

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 1

#### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

##### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ beschlossen.

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 fand in der Zeit vom 12.12.2023 bis 31.01.2024 statt.

Nach Vorberatung in der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss-Sitzung am 12.11.2024 hat der Gemeinderat am 21.11.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den entsprechend geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 21.11.2024 gebilligt und beschlossen, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung fand in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, ihre Stellungnahme zu der Planung abzugeben.

Die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund aufgeworfener Fragen aus den eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und liegt in der neuen Fassung vom 05.09.2025 vor (s. Anlage zu diesem TOP).

Der Inhalt der Stellungnahmen aufgrund der o. g. Beteiligung wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) zur vorberatenden Behandlung und vorberatenden Abwägung mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.11.2025 um Billigung des überarbeiteten Entwurfes gebeten. Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der verkürzten Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beauftragen.

Eine Vertretung des Planungsverbandes wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika Keferloher*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

#### TOP 1.1

##### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Sachverhalt:

In der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 fand gleichzeitig mit der Veröffentlichung auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
3. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-Fürstenfeldbruck
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
5. Stadt Unterschleißheim
6. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim
7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
8. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
9. Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1
10. Energienetze Bayern GmbH
11. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
12. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB Pastoralraumanalyse
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflege
21. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
22. Landratsamt Dachau
23. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
24. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
25. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
26. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
27. Regionaler Planungsverband München

28. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
29. Wasserwirtschaftsamt München
30. TenneT TSO GmbH
31. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
32. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
33. Bayernets GmbH
34. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
35. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
36. Deutsche Post AG
37. Landratsamt Dachau, Behindertenbeauftragter
38. Amt für Ländliche Entwicklung
39. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
40. Pledoc
41. Fahrradbeauftragter der Gemeinde Haimhausen
42. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Dachau
43. Behindertenbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
2. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-Fürstenfeldbruck
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
4. Stadt Unterschleißheim
5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
6. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
7. Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1
8. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
9. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB Pastoralraumanalyse
10. E-Werke Haniel Haimhausen
11. Gemeinde Fahrenzhausen
12. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
13. Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflege
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
15. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
16. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
17. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
18. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
19. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
20. Deutsche Post AG
21. Landratsamt Dachau, Behindertenbeauftragter
22. Amt für Ländliche Entwicklung
23. Behindertenbeauftragter der Gemeinde Haimhausen

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck vom 29.01.2025

2. Energienetze Bayern GmbH vom 13.01.2025
3. Gemeinde Eching vom 13.01.2025
4. Gemeinde Hebertshausen vom 30.01.2025
5. Gemeinde Röhrmoos vom 15.01.2025
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 21.02.2025
7. Regionaler Planungsverband München vom 19.02.2025
8. TenneT TSO GmbH vom 14.01.2025
9. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 19.02.2025
10. Bayernets GmbH vom 14.01.2025
11. Vodafone Kabeldeutschland GmbH vom 10.02.2024
12. Pledoc vom 17.01.2025

In den nachfolgenden TOP's (TOP 1.1.1-1.1.10) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung vorgelegt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck vom 29.01.2025
2. Energienetze Bayern GmbH vom 13.01.2025
3. Gemeinde Eching vom 13.01.2025
4. Gemeinde Hebertshausen vom 30.01.2025
5. Gemeinde Röhrmoos vom 15.01.2025
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 21.02.2025
7. Regionaler Planungsverband München vom 19.02.2025
8. TenneT TSO GmbH vom 14.01.2025
9. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern vom 19.02.2025
10. Bayernets GmbH vom 14.01.2025
11. Vodafone Kabeldeutschland GmbH vom 10.02.2024
12. Pledoc vom 17.01.2025“

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika K.*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

