

Niederschrift

Über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 27.02.2024 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:50 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 16.01.2024, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Sabrina Liebich (Vertreter für Bettina Ahlrep)
Anton Bredl
Ergun Dost
Simon Käser
Prof. Dr. Christian Stangl (Vertreter für Ludwig Meier)
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Bettina Ahlrep
Ludwig Meier

Verwaltung: Angelika Keferloher
Heinrich Scheib

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Scheib Heinrich

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

Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
 - 1.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1370 der Gemarkung Amperpettenbach**
 - 1.2 Bauvoranfrage zur Bebauung auf dem Grundstück FINr. 867 der Gemarkung Haimhausen**
 - 1.3 Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle;
- Errichtung eines Bürogebäudes mit Saisonarbeiterunterkunft,
- Errichtung einer landw. Lager-, Maschinen-, Getreide- und Gemüseverarbeitungshalle mit Werkstatt,
- Errichtung eines Hofladens
auf dem Grundstück FINr. 257 der Gemarkung Amperpettenbach**
 - 1.4 Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle; -Errichtung von zwei Betriebsleiterwohnhäusern mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 257 der Gemarkung Amperpettenbach**
- 2. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Nördlich der Valleystraße" (Vorberatung)**
 - 2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2.1.1 Stellungnahme Kanzlei in Vertretung von Bürger 1 vom 18.01.2024**
 - 2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
 - 2.2.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft vom 11.12.2023**
 - 2.3 Feststellungsbeschluss**
- 3. Endgültige Herstellung Straßen & Begrünung Baugebiet Schrammerweg**
- 4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses**
- 5. Bericht des Bürgermeisters**
- 6. Wünsche und Anregungen**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
27.02.2024**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

1.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1370 der Gemarkung Amperpettenbach

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1370 der Gemarkung Amperpettenbach (Westerndorfer Straße 4, 85778 Haimhausen/Oberndorf) vor.

Das Betriebsleiterwohnhaus ist im Ausmaß von 12,54 m und eine Breite von 9,00 m als E+1 mit einer Wandhöhe (WH) 6,07 m und einer Firsthöhe (FH) 7,89 m geplant. Die Dachneigung (DN) ist mit 20° vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Oberndorf“ (Satzung) dort im Teilbereich 3. Unter dem Punkt Zulässigkeit 2.1 ist festgesetzt, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet, soweit in der Satzung keine näheren Regelungen getroffen sind.

Fragestellung:

1. Ist die geplante Baudichte (GRZ 0,20 / GFZ 0,09) zulässig?
2. Ist die Höhenentwicklung des Neubaugebäudes mit abweichender Dachneigung im Vergleich zum Bestandsstadel und der Nachbargebäude (siehe Systemschnitt) mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20° denkbar?
3. Ist das Bauvorhaben gemäß beiliegenden Plan (inkl. Erschließung) planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe oder/und Höhe zulässig.
4. Ist eine Abweichung vom Punkt 3.12.4 (Flächen von Fenstern und Außentüren von max. 25% der Außenwände) der Innenbereichssatzung vom 19.12.1994 genehmigungsfähig.
5. Ist ein Dachvorsprung auf der Giebelseite- (0,50 m) und der Traufseite (0,50 m) möglich.

Von den Festsetzungen der Satzung kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 BauGB).

1. Baudichte:

Hierzu beinhaltet die Satzung keine Festsetzungen. Daher richtet sich diese nach der näheren Umgebung.

Geplant ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,09.

In der näheren Umgebung FINr. 1371/2 ist eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,17 vorhanden.

Eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,09 kann in Aussicht gestellt werden.

2. Dachneigung:

Die DN ist in der Satzung unter der Festsetzung 3.9 Spiegelstrich 1 mit 35° - 50° festgesetzt. Für das Wohnhaus ist eine DN von 20° geplant

Begründung des Entwurfsverfassers:

