen. An der Planung wird daher festgehalten. Auf die Abwägung zum Bauleitplanverfahren „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (TOP 1.1.1.1)

Zu 2.4:

Die Aussagen bezüglich der Geschwindigkeitsbegrenzung werden zur Kenntnis genommen. Die Ahndung von Verstößen gegen geltende Vorgaben der Straßenverkehrsordnung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (TOP 1.1.1.1) wird verwiesen.

Zu 2.6:

Der bisherige Standort des „Kramer Kreuzes“ einschließlich umgebender Pappeln wird aufgrund der erforderlichen Baumaßnahmen zur Verkehrserschließung und zur Sicherung der Einsehbarkeit der Verkehrsflächen nicht beibehalten. Das „Kramer Kreuz“ wird nach Süden versetzt (siehe Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan), die Pappeln werden gefällt und am neuen Standort des Kramer Kreuzes Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (TOP 1.1.1.1)

Zu 3.1:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Auch das Verkehrsgutachten prognostiziert einen gewissen Mehrverkehr in der Münchner Straße. Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (TOP 1.1.1.1) wird verwiesen.

Zu 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5:

Durch die Planung des sonstigen Sondergebietes „Am Kramer Kreuz“ werden die Stellplätze im Bereich der nördlichen Münchner Straße nicht zusätzlich beansprucht, da ausreichend Stellplätze für verschiedene Fortbewegungsmittel auf dem Plangebiet vorzuhalten sind. Die räumlichen Bedingungen der Münchner Straße zur Durchlässigkeit von fahrendem Verkehr werden daher nicht betroffen. Das Verkehrsgutachten wurde von geeigneten Fachgutachtern erstellt, weshalb an den Aussagen und Prognosen der Gutachten festgehalten wird. Für die Realisierung des sonstigen Sondergebietes wird die bereits in der Planung enthaltene Querungshilfe in der Münchner Straße daher als ausreichend erachtet. An der Planung wird entsprechend festgehalten. Auf die Abwägung im Bauleitplanverfahren „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (TOP 1.1.1.1) wird verwiesen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger*in 3 und 4 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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. Handwerkskammer für München und Oberbayern
18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
20. Landratsamt Dachau
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
24. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
25. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
26. Regionaler Planungsverband München
27. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
28. Stadt Unterschleißheim
29. Stadtwerke Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
32. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
33. TenneT TSO GmbH
34. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
35. Die Autobahn GmbH des Bundes
36. Deutsche Glasfaser
37. Bayernets GmbH
38. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
39. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
40. Deutsche Post AG
41. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
42. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
43. Vodafone Kabeldeutschland GmbH?
44. Pledoc GmbH

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Bayerischer Bauernverband

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Deutsche Bahn AG
6. Deutsche Telekom AG
7. Energienetze GmbH
8. Erzbischöfliches Ordinariat
9. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
10. Gemeinde Fahrenzhausen
11. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
13. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
14. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
15. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
16. Stadt Unterschleißheim
17. Stadtwerke Unterschleißheim
18. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
19. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
20. Die Autobahn GmbH des Bundes
21. Deutsche Glasfaser
22. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
23. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
24. Amt für ländliche Entwicklung 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. Bayernets GmbH
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Deutsche Post AG
4. Eisenbahnbundesamt
5. Gemeinde Hebertshausen
6. Pledoc GmbH
7. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
8. Gemeinde Eching
9. Industrie- und Handwerkskammer für München und Oberbayern
10. Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd
11. Regionaler Planungsverband München
12. Wasserwirtschaftsamt München
13. TenneT TSO GmbH
14. Vodafone Kabeldeutschland GmbH?

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (1.2.2.1 bis 1.2.2.7) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2.1 Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 10.05.2023

Sachverhalt:

Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd nahm bereits in einem früheren Verfahrensschritt, wie folgt Stellung:

„...von uns ist vorgesehen, das Baugebiet durch eine Hauptwasserleitung DN 100 GGG in der neuen Zufahrtsstraße wasserversorgungsmäßig zu erschließen (siehe auch beiliegenden Planausschnitt). Hierfür sind hinreichende Spartenpläne auszuarbeiten und uns zur Verfügung zu stellen. Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen...“