###### **TOP 1.1**

###### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

###### **TOP 1.1.1**

###### **Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 20.02.2025 und 25.02.2025**

---

#### Sachverhalt:

Ergänzend zur Stellungnahme vom 20.02.2025 wurde zum Bebauungsplanentwurf mit Mail vom 25.02.2025 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Anbei noch ergänzende Infos zu dem Fernmeldekabel EC001601-01:

seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Dieses Kabel ist vorrübergehend stillgelegt. Da dieses Kabel bereits früher geschnitten werden musste, ist es uns leider technisch nicht mehr möglich, die exakte Kabellage auf den von Ihnen angefragten Bereichen zu bestimmen.  
Für Ihr Bauvorhaben brauchen Sie keinerlei Behinderungen unsererseits befürchten und weiters keine Kosten, sollte das Kabel beschädigt werden.“

Die inzwischen überholte Stellungnahme vom 20.02.2025 zum Bebauungsplan lautet wie folgt:

„Im Geltungsbereich befindet sich eine Anlage der Bayernwerk Netz GmbH.

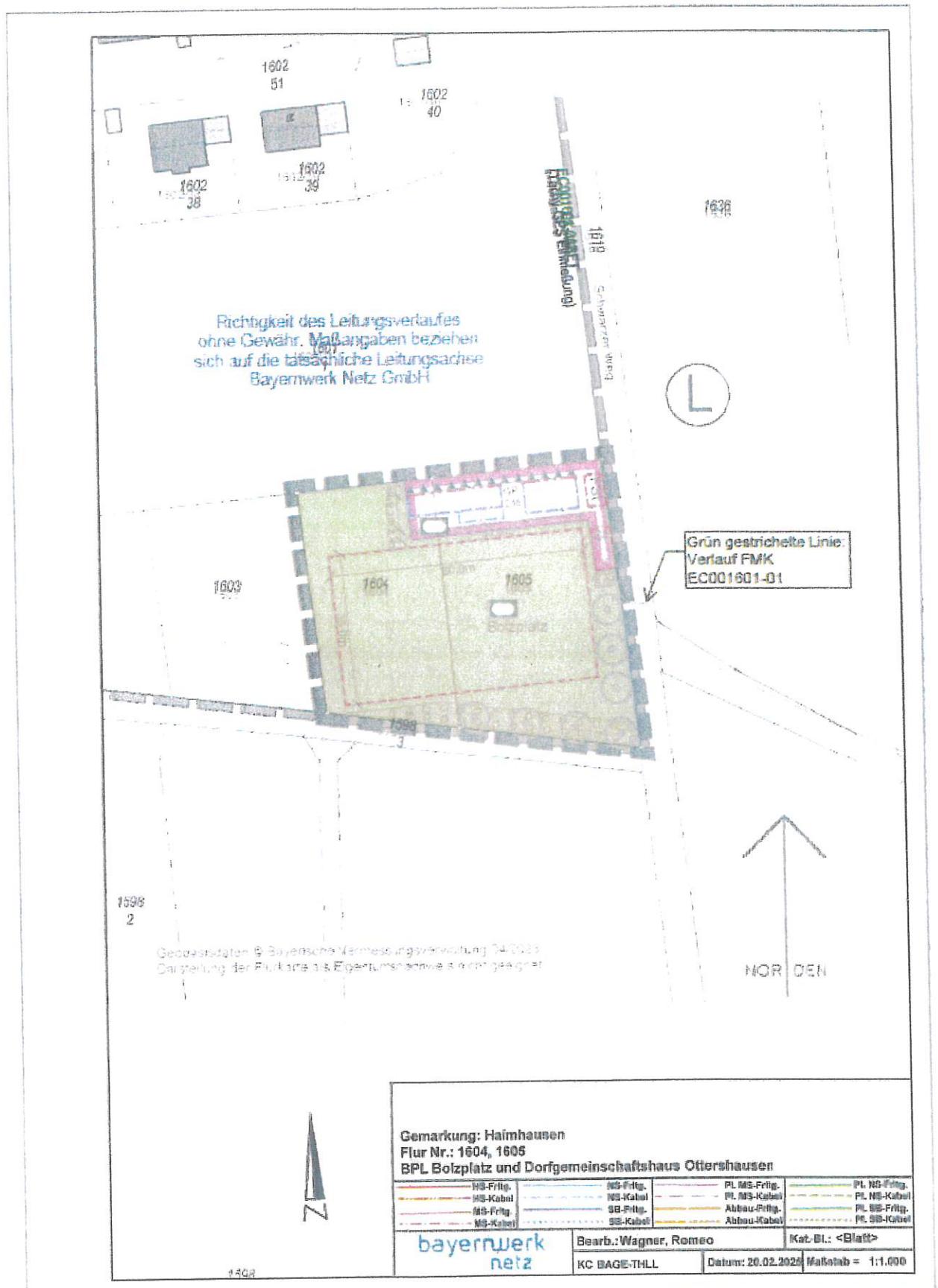
Seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan, sofern die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchzuführen sind und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen(n), keinen Beschränkungen unterliegt.

