

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"

Sachverhalt:

Rückblick der Behandlungen im Gemeinderat:

14.11.2019	Aufstellungsbeschluss
19.02.2020	Beschluss über Bürgerbeteiligung
26.05.2020	Veränderung der Bürgerbeteiligung – Durchführung Fragebogenaktion
17.09.2020	Vorstellung Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Gemeinderat
13.10.2020	Wünsche bzw. Anregungen zur Thematik Nachhaltigkeit
12.11.2020	Zwischenbericht - Varianten des städtebaulichen Vorentwurfs
14.01.2021	Entscheidung über weitere Vorgehensweise
Öffentlichkeitsbeteiligung	
10.02.2021	Vorstellung städtebauliches Strukturkonzept mit Varianten
20.02.2021	Workshop
30.03.2021	Vorstellung Varianten und Abstimmung im Gemeinderat
30.03.2021	Modifizierung Aufstellungsbeschluss – Auftrag Vorentwurf erarbeiten
22.07.2021	Zustimmung zum Vorentwurf i.d.F. vom 22.07.2021
22.07.2021	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB sowie Auftrag zur Organisation und Durchführung eines zusätzlichen Erörterungstermins
22.07.2021	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
25.08.2021	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
bis 08.10.2021	
29.09.2021	zusätzlicher und freiwilliger Erörterungstermin zum Verfahren nach § 3
	Abs. 1 BauGB
ab 10.2021	Prüfen und Abarbeiten der Stellungnahmen (insbes. Überarbeitung Immissionsgutachten in 2022 Schall – Geruch aufgrund rechtlicher Änderungen) und Fortschreibung der Planungsentwürfe
ab 06.2022	Beginn Erschließungsplanung
15.12.2022	Vorstellung Erschließungsplanung im GR
bis dato	Planfortschreibungen

Grundlagenermittlung:

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

Aktueller Sachstand:

Nach **Vorberatung** der eingegangenen Stellungnahmen (aus der frühzeitigen Beteiligung) im **Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am 25.04.2023** wird der Gemeinderat um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und des überarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ ersucht, der nun jeweils in Form eines Entwurfs vorliegt. Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Sämtliche Unterlagen die Planung betreffend sind im Sitzungs- und Dokumentenarchiv als Anlagen zu den jeweiligen BPU-TOP's einsehbar, siehe: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](http://Sitzungs-undDokumentarchiv.komuna.net).

Der Beschlussbuchauszug des BPU vom 25.04.2023 zum TOP 2 mit der Präsentation vom Büro OPLA ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Diskussionsverlauf:

BGM Felbermeier setzt das Gremium davon in Kenntnis, dass sich die GRM Mayerbacher und Welshofer aufgrund persönlicher Beteiligung den Abstimmungen zu TOP 3 enthalten.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023



Elfriede Lechner

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

Sachverhalt:

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

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen werden dem **Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU)** am **25.04.2023** zur Vorberatung mit entsprechenden Beschlussempfehlungen vorgelegt. Die Einzelbeschlussresultate werden nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Sofern hiermit Einverständnis besteht, wird um Bestätigung der Beschlussempfehlungen sowie um Billigung des Bebauungsplanentwurfs gebeten. Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Sämtliche Unterlagen die Planung betreffend sind im Sitzungs- und Dokumentenarchiv als Anlagen zu den jeweiligen BPU-TOP's einsehbar, siehe: Sitzungs- und Dokumentarchiv (komuna.net).

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2.1

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) vom 25.04.2023 werden die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorberaten und eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat ausgesprochen.

Bereits mit der Ladung bzw. Versendung der Sitzungsunterlagen zur Ausschusssitzung wurde der Sachverhalt mit Beschlussempfehlung übermittelt. Das Beschlussergebnis wird nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Sollte sich der Beschluss bzw. der Sachverhalt wesentlich von der Vorlage unterscheiden, wird dies farblich hervorgehoben.

Der Beschlussbuchauszug mit dem Beschlussergebnis des BPU vom 25.04.2023 zu TOP 2.2.1 ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 2.2.1 (Anlage zur Niederschrift).

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.1

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

Sachverhalt:

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

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

Dieser Erörterungstermin wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger gut angenommen.

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

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

Abwägung:

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

2. Welches Gewerbe kann sich in dem MDW1 ansiedeln?

Abwägung:

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

Gemäß § 5 BauNVO sind im Dorfgebiet insbes. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Für das nördliche Baufenster ist ein Parkstadl vorgesehen, welcher unter anderem den Angeboten für eine Packstation, für Carsharing oder auch für E-Ladestationen dienen soll. Die südlichen zwei Baufenster dienen ebenfalls gemischten bzw. gewerblichen Nutzungen. Als Gewerbe können hierbei Büro-, Waren- und Dienstleistungs-Nutzungen angeführt werden. Zum derzeitigen Planungsstand sind allerdings noch keine detaillierten Nutzungen festzuhalten. Es ist darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören, indem sie wenig bzw. kaum Lieferverkehr und Kundenverkehr generieren.

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

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

Außerhalb des Erörterungstermins sind keine Äußerungen bzw. Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 19

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2.2

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) am 25.04.2023 werden die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorberaten und jeweils Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat ausgesprochen.

Bereits mit der Ladung bzw. Versendung der Sitzungsunterlagen zur BPU-Sitzung werden die Sachverhalte mit Beschlussempfehlungen übermittelt. Die Einzelbeschlussresultate werden nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Sollten sich die jeweiligen Beschlüsse bzw. Sachverhalte wesentlich von den Vorlagen unterscheiden, werden diese farblich markiert.

Der Beschlussbuchauszug mit den Beschlussresultaten des BPU vom 25.04.2023 zu den TOP's 2.2.2, 2.2.2.1 bis 2.2.2.14 sind der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 2.2.2, 2.2.2.1 bis 2.2.2.14 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung).

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023

Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

Sachverhalt:

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

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

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

25. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
26. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Dachau
27. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
28. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
29. TenneT TSO GmbH
30. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
31. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
32. Bayernets GmbH
33. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
34. Gemeinde Eching
35. Gemeinde Fahrenzhäuser
36. Gemeinde Hebertshausen
37. Gemeinde Röhrmoos
38. Stadt Unterschleißheim

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

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

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

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

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Beschluss Nr. 2:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023

Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.1

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 06.10.2021

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...1. Überflutungen infolge von Starkregen

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

Vorschlag für Festsetzungen:

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche

Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Abwägung:

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

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

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

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

„2. Grundwasser

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Vorschlag für Hinweis zum Plan:

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

Abwägung:

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Baugrunderkundung bzw. das Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperewegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau

nach DIN 1054, vom 19.10.2020 verwiesen. Der vorgeschlagene Hinweis wird dennoch in den textlichen Hinweisen zur Satzung unter Nr. 5.3 mit aufgenommen.

„3.Niederschlagswasser

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.2

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.10.2021

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern nahm wie folgt Stellung:

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

Bei Ortsabrundungen mit neu geschaffenen Bauflächen in noch stärker dörflich strukturierten Ortsrändern wie hier am nördlichen Rand des Hauptorts, die deutlich von Landwirtschaft und auch von gewerblicher Nutzung geprägt sind, entstehen unserer Erfahrung nach im Zuge dieser Nachverdichtungsprozesse über Ortsabrundung häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den

unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Mit der festgesetzten und oben zusammengefassten Gliederung des Gebiets werden die planerischen Bemühungen sehr deutlich, Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, von Beginn an so anzuordnen, dass Konflikte ausgeschlossen werden können. Dies ist ausdrücklich zu betonen und positiv herauszustellen.“

Abwägung:

Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.

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

Abwägung:

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (§ 2 der textlichen Festsetzungen) in Verbindung mit den Gestaltungsfestsetzungen (§ 14 der textlichen Festsetzungen) wird gewährleistet, dass sich die Bebauungsmöglichkeiten an dem bestehenden Siedlungsumfeld orientieren und somit die bauliche Umgebung berücksichtigt wird. Die Planung wurde seitens der Gemeinde Haimhausen den Eigentümern im Geltungsbereich kommuniziert. Darüber hinaus wurden neben der gesetzlich geforderten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auch diverse öffentliche Erörterungstermine durchgeführt. Zudem wird die Öffentlichkeit im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und beteiligt.

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

und Gewerbebetriebe - auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen müssen.“

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ist keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs veranlasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.3

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

‚Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können im Planungsgebiet Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr Morgens – zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der

Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Die Erwerber, Besitzer, Bewohner und Nutzer der Grundstücke im Planbereich haben diese landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.“

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.4

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 26.08.2021

Sachverhalt:

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

„... Planung

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

(<http://www.landesentwicklung-bayern.de>). Dahingehend wäre die Begründung zu ergänzen.“

Abwägung:

Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.

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

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

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023




Elfriede Lechner

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.5

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands München vom 31.08.2021

Sachverhalt:

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

Abwägung:

Die Ausführungen dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.6

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 09.09.2021

Sachverhalt:

Das Eisenbahn-Bundesamt hat folgendes mitgeteilt:

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

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.7

Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 27.09.2021

Sachverhalt:

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

„...die Deutsche Telekom GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

..

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

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

...

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben zu Spartenterminen zu verwenden.“

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.8

Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 22.09.2021

Sachverhalt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat wie folgt Stellung genommen:

„Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

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

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

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

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

Abwägung:

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

Die weiteren Hinweise dienen der Kenntnisnahme.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.9

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

Sachverhalt:

Die Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle hat folgendes mitgeteilt:

„...gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

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

Nach dem Arbeitsblatt W405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis:

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

Flächen der Feuerwehr:

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

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Abwägung:

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

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

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

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

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

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau –
Fachbereich: Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle zur Kenntnis und macht
sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs ist
entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung nicht veranlasst. Die
Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-,
Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.10

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

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise:

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

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

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

Abwägung:

Die Festsetzung zu Tiefgaragen in § 4 (2) wird gestrichen und § 3 (2) Nr.3 wird überarbeitet, sodass nun in § 3 Abs. 2 Nr. 3 die Zulässigkeit von Tiefgaragen

ausschließlich im WA 4 und MD2 definiert ist und diese auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen.

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

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.11

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

Sachverhalt:

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

„...“

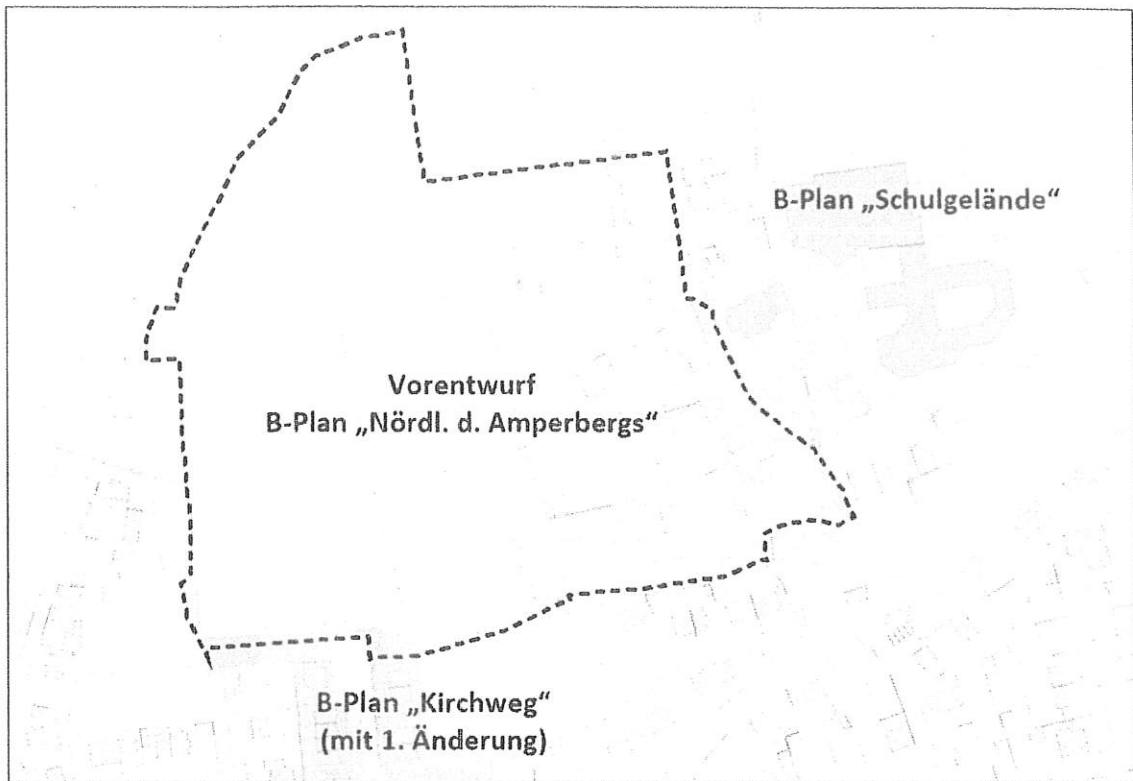
Hinweise:

Allgemein:

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

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

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



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021*

Abwägung:

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

„Planzeichnung:

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

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

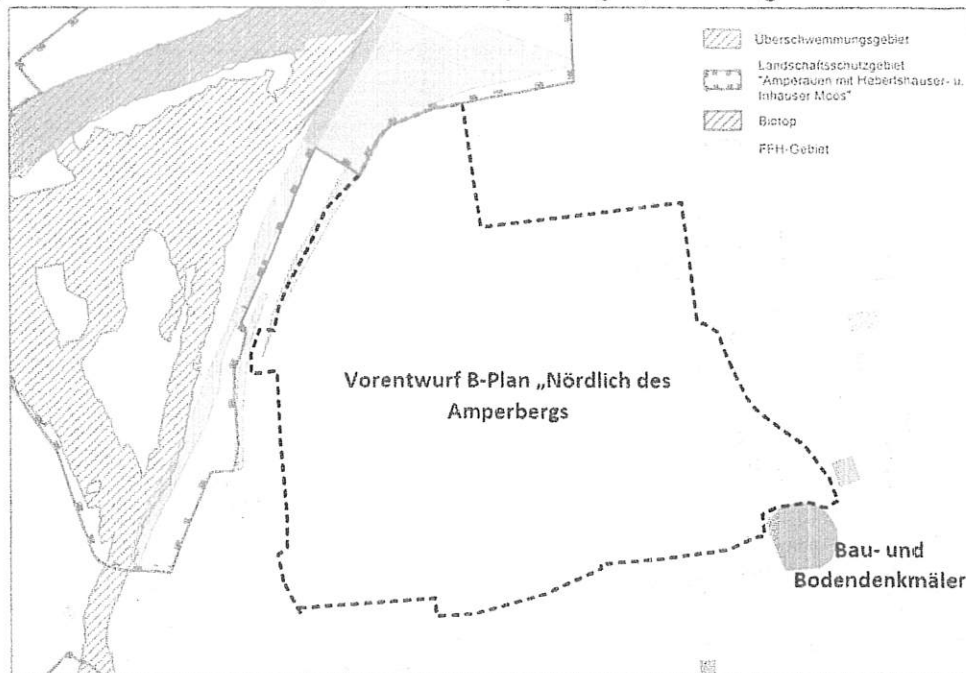
Um die Auswirkungen der Planung sachgerecht erfassen und in die Abwägung einbeziehen zu können bitte ich darüber hinaus auch folgende Themeninhalte in der Planzeichnung zu dokumentieren. (siehe hierzu Abb. 2 auf Seite 3).

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

(Aktennr. D-1-7635-0311)

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

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



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021*

Abwägung:

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

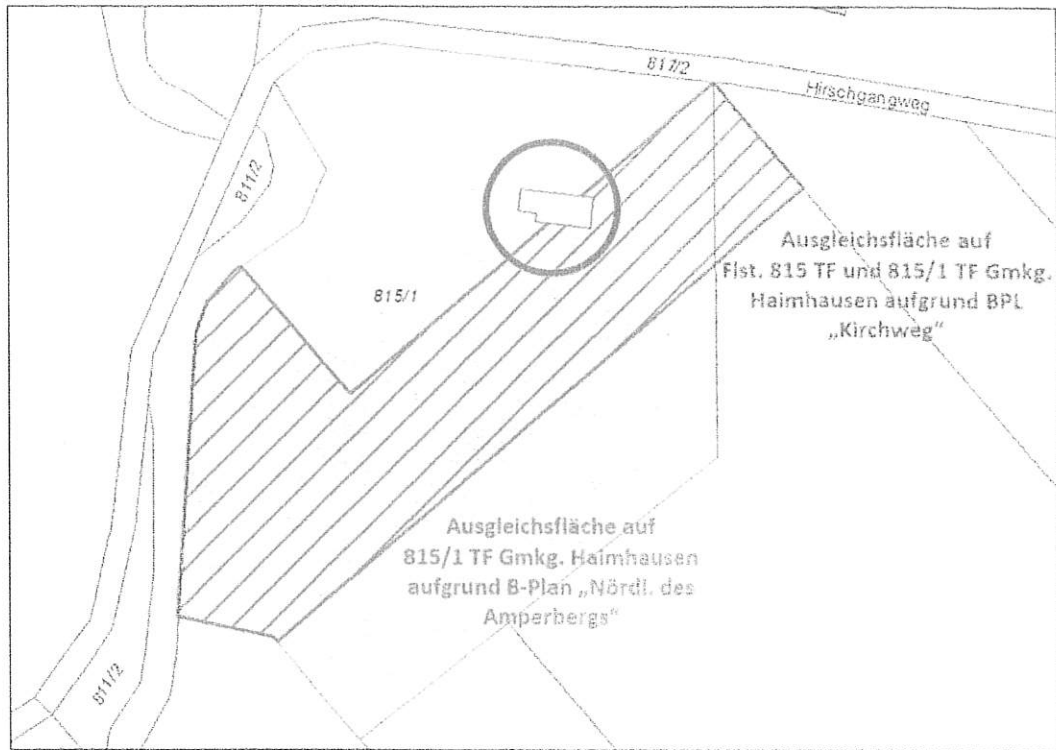
Die entsprechenden Baudenkmäler und das Bodendenkmal werden sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Hinweisen unter Pkt. 4 ergänzt.

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

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

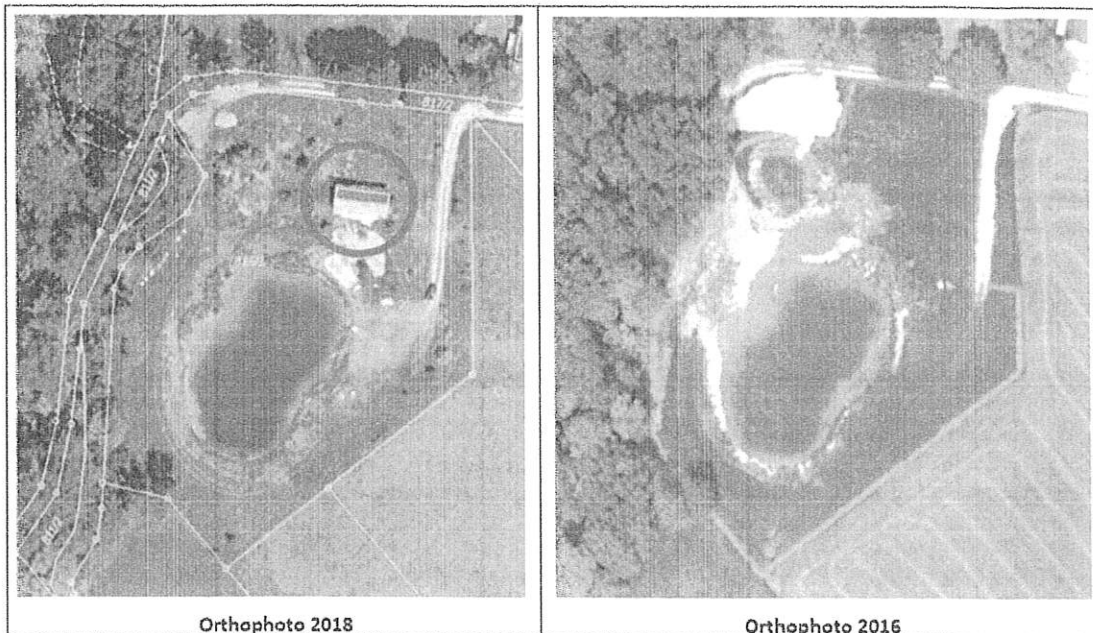
Zwischenzeit innerhalb dieser Ausgleichsfläche auch ein Gebäude errichtet (siehe hierzu Abb. 3 u. 4 auf Seite 4). Bitte um Überprüfung.

Abb. 3: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Abb. 4: Vergleich Orthophoto 2016 und 2018



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 / 2016"

Abwägung:

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

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

„Begründung:

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

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

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

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

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

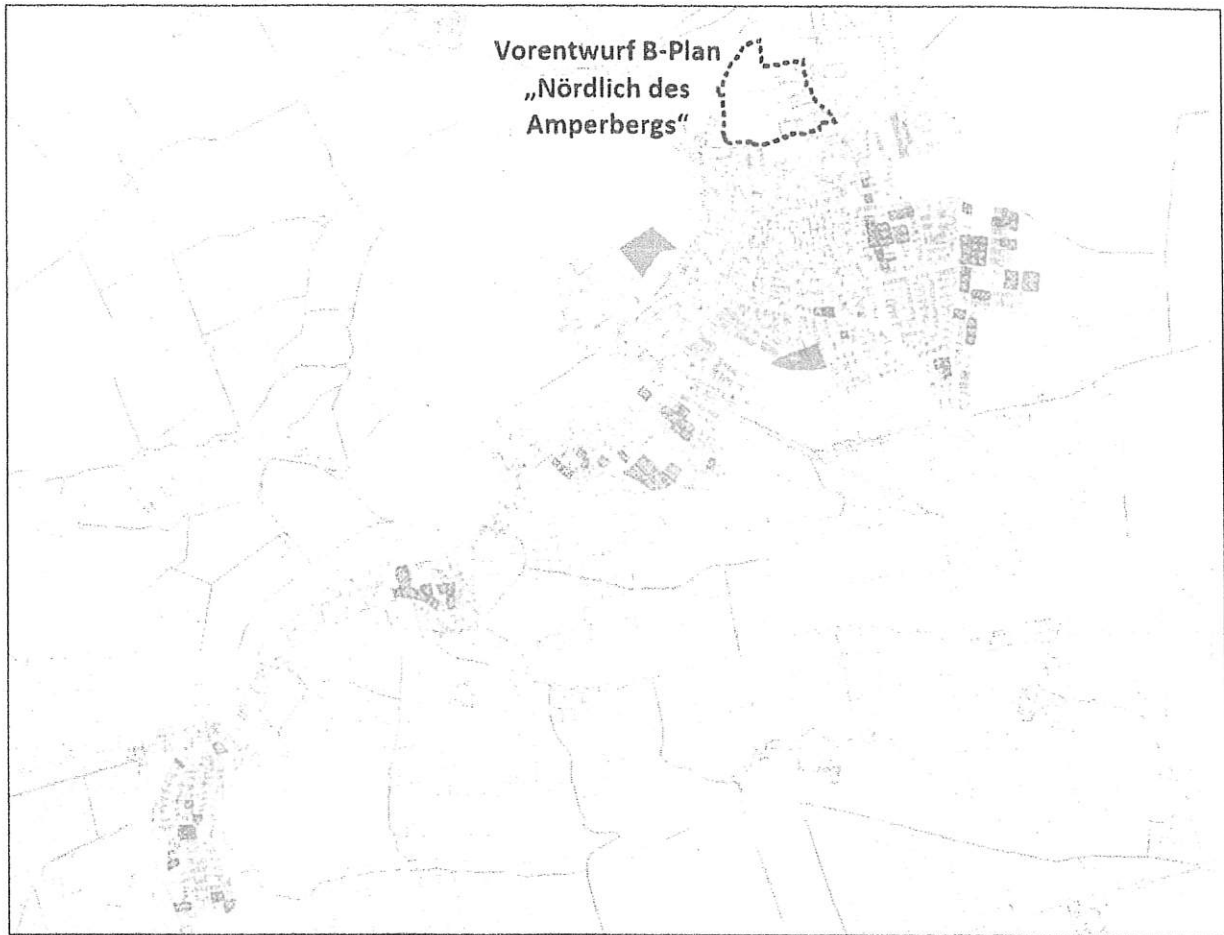
Allein davon sind wiederum in Haimhausen und Ottershausen folgende Potenziale ausgewiesen (siehe hierzu Abb. 5 auf Seite 6):

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

Es wird empfohlen die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche genauer zu begründen. Momentan lässt sich durch die vorgelegten Unterlagen der Bedarf der Neuausweisung nicht oder nur unvollständig nachvollziehen. Zudem erlauben sie keinen Rückschluss, ob und welche Alternativen geprüft wurden. Es ist darzustellen, ob die Flächen, die nach dem FNP

noch zur Verfügung stehen müssten, tatsächlich verfügbar sind oder für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.“

Abb. 5: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



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

Abwägung:

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

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

Seite 5 Punkt 2.3:

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

Abwägung:

Die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes „Schulgelände“ wird entsprechend der Anregung unter Teil C Pkt. 4.3 in der Begründung ergänzt.

Unverändert wird im Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

„Seite 9 Punkt 4.1:

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

Abwägung:

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

„Seite 40 Punkt 2.8:

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.12

Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Technischer Umweltschutz - vom 20.09.2021

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise:

Geruchsimmissionen:

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

Zunächst ist festzustellen, dass das in der Prognose dargestellte Untersuchungsgebiet nicht mit dem Plangebiet übereinstimmt. Die in Abb. 8 auf Seite 23 dargestellte Rastergeruchskarte ist zudem sehr grob und daher nur für eine erste Einschätzung zu verwenden. Für eine genaue Beurteilung der Geruchsimmissionen ist die Untersuchung an die vorgelegte Eingabeplanung mit den Gebäuden anzupassen bzw. eine detailliertere Rasterung vorzunehmen. Erst dann kann beurteilt werden, ob die Geruchsstundenhäufigkeiten nach der GIRL für allgemeine Wohngebiete von 10 % bzw. für Dorfgebiete von 15 % an den Immissionsorten eingehalten oder überschritten werden. Entsprechend der Geruchsimmissionsprognose sind im Plangebiet MDW1 Geruchsstundenhäufigkeiten von über 20 % der Jahresstunden zu erwarten. Die in den Festsetzungen unter (2) getroffenen Nutzungen schließen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnungen, Beherbergung und Büroräume) nicht zuverlässig aus, so dass hier schädliche Umwelteinwirkungen durch unzulässige Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Die in der Begründung ausgeführte Lage des Plangebietes am Ortsrand mit Übergang zum Außenbereich und die dadurch zulässigen höheren

Geruchsstundenhäufigkeiten für die angegebenen Gebietskategorien ist nach unserer fachlichen Meinung nicht für das gesamte Plangebiet anwendbar. Die Emissionen aus den Tierhaltungen entwickeln sich für das Plangebiet aus dem Innenbereich heraus, so dass insbesondere die mitten im Plangebiet liegenden Gebiete MDW1 bis 3 u.E. keinen Übergang zum Außenbereich darstellen. Wir empfehlen eine rechtliche Klärung, ob das im Plangebiet dargestellte dörfliche Wohnen als Übergang zum Außenbereich gesehen werden kann und nachfolgend höhere Geruchsstundenhäufigkeiten für die entsprechenden Gebietskategorien anwendbar sind.“

Abwägung:

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

„Gewerbelärm:

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

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

Verkehrslärm:

Es ist eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ausgehend von dem zu erwartenden Fahrzeugaufkommen für die Erschließungsstraße vorzulegen. An der Bestandsbebauung entlang der Straße „Am Amperberg“ ist zu prüfen, ob eine im Sinne der 16. BImSchV relevante Erhöhung der Lärmpegel an den Gebäuden auftritt, die zu Entschädigungsanforderungen der Nachbarn bzw. Anspruch auf Schallschutz führen kann. Wir bitten um eine gemeindliche Aussage, wie mit ggf. prognostizierten Ansprüchen nach der 16. BImSchV umgegangen werden soll.“

Abwägung:

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

„Betriebsbereich:

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

Abwägung:

Der Hinweis zum Betriebsbereich wird gemäß der Stellungnahme in die Begründung aufgenommen.

„Rechtsgrundlagen:

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

Grenzen der Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023

Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.13

Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft - vom 06.09.2021

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise:

1. Wendeanlagen

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

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

Abwägung:

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

„1.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

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

muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;

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

c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeughänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).“

Abwägung:

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

„2. Eingesetzte Sammelfahrzeuge

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand

der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 t aufweisen. Insbesondere bei der Einmündung von der öffentlichen Verkehrsfläche in den verkehrsberuhigten Bereich im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf die richtige Wahl der Schleppkurven zu achten.“

Abwägung:

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

„3. Mindestanforderung an Wendeanlagen

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

Abwägung:

Die Ausführung dient der Kenntnisnahme.

„4. Durchfahrtshöhen

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

Abwägung:

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

„5. Sonstige Hinweise

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

Abwägung:

Es wird auf die Abwägung zu Punkt 1 Wendeanlagen verwiesen.

„Rechtsgrundlagen:

§ 16 Nr. 1 mit Durchführungsanweisung DGUV Vorschrift 44;

Nr. 3 DGUV Information 214-033;

Nr. 6.1.2.2 RAST;

§ 15 Abs. 3 Satz 1 AWS“

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.2

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

TOP 2.2.2.14

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

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise:

Kompensationsbedarf:

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

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

Abwägung:

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

„Grünordnung:

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

Abwägung:

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

„Gehölzbestand:

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

Abwägung:

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

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

„Artenschutz:

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

Abwägung:

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

„Ausgleichsplanung:

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

Abwägung:

Die Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 143 sowie 815/1 sind bereits hergestellt. Auf diesen zwei Flächen sind die notwendigen Flächen in m² oder alternativ als Wertepunkte abzuziehen.

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

Erhaltungsmaßnahmen:

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

Entwicklungsmaßnahmen:

Uferabflachung im Nordosten des Fischweihers als Flachwasserbereich, Gehölzpflanzungen

„Sonstiges:

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

Abwägung:

Das kartierte Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Ampertal“ (ID 7635-301) wird unter D Pkt. 1.3.3 und Pkt. 2.1 im Umweltbericht entsprechend ergänzt. Die Pflanzliste wird gemäß der vorliegenden Anregung unter § 8 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen angepasst.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2.3

Planeranregungen

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) am 25.04.2023 werden die Planeranregungen vorbereitet und jeweils Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat ausgesprochen.

Bereits mit der Ladung bzw. Versendung der Sitzungsunterlagen zur BPU-Sitzung werden die Sachverhalte mit den Beschlussempfehlungen übermittelt. Die Beschlussergebnisse werden nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Sollten sich die jeweiligen Beschlüsse bzw. Sachverhalte wesentlich von der Vorlage unterscheiden, werden diese farblich markiert.

Der Beschlussbuchauszug des BPU vom 25.04.2023 zu TOP 2.2.3 ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 2.2.3 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung).

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.3

Planeranregungen

Sachverhalt:

Im Laufe des bisherigen Verfahrens stellte sich heraus, dass die Außen- und Innengrenzen der Flurstücke 370, 372 nicht feststehen. Es wurde daher eine Grenzermittlung beim Vermessungsamt in Auftrag gegeben. Im Ergebnis reduzieren sich die jeweiligen Grundstücksgrößen, was auch Einfluss auf die Größe des Bebauungsplanumgriffs hat. Insgesamt verkleinert sich das Plangebiet um ca. 300 m².

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die stattgefundene Grenzermittlung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und der daraus resultierenden Verkleinerung des Umgriffs um ca. 300 m² zur Kenntnis.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 3.2.4

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) am 25.04.2023 wird der Entwurf zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ vorberaten und eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat ausgesprochen.

Die Planunterlagen (Planzeichnung mit textl. Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht) sind im Sitzungs- und Dokumentenarchiv unter dem jeweiligen TOP des BPU gespeichert, siehe: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](http://www.komuna.net).

Bereits mit der Ladung bzw. Versendung der Sitzungsunterlagen zur Ausschusssitzung wurde der Sachverhalt mit der Beschlussempfehlung übermittelt. Das Beschlussergebnis wird nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Sollte sich der Beschluss bzw. der Sachverhalt wesentlich ändern, wird dies farblich gekennzeichnet.

Das Gremium wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Der Beschlussbuchauszug des BPU vom 25.04.2023 zu den TOP's 2.2.4 und 2.2.5 ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Beschlüsse des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 2.2.4 und 2.2.5 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung) und billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ in der Fassung vom 27.04.2023 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung). Die Verwaltung und das Planungsbüro werden mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023


Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.4

Billigung des Entwurfs

Sachverhalt:

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

Die Unterlagen zum Entwurf (Planzeichnung, textl. Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, Geländeschnitte, Geländeschnitte Lageplan) sind einsehbar im Sitzungs- und Dokumentenarchiv, siehe: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](#).

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

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

Es wird um Billigung des Entwurfs gebeten.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023



Elfriede Lechner



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

TOP 2.2

Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

TOP 2.2.5

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

Sachverhalt:

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

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

GRM Welshofer enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 05.05.2023



Elfriede Lechner

