

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 4

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

Sachverhalt:

Bekanntlich sollen im Bereich „Am Kramer Kreuz“ ein Verbrauchermarkt sowie Wohnbau- bzw. gemischtgenutzte Flächen entstehen.

Da das Areal im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, bedarf es einer Änderung in diesem Bereich sowie die Aufstellung zweier Bebauungspläne.

Die Bauleitverfahren schreiten voran: Zwischenzeitlich haben in den jeweiligen Verfahren 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.

Die hierzu jeweils eingegangenen Stellungnahmen werden **am 25.04.2023 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) vorberaten**. Vertreter des Planungsbüros TB Markert und vom Vorhabenträger Ratisbona werden im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen, einen allgemeinen Überblick über die verfahrensrelevante Abwägung geben und den jeweils aktuellen Planstand vorstellen.

Aufgrund von Anpassungen der Planung hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ und damit auch der 17. Flächennutzungsplanänderung geändert, siehe TOP 4.1.1 und 4.3.1.

Sofern mit den Entwürfen Einverständnis besteht, können die Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse gefasst werden.

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

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck

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 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ beschlossen. Mit Beschluss vom 15.09.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereichs modifiziert.

Mit dem beratenen Vorentwurf (in der Fassung vom 15.09.2022) wurde im Anschluss sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 20.10.2022 standen zudem Vertreter vom Planungsbüro TB Markert und der Vorhabenträgerin Ratisbona in einem Erörterungstermin für eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele und zur Entgegennahme von Anregungen in der Schulaula zur Verfügung.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden dem **Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am 25.04.2023** zur Vorberatung mit entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat 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 \(komuna.net\)](http://komuna.net)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck

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 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 4.2.1

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) am 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 Sitzungsvorlagen 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 Beschlussergebnis des BPU vom 25.04.2023, TOP 3.2.1, ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 3.2.1 (Anlage zur Niederschrift).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023

Andrea Fischböck



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 3.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.1

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

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.09.2022, angeschlagen am 16.09.2022, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) im Zeitraum vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Zudem wurde am 20.10.2022 ein Erörterungstermin angeboten, in dem eine Vertreterin des Planungsbüros TB Markert und Vertreter des Vorhabenträgers Ratisbona interessierten Bürgerinnen und Bürgern für eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zur Verfügung standen.

In diesem Erörterungstermin wurden Themen angesprochen bzw. Fragen gestellt, die ausschließlich die Bauleitplanung zum Verbrauchermarkt betreffen. Diese werden gesondert in TOP 3.3.2 behandelt.

Von einem Bürger/Teilnehmer und einer Bürgerin/Teilnehmerin erfolgte folgende Äußerung, die auch im Nachgang schriftlich am 26.10.2022 gegenüber der Gemeinde wie folgt wiederholt wurde:

„Einwendungen zum ‚Sondergebiet Einzelhandel‘ und ‚Wohnen und Leben am Kramer Kreuz‘

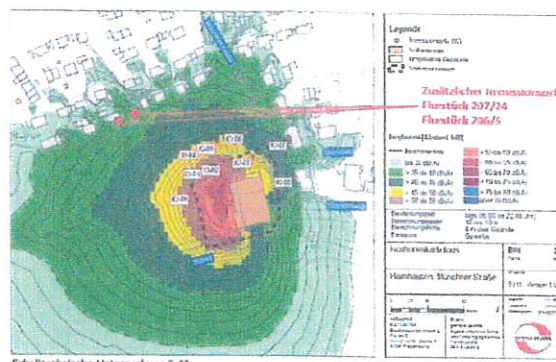
...hiermit stellen wir Ihnen wie folgt unsere Einwendungen zu o.g. Baugebiet form- und fristgerecht zu. Als mittelbare Anlieger sind wir nicht gegen den neuen Supermarkt, sondern für einvernehmliches Nebeneinander zwischen Nahversorgung und bestehender bzw. künftiger Wohnbebauung.

- In der schalltechnischen Untersuchung vom 01.06.2022 ist das bestehende Wohngebiet ‚Brunnenfeld‘ nicht als Wohngebiet klassifiziert (S. 9, Abb. 1, gelbe Markierung, s.u.). Auch mit aufgehobenem Bebauungsplan handelt es sich

weiterhin um ein reines Wohngebiet, für das die gültigen Immissionsrichtwerte anzusetzen sind. Insbesondere für den südlichen unverbauten Rand des reinen Wohngebietes (S. 43, im Bereich der roten Markierung s.u.) sollte ein ausdrücklicher Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte erfolgen.