Zu unserer Anlage nehmen wir wie folgt Stellung:

Fernmeldekabel EC 001601-01

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Planungsgebiet das Fernmeldekabel EC001601-01 der Bayernwerk Netz GmbH verläuft.

Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Hierbei machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellungen keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich sind in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf der Kabel in der Natur.



Die Schutzstreifenbreite für Fernmeldekabel beträgt 1,00 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich der Kabel (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezuglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen in Köln).

Zäune im Bereich der Schutzzone der Fernmeldekabel sind mit uns abzustimmen.

Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden möchten wir mit der beiliegenden Kabelschutzanweisung bereits jetzt hinweisen. Die beigefügten Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten.

Wir bedanken für die Beteiligung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.“

**Abwägung:**

Die Äußerungen dienen der Kenntnisnahme. Eine Änderung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis. Eine Änderung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika Keferloher*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 1.1

##### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

---

#### TOP 1.1.2

##### **Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 22.01.2025**

#### Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o. g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 11.12.2023 bereits Stellung genommen. Darin stellten wir fest, dass die geplante Bebauung für ein Dorfgemeinschaftshaus als untergeordnete Nutzung angesehen werden könne. Die Nutzung als Bolzplatz sei mit den entsprechenden Maßgaben zu Pflege und Nutzung mit dem Regionalen Grünzug (RP 14 B II Z 4.6.1) und dem landschaftlichen Vorranggebiet (RP 14 B I G 1.2.2.04.5) vereinbar. Das als öffentliche Grünfläche festgesetzte Plangebiet sei im Sinne des LEP 3.3 (Z) keine geeignete Siedlungsfläche, um weitere Siedlungsentwicklung daran anzubinden. Im Ergebnis stand die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

#### Erneut vorliegende Planunterlagen

Die Planunterlagen liegen nun mit Stand 21.11.2024 erneut vor. Im Parallelverfahren liegen ebenfalls die Unterlagen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans vor.

Der Bebauungsplan wurde nun neben der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz (0,4 ha) ergänzt um eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung sportliche Zwecke und Zulässigkeit eines Gebäudes als Vereinsheim mit Terrasse und eines Gebäudes als Lager Gerätehaus (0,07 ha). Die Gemeinbedarfsfläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Vorhabens. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf 245 qm GR begrenzt, hiervon entfallen ca. 115 qm auf das Vereinsheim und ca. 100 qm auf ein Lagergebäude. Der gesamte Umgriff des Bebauungsplans blieb unverändert. Die Begründung wurde des Weiteren insbesondere im Hinblick auf den Stellplatzbedarf, den Immissionsschutz und Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

## **Bewertung**

Die Ergänzung der Festsetzung der Grünfläche um Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke führt aufgrund dessen, dass das Maß der baulichen Nutzung unverändert belassen wird, zu keiner veränderten Bewertung der Betroffenheit des Regionalen Grünzugs gem. RP 14 B II Z 4.6.1 sowie des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gem. RP 14 B I G 1.2.2.04.5.