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde im vorigen Beteiligungsverfahren noch nicht abgearbeitet. Sie wird zur Kenntnis genommen. Bei der Ausarbeitung der bereits vorliegenden Spartenpläne wurde bereits eine Hauptwasserleitung DN 100 GGG eingeplant. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanungen und -arbeiten erfolgt ein weiterer Austausch mit dem Wasserversorger, sodass die in der Stellungnahme genannten Punkte berücksichtigt werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2.2 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 01.08.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, 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:

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

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

1.2. Mindestbreit mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,758 m aufweisen. Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung von Schleppkurven

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

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

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

1.4 Durchfahrtshöhe

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

1.5 Wendeanlagen

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

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 ‚Müllbeseitigung‘ (bisher (BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete

Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.5.1 Wendekreise/ Wendeschleifen

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

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

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

2. Sonstige Hinweise

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen:

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

Abwägung:

Die Stellungnahme dient erneut der Kenntnisnahme. Sie entspricht den Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten zu § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Ausführungen zu Vorgaben für Wege und Anlagen zur Abfallentsorgung wurden und werden in der Planung berücksichtigt. Die weiteren Verweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung relevant, so wird die nördlich der Stichstraße angebundene Erschließungsstraße des benachbarten Wohn- und Mischgebiets als Einbahnstraße geplant, um das Gefahrenpotential durch Gegenverkehr zu reduzieren. Eine Änderung der Planung geht daraus (wiederholt) nicht hervor.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2.3 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 08.08.2023

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 Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sieht keine §§, sondern Artikel vor. Eine Korrektur wird angeregt.
- Im Hinweis Ziff. 10 der Satzung (Thema Bodenschutz) wird auf den Leitfaden ‚Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken‘ verwiesen. Dieser Leitfaden gilt nicht mehr, stattdessen sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung, die seit 01.08.2023 in Kraft ist, einzuhalten.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Korrekturen zum Denkmalschutzgesetz als auch der Verweis zur nunmehr geltenden Ersatzbaustoffverordnung beim Hinweis Ziff. 10 (zum Bodenschutz) werden vorgenommen. Eine Änderung der Planung ist dadurch allerdings nicht veranlasst. Die Anpassungen sind redaktioneller Art.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, zur Kenntnis, die redaktionellen Änderungen werden durchgeführt und der Gemeinderat macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2.4 Stellungnahme E-Werke Haniel Haimhausen OHG vom 23.08.2023

Sachverhalt:

Die E-Werke Haniel Haimhausen OHG haben folgende Stellungnahme abgegeben:

”...“

- 1.0 Wir planen, eine neue Trafostation auf Flur Nr. 200 von [...] zu errichten (siehe beigefügter Lageplan). Sollte die Kabelzuführung zu dieser Station auf Grundstücken der Gemeinde Haimhausen zu liegen kommen, die bzgl. der Kabelverlegung nicht durch den Konzessionsvertrag abgedeckt sind, so benötigen wir eine Dienstbarkeit für diese Flächen.

- 1.1 Des Weiteren benötigen wir genügend Raum in den öffentlichen Straßen, um die Erschließung des neuen Baugebiets für die Stromversorgung zu realisieren...”

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die vorgetragenen Punkte betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die Ausführungsplanung. Diese werden bei der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der E-Werke Haniel Haimhausen OHG zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2.5 Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. vom 30.08.2023

Sachverhalt:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. hat wie folgt Stellung genommen:

„...“

1. Wasser: Es gibt kein Konzept die Flächenversiegelung zu minimieren.

Meines Wissens wird wieder nicht auf die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort geachtet. Die Parkplätze werden wahrscheinlich wieder mit nicht wasserdurchlässigen Betonsteinen gepflastert. Die Bauweise wird wieder mal nicht nachhaltig sein.

2. Energie: Nutzung der Abwärme der Kühlanlagen

Die Abwärme der Kühlanlagen des Supermarktes wird auch nicht genutzt werden. Doch genau dieses wäre wichtig um die gleichzeitige Vernichtung von Abwärme und kaum ein paar Meter weiter wird das Warmwasser im angrenzenden Baugebiet mit fossiler Energie erwärmt. Auch das ist nicht zukunftsträchtig. Es sollte ein Nahwärmenetz aufgebaut werden um zukünftig alle Ressourcen dort bündeln zu können.