Durch die geplante Bauweise als Kaltdach und dem sich daher ergebenden nicht benötigten Bauvolumen und Baumasse erscheint es in der heutigen Zeit als nicht angebracht, unnötiges Baumaterial zur zwangsweisen und künstlichen Erhöhung des Gebäudevolumens einzubringen. Für die Bauherren ergibt sich bei der festgesetzten Dachneigung der Innenbereichssatzung von 35°-50° DN kein wesentlicher Mehrwert. Durch die geplante Bauweise als QNG-Zertifiziertes Wohngebäude würde sich daher der Primärenergiebedarf der zusätzlich zu verwendenden Baustoffe erhöhen. Ein aus energetischer Sicht gut geplantes Gebäude zeichnet sich dadurch aus, dass es die gestellte Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Nutzerkomfort, Wartungsfreiheit und Wohngesundheit bei möglichst geringem Gesamtenergiebedarf inklusive Herstellung, Nutzung und Entsorgung erfüllt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Festsetzung 3.7 Satzung ist ein Dachausbau unzulässig. Daher ist die Argumentation des Entwurfsverfassers nachvollziehbar. Trotz der Unterschreitung der festgesetzten DN bleibt die festgesetzte Dachform (Festsetzung 3.9 Spiegelstrich 4 Satzung (symmetrisches Satteldach)) erhalten. Des Weiteren wurde durch dem Bau-, Planungs und Umweltausschuss in der Sitzung vom 26.05.2020 (TOP 1.2) auf dem Grundstück FINr. 1371 einer DN von 22° zugestimmt. Der baurechtliche Antrag wurde vom Bauherrn, auf anraten des Landratsamtes, zurückgenommen.

Eine DN von 20° kann in Aussicht gestellt werden.

3.1 Lage auf dem Baugrundstück:

Für das Vorhabengrundstück ist weder ein Hinweis zum Bebauungsvorschlag noch ein Bauraum festgesetzt. Daher richtet sich die Lage des Gebäudes im Grundstück nach der näheren Umgebung. Entlang der Westerndorfer Straße gibt es keine durchgehende fiktive Baulinie. Einzig ist, dass die bestehenden Gebäude nicht näher als 1,00 m an die Straße herangerückt sind. Dies ist hier, bei der Garage auch der Fall. Der Lage der Baukörper im Grundstück kann in Aussicht gestellt werden.

3.2 Größe des Bauvorhabens:

Für Wohngebäude ist unter der Festsetzung 3.5 der Satzung eine maximale Breite von 10,00 m und eine maximale Länge von 20,00 m festgesetzt. Das geplante Wohngebäude soll eine Breite von 9,00 m und eine Länge von 12,54 m erhalten.

Das geplante Gebäude entspricht in der Länge und der Breite den Festsetzungen der Satzung. Es ist keine Befreiung erforderlich. Eine Breite von 9,00 m und eine Länge von 12,54 m kann zugestimmt werden.

3.3 Höhe des Bauvorhabens:

3.3.1 Wandhöhe:

Für das Vorhabengrundstück ist eine WH von 5,80 m festgesetzt (Festsetzung 3.7 i.V.m. Plandarstellung). Für das geplante Wohnhaus ist eine WH von 6,07 m vorgesehen. Die lichte Raumhöhe des Wohnhauses soll im EG und OG jeweils 2,65 m betragen.

Bei einer Reduzierung der Raumhöhe auf jeweils 2,52 m wäre die festgesetzte WH einzuhalten. Hierbei handelt es sich um eine Raumhöhe die durchaus üblich ist.

Für die Überschreitung der WH ist eine Befreiung von der Festsetzung 3.7 der Satzung erforderlich. Eine entsprechende Befreiung wurde bisher nicht ausgesprochen. Einer WH von 6,07 m kann nicht zugestimmt werden.

3.3.2 Firsthöhe:

Unter der Festsetzung 3.8 der Satzung ist für Wohngebäude eine maximale Firsthöhe von 9,20 m, gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis OK Dachkonstruktion festgesetzt.

Das geplante Wohngebäude soll eine FH von 7,89 m erhalten.

Die in der Satzung festgesetzte FH wird eingehalten. Daher ist keine Befreiung erforderlich. Die WH von 7,89 m kann zugestimmt werden.

4. Flächen von Fenster und Außentüren:

Unter der Festsetzung 3.12.4 der Satzung ist ein Anteil von max. 25 % von Flächen von Fenstern und Außentüren an den Außenbauteilflächen von Aufenthaltsräumen festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um eine Immissionsschutzrechtliche Festsetzung. Diese Frage ist unter Beteiligung der Fachbehörde durch das Landratsamt Dachau zu klären.