Gemäß LEP 3.3 G soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen, die zum dauerhaften oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind somit möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Mit Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich bei gegenständlicher Planung um eine Siedlungsfläche. Die Gemeinbedarfsfläche kann in einem gewissen Toleranzbereich als an die nördlich sowie westlich gelegene Wohnbebauung noch angebunden bewertet werden. Die Planung kann in Abwägung des räumlichen Kontextes eines Sport- und Freizeitgeländes akzeptiert werden. Allerdings sollte aufgrund angeführter Zielsetzung zur Vermeidung u. a. bandartiger Strukturen sowie o. g. Betroffenheit des Regionalen Grünzugs und des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes jegliche weitere Siedlungsentwicklung an dieser Stelle unterlassen werden.

## **Ergebnis**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht grundsätzlich entgegen.“

## **Abwägung:**

Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die höhere Landesplanungsbehörde zu dem Schluss kommt, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht und auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung im parallelen 18. FNP-Änderungsverfahren verwiesen. Zu einer weiteren Siedlungsentwicklung über die in der Planung festgesetzten Nutzungen hinaus wird keine Aussage getroffen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen (Wald, LSG, landwirtschaftliche Fläche) ist eine Siedlungsentwicklung außerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant oder angezeigt. Hierzu kann auch keine Aussage getroffen werden, da zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs mit der vorliegenden Planung keine Aussagen getroffen werden.

Aus Sicht der Gemeinde verbietet es sich heute mehr denn je, abschließend und kategorisch Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Es muss der Gemeinde im Rahmen ihrer (Siedlungs-)Entwicklung und Planungshoheit möglich bleiben, auf aktuelle Anforderungen (ggf. auch mit Änderung ihrer Planungsziele) dynamisch reagieren zu können. Dies zeigen das gegenständliche Verfahren und die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen.

## **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. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika K.*  
Angelika Keferloher

# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### TOP 1.

#### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

##### TOP 1.1

###### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

##### TOP 1.1.3

###### **Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde vom 14.02.2024**

---

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

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

Wie bereits in unseren vorangegangenen Stellungnahmen zur FNP-Änderung und dem dazugehörigen Bebauungsplan dargelegt, bestehen hinsichtlich der Lage in einem sensiblen Bereich an der Naturraumgrenze zwischen Münchner Schotterebene und Teritärem Hügelland sowohl im Regionalen Grüngzug wie auch im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan sowie zwischen Ausgleichsflächen und naturschutzfachlich hochwertigen Ankaufsflächen Bedenken. Mit diesen hat sich die Gemeinde im Rahmen des Abwägungsprozesses ausführlich auseinandergesetzt und wird die Planungen auf Grund fehlender Alternativen auch weiterverfolgen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden entsprechende Maßnahmen (Beleuchtung, Ballfangeinrichtung als Netzvorhänge, Anlage zusätzlicher Lebensraumangebote für die Zauneidechse, die als vorgezogene Maßnahme geplant ist), die in enger fachlicher Abstimmung mit der uNB umgesetzt werden sollen, festgesetzt.

Der Verlauf der für das Vorhaben erforderlichen Erschließung (Wasser, Abwasser etc.) ist nach Möglichkeit im Straßenraum außerhalb der bestehenden Ausgleichsflächen umzusetzen, alternativ könnten „verletzungsfreie“ Verlegeverfahren wie Spülbohrung, so technisch möglich, eingesetzt werden.

Die Betrachtung des Schutzwertes Arten, Biotope und biologische Vielfalt wird in Begründung und Umweltbericht bei geringer Bedeutung des Gebietes mit positiv

bewertet. Dieser Argumentation kann so nicht gefolgt werden, da die Fläche auch weiterhin, wenn auch nicht ackerbaulich, so doch anderweitig intensiver genutzt werden wird.