3. Soziales:

Es herrscht Wohnungsnot in Deutschland. Wieder ist hier eine Chance vertan worden mal was Neues zu testen. Wieso wird hier nicht noch ein weiteres Stockwerk auf den Supermarkt gesetzt. Damit könnte die Lage auf dem Wohnungsmarkt ein wenig entschärft werden, ohne zusätzlich Flächen zu versiegeln. Das Argument das Gebäude würde so hoch kann ich nicht teilen. Wer versucht am Maisteig außerhalb jeglicher Bebauung ein Industriegebiet zu bauen sollte halt nicht alles andere verhindern.

Es wird wieder auf ein Standardbaugebiet ohne wirklich nachhaltige Aspekte hinauslaufen. Freilich werden ein paar Solarmodule auf den Dächern gefordert, Schottergärten wird es hoffentlich auch nicht geben? Alles was dieses Baugebiet modern bzw. nachhaltig machen würde wird nicht ausgeführt werden. Nach kurzer Zeit wird dann versucht werden die Fehler mit viel Aufwand zu reduzieren. Leider läuft es so mittlerweile fast überall so, und gerade in letzter Zeit merkt man die Fehler der Vergangenheit. Die vielen Überschwemmungen, Muren und sonstigen Klimaauswirkungen sind ja nicht zuletzt auch den Fehlern der vergangenen Jahre geschuldet.

Abwägung:

zu 1.:

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird durch das Erschließungskonzept des Vorhabenträgers bereits in ausreichendem Maß berücksichtigt. Das Niederschlagswasser wird aufgrund der ungleichmäßigen Versickerungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes in Rigolensystemen gesammelt, gereinigt und anschließend gedrosselt abgeleitet.

Zu 2.:

Die Nutzung von Abwärme aus der Gewerbekälteerzeugung ist im Nutzungskonzept des Marktbetreibers vorgesehen, eine Festsetzung dazu erfolgt jedoch nicht. Ein Nahwärmenetz der Gemeinde Haimhausen ist aktuell nicht vorgesehen.

Zu 3.:

Eine Aufstockung des Marktgebäudes für andere Nutzungszwecke wurde im Gremium intensiv diskutiert, letztlich wurde sich aber dagegen entschieden. Die Vorhabenplanung sieht hohe Fensterelemente zur besseren Nutzung von Tageslicht als Beleuchtung innerhalb des Lebensmittelmarktes vor. Um am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von freier Landschaft zum Siedlungskörper zu schaffen, wird von weiteren Geschossen oberhalb des Marktes abgesehen.

Im Sinne des Flächensparens wurde die für vergleichbare Einzelhandelsvorhaben übliche Anzahl an PKW-Stellplätzen reduziert, wobei zusätzliche Stellplatzflächen für Lastenräder und E-Ladestationen für PKW vorgehalten werden. Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine Mehrfachnutzung der Stellplatzflächen durch PV-Überdachungen. Diese führen zu zusätzlicher Verschattung und reduzieren ein Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt. Als weitere Maßnahmen zur klimaangepassten und zukunftsorientierten Ausgestaltung werden eine Fassadenbegrünung und weitere Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Das Marktgebäude wird in Holzbauweise und mit Solaranlagen auf der Dachfläche ausgeführt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind dadurch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2.6 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 01.09.2023

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hat wie folgt Stellung genommen:

„...bedankt sich für die nochmalige Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Haimhausen und nimmt aus dem Protokoll der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.Juli 2023 sowie die daraus hervorgehenden Ergänzungen und Anpassungen an den jew. Planentwürfen zur Kenntnis.

Unsere Stellungnahme von November 2022 wird dennoch weiterhin prinzipiell aufrechterhalten...“

Die Stellungnahme von November 2022 sowie die dazugehörige Abwägung ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Auf die Abwägung vom 27.04.2023 wird verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

6.2.2.7 Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 06.09.2023

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt hat wie folgt Stellung genommen:

„...“

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung des Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts 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 oder Befreiungen)

Bauverbot:

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke grundsätzlich Bauverbot, dazu zählen auch Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen und auch Werbeanlagen usw. Mit dem Genehmigungsschreiben vom 06.06.2023 wurde einer Reduzierung der

Anbauverbotszone von 20m auf 15m in Richtung St 2339 zugestimmt. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan bereits dargestellt.