5. Dachvorsprung:

Unter der Festsetzung 3.9 Spiegelstrich 2 ist festgesetzt, dass am Ortgang und an der Traufseite keine Dachüberstände zulässig sind. Für das Wohngebäude ist ein Dachvorsprung an der Traufseite von 0,50 m und an der Giebelseite von 0,50 m geplant.

Begründung des Entwurfverfassers:

Der Dachvorsprung wirkt auf der Giebel- und Traufseite Bauwerksschützend gegenüber den Wettereinflüssen und trägt zur Gebäudebeschattung bei.

Auf den FINr. 1370, 1370/1, 1370/2, 1369, 1371/1 sowie 1050/1 der umliegenden Nachbargrundstücke sind als Bezugsfälle ebenfalls Gebäude mit Trauf- und Giebelvorsprüngen erstellt worden und Fotos hiervon im Anhang beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Dachvorsprung an der Giebel – und an der Traufseite bedarf es einer Befreiung. Bei sämtlichen genannten Bezugsgebäuden handelt es sich um Gebäude die bereits vor Rechtsverbindlichkeit der Satzung genehmigt und Errichtet wurden. Diese können somit als Bezugsfall nicht herangezogen werden. Im Landkreis Dachau ist ein Dachvorsprung von 0,30 m an der Giebelseite und ein Dachvorsprung von 0,50 m an der Traufseite üblich.

Eine Befreiung für einen Dachvorsprung an der Traufseite von 0,50 m kann zugestimmt werden. Eine Befreiung für einen Dachvorsprung an der Giebelseite von 0,50 m kann nicht zugestimmt werden, allerdings einem Dachvorsprung von 0,30 m.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1370 der Gemarkung Amperpettenbach in Bezug auf

- Baudichte (GRZ 0,20 / GFZ 0,09)
- Dachneigung 20°
- Lage auf dem Grundstück
- Größe des Baukörpers (Breite 9,00 m, Länge 12,54 m)
- Firsthöhe 7,89 m
- Dachvorsprung Traufseitig 0,50 m)

zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1370 der Gemarkung Amperpettenbach in Bezug auf

- Wandhöhe 6,07 m
 - Dachvorsprung Giebelseitig 0,50 m
- nicht zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1370 der Gemarkung Amperpettenbach in Bezug auf

- eine WH von 5,80 m
 - einem Dachvorsprung Giebelseitig von 0,30
- in Aussicht.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.2 Bauvoranfrage zur Bebauung auf dem Grundstück FINr. 867 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks FINr. 867 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 73, 85778 Haimhausen) vor. Abgefragt werden drei Varianten. Das Vorhabengrundstück ist bereits mit zwei Wohnhäusern, u.a. der Schinnerer Villa die unter Denkmalschutz steht, und Nebengebäuden bebaut. Die Bebauung soll im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks, in dem sich ein umfangreicher Baumbestand befindet, erfolgen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Bebaubarkeit ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach der Art, dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die Überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Fragestellung:

1. Ist die in den Planunterlagen dargestellte Bebauung planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die in den Planungsunterlagen dargestellte Bebauung aus denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig?
3. Ist die in den Planunterlagen dargestellte Bebauung aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig?

Die Frage 1 ist von der Gemeinde Haimhausen zu beantworten. Die Fragen 2 und 3 sind von der Bauverwaltung des Landratsamtes Dachau, als Untere Bauaufsichtsbehörde, unter Beteiligung der jeweiligen Fachbehörden, zu beantworten.

Als Bezugsfall aus der näheren Umgebung kann die Bebauung auf der FINr. 861 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 77 und 77a, 85778 Haimhausen) herangezogen werden. Der Bezugsfall hat eine Wandhöhe (WH) von 6,50 m, eine Firsthöhe (FH) von 10,30 m und eine Grundfläche (GR) von gesamt 475 m².

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet, in dem Wohngebäude zulässig sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO).

Variante 1:

Bei der Variante 1 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus das eine Länge von 24,00 m und eine Breite von 11,00 m erhalten soll. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen. Die WH soll 6,50 m an der tiefsten Seite und die FH 10,30 m betragen. Die GR berechnet sich auf 264 m².

Variante 2:

Bei der Variante 2 handelt es sich um ein Doppelhaus das eine Länge von 15,00 m und eine Breite von 11,00 m erhalten soll. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen. Die WH soll 6,50 m an der tiefsten Seite und die FH 10,30 m betragen. Die GR berechnet sich auf 165 m².

Variante 3:

Bei der Variante 1 handelt es sich um ein Wohnhaus (Tiny-Haus) das eine Länge von 11,60 m und eine Breite von 9,56 erhalten soll. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen. Die WH soll an der tiefsten Stelle 6,50m betragen. Die GR berechnet sich auf 90 m²

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Variante 1 auf dem Grundstücks FINr. 867 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 73, 85778 Haimhausen) zu.

Bei der Eingabeplanung ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Haimhausen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Variante 2 auf dem Grundstücks FINr. 867 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 73, 85778 Haimhausen) zu.

Bei der Eingabeplanung ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Haimhausen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Variante 3 auf dem Grundstücks FINr. 867 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 73, 85778 Haimhausen) zu.

Bei der Eingabeplanung ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Haimhausen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

- 1.3 Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle;**
- Errichtung eines Bürogebäudes mit Saisonarbeiterunterkunft,
- Errichtung einer landw. Lager-, Maschinen-, Getreide- und
Gemüseverarbeitungshalle mit Werkstatt,
- Errichtung eines Hofladens
auf dem Grundstück FINr. 257 der Gemarkung Amperpettenbach

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein baurechtlicher Antrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Grundstück FINr. 257 der Gemarkung Amperpettenbach vor. Umfang des Antrags ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit Saisonarbeiterunterkunft, die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager-, Maschinen-, Getreide- und Gemüseverarbeitungshalle mit Werkstatt sowie die Errichtung eines Hofladens.

Des Weiteren liegt ein Antrag auf Errichtung von zwei Betriebsleiterwohnhäuser mit Doppelgarage vor (siehe TOP 1.4).

Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und ist somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich daher nach § 35 BauGB.

Im Rahmen eines Vorbescheidsverfahren hat der Haupt- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 17.02.2020 (TOP1.4) dem Antrag auf Vorbescheid zugestimmt. Umfang des Vorbescheides war u.a. die Errichtung einer Halle 46 m x 24 m mit zwei Vordächern jeweils 4,00 m, eine Unterkunft für Saisonarbeiter und Büro 8,00m x 8,00 m, ein Gewächshaus, eine landwirtschaftliche Werkstatt und ein Verkaufsstand. Mit Vorbescheid des Landratsamtes Dachau vom 08.02.2023 wurde eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Bürogebäude mit Saisonarbeiterunterkunft soll eine Breite von 8,00 m und eine Länge von 8,00 m erhalten. Die Wandhöhe (WH) soll 6,20 m und die Firsthöhe (FH) 9,80 m, bei einer Dachneigung (DN) von 42°, betragen. Im Erdgeschoss sind zwei Büroräume mit Besprechungsraum und WC geplant. Im Obergeschoss, dass über eine Außentreppe erreichbar ist, sind drei Unterkünfte mit Küche und Aufenthaltsraum sowie zwei WC's mit Dusche vorgesehen.

Die landw. Halle soll nun eine Länge von 47,00 m und eine Breite von 25,00 m erhalten. An den Längsseiten ist je ein Vordach mit einer Breite von 4,00 m vorgesehen. Die WH soll 5,255 m und die FH 9,68 m, bei einer DN von 15°, betragen. In der Halle wird ein Lager- und Maschinenhalle, ein Getreidelager und -trocknung, eine Getreidereinigung, ein Abpackraum sowie eine Werkstatt, dadurch entfällt das im Antrag auf Vorbescheid aufgeführte Werkstattgebäude, untergebracht. An der nördliche Hallenseite ist überdachter Waschplatz mit Ölabscheider vorgesehen.

Der Hofladen soll eine Breite von 7,50 m und eine Länge von 7,50 m. Die WH soll 3,35 m und die FH 5,10 m, bei einer DN von 25°, betragen. Über dem Eingang im Süden ist ein Glasvordach mit einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,00 m geplant.

Das im Vorbescheidsverfahren vorgesehene Gewächshaus ist zwar im Lageplan aufgeführt, aber nicht Gegenstand des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. Auch hat sich die Lage der einzelnen Gebäude auf dem Vorhabengrundstück gegenüber der Planung zum Vorbescheidsverfahren geändert.

Gesicherte Erschließung :

Straße

Das Vorhabengrundstück befindet sich an der Amperpettenbacher Straße und ist im Norden an diese angeschlossen. Mit dem Bauantrag beantragt der Antragsteller eine neue Zufahrt (siehe Lageplan). Hierzu wurde zwischen dem Bauantragssteller und der Gemeinde Haimhausen (Straßenlastträger) eine Vereinbarung über die Herstellung einer weiteren Grundstückszufahrt, in der der Bauantragssteller die gesamten Kosten für die weitere Zufahrt übernimmt. Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.

Wasser

Mit Schreiben vom 27.09.2023 hat der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd bestätigt, dass die Wasserversorgung gesichert ist.

Löschwasser

Mit E-Mail vom 25.01.2024 teilte der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd mit, dass bei der Erstellung des Hausanschlusses auch die Errichtung eines Unterflurhydranten geplant ist. Angaben über die Löschwasserleistung werden nicht getroffen. Mit Schreiben vom 01.02.2024 bestätigt der Bauantragssteller zur Nutzungsaufnahme die erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerungsplanung zur Schmutzwasserbeseitigung wurde mit Bescheid vom 25.01.2024 genehmigt.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Vorhabengrundstück wurde mit Bescheid vom 25.01.2024 genehmigt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert.

Stellplatznachweis:

Für den Hofladen und für das Bürogebäude mit Saisonarbeiterunterkünfte ist ein rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis zu führen. Trotz Nachforderung durch die Gemeinde Haimhausen wurde dieser bisher nicht vorgelegt. Dieser ist gegenüber dem Landratsamt Dachau noch zu erbringen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle (hier Errichtung eines Bürogebäudes mit Saisonarbeiterunterkunft; Errichtung einer landw. Lager-, Maschinen-, Getreide- und Gemüseverarbeitungshalle mit Werkstatt und Errichtung eines Hofladens) zu. Gegenüber dem Landratsamt Dachau ist die Privilegierung nachzuweisen und Stellplatznachweis zu erbringen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.4 Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle; -Errichtung von zwei Betriebsleiterwohnhäusern mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 257 der Gemarkung Amperpettenbach

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein baurechtlicher Antrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Grundstück FINr. 257 der Gemarkung Amperpettenbach vor. Umfang des Antrags ist die Errichtung von zwei Betriebsleiterwohnhäuser mit Doppelgarage.

Des Weiteren liegt ein Antrag auf Errichtung eines Bürogebäudes mit Saisonarbeiterunterkunft, die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager-, Maschinen-, Getreide- und Gemüseverarbeitungshalle mit Werkstatt sowie die Errichtung eines Hofladens vor (siehe TOP 1.3).

Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB und ist somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich daher nach § 35 BauGB.

Im Rahmen eines Vorbescheidsverfahren hat der Haupt- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 17.02.2020 (TOP1.4) dem Antrag auf Vorbescheid zugestimmt. Umfang des Vorbescheides war u.a. die Errichtung eines Doppelhauses

(Betriebsleiterwohnhaus) 11,00 m x 18,00 m. Mit Vorbescheid des Landratsamtes Dachau vom 08.02.2023 wurde eine Baugenehmigung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Die beiden Betriebsleiterwohnhäuser sollen je eine Länge von 9,865 m und eine Breite von 9,74 m erhalten. Die Wandhöhe (WH) soll 6,20 m und die Firsthöhe (FH) 10,585 m, bei einer Dachneigung (DN) von 42°, betragen. Als Zwischenbau ist eine Garage mit einer Länge von 8,51 m und einer Breite von 6,99 m geplant. Die WH soll 4,50 m und die FH 7,647 m betragen.

Gesicherte Erschließung :

Straße

Das Vorhabengrundstück befindet sich an der Amperpettenbacher Straße und ist im Norden an diese angeschlossen. Mit dem Bauantrag beantragt der Antragsteller eine neue Zufahrt (siehe Lageplan). Hierzu wurde zwischen dem Bauantragssteller und der Gemeinde Haimhausen (Straßenlastträger) eine Vereinbarung über die Herstellung einer weiteren Grundstückszufahrt, in der der Bauantragssteller die gesamten Kosten für die weitere Zufahrt übernimmt. Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.

Wasser

Mit Schreiben vom 27.09.2023 hat der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd bestätigt, dass die Wasserversorgung gesichert ist.

Löschwasser

Mit E-Mail vom 25.01.2024 teilte der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd mit, dass bei der Erstellung des Hausanschlusses auch die Errichtung eines Unterflurhydranten geplant ist. Angaben über die Löschwasserleistung werden nicht getroffen. Mit Schreiben vom 01.02.2024 bestätigt der Bauantragssteller zur Nutzungsaufnahme die erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerungsplanung zur Schmutzwasserbeseitigung wurde mit Bescheid vom 25.01.2024 genehmigt.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Vorhabengrundstück wurde mit Bescheid vom 25.01.2024 genehmigt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle (hier Errichtung von zwei Betriebsleiterwohnhäuser mit Doppelgarage) zu.

Gegenüber dem Landratsamt Dachau ist die Privilegierung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Nördlich der Valleystraße" (Vorberatung)

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 21.09.2023 hat der Gemeinderat die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Ferner wurde am 07.12.2023 entschieden, den Geltungsbereich zu modifizieren.

In der Sitzung vom 21.09.2023 hat der Gemeinderat dem vom Planungsverband ausgearbeiteten Vorentwurf i. d. F. vom 21.09.2023 zugestimmt. 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 07.12.2023 behandelt und der Vorentwurf des FNP entsprechend überarbeitet und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der Veröffentlichung des Entwurfes (§ 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 13.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 statt.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) 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 19. Änderung des FNP auszusprechen.

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

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.12.2023, angeschlagen am 12.12.2023 wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Entwurf der 19. Änderung des FNP (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht) sowie erforderliche Fachgutachten und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Zeitraum vom 13.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 im Internet veröffentlicht sind und in der Gemeindeverwaltung durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

In dem nachfolgenden TOP (2.1.1.) wird die eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit dem Gremium zur Behandlung vorgelegt.

2.1.1 Stellungnahme Kanzlei in Vertretung von Bürger 1 vom 18.01.2024

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 18.01.2024 ging folgende Stellungnahme der Kanzlei ... in Vertretung von Bürger 1 ein:

„in obiger Angelegenheit nehme ich Bezug auf unsere gemeinsame Besprechung im Rathaus am 23.11.2023 und mein Schreiben vom 24.11.2023 mit Zusammenfassung unserer Besprechung.

Wir haben die Ihnen in der Besprechung durch Herrn Architekten ... dargestellten Bedenken am damaligen Entwurf des Bebauungsplanes wegen dessen Umsetzbarkeit für das Grundstück unserer Mandantschaft, insbesondere im Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage, zurückgestellt. Grund war, dass die Behebung dieser Defizite der Planung das Inkrafttreten des Bebauungsplanes verzögert hätte und dies zu erheblichen Nachteilen für die Gemeinde wegen der geplanten kommunalen Vorhaben geführt hätte. Deshalb haben wir uns nur auf die letztlich auch vom Gemeinderat beschlossenen kleinen Änderungen am Bebauungsplanentwurf verständigt und waren einig, dass die anderen Probleme (insbesondere Notwendigkeit der veränderten Lage der gemeinsamen Zufahrt zur TG und Anbindung der Tiefgaragen) anlässlich einer im Laufe des Jahres 2024 vorzunehmenden 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Vorlage einer Detailplanung von uns behoben werden.

Ebenfalls einig waren wir, dass aber bereits im laufenden 19. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, das ohnehin zeitlich hinterherhinkt, die anstehende Änderung des Bebauungsplanes durch Verbreiterung des Geltungsbereichs in Richtung Osten für die dort zu situierende Tiefgaragenein- und Ausfahrt und den unterirdischen Zubringer zu den Tiefgaragen vorgesehen wird.

Bei Durchsicht des derzeit ausliegenden Entwurfs für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist allerdings aufgefallen, dass der Geltungsbereich zwar nach Osten verbreitert wurde, jedoch dieser Bereich durchgängig als Grünfläche (Ortsrandgrün) dargestellt ist. Angesichts dieser Darstellung befürchten wir, dass es ohne erneute Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich sein wird, in diesem Bereich durch eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Baurecht für die dort beabsichtigte gemeinsame Tiefgaragenein- und -ausfahrt und den unterirdischen Zubringer zu den Tiefgaragen zu schaffen.

Wir bitten daher im Rahmen der Auslegung des Entwurfs der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf entsprechend zu ändern/modifizieren. Der Bereich oberhalb des unterirdischen Zubringers kann und soll aber natürlich weiter als zu begründende Fläche fungieren.“

Abwägung:

Trotz der erfolgten Erweiterung des Planumgriffs der 19. FNP-Änderung bleibt es Planungsziel, die baulichen Anlagen, die dem Wohngebiet dienen, auf den hierfür dargestellten (und im Bebauungsplan festgesetzten WA-Fläche) unterzubringen. Dort kann auf der bis dato als Ortsrandeingrünung und Entwässerungsmulde festgesetzten 7,3 m breiten Fläche künftig die Möglichkeiten zur Unterbringung von Terrassen und der unterirdischen TG-Zufahrt geschaffen werden. Die Pflanzreihen der

Ortsrandeingrünung und die Entwässerungsmulde sowie ggf. weitere Entwässerungsflächen werden in den neuen ca. 12,2 m breiten Grünstreifen verschoben.

Der FNP stellt die Grundzüge der Bodennutzung im Maßstab 1:5.000 dar, er ist nicht parzellenscharf und schafft kein Baurecht. Sollte es notwendig sein, dass die TG-Zufahrt geringfügig in die neue Grünfläche hineinragt, ist dies im Sinne des Entwicklungsgebotes noch vertretbar, da es sich auf einen überschaubaren Bereich ganz im Süden direkt an der Valleystraße beschränkt. Zudem wäre gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans die Rampeneinhausung einzugrünen und die unterirdische TG-Zufahrt vollständig zu überdecken und zu bepflanzen. Die Gemeinde macht durch die Ortsrandeingrünung an dieser Stelle ihr Planungsziel deutlich: keine Erweiterung der WA-Fläche nach Osten, sondern eine begrünte Fläche, die es grundsätzlich hergibt, zusätzlich zu den bereits gewonnenen 7,3 m weitere geringfügige Erweiterungen (weniger als 7,3 m) zu erlauben.

Beschluss Nr. 1:

Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2 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 die 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. Landesbund für Vogelschutz
22. Landratsamt Dachau
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. Wasserwirtschaftsamt München
31. Tennet TSO GmbH
32. Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern
33. Deutsche Glasfaser
34. Bayernets GmbH
35. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
36. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
37. Deutsche Post AG
38. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
39. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
40. Pledoc GmbH
41. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.,
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom AG
- Energienetze GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
- E-Werke Haniel Haimhausen
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
- Landesbund für Vogelschutz
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Regierung von Oberbayern Luftamt Südbayern
- Stadt Unterschleißheim

- Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern
- Deutsche Glasfaser
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
- 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:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahmen vom 17.01.2024
- Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahmen vom 13.12.2023
- Eisenbahnbundesamt, Stellungnahme vom 18.12.2023
- Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 12.12.2023
- Gemeinde Hebertshausen, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 11.12.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 22.01.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 11.01.2024
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Stellungnahme eingegangen am 16.12.2023 (fälschlicher Weise datiert auf den 25.10.2023)
- Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 22.12.2023
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 08.01.2024
- Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 29.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 09.01.2024
- Tennet TSO GmbH, Stellungnahme vom 08.12.2023 und 11.01.2024
- Bayernets GmbH, Stellungnahme vom 08.12.2023
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Deutsche Post AG, Stellungnahmen vom 13.12.2023
- Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 22.01.2024
- Pledoc GmbH, Stellungnahme vom 03.01.2024

In dem nachfolgenden Tagesordnungspunkt (2.2.1) wird die zur Abwägung eingegangene Stellungnahme bzw. Äußerung 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.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahmen vom 17.01.2024
- Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahmen vom 13.12.2023
- Eisenbahnbundesamt, Stellungnahme vom 18.12.2023
- Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 12.12.2023
- Gemeinde Hebertshausen, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 11.12.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 22.01.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 11.01.2024
- Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Stellungnahme eingegangen am 16.12.2023 (fälschlicher Weise datiert auf den 25.10.2023)
- Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, Stellungnahme vom 19.12.2023
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 22.12.2023
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 08.01.2024
- Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 29.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 09.01.2024
- Tennet TSO GmbH, Stellungnahme vom 08.12.2023 und 11.01.2024
- Bayernets GmbH, Stellungnahme vom 08.12.2023
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Deutsche Post AG, Stellungnahmen vom 13.12.2023
- Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 22.01.2024
- Pledoc GmbH, Stellungnahme vom 03.01.2024“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.2.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft vom 11.12.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft gibt folgende Stellungnahme ab:

„Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 10.05.2023“

Hinweis der Verwaltung: Die Stellungnahme vom 10.05.2023 lautet wie folgt:

„Hinweise:

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D 29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U. a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen sowie Gefällstrecken von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

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

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, so dass breite Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i. d. R 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 10 Meter aufweisen. Hinweise zu geeigneten Maßnahmen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.4 Durchfahrtshöhe

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

1.5 Wendeanlagen

2.3 Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Aufgrund der Veröffentlichung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine 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 Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat stellt fest, dass aufgrund der Veröffentlichung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat beschließt die 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.02.2024 (Anlage zur Niederschrift) und stellt diese fest.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

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

„Die Verwaltung wird beauftragt, die 19. 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)

3. Endgültige Herstellung Straßen & Begrünung Baugebiet Schrammerweg

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 21.09.2023 wurde auf Antrag von GRM Ludwig Meier beschlossen, die zurückgestellte Herstellung der Grünflächen im Bereich südlich Grundfeld 4, Graf-Butler-Str. und Plangger-Popp-Str. nach dem Gestaltungskonzept des Landschaftsplanungsbüros Brugger zeitnah umzusetzen.

- Nach dem Gestaltungskonzept bedeutet das die Herstellung von ca. 400 qm Rasenflächen mit Wiesenansaat „Verkehrsinseleinschmelzung“
- 16 St. Baumpflanzungen in vorzubereitende Baumgruben
- 10 St. Baumschutzpoller
- Fertigstellungspflege 1 Jahr
- Entwicklungspflege 2 Jahre

Die für die Herstellung der Grünflächen beauftragte Firma XXX aus XXX wurde aufgefordert ein entsprechendes Angebot auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses des Architekturbüros Brugger von 2022 abzugeben.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Firma XXX die Bauleistungen mit Ausnahme der Baumpreise zu den gleichen Konditionen anbietet wie zum Angebot aus dem Jahr 2022. Die Mehrkosten der Bäume belaufen sich auf 1.376 Euro inkl. Mehrwertsteuer.

Die Gesamtkosten zur Herstellung der Grünflächen mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege belaufen sich auf 30.571,27 Euro inkl. Mehrwertsteuer.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt 2024 veranschlagt.

Beschluss Nr. 1:

Die Verwaltung beauftragt die Firma XXX aus XXX zum vorläufigen Angebotspreis von 30.571,27 Euro inkl. Mehrwertsteuer.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Aus den letzten Sitzungen gab es nichts zu veröffentlichen.

5. Bericht des Bürgermeisters

5.1 Baumfällung auf dem Grundstück FINr. 167 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück FINr. 167 der Gemarkung Haimhausen, dass sich im Außenbereich befindet, wurden umfangreiche Baumfällungen (Pappeln) durchgeführt. Das Grundstück wird von Fußgängern entlang der Amper genutzt. Bei einer Begehung durch die Grundstückseigentümerin mit einer Baumgutachterin wurde festgestellt, dass viele der Pappeln morsch sind bzw. bruchgefährdete Äste aufweisen und daher zur Verkehrssicherung entfernt werden mussten. Leider mussten auch gesunde Bäume entfernt werden, da diese durch die nun entstehende erhöhte Windbelastung in ihrer Standsicherheit stark gefährdet waren. Die Maßnahme hat die Grundstückseigentümerin mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Dachau) abgestimmt.

In Zusammenarbeit mit Fachleuten bespricht die Grundstückseigentümerin ob eine Nachpflanzung erforderlich ist (Naturverjüngung) bzw. welche Nachpflanzung sinnvoll ist.

6. Wünsche und Anregungen

Keine weiteren Themen.
Ende der Sitzung.