#### **Abwägung:**

Der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die uNB mit den geplanten Maßnahmen zur Sicherstellung des Artenschutzes einverstanden ist.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in den Wegen der Ausgleichsfläche wurden hinsichtlich des Artenschutzes eigens in der beauftragten saP überprüft. Die darin empfohlenen Maßnahmen werden in der Planung umgesetzt, um allen artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenzukommen. Demnach genügt es,

- die Wege auf denen gebaggert wird, seitlich mit Bauzäunen abzusperren
- die Brutzeit von Vögeln und die Aktivitätsphasen potenziell vorkommender heimischer Amphibien und Reptilien zu berücksichtigen
- oder alternativ in Abstimmung mit der UNB, zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, die Baumaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Im Umweltbericht wird bei der Bewertung des Schutzwertes „Arten“ die Stellungnahme der UNB dahingehend berücksichtigt, dass die Planung höchstens geringe (statt bisher „keinerlei“) negative Auswirkungen hat. Es wird grundsätzlich weiterhin an der Einschätzung festgehalten, dass die Fläche heute intensiv ackerbaulich genutzt (überfahren, gedüngt) wird und daher nicht störungsfrei und mit keiner großen Artenvielfalt ausgestattet ist.

Mit der UNB wurde besprochen, dass im Anschluss an das geplante Gebäude entlang der Nordgrenze eine Abgrenzung des Bolzplatzgeländes zur Ausgleichsfläche durch geeignete Maßnahmen (Hecke, Benjeshecke, beides nicht zu hoch wegen Beschattung oder andere) erfolgt, um hier Störungen zu vermeiden. Diese Maßnahme kann westlich der Gemeinbedarfsfläche entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes (festgesetzt als Grünfläche) umgesetzt werden und bedarf keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan, wird aber erläuternd in die Begründung aufgenommen.

Soweit Bedenken angemeldet werden hinsichtlich der Lage in einem sensiblen Bereich an der Naturraumgrenze zwischen Münchner Schotterebene und Teritärem Hügelland sowohl im Regionalen Grüngürtel wie auch im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan sowie zwischen Ausgleichsflächen und naturschutzfachlich hochwertigen Ankaufsflächen, wird verwiesen auf die hierzu erfolgte Abwägung zum Flächennutzungsplan unter TOP 2.1.5.

#### **Abwägung TOP 2.1.5**

*Die Hinweise der UNB werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist die sensible Lage bekannt, deshalb wurden die Belange von Natur, Arten, Landschaft von Beginn an mit erhöhtem Gewicht in die Planung eingestellt. Aufgrund fehlender Standortalternativen wird die Planung im Süden Ottershausens weiter verfolgt und wurde mittels der getroffenen Minimierungs- und Artenschutzmaßnahmen mit den o.g. Belangen in Einklang gebracht*

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird redaktionell geändert (UB „Arten“, Begründung „Hecke“).

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

###### **TOP 1.1**

###### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

###### **TOP 1.1.4**

###### **Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht vom 14.02.2025**

---

#### Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht gibt folgende Stellungnahme ab:

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

#### Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gemäß Erforderlichkeit von Untersuchungen – Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen – Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

#### Abwägung:

Formulierungen zum Umgang mit auffälligen Aushubmaterial sind in der Planung bereits enthalten.

#### Wasserrecht

Folgende Formulierungen sollten ggf. angepasst werden:

## **5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW müssen erfüllt sein.

Für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Dachau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebruchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG erfüllt sind.

Ob in einem Bebauungsplan zwingend die Einhaltung einer Erlaubnisfreiheit gefordert werden kann, erscheint zweifelhaft.

Eine Einleitung in Oberflächengewässer erscheint aufgrund des Abstands von über 100 Metern zum Schwebelbach eher unrealistisch. Ggf. kann diese Passage entfallen.

Vorschlag für abgeänderte Formulierung:

## **5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hinweis: Sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich.“

### **Abwägung:**

Die Formulierungen im Bebauungsplan werden wie empfohlen umformuliert und redaktionell geändert.

### **Beschluss Nr. 1:**

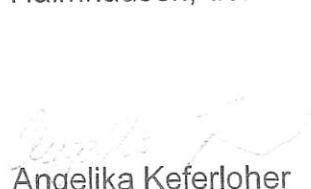
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Umweltrecht zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird redaktionell geändert (Formulierungen der Hinweise zum Niederschlagswasser).“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025

  
Angelika Keferloher



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

###### **TOP 1.1**

###### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

###### **TOP 1.1.5**

###### **Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange vom 11.02.2025**

---

#### Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange gibt folgende Stellungnahme ab:

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

Auf die ausführliche, ablehnende Stellungnahme wird verwiesen, dies gilt bezüglich des Bebauungsplanes sinngemäß.

Der Gemeinde wird angeraten, die Nutzung des „Dorfgemeinschaftshauses“ (im B-Plan konkretisiert als Vereinsheim) aus der Planung herauszunehmen; damit könnte der Bolzplatz umgesetzt werden, regional- und landesplanerische, landschaftsschützerische und nachbarrechtliche Bedenken wären damit nicht mehr tangiert.“

#### Abwägung:

Die die Planung ablehnenden Stellungnahme des LRA, Abt. planerische Belange, wird zur Kenntnis genommen, auf die hierzu vorgenommene Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird Bezug genommen, auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird an dieser Abwägung festgehalten. Darüber hinaus wie folgt:

Aus regional- und landesplanerischer Sicht gibt es von der Regierung von Obb. und dem RPV keine Einwände gegen die Planung.

Landschafts- und Artenschutz sind durch eigene Gutachten bzw. dezidierte Abhandlung im Umweltbericht sachgerecht in die Planung eingestellt und abgewogen.

Nachbarrechtliche Bedenken sind bekannt und wurden entsprechend bewertet. So liegt ein Immissionsschutzwertgutachten vor, dessen Empfehlungen voll umgesetzt

werden. Zudem wurde von der Gemeinde anerkannt, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan und die Formulierungen im BPlan Mooswiesen der Planung entgegenstehen. Mit Blick auf den Vertrauensschutz auf damalige Planungsziele hat die Gemeinde ausführlich ihre Planungsziele und -zwänge (Verfügbarkeit geeigneter und ausreichend großer Flächen, Auftrag der Vereine und Öffentlichkeit zum Doppelstandort) dargestellt.

Mittlerweile hat die Gemeinde auch ein Schreiben der Vereine bzw. Vereinigungen erreicht. Ottershausen braucht seine Vereine und Treffpunkte. Sie sind Teil der Heimatkultur. Es ist deshalb Wille der Gemeinde den vier Vereinen/ Vereinigungen (mit in Summe ca. 420 Mitgliedern) einen Treffpunkt, der deren Anforderungen entspricht, zu geben. Diese das Planungsziel tragenden Interessen der Allgemeinheit überwiegen im vorliegenden Fall die Interessen Einzelner. Die Gemeinde hat abschließend im vorangegangen Verfahrensschritt dargelegt, warum sich ihre Planungsziele ggü. der Mooswiesenplanung nach 14 Jahren geändert haben. Die Ausübung der Planungshoheit führt in diesem Falle zu einem gerechtfertigten Abweichen von ursprünglichen Planungszielen.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Planerische Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)**

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

Haimhausen, den 20.11.2025



  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

###### **TOP 1.1**

###### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

###### **TOP 1.1.6**

###### **Stellungnahme Polizeiinspektion Dachau vom 14.01.2025**

#### Sachverhalt:

Die Stellungnahme richtet sich an die Flächennutzungsplanänderung. Inhaltlich betrifft die Stellungnahme jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird daher im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Die Polizeiinspektion gibt folgende Stellungnahme ab:

„Die PI Dachau wurde gebeten, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung zu einer Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Haimhausen zu nehmen.“

Es geht um die Errichtung eines Bolzplatzes sowie eines Dorfgemeinschaftshauses in der Gemeinde Haimhausen, Ortsteil Ottershausen, südlich eines Wohngebietes, zu erschließen gemäß GIS der Bayerischen Vermessungsverwaltung über den Hahnwiesenweg.

#### **1. Allgemeines:**

Die gegenständliche Örtlichkeit liegt auf Haimhauser Flur mit Flurnummer 1604 und 1605 in Ortsrandlage. Die im Rahmen der Beteiligung beigefügten Unterlagen wurden gesichtet.

Aus polizeilicher Sicht wurden die Ausführungen zu

(Anmerkung der Verwaltung: kursiv ist Auszug aus Begründung zum Bebauungsplan)

#### *4. Planinhalte*

##### *4.5 Verkehr und Erschließung*

###### *4.5.1 Verkehrserschließung*

*Das Plangebiet wird über den Schwarzen Weg erschlossen, dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs.*

Die Grundlagen für den Stellplatzbedarf sind die GaStellV und die kommunale Stellplatzsatzung i.d.F. vom 15.12.2022 vorgesehen (ist Zitat aus Bebauungsplan und das Wort „vorgesehen“ ist aus dem Bebauungsplan noch zu streichen) . Da Bolzplätze in der Haimhauser Satzung nicht geregelt sind, müsste der Nachweis entsprechend der GaStellV erfolgen. Allerdings werden hier nur „Sportplätze ohne Besucherplätze (=Trainingsplätze)“ aufgeführt. Da es sich um einen reinen Bolzplatz handelt, der nicht mit einem Sportplatz vergleichbar ist (dem entspricht auch die Regelung in der 18. BlmSchV, wonach ein Bolzplatz nicht zu Sportanlagen gehört), ist eine Stellplatzberechnung für den Teil der öffentlichen Grünfläche entbehrlich. Einschlägig erscheint vielmehr der Stellplatzbedarf für das Dorfgemeinschaftshaus, der in Anlehnung an die Stellplatzanforderung für Gaststätten gemäß der Haimhauser Stellplatzsatzung ermittelt wird. Da es sich jedoch nicht um eine öffentliche Gaststätte handelt, sondern um einen vereinsgeführten Treffpunkt für den Ortsteil, ist ein Abschlag an Stellplätzen bzw. in der Berechnung bei der Größe des Gastraums vertretbar. Dies erscheint folgerichtig, da für den Bedarf aus den Ortsteil Ottershausen geplant wird und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung unnötiger Pkw-Verkehr vermieden werden soll. Deshalb werden ausreichend Flächen für Fahrradabstellplätze vorgesehen.

#### 4.6 Immissionsschutz

Zur Abschätzung immissionsschutzfachlicher Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ihr liegt folgende Betriebsbeschreibung für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus zugrunde. Diese wird von der Gemeinde im Rahmen des Pachtvertrages verbindlich umgesetzt.

Der Bolzplatz soll ohne Nutzungsbeschränkung in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr nutzbar sein. Das Dorfgemeinschaftshaus soll an unterschiedlichen Tagen (werktags, aber auch sonn- und feiertags) betrieben werden können. Dabei kann je nach Anlass eine andere Öffnungszeit möglich sein. So kann eine Öffnung gelegentlich vormittags um 10.00 Uhr nötig, sowie ein Betrieb für manche Anlässe bis 24 Uhr nötig sein. Die Kernzeit ist von 19.00 Uhr bis 23.00 Uhr. Zur Berechnung des Schallschutzes wurde ein Maximalansatz von 10.00 bis 24.00 Uhr bewertet. Zu den Öffnungszeiten finden sich 10 bis 15 Personen zum Dartspielen, Kartenspielen oder einer „gemütlichen“ Runde ein. Es gibt keine Bewirtung mit warmen Speisen, kalte Speisen im Sinne einer Brotzeit können mitgebracht werden. Getränke werden verkauft oder sind auf Vertrauensbasis selbst zu nehmen. Neben den o. g. Nutzungszeiten können Veranstaltungen, wie z. B. Jahreshauptversammlungen, Geburtstage, Seniorenenabende usw. mit 20 bis 50 Personen stattfinden. Auch diese hohe Personenzahl wurde bei den Berechnungen berücksichtigt.

näher betrachtet.