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 des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

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

Das Genehmigungsschreiben vom 06.06.2023 hat folgenden Inhalt:

„...teilen wir 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 prüfen...“

Die Stellungnahme entspricht der aus dem vorherigen Verfahrensschritt. Diese sowie die dazugehörige Abwägung ist als Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist identisch mit der aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt. Auf die Abwägung vom 20.07.2023 und geltende Regelungen der 16. BImSchV wird daher verwiesen. Ergänzend wird angemerkt, dass es sich bei dem sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel um eine Nutzung mit geringer Schutzbedürftigkeit handelt und daher keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen der angrenzenden Staatsstraße erforderlich werden. Der geplante Gebäudekörper wirkt darüber hinaus abschirmend für die nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücke.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

6.2.3 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Gemäß der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ entsprechend redaktionell und nachrichtlich angepasst und überarbeitet.

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

Im Zuge der bereits fortgeschrittenen Detailplanung des Vorhabens sind geringfügige Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers erfolgt. Dies betrifft die Zusammenführung der Räume „Aufstellraum Heizanlage“ und „Elektrohausanschlussraum“, wodurch eine innenliegende Trennwand sowie eine Zugangstür in der Außenfassade entfallen. Die Änderungen wirken sich dabei nicht auf die Grundzüge der Planung aus.

Sämtliche Planunterlagen sind in der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Das Gremium wird gebeten, insbesondere den Satzungsbeschluss zu fassen.

Diskussionsverlauf:

Auf Nachfrage führt die Verwaltung aus, dass Ratisbona natürlich zügig mit Maßnahmen beginnen möchte, hier jedoch seitens Gemeinde keine Aussage möglich ist, wann der Markt seine Pforten öffnet. Eine Realisierung im Jahr 2024 ist jedenfalls nicht sehr wahrscheinlich.

Beschluss Nr. 1:

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: 19 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 5:

Die Ringstraße im Gebiet „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ erhält die Bezeichnung „Josef-Zacherl-Ring“.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

8. Bauleitverfahren benachbarter Kommunen

8.1 Bebauungsplan 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" der Stadt Unterschleißheim

Sachverhalt:

Die Gemeinde Haimhausen wurde mit E-Mail vom 05.10.2023 im Verfahren Beteiligung Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 i.v.m. § 4a Abs. 2 BauGB beteiligt. Einwendungen können nur bis 10.11.2023 erhoben werden. Um eventuelle Einwendungen erheben zu können, ist dies daher am 19.10.2023 in der Gemeinderatssitzung zu beschließen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ gefasst und in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Umwelt- und Verkehrsausschuss hat das dazugehörige Mobilitätskonzept in seiner Sitzung am 12.07.2022 gebilligt. Bei der öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 und am 17.04.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt. Die geänderte Planung wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

Wesentliches Merkmal des Bebauungskonzepts sind die eingeschobigen Sockelgeschosse, die den Straßenraum durch Gassen und Plätzen mit angelagerter Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) bilden. Darauf liegen Einzelbaukörper, ausgebildet als 3 – 7-geschossige Punkthäuser und zweigeschoßige langgestreckte Wohnriegel. Beide Baukörperstypen stehen spannungsreich und gegeneinander versetzt in unterschiedlichen Entfernungen zueinander. Den städtebaulichen Kulminationspunkt bildet ein Landmark max. 16 Geschosse, Gebäudehöhe ca. 50m (Landmark bezeichnet ein auffälliges, meist weithin sichtbares topographisches Objekt *-Hochhaus-*), das stadträumlich mit dem als Portal ausgebildeten Kopfbau des südlich gegenüberliegenden Business Campus korrespondiert.

Die vollständigen Unterlagen sind unter: [Bebauungspläne im Verfahren - Stadt Unterschleissheim](#) einsehbar.

Die Anlagen sind auf Grund der Vorberatung in der BPU-Sitzung vom 17.10.2023 hinterlegt worden.

Das Ergebnis der BPU Sitzung vom 17.10.2023 wird dem Gemeinderat vor der Sitzung zur Kenntnis gegeben.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt den Beschluss des Bau-, Planungs- u. Umweltausschusses vom 17.10.2023. (Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

9. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates

Sachverhalt:

Die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse betrafen Finanz- und Vertragsangelegenheiten, für welche die Geheimhaltungsgründe zu keinem Zeitpunkt entfallen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die für die Geheimhaltung vorliegenden Gründe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse zu keinem Zeitpunkt entfallen, diese Beschlüsse folglich nicht veröffentlicht werden können.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

10. Bericht des Bürgermeisters

10.1 Straßenbeleuchtung, Umstellung auf LED - Anfrage im BPU v. 17.10.2023

Diskussionsverlauf:

Zur Anfrage von GRM Ahlrep im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 17.10.2023 führt BGM Felbermeier aus:

- Anträge sind bei der Zukunfts-Umwelt-Gesellschaft (ZUG) gGmbH und nach der Förderrichtlinie Kommunaler Klimaschutz (KKF) gestellt.
- ZUG hat noch keinen Bewilligungsbescheid erlassen. Es kann aber ein förderunschädlicher vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt werden. Der gewährte vorzeitige Maßnahmenbeginn erfolgt auf eigenes Risiko und begründet keinen Anspruch auf die tatsächliche Bewilligung.
- KKF hat noch keinen Bewilligungsbescheid erlassen. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn wäre bewilligungsschädlich.

11. Wünsche und Anregungen

11.1 Bushaltestellen Amperpettenbach und Westerndorf

Diskussionsverlauf:

GRM Jänicke übergibt BGM Felbermeier zwei Unterschriftenlisten gegen die Verlegung der Bushaltestellen (Westerndorf mit 35 Unterschriften, Amperpettenbach mit 83 Unterschriften) und erkundigt sich nach dem Sachstand. Er äußert zudem seinen Unmut über die mangelnde Kommunikation bzw. den Umstand, erst über den Zeitungsartikel im Merkur erfahren zu haben, was aktuell seitens Verwaltung unternommen wird.

BGM Felbermeier und die Verwaltung erläutern, dass unter anderem erst am heutigen Tage ein Austausch mit dem MVV zustande kam, die Haltung hier jedoch weiterhin relativ verfahren ist. Die Gemeinde will eine Verlegung der Haltestellen nicht akzeptieren, seitens MVV werden Argumente für eine Verlegung vorgebracht und es wird ein Szenario der Streichung der Haltestellen wg. Gefährdung der Betriebssicherheit skizziert. Noch ist keine Lösung absehbar, es wird wieder berichtet.

11.2 Vorfall in der Prof.-Schinnerer-Straße, Zeitungsbericht, nächste Schritte

Diskussionsverlauf:

Mehrere Eltern beklagen sich aktuell über mangelhafte Kommunikation seitens Gemeindeverwaltung hinsichtlich des Vorfalls vom 29.09.2023 – vgl. Artikel im Merkur + aktueller Leserbrief, ebendort – und wünschen sich hier mehr Transparenz.

BGM Felbermeier erläutert erneut den zeitlichen Ablauf:

- Vorfall am 29.09.
- umgehende Reparaturmaßnahmen veranlasst
- seither tägliche Kontrollen des Gartenzauns
- Verwaltung seit 04.10. informiert
- Gespräch mit betroffenen Eltern am 04.10. abends erfolgt
- Stellung Strafantrag gegen Unbekannt am 07.10.,
- Elternabend am 09.10. ohne vorherige Info/Einbindung der Verwaltung

Über die Kinderhausleitung überbrachte BGM Felbermeier am Elternabend sein Gesprächsangebot und den Umstand, dass heute, am 19.10. nun eine Terminanfrage bei ihm für eine Gespräch am 24.10. einging. Etwas unverständlich, angesichts der geäußerten und nachdrücklich vorgetragenen Vorwürfe.

Wichtig ist, den Vorfall nicht auf die leichte Schulter zu nehmen – was jedoch zu keinem Zeitpunkt der Fall war. Bereits in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bekanntwerden der Löcher im Zaun wurden Gegenmaßnahmen eingeleitet. Der Zaun ist sicher, es gibt keine weiteren Sicherheitsbedenken. Es wird kein zusätzlicher „Bauzaun“ aufgestellt. Ob und wenn ja wann, wie und wo ggf. Kameras zur Überwachung aufgehängt werden, ob eine solche Maßnahme im Zuge heutiger Regelungen bzgl. DSGVO, Persönlichkeitsrechten und Verwertungsmöglichkeiten überhaupt zulässig ist, befindet sich in der Klärung. Am aktuellen Zaun, der zudem neu ist, erst seit Eröffnung vom 01.09.2023 in Betrieb genommen wurde, gibt es derzeit keine Mängel und er dient seinem Zweck. Falls die Schnitte zu Beschädigungen führten, die eine dauerhafte Nutzung unmöglich machen, kann frühestens für einen künftigen Schließungszeitpunkt über einen Austausch nachgedacht werden.

Ende der Sitzung.