ABBILDUNG 1: rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld des Vorhabens sowie angedachte und mögliche Nutzungen von angrenzenden Flächen (unmaßstäblich)



Schalltechnische Untersuchung 5.43

- Laut schalltechnischer Untersuchung ist während der Nacht von 22 Uhr bis 6 Uhr die Nutzung der äußeren Stellplätze (S. 24) und eine Nachtlieferung mit einem LKS (S. 26) auszuschließen. Für eine dauerhaft wirksame Umsetzung dieser Anforderungen im realen Betrieb fordern wir eine zeitgesteuerte Schranke an der Einfahrt zum Betriebsgelände. Akustische Rückfahrwarner der LKW sind auf dem Betriebsgelände abzustellen (S. 12). Eine Umsetzung dieser Anforderung im realen Betrieb erscheint aus organisatorischen und rechtlichen Gründen äußerst fragwürdig.
- In der schalltechnischen Untersuchung wird ein mögliches Neubaugebiet westlich des Vorhabens als Mischgebiet ausgewiesen (S. 9, Abb. 1), die Untersuchung weist am Immissionsort IO 09 auf dem Acker eine sehr knappe Unterschreitung der Grenzwerte für ein Mischgebiet aus (S. 23, Tab. 18). Die hohen schalltechnischen Emissionen, ausgehend vom Marktplatz, wirken sich stark limitierend auf die Gestaltungsmöglichkeiten eines künftigen Baugebietes aus. Die Immissionen im westlich angrenzenden Gebiet können signifikant reduziert werden, wenn nicht – wie optional geplant – die mittleren, sondern die äußeren Stellplätze mit einer PV-Anlage überdacht werden. Mit dieser Maßnahme bleibt eine optionale Wohnbauentwicklung nach Westen auch künftig städtebaulich angemessen gestaltbar und Verschwendung wertvollen Baugrundes durch eine eingeschränkte Bebauung wird vermieden.

Wir bitten den Gemeinderat höflich, oben genannte Punkte bei den kommenden Entscheidungen zum ‚Kramer Kreuz‘ zu berücksichtigen. Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sollten als verbindliche Auflagen in den Genehmigungsbescheid und in den Vertrag zwischen Gemeinde und Investor aufgenommen werden.“

Abwägung:

Die Äußerungen der Bürger*innen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen ausschließlich die Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“. Es wird daher auf den TOP 3.3.2 verwiesen.

Beschluss Nr. 1:


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

„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am 20.10.2022 ein Erörterungstermin stattgefunden hat. Ebenfalls werden die Äußerungen der Bürger*innen zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs ist jedoch nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 4.2.2

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) vom 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 den 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 3.2.2, 3.2.2.1 bis 3.2.2.16 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 3.2.2, 3.2.2.1 bis 3.2.2.16 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023

Andrea Fischböck



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 3.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

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:

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. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
7. Deutsche Telekom AG
8. Eisenbahnbundesamt
9. Energienetze GmbH
10. Erzbischöfliches Ordinariat
11. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
12. E-Werke Haniel Haimhausen
13. Gemeinde Eching
14. Gemeinde Fahrenzhausen
15. Gemeinde Hebertshausen
16. Gemeinde Röhrmoos
17. Handwerkskammer für München und Oberbayern
18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
19. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
20. Landratsamt Dachau
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
24. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
25. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

26. Regionaler Planungsverband München
27. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
28. Stadt Unterschleißheim
29. Stadtwerke Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
32. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
33. TenneT TSO GmbH
34. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
35. Die Autobahn GmbH des Bundes
36. Deutsche Glasfaser
37. Bayernets GmbH
38. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
39. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
40. Deutsche Post AG
41. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
42. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
43. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
44. Pledoc GmbH

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayernwerk Netz GmbH
4. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
5. Erzbischöfliches Ordinariat
6. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
7. E-Werke Haimhausen
8. Gemeinde Fahrenzhausen
9. Gemeinde Röhrmoos
10. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflegerin
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
12. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
13. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
14. Stadt Unterschleißheim
15. Stadtwerke Unterschleißheim
16. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
17. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
18. Die Autobahn GmbH des Bundes
19. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
20. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
21. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
22. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

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

1. Energienetze GmbH

2. Gemeinde Eching
3. Gemeinde Hebertshausen
4. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
5. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
6. Regionaler Planungsverband München
7. TenneT TSO GmbH
8. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
9. Bayernets GmbH
10. Deutsche Post AG

In den nachfolgenden TOP's (3.2.2.1 bis 3.2.2.16) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem BPU zur Vorberaterung vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

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

„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: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Energienetze GmbH, die Gemeinden Eching und Hebertshausen, die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, die Polizeiinspektion Dachau - Abteilung Straßenverkehr, der Regionale Planungsverband München, die TenneT TSO GmbH, die Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, die Bayernets GmbH und die Deutsche Post AG keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023

Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.1

Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 27.10.2022

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilte folgendes mit:

„...bzgl. der o.g. Planung verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2022 und vom 27.10.2022 bzgl. des BPL ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ und des FNPs ‚17. Änderung des Flächennutzungsplans‘. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.“

Am 13.10.2022 wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ wie folgt Stellung genommen:

„...Im Punkt Hinweise bitten wir Sie, den Text unter Punkt „14 Immissionen“ folgendermaßen zu erweitern:

Der Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Des Weiteren bitten wir um Aufnahme folgender Anmerkungen in den Hinweisen unter Punkt „13 Anpflanzen“:

Durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für den Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter des umliegenden Feldstückes entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und der Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang des Plangebiets muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

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

Am 27.10.2022 wurde sich wie folgt geäußert:

„...nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 13.10.2022 bzgl. des Bebauungsplanes zum ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘-Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Ferner erheben wir keine Einwände!“

Abwägung:

Der in der Vorentwurfsfassung enthaltene Hinweis zu den auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Emissionen wird um Angaben zu möglichen Tages- und Nachtzeiten von Lärmbeeinträchtigungen ergänzt:

„Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.“

Ein Verweis auf die geltenden Regelungen gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, wird im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eine produktionsintegrierte Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde geprüft, jedoch nicht aufgenommen. Auf den für einen Ausgleich verfügbaren Flächen erfolgt stattdessen eine umso stärkere Aufwertung des Ausgangszustandes.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird um Verweise auf Einwirkungszeiten von landwirtschaftlichen Emissionen und geltende Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzungen ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.2

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.09.2022

Sachverhalt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Planung befindet sich in siedlungsgünstiger Lage im Umfeld mehrerer bekannter Bodendenkmäler. Weitere Bodendenkmäler sind diesen Umständen nach anzunehmen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie

Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3/ Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/i (B127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/ NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom

4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08, 1 BvR 2351/08, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

Abwägung:

Der Bebauungsplan verweist bereits auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern. Im Plangebiet ist bisher kein Denkmal bekannt. Ein Hinweis, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird im Bebauungsplan aufgenommen. In der Begründung wird auf weiterführende Informationen und Möglichkeiten für bauliche Vorhaben im Falle eines Denkmalfundes verwiesen.

Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus die Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplanentwurf, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird den Grundstückseigentümern zudem empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023

Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.3

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 10.10.2022

Sachverhalt:

Die Deutsche Telekom AG hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Telekom Deutschland 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.“

Ferner wurde folgendes mitgeteilt:

„...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 Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen. Wie 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 zu 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 Ausbauentcheidung 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. ...“

Abwägung:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs 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 des Bebauungsplanvorentwurfs sind nicht angezeigt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023


Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.4

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022

Sachverhalt:

Das Eisenbahn-Bundesamt nahm am 06.10.2022 wie folgt Stellung:

„...das Eisenbahn-Bundesamt ist die 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 des § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Wohnen und Leben am Kramer Kreuz‘ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.“

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Süd, Kompetenzzentrum Baurecht in München, wird im nächsten Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.

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 im Bebauungsplanvorentwurf sind nicht angezeigt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.5

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2022

Sachverhalt:

Nach Gewährung einer Fristverlängerung teilte die Handwerkskammer für München und Oberbayern folgendes mit:

„Die beiden o.g. Bebauungsplanaufstellungs- und das parallel verfolgte Flächennutzungsplanänderungsvorhaben der Gemeinde Haimhausen schaffen die planerische Grundlage für die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² zuzüglich eines 100 m² umfassenden Backshop mit Café in einem neu auszuweisenden Sondergebiet ‚Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ nach § 11 BauNVO westlich der Münchner Straße und St2339 neben – der immissionsschutzrechtlichen Situation durch Vorbelastung aus dem Verkehrslärm geschuldet, (im Entwurf noch nicht näher konkretisierten) mischbaulichen Strukturen, für die wiederum ein 1.800 m² großes Mischgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt wird. Beides soll südlich an ein insgesamt 4.000 m² großes Allgemeines Wohngebiet anschließen. Östlich bestehen gemäß dem seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrammerweg“ einzeilige Mischgebietsflächen ganz im Süden und Wohnbauflächen nördlich daran anschließend. Gemäß beiliegender Verkehrsuntersuchung ist eine 8.8 ha umfassende Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Westen längerfristig geplant.

Mit dem Vorhaben für die Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes wird ein dezentraler Standort gewählt, der nach Aufgabe des einzig bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern den Schwerpunkt der Nahversorgung ganz eindeutig in die Randlage verschiebt. Das Vorhaben verstärkt nur städtebauliche Ungleichgewichte, die der Anziehungskraft der Ortsmitte und integrierten Lagen als Nahversorgungsschwerpunkt letztlich nur weiter schaden. Gerade für die zunehmend älter werdende Bevölkerung wird damit die Erreichbarkeit und in der Folge eine angemessene Nahversorgung nur noch mehr in Frage gestellt werden.“

Abwägung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich im Wesentlichen auf die Bauleitplanung zum südlich des Geltungsbereiches geplanten Sondergebietes. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung des Bebauungsplanes „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“.

Beschluss Nr. 1:

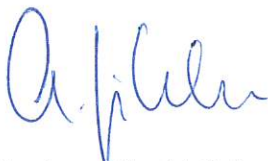
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.6

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 25.10.2022

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise

Planfassung mit Festsetzungen:

Verkehrslärm:

Das geplante allg. Wohngebiet (WA) sowie das geplante Mischgebiet (MI) sind Verkehrslärm der Münchner Straße ausgesetzt. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka Akustik mit Nr. 6422 vom 31.08.2022 eingeholt, welches neben dem Verkehrslärm auch den Gewerbelärm, der von den bzw. auf die geplanten Gebiete einwirkt, berechnet hat.

Vom Verkehr wurden max. Pegel von 64 dB(A) tags sowie 56 dB(A) nachts an den Baugrenzen westl. der Münchner Straße ermittelt. Diese überschreiten im WA die Orientierungswerte der DIN 18005 um 9/11 dB(A) tags/nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV um 5/7 dB(A) tags/nachts. Im MI werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 4/6 dB(A) tags/nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV nur nachts um 2 dB(A) überschritten.

Grundsätzlich bitten wir zu prüfen, ob die beiden Gebiete so getauscht werden können, dass die hinten liegende MI-Bebauung (2 Bauplätze, derzeit Fl.-Nrn. 196 und 197) an die Münchner Straße verlegt wird. Somit befände sich nur noch ein WA-Flurstück direkt an der Münchner Straße, was aus Lärmschutzgründen gegen Verkehrslärm sehr zu begrüßen wäre. Das Heranrücken des WA an den

Verbrauchermarkt wäre u.E. in dieser Phase der Planung noch mit Anpassungen, die im Gutachten neu berechnet und dann festgesetzt werden müssten, durchführbar.

Sollte dies nicht in Erwägung gezogen werden, nehmen wir wie folgt Stellung:

Für das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zwar nicht rechtsverbindlich anzuwenden, sie stellen aber insbesondere bei Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. ungesunder Wohnverhältnisse dar (siehe Rechtsprechung des BVerwG Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04).

Als Schutzmaßnahmen für zukünftige Bewohner wurde, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel des Bauplatzes, die Einhaltung der DIN 4109-1:2018-01 für die Schalldämmmaße der Außenbauteile gefordert. Weiter wurden nur für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Belüftungseinrichtungen in Bereichen mit > 50 dB(A) nachts gefordert.

Eine Unterscheidung der Baugebiete in ihren Anforderungen zum Schallschutz findet so gar nicht statt, obwohl diese sich, wie oben sichtbar, deutlich unterscheiden. Anstatt eines reinen Abstellens auf ruhige Innenräume durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ohne die Möglichkeit zum Außenbezug, fordern wir, die Festsetzungen zum Immissionsschutz zu erweitern. Als erstes sollte eine Forderung nach Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit aufgenommen werden. Somit können, je nach Lage des Gebäudes in den Gebieten, evtl. weitere Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Weiter sind in Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV anstatt reiner Belüftung über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Vorbauten, verglaste Loggien, Hafencity-Fenster etc.) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen. Gedämmte Wände und Schallschutzfenster verlieren ihren Zweck bei einer Fensteröffnung, die in der Bevölkerung noch immer von einem Großteil der Bewohner gewünscht und durchgeführt wird.

Darüber hinaus geben wir zu Bedenken, dass nach DIN 18005, Beiblatt 1, bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher empfehlen wir, die Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den betreffenden Fassaden mit Überschreitung von 45 dB(A) nachts im ganzen Plangebiet grundsätzlich mit einer kontrollierten, schallgedämmten Belüftung auszustatten, sofern nicht bauliche Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, Hafencity-Fenster etc.) festgesetzt sind.

Da das schalltechnische Gutachten keine konkrete Lage der Gebäude im Plangebiet berücksichtigt hat, sind zur Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen sowohl die am Gebäude jeweils anliegenden Beurteilungspegel sowie die erforderlichen Schalldämmmaße nach den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sollte im Zuge der weiteren Bauleitplanung bereits eine konkrete Bebauung festgesetzt werden, können die zu fordernden Maßnahmen durch eine Erweiterung des schalltechnischen Gutachtens um fassadenscharfe Pegel gleich in der Planfassung mit Planzeichen verankert werden.

Unsere Forderungen für die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind:

-Beibehaltung der Ziffer 6.1 (bis auf s.u. schalltechnisches Gutachten)

-Ziffer 6.2:

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 sind grundsätzlich an lärmabgewandten Fassaden zu errichten. Ausnahmen davon sind zulässig, wenn nachfolgende Festsetzungen erfüllt werden.

- Ziffer 6.3:

Jeweils mindestens ein Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i.S. der DIN 4109-1:2018-01 mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV ist mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (Prallscheiben, Vorbauten, verglaste Loggien, Hafen city-Fenster etc.) auszustatten. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in

Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden.

-Ziffer 6.4:

Abweichend davon ist in Büroräumen mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV nur der Einbau einer schallgedämmten Belüftungsanlage erforderlich.

-Ziffer 6.5:

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die eingebauten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht maßgeblich mindern und selbst zu keiner spürbaren Erhöhung des Innenschallpegels beitragen. Durch die schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind ausreichende Luftwechselraten sicherzustellen.

-Ziffer 6.6:

Zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten, welches die anliegenden Beurteilungspegel fassadenscharf nachweist, vorzulegen.

Weiter fordern wir den Ausschluss von Baugenehmigungen im Freistellungsverfahren, da der Lärmschutz beim Wohnbau sowie im gewerblichen Bau einer fachlichen Prüfung bedarf.

Hinweise:

-In Ziffer 5. der Hinweise bitten wir, in den Satz nach „haben die“ das Wort „zulässige“ einzufügen, da sonst alle ortsspezifischen lw. Emissionen, also auch grundsätzlich unzulässige Emissionen hinzunehmen wären.

- Die Hinweise zu den Wärmepumpen sind so nicht mehr korrekt. Nach unseren neusten Informationen hat das LfU den Info-Flyer dazu zurückgezogen, dieser ist nicht mehr

beziehbar. Wir schlagen daher vor, als Informationsquelle zu Wärmepumpen den im Internet abrufbaren Leitfaden der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, genannt Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, der 2020 aktualisiert worden ist, zu empfehlen. Zur genaueren

Planung bietet das Land Sachsen-Anhalt einen Schallrechner bzw. auf o.g. Leitfaden

basierend ein Anwendungstool an, welches ebenfalls vom LfU empfohlen wurde.

Schalltechnisches Gutachten:

Im o.g. schalltechnischen Gutachten sind Lärmpegelkarten mit Lärmpegelbereichen zum maßgeblichen Außenlärm enthalten, die auch in die Planfassung eingearbeitet wurden (s. Festsetzung Ziffer 6.1). Diese Lärmpegelkarten sind fehlerhaft und müssen korrigiert und danach in der Planfassung ausgetauscht werden. Dabei ist zu beachten, dass nach der DIN 4109-2:2018-01, Ziffer 4.4.5.1, diejenige Zeit herangezogen werden muss, die die höheren Anforderungen ergibt. Für nur tagsüber genutzte Räume, hier Büros, ist der Tagpegel maßgeblich.

Im Gutachten wird zur Lärmberechnung auch die im Süden des Plangebiets vorbeiführende Staatsstraße herangezogen. Wir bitten für diese durchgehend die Bezeichnung St 2339 zu verwenden.

Begründung:

In Ziffer 6.7 der Begründung werden Maßnahmen aufgelistet, die zwar im Gutachten beschrieben sind, aber nicht im Plan festgesetzt worden sind. Nach der Beschlussfassung über unseren o.g. Vorschlag zur Anpassung der Festsetzungen ist diese Ziffer auf die dann eingearbeiteten Festsetzungen anzupassen. Nicht im Plan eingearbeitete Vorschläge sind zu streichen.

Bei den Ausführungen zur Landwirtschaft und Haustechnik bitten wir, zur besseren Übersicht, Überschriften zu verwenden.

In Ziffer 7.2, Verkehr und Lärm, wird aufgezeigt, dass an der Münchner Straße eine Linksabbiegerspur hinzugefügt wird. Forderungen zu dieser finden sich in der Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel...“ und werden hier nicht weiter ausgeführt. Wir schließen uns der Forderung aus der vorgenannten Stellungnahme an.

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 sowie nach Art. 13 Seveso-III-RL

Grenzen der Abwägung:

Die Korrektur des schalltechnischen Gutachtens incl. Einarbeitung in den Plan ist nicht abwägbar.“

Abwägung:

Der Anregung zur Prüfung eines Tausches der Nutzungsarten wurde gefolgt. Es ergibt sich daraus keine Änderung an der Planung. Nach Rücksprache mit dem

Immissionsgutachter ist bei Verlagerung des MI entlang der Münchener Straße die Einhaltung der Orientierungswerte ebenfalls nur schwer möglich (siehe Schalltechnische Untersuchung 5913 V1.0 IRW > 55 dB im MI). Von einer Verlagerung des Mischgebietes wird daher abgesehen. Das Immissionsgutachten äußert sich dazu folgendermaßen:

„Wesentliche, von innerhalb des Plangebietes ausgehende gewerbliche Schallimmissionen, die negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung befürchten lassen, sind aufgrund der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der direkt angrenzenden Mischgebietsflächen nicht zu erwarten [...]. Die Mischgebietsflächen werden durch die verpflichtende Einhaltung der direkt angrenzenden WA-Flächen und der bereits planerisch vorhandenen gewerblichen Vorbelastung (B-Plan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“) hinsichtlich möglicher Emissionen so beschränkt, dass sie auf die außerhalb befindlichen und weiter entfernten Wohnbebauungen ebenfalls keinen negativen Einfluss aufweisen können.“ (Goritzka, S. 23 Bericht 6422 vom 07.03.2023)

Das Immissionsgutachten wurde inzwischen überarbeitet. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden in der Bebauungsplanentwurfssfassung daher aktualisiert.

Der Forderung, weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen, wird nicht gefolgt. Eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume festzusetzen erachtet die Gemeinde Haimhausen nicht als zielführend, da je nach Gebäudetypus und Lage im Geltungsbereich unterschiedliche Lösungswege zum Schutz vor Immissionen ermöglicht werden sollen. In der Begründung wird lediglich darauf verwiesen, dass durch entsprechende Grundrissorientierung weitere Maßnahmen minimiert werden können.

Die Forderung weiterer baulicher Schutzmaßnahmen als schallgedämmter Lüftungseinrichtungen ist aus gutachterlicher Sicht nicht gerechtfertigt. Mit dem Ermitteln der maßgeblichen Außenlärmpegel (bzw. Lärmpegelbereiche) und dem Festsetzen dieser im Bebauungsplan wird den rechtlichen Anforderungen, die sich aus der DIN 4109-1 bzw. 4109-2 ergeben, Rechnung getragen.

Die genannten Hinweise zu zulässigen Emissionen und aktuellen Leitfäden hinsichtlich Wärmepumpen werden berücksichtigt und in den Hinweisen des Bebauungsplanes und dessen Begründung aktualisiert.

Der Einwand zu den in der Planzeichnung enthaltenen Lärmpegelkarten mit Lärmpegelbereichen wird berücksichtigt. Die Lärmpegelkarten mit Lärmpegelbereichen werden im Zuge der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens korrigiert bzw. ausgetauscht.

Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zur Lage von Betriebsbereichen im Umkreis zum Plangebiet wird gefolgt. Der Hinweis zu Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Zur Abwägung zu den genannten Forderungen zur Linksabbiegespur wird auf die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen (siehe TOP 3.3.2.9)

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz einschließlich der Nebenkarten Immissionsschutz in Anpassung an das aktualisierte Immissionsgutachten. Außerdem werden Hinweise zu zulässigen Emissionen, aktuellen Leitfäden hinsichtlich Wärmepumpen und eine Auskunft zur Lage von Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG in den Bebauungsplan bzw. die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.7

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 14.10.2022

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise

- Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist in der Planzeichnung nicht komplett dargestellt. Es wird empfohlen das Planzeichen zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet einzufügen.
- Begründung Punkt A.6.2, 4. Absatz:
Es wird empfohlen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (Gebiete, welche überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ebenfalls als nicht zulässig zu erklären.
- Begründung Punkt A.6.5:
Es wird empfohlen das Planzeichen für die Firstrichtung zur besseren Erkenn- und Lesbarkeit ebenfalls mit in die Planzeichnung einzufügen.“

Abwägung:

Aufgrund der farbigen Planzeichen sind unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung bereits definiert. Das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird zur Verdeutlichung zusätzlich ergänzt. Der Anregung, die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets als nicht zulässig festzusetzen, wird gefolgt. Eine derartige Nutzung wird von Seiten der Gemeinde Haimhausen nicht im geplanten Mischgebiet erwünscht. Der Anregung zur Festsetzung der Firstrichtung wird nicht gefolgt. Künftigen Bauherren

soll es offenstehen, die Firste der Dächer je nach eigenen Bedürfnissen für eine effiziente Nutzung von Solaranlagen auszurichten.

Beschluss Nr. 1:

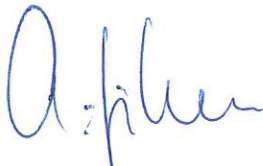
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Daraus ergeben sich Änderungen in der Planung. Das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung und die Festsetzung zu innerhalb des Mischgebiets zulässigen Nutzungen werden ergänzt. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden als nicht zulässig festgesetzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.8

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, vom 21.10.2022

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, hat wie folgt Stellung genommen:

„...“
Hinweise

Entlang der Westgrenze des Baugebietes sollte zur Einbindung in die Landschaft, aber auch zur Abschirmung des künftigen Wohngebiets von der ackerbaulich genutzten Fläche und eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden, nach Möglichkeit auf öffentlichem Grund, da erfahrungsgemäß nur so die Umsetzung auch gewährleistet ist. Eine Eingrünung scheint hier gerechtfertigt, da derzeit keine weitere bauliche Entwicklung Richtung geplant ist (der aktuellen FNP-Ä nach zu schließen) und dient zudem dem Schutz des Gebietes vor Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung, durch z.B. Staub.

Grenzen der Abwägung:
§ 1 Abs. 7 BauGB“

Abwägung:

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Zur Eingrünung werden im westlichen Randbereich des Wohn- und Mischgebiets Flächen mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen festgesetzt. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht in öffentlichem Eigentum.

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. Daraus folgt die Aufnahme von Flächen mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen im westlichen Randbereich des Wohn- und Mischgebietes.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck

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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.9

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, vom 05.10.2022

Sachverhalt:

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

„“

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie 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 hier 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 Geländes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.“

Abwägung:

Eine ausreichende Erreichbarkeit im Brandfall und die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesichert. Für die Anfahrt von Löschfahrzeugen werden die Verkehrswege im Bebauungsplanentwurf insbesondere im Kurvenbereich der Verkehrsflächen entsprechend der Vorgaben zu „Flächen für die Feuerwehr“ dimensioniert. Die geltenden Vorschriften zur Löschwasserversorgung und zu Flächen für die Feuerwehr werden in der Planung berücksichtigt. Der nächstgelegene Hydrant in der Münchner Straße 40 wurde am 17.01.2023 in Anlehnung an DVGW W405 geprüft. Dabei wurde eine Löschwassermenge von 1600 l/min klassifiziert.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus eine Anpassung der Verkehrsflächen im Kurvenbereich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck

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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.10

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, vom 13.10.2022

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, hat wie folgt Stellung genommen:

„...Hinweise

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

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

1.1 Tragfähigkeit

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

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

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

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen. Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.4 Durchfahrtshöhe

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

1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV 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 Wende-anlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wende-kreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

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

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

2. Sonstige Hinweise

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

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

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

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

Rechtsgrundlagen:

§ 16 DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung, § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“; Nr. 2 DGUV Information 214-033; RSt 06, StVZO, Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.“

Abwägung:

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Planung wird deshalb im Kurvenbereich der Verkehrsfläche an die Anforderungen für Abfallsammelfahrzeuge angepasst. Die Fahrbahnbreite in der Anliegerstraße beträgt nun 4,5 m und der Gehweg ist bei Bedarf überfahrbar und hat eine Breite von 1,5 m. Somit ist ausreichend Platz vorhanden, um den Bedingungen der Müllabfuhr gerecht zu werden. Die Fahrwege wurden durch das beauftragte Erschließungsplanungsbüro mit einem Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nachgewiesen. Durch den Ringschluss der Anliegerstraße gibt es darüber hinaus keine Sackgasse im Plangebiet. Beschränkungen der Durchfahrtshöhen sind durch die Planung nicht betroffen. Die Ausgestaltung der Tragfähigkeit und Durchfahrtshöhen der Wege ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Nach Auskunft des beauftragten

Planungsbüros wurde dazu bereits die Belastungsklasse anhand der RStO12 ermittelt. Hierbei wurde der Betrieb der Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Bodenaufbaus werden zusätzlich die Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung mit einbezogen.

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. Es erfolgt daraus eine Anpassung der Verkehrsflächen im Kurvenbereich der Wohnflächen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.11

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 26.09.2022

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, teilte folgendes mit:

„...“

Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohn- und Mischbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 0,6 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Haimhausen und schließt unmittelbar an dargestelltes und bebautes Wohngebiet an. Im Wesentlichen soll der nördliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,4 ha), der südliche Teil als Mischgebiet (ca. 0,2 ha) festgesetzt werden. Die entsprechende 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit parallel im Verfahren.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich, der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, in diesen ist gem. RP 14 B II Z 2.3 eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. Ungeachtet dessen gilt jedoch der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z, RP 14 B II Zu G 2.1). Dahingehend sind der Begründung keine substantziellen Informationen über den Bedarf der Neuausweisung zu entnehmen. Aus LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1 (G), LEB 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. Dazu sind die im gesamten Gemeindegebiet bestehenden und ausgewiesenen Siedlungsgebiete dem

Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohn- bzw. Mischgebietsausweisung gegenüberzustellen und in Bezug zu der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu setzen. Weitere Hinweise sind einer entsprechenden Handreichung des StMWi (www.landesentwicklung-bayern.de) zu entnehmen. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen. Da lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sein sollen, sollte unter Bezug auf die Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) geprüft werden, ob nicht flächensparende Siedlungs- und Bauformen zur Anwendung kommen könnten. Festsetzungen, die auch vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einfamilienhausbebauung wie z.B. mehrgeschossiger Wohnungsbau, Generationenhäuser etc. ermöglichen, könnten der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage und den Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen.

Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Abwägung:

Den Anregungen wird gefolgt. Ein Bedarfsnachweis nach Vorgabe der Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen in der Gemeinde Haimhausen wurde inzwischen erstellt und wird in die Begründung aufgenommen. Es zeigt sich, dass der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultierende Bedarf an Siedlungsflächen nicht durch die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Zur Ermöglichung verdichteter Wohnformen wird im Bebauungsplanentwurf in den Bereichen des Mischgebietes und des zur Münchner Straße ausgerichteten Teilbereichs des Wohngebietes von der Beschränkung der Bautypen auf Einzel- und Doppelhäuser abgesehen. Dadurch werden flächensparende Bauformen wie Reihenhäuser, Hausgruppen oder Mehrparteienhäuser für kleinteiligere Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen ermöglicht.

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. Die Planung wird um einen Bedarfsnachweis für die geplante Siedlungsentwicklung ergänzt und verdichtete Bauformen in Teilen des Geltungsbereiches ermöglicht. Der Bedarfsnachweis nach Vorgabe der Auslegungshilfe zum standardisierten Bedarfsnachweis für neue Siedlungsflächen in der Gemeinde Haimhausen zeigt, dass der aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung resultierende Bedarf an Siedlungsflächen nicht durch die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.12

Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, vom 17.10.2022

Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, teilte folgendes mit:

„...“

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung zum aktuellen Zeitpunkt keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke

von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Erschließung

Es besteht Einverständnis darüber, dass die zu erschließenden Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erschlossen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: ‚Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu Staatsstraße 2339 sind nicht zulässig.‘

Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune wie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, wenn die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtung nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

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

Abwägung:

Den Anregungen wird nur teilweise gefolgt. Das Plangebiet schließt lediglich im Süden der Münchner Straße an die St 2339 an und ist damit nicht von den Auswirkungen der Bauverbotszone betroffen. Von einer Kennzeichnung der Anbauverbotszone wird daher abgesehen. Der Verweis gemäß § 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, dass werbende und Hinweisschilder so anzubringen sind, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrenden nicht beeinflusst, wird in den Hinweisen und der Begründung zur Planung ergänzt. Aufgrund der Entfernung der Baugrundstücke zur Staatsstraße wird von einem Verweis auf unzulässige unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße abgesehen. Sichtflächen und damit verbundene Anforderungen werden insbesondere für den Mündungsbereich der Stichstraße in die Münchner Straße nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die Hinweise zu Immissionen durch benachbarte Straßen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf deren Basis Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Daraus folgt die Ergänzung des Bebauungsplanvorentwurfs um Verweise auf die Ausbildung von werbenden- und Hinweisschildern und die Aufnahme von Sichtflächen mit damit verbundenen Anforderungen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023


Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Unterausschussitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.13

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 20.10.2022

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

1. Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets vorrangig zu versickern bzw. zurückzuhalten. Das begrüßen wir. Die Bodenprofile zeigen jedoch, dass auch oberflächennah undurchlässige Schluffschichten anzutreffen sind. Diese können die Versickerung beeinträchtigen. Es ist daher notwendig ein Konzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers zu erarbeiten. Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan einzuzeichnen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen:

„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

2. Überflutungen infolge von Starkregen

Zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregen empfehlen wir folgenden Hinweis aufzunehmen:

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 Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.“

Das Landratsamt Dachau erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.“

Abwägung:

Dem Vorschlag zur Festsetzung von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, wird nicht gefolgt. Durch ein Sachverständigenbüro wurde ermittelt, dass aufgrund des inhomogenen Aufbaus des Baugrunds innerhalb des Plangebietes keine einheitliche Versickerung über ein einzelnes System (z.B. Mulde, Rigole, Schacht) möglich ist. Je nach Beschaffenheit des Baugrundstücks sind daher individuelle Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und

-versickerung in der Erschließungsplanung zu treffen. Der genannte Vorschlag für Festsetzungen zur Begrünung sämtlicher Flachdächer wird in der Planung berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad zu begrünen sind. Dadurch kann die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches optimiert und weitere Vorteile für das Mikroklima geschaffen werden. Ebenso wird der vorgeschlagene Hinweis zu Vorsorgemaßnahmen für Überflutungen bei baulichen Anlagen ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

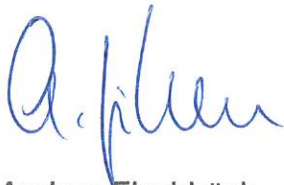
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Aufnahme der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigter Dächer bis 15 Grad sowie eines Hinweises zu Vorsorgemaßnahmen für Überflutungen bei baulichen Anlagen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.14

Stellungnahme Deutsche Glasfaser vom 10.10.2022

Sachverhalt:

Die Deutsche Glasfaser hat wie folgt Stellung genommen:

„...wir freuen uns über Ihr Interesse an der Glasfasererschließung des o.g. Neubaugebiets.

Damit ich hausintern die weiteren Schritte einleiten kann, benötige ich noch folgende Unterlagen (sofern vorhanden):

- B-Plan/ Spartenplan/ Aufteilungsplan
- DWG-Datei in UTM 32 Koordinaten
- Wohneinheiten, sobald bekannt (wird benötigt für die Detailplanung, im Anhang das Formular)
- Kontaktdaten Tiefbauunternehmen (Angebotsanfrage)
- Tiefbau-Start Versorger
- Mitbewerber (Telekom/Vodafone etc.)

Bitte nehmen Sie mich in den E-Mail-Verteiler der Versorger mit auf, damit ich über die Entwicklungen informiert bin. Sollten Sie hierfür nicht der richtige Ansprechpartner sein, bitte ich Sie, mich an die richtige Stelle zu verweisen. ...“

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:

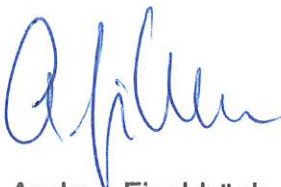
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.15

Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 27.10.2022

Sachverhalt:

Die Vodafone GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien, Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung...Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei...“

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Sie wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs ist aufgrund des Schreibens nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.2

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

TOP 3.2.2.16

Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 27.09.2022

Sachverhalt:

Die PLEdoc GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (GF), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krumhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung.“

Abwägung:

Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen, die in den jeweiligen Bebauungsplänen näher bestimmt werden. Es erfolgt daraus keine Änderung der Bebauungsplanung.

Beschluss Nr. 1:

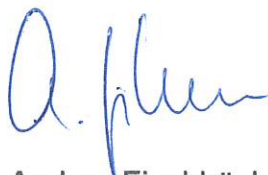
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen, die in den jeweiligen Bebauungsplänen näher bestimmt werden. Es erfolgt daraus keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 4.2.3

Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

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

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

Bereits mit der Ladung bzw. der Versendung der Sitzungsvorlagen 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 Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Der Beschlussbuchauszug mit den Beschlussergebnissen des BPU vom 25.04.2023, TOP 3.2.3 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 3.2.3 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung) und billigt den Bebauungsplanentwurf „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom 27.04.2023 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung). Die Verwaltung wird 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: 18 : 0 (angenommen)

Gemeinderat Meier war zur Abstimmung nicht im Raum.

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck



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 3.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.2

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

TOP 3.2.3

Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Eine Vertretung des Planungsbüros TB Markert wird den Planstand zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ vorstellen.

Die Unterlagen (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen) sind im Sitzungs- und Dokumentenarchiv gespeichert und einsehbar unter: [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](#).

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

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 3.2.1 und 3.2.2).

Der Plan sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) werden entsprechend angepasst und überarbeitet.

Des Weiteren wurden die Forderungen aus dem Gemeinderat zu mehr Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimawandel aufgegriffen und in den Plan eingearbeitet; insbesondere wurden, neben dem Verweisen auf bauliche Maßnahmen zum Schutz bei Starkregenereignissen, verdichtete Wohnformen zusätzlich ermöglicht und die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad, die Ausbildung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Flächen mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen als Festsetzungen in den Plan aufgenommen.

Das Gremium wird gebeten, ggü. dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfs auszusprechen.

Nach Billigung des Entwurfs 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 Beschlussfassungen:

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz (in der Fassung vom 27.04.2023) mit den heute beschlossenen Änderungen in Plan und Texten (textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht).“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

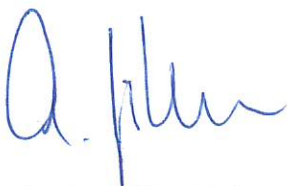
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ (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: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 03.05.2023



Andrea Fischböck