Demnach sind für das angeplante Dorfgemeinschaftshaus vier Kfz-Stellplätze sowie eine Abstellfläche für Fahrräder mit 50 qm Fläche angeplant. Die Erschließung für Kfz soll sodann über die Straße „Schwarzer Weg“ erfolgen, bei welcher es sich gemäß GIS um eine parallele Führung des Hahnwiesenwegs handeln dürfte (siehe o.g. Einleitung).

Bei diesem handelt es sich aktuell gegenständlich um einen von Fußgängern, Radfahrern und landwirtschaftlichen Verkehr frequentierten Weg.

Der angeplante Bolzplatz kann und soll sodann als sportliche Freizeitfläche dienen. Durch das jedoch weiterhin zu errichtende Dorfgemeinschaftshaus soll Vereinen die

Im Einzelfall sind bei solchen Veranstaltungen und Ereignissen gesonderte Maßnahmen der Verkehrsführung und Parkierung notwendig, dies aber unabhängig von bauleitplanerischen Regelungen. (z.B. temporäre Beschilderung, Einweiser). Die Begründung zum Stellplatznachweis wird überarbeitet, da sie vorangegangene planerische Abwägungsüberlegungen darstellt.

**Beschluss Nr. 1:**

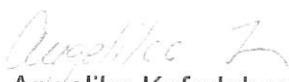
Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen.  
Die Begründung zum Stellplatznachweis wird überarbeitet.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025

  
Angelika Keferloher



Möglichkeit zum Treffpunkt geboten und eine Begegnungsstätte geschaffen werden, welche ferner für diverse Veranstaltungen wie z. B. Geburtstagsfeiern, zur Verfügung stehen soll. Dies zu unterschiedlichen Zeiten für bis zu 50 Personen.

## 2. Bewertung

Abhängig von den sodann stattfindenden Veranstaltungen ist anhand der vorgenannten Besucherzahl anzunehmen, dass die Verfügbarkeit von vier Kfz-Stellflächen unterdimensioniert ist und weitere Kfz sodann entweder auf dem Weg selbst (Restfahrbahnbreite vermutlich nicht gegeben), am Wegrand anteilig auf dem Weg selbst (Restfahrbahnbreite vermutlich ebenfalls nicht gegeben) oder auf der Grünfläche (unzulässig) und somit regelwidrig abgestellt werden.

Alternativ könnte Parkraum im Bereich der nahegelegenen verkehrsberuhigten Bereiche gesucht werden, in welchen das Parken jedoch nur auf dafür vorgesehenen Flächen, ausgewiesen durch Markierung oder eindeutig erkennbare bauliche Gestaltung zulässig ist. Ein Parken im verkehrsberuhigten Bereich außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist ebenfalls unzulässig. Die dort vorhandenen Flächen dürften ebenfalls nicht ausreichend vorhanden sein, so dass es nach hiesigen Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Parkverstößen im nahegelegenen Umfeld der Anlage kommen wird. Infolge ist mit entsprechenden Beschwerden der Anwohner zu rechnen.

Infolge der Ortsrandlage und der Annahme hier niemanden zu stören, ist zumindest nicht auszuschließen, dass bei abendländlichen Veranstaltungen wie unter 4.6 genannt, etwaige Ruhestörungen zu Anwohnerbeschwerden und in Folge zu polizeilichen Einsätzen führen können.

## 3. Ergebnis:

Die PI befürwortet die Errichtung eines Bolzplatzes als sportliches Angebot und steht auch der Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses offen gegenüber. Die geringe Verfügbarkeit von Parkangeboten wird jedoch kritisch gesehen. Die Intention, mittels geringer Parkmöglichkeiