



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadt-
entwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
alexander.frey@opla-augsburg.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-DAH 05-
32416/2021

Bearbeitung + [REDACTED]

Datum
06.10.2021

Gemeinde Haimhausen - Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung 3 (1) / 4 (1) -
Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs" - Proj.-Nr. 19134

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als
Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Überflutungen infolge von Starkregen

Aufgrund der Hanglage ist in diesem Bereich mit wildabfließendem Wasser zu rech-
nen. Die Gemeinde lässt dazu ja ein Sturzflutrisikomanagementkonzept aufstellen.
Die Ergebnisse sollten in diesem Bebauungsplan berücksichtigt werden. Insbeson-
dere sollte auch die geplante Straßenführung überprüft werden, damit wildabflie-
ßendes 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 25



cm 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 von 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."

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 einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

3. Niederschlagswasser

Trotz der grundsätzlich zur Versickerung geeigneten Böden kann es aufgrund der Hanglage zu einer nachteiligen Beeinflussung für die tiefgelegene 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Gemeinde Haimhausen
Bauverwaltung |
Hauptstraße 15
85578 Haimhausen

**Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs" und 16.Änderung des
Flächennutzungsplans
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB**

8. Oktober 2021

Sehr geehrte Frau .

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.g. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens mit parallel verfolgter Bebauungsplanneuaufstellung der Gemeinde Haimhausen.

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 ehem. Versorgungsfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche.

Der knapp 6.6 ha Geltungsbereich nördlich der Bebauung an der Straße AM Amperberg und ist eingebettet in ein bauliches Umfeld aus Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche 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.

+++ Aktuelle Informationen rund um das Coronavirus und Hinweise für Betriebe finden Sie auf unserer Webseite: www.hwk-muenchen.de/corona +++

Ansprechpartner:

Telefon 0
Telefax ..

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01



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. 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.

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.

Der zwischen Dorfgebiet und der im westlichen Bereich überwiegender Wohnnutzung vermittelnde Teilfläche MDW 1 kommt so eine wichtige Rolle zu : Gemäß Plankonzept sollen südlich des Parkstadis 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 einer bedarfsgerechte Nutzung erweisen, eine wesentliche Bedeutung zu.

Mit freundlichen Grüßen

Referentin

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Donnerstag, 23. September 2021 08:42
bauamt@haimhausen.de

Betreff:

Gemeinde Haimhausen - Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung 3 (1) / 4
(1) - 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Nördlich des
Amperbergs", Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs" - Proj.-Nr. 19134

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Allerdings enthält der Bebauungsplan unter „TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN“ auf S. 18 unter „2. IMMISSIONSSCHUTZ“, „2.1 Landwirtschaft“ folgenden Passus:
„Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet 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 Veronika Geisenhofer Pfarrstr. 3, Rosemarie Asang Pfarrstraße 18 a, Thomas Kranz Pfarrstr. 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.“

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

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
Abteilung Bildung und Beratung (L2)
Kaiser-Ludwig-Straße 8 a
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon +49 89 309-111
Fax +49 89 309-112
www.aelf-ff.bayern.de



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

- per E-Mail bauamt@haimhausen.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_DAH-5-5-5	München, 26.08.2021

**Gemeinde Haimhausen, DAH;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Amperbergs";
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

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 Doppelhäusern, jedoch auch Geschößwohnungsbau und ein Parkstadel vorgesehen.

Bewertung

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



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 ergibt, 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.

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.

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

Mit freundlichen Grüßen

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Angelika Keferloher

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>
Gesendet: Dienstag, 31. August 2021 12:48
An: alexander.frey@opla-augsburg.de; Bauamt
Betreff: Gemeinde Haimhausen, Lk Dachau; Aufstellung des Bebauungsplanes
"Nördlich des Amperbergs"; § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zu dem o. g. Vorhaben 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.

Mit freundlichen Grüßen

RPV | Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60, 80335 München
Telefon

www.region-muenchen.com

Von:
Gesendet: Dienstag, 28. September 2021 14:42
An:
Betreff:
Anlagen: B-Plan Nördlich des Amperbergs
Nummer 2021567 vom 27.09.2021.pdf

Von:
Gesendet: Montag, 27. September 2021 17:41
An: Poststelle <Poststelle@haimhausen.de>
Cc: markus.griechbaum@opla-augsburg.de
Betreff: Datenerfassung für Neubaugebiet B-Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir haben unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungsverfahren abgegeben.

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich

- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.

Für Ihre Mithilfe bedanken wir uns schon im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
TECHNIK NIEDERLASSUNG SÜD

Gainger Straße 2, 86368 Gersthofen


www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:

www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Büro OPLA
Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	24.08.2021	P-2019-1511-2_52	22.09.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Haimhausen, Lkr. Dachau: Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des
Amperberges" sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

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 des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

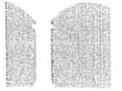
Tel.: C
Fax: C
beteiligung@bfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300
www.bld.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM



D-1-74-121-9, Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im südlichen Winkel Turm mit geschwungener Haube, 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 Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 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).

Mit freundlichen Grüßen

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Fachbereich: Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle T

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Bebauungsplan

40/610-4/3 BL210048

in der Fassung vom 22.07.2021

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förm. Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Siehe Anlage

Rechtsgrundlage

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

4. **Einwendungen** aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind

Rechtsgrundlagen



Landratsamt Dachau
Bauleitplanung

Telefon: -----
Telefax: -----
E-Mail: -----
Internet: -----

Datum: 15.09.2021

Bebauungsplan Haimhausen „Nördlich des Amperbergs“
40/610-4/3 BL210048

Sehr geehrte Damen und Herren,
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 Artikel 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 notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.



Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

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

Flächen der Feuerwehr

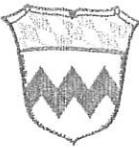
Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

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. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Mit freundlichen Grüßen



Fachbereich: Rechtliche Belange

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Bebauungsplan

Nördlich des Amperbergs
mit Grünordnungsplan
in der Fassung vom 22.07.2021

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- Rechtsgrundlagen

- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

- Aufgrund des § 1 a II 4 BauGB empfehlen wir im Bebauungsplan ebenfalls die Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung einzufügen und in tabellarischer Form auch die vorhandenen Flächenpotenziale darzulegen (s. hierzu auch die Stellungnahme des Fachbereichs Geoinformation)
- Wie soll die Erschließung im MD erfolgen? Gibt es dazu Überlegungen?
- 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.
- Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzungen zu den Fassaden- / Dachgestaltungen (grelle Farben, glänzende, reflektierende Materialien) gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstoßen.
- Es bestehen auch Zweifel an der Bestimmtheit der Bußgeldvorschrift.

- Rechtsgrundlagen

[Empty rectangular box]

Grenzen der Abwägung

[Empty rectangular box]

Dachau, den 14.09.2021



Fachbereich: Geoinformation (GIS)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Haimhausen
Bebauungsplan
Nördlich des Amperbergs
in der Fassung vom 22.07.2021

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- Rechtsgrundlagen

- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

- Rechtsgrundlagen

- Grenzen der Abwägung

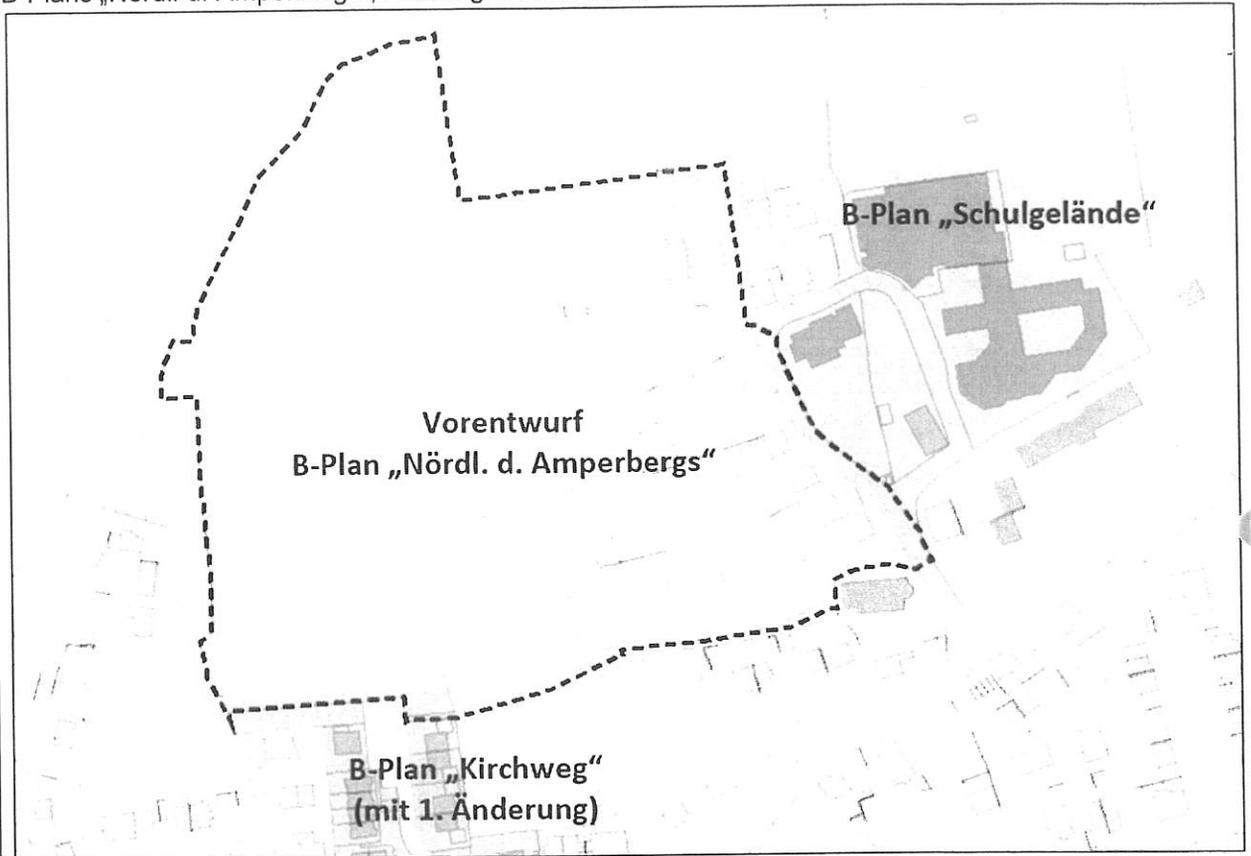
Allgemein:

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

Planzeichnung:

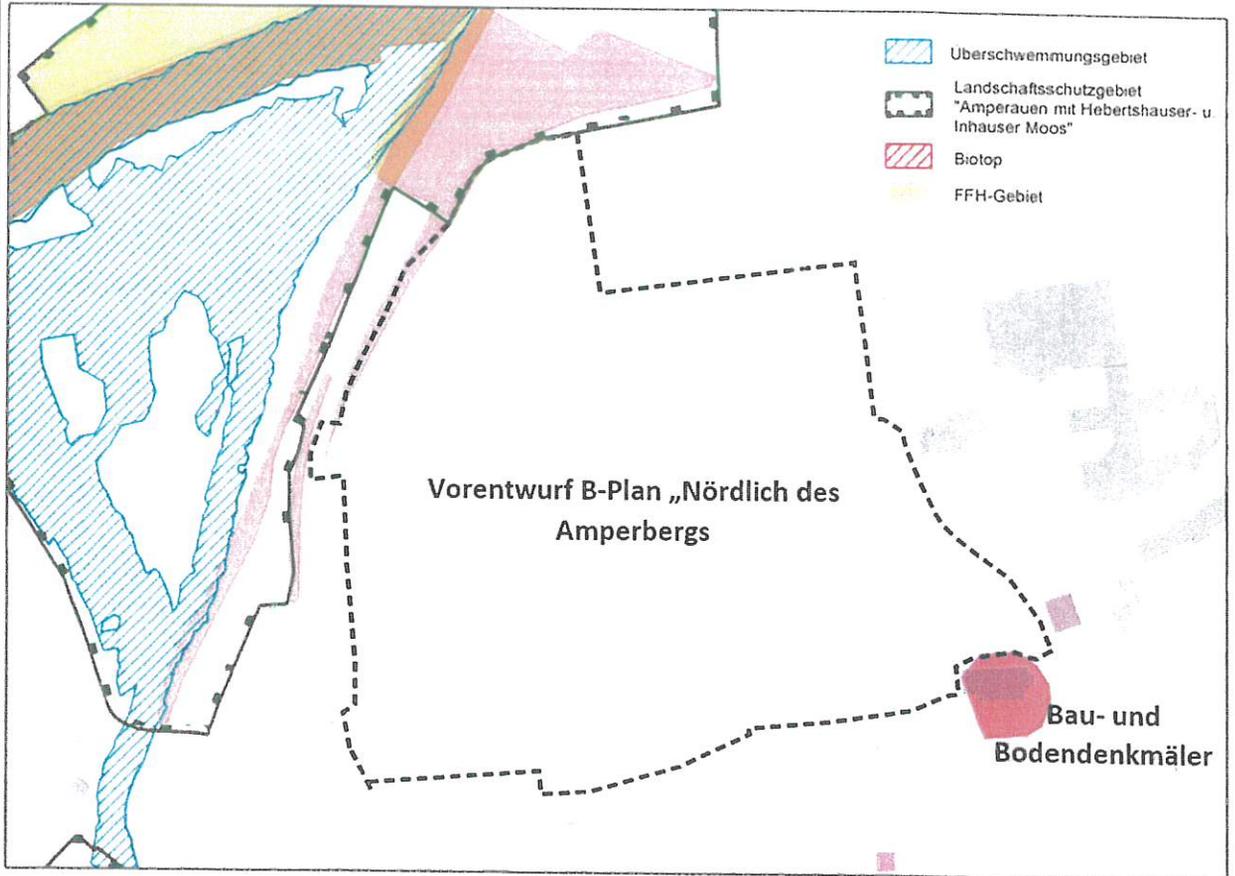
Angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans „Nördl. des Amperbergs“ verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser- u. Inhauser Moos“, sowie ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet (siehe hierzu Abb. 2 auf Seite 3).

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

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

- Baudenkmal: Pfarrkirche St. Nikolaus (Aktennr. D-1-74-121-9)
- Baudenkmal: Pfarrhaus (Aktennr. D-1-74-121-10)
- Baudenkmal: Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte (Aktennr. D-1-74-121-8)
- Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Haimhausen und ihrer Vorgängerbauten (Aktennr. D-1-7635-0311)
- FFH-Gebiet „Ampertal“
- Flachlandbiotop (Biotophaupt Nr. 7635-0020 „Hangmischwald an der Amper-Leite bei Haimhausen“)

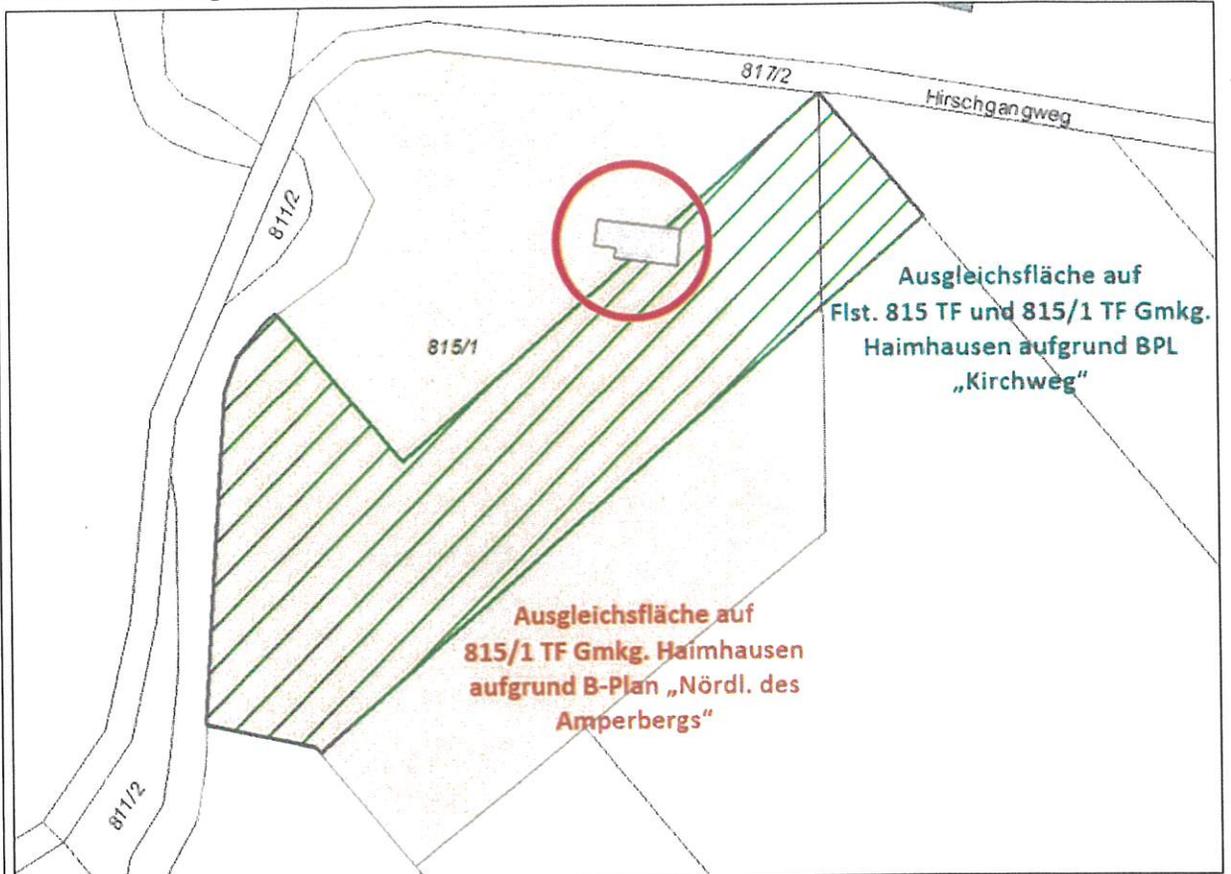
Abb. 2: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau überlagert mit dem Geltungsbereich des B-Plans „Nördl. d. Amperbergs“, Fassung v. 22.07.2021



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

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

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:

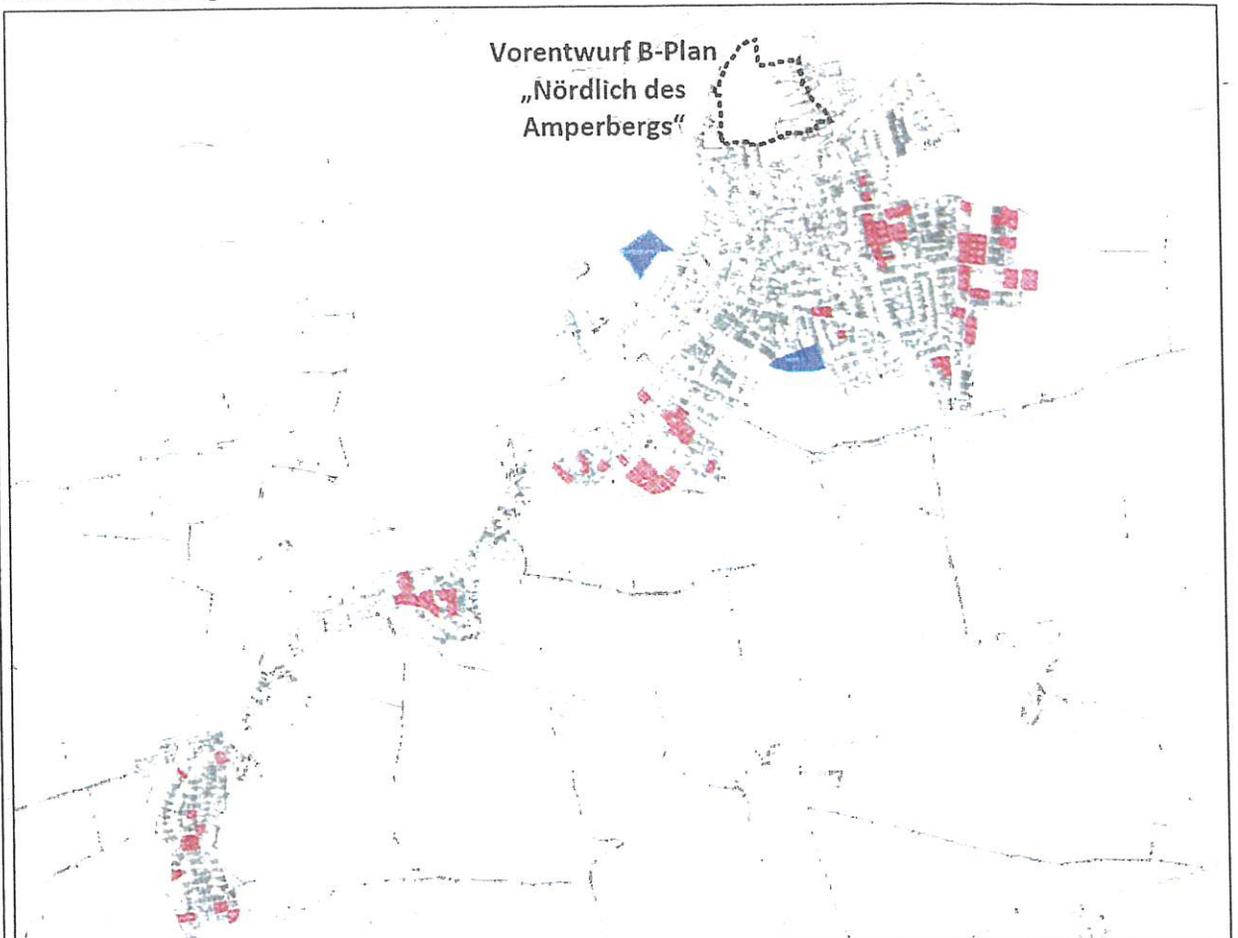
	Baulandpotential mit Baurecht	Bauerwartungsland (FNP vorhanden)
Wohnbaufläche	6,5 ha	2,9 ha
Gemischte Baufläche	1,4 ha	-

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)

Seite 5 Punkt 2.3:

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

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.

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.



Fachbereich: Technischer Umweltschutz

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Haimhausen
Bebauungsplan
"Nördlich des Amperbergs"
in der Fassung vom 22.07.2021

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- Rechtsgrundlagen

- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

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.

Gewerbelärm

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

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

Verkehrslärm

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

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

„Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.“

Rechtsgrundlagen

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

Dachau, den 20.09.2021



Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Haimhausen
Bebauungsplan
"Nördlich des Amperbergs"
in der Fassung vom 22.07.2021

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1. (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)

3. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- Rechtsgrundlagen

- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

1. 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.

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).

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.

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).

4. Durchfahrtshöhen

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

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.

Rechtsgrundlagen

§ 16 Nr. 1 mit Durchführungsanweisung DGUV Vorschrift 44;
Nr. 3 DGUV Information 214-033;
Nr. 6.1.2.2 RAS;
§ 15 Abs. 3 Satz 1 AWS

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 06.09.2021



Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Haimhausen
Bebauungsplan
BPL Nördlich des Amperbergs mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2021

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Fachliche Stellungnahme:

1.	<input type="checkbox"/> (Entgegenstehende) <u>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u> , die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen
2.	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte <u>eigene Planungen und Maßnahmen</u> , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmli. Widerspruch nach § 7 BauGB)
3.	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
4.	<input checked="" type="checkbox"/> Hinweise , die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen
<p>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 All und der Faktorenspanne 0,8-1,0 zu bewerten.</p> <p>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.</p>	

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 Baumängen 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.

Artenschutz

Auf Grund der Nähe des benachbarten Waldbiotops ist vom Vorkommen diverser Vogel- und Fledermausarten, aber auch mit geschützten Kleinsäugetieren wie der Haselmaus muss gerechnet werden. Es ist nicht ersichtlich, ob durch die geplante Bebauung europarechtlich geschützte Arten, vor allem aus oben genannten 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.

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.

Sonstiges:

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

Rechtsgrundlagen

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

§ 39 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG

Grenzen der Abwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB

Dachau, den 04.10.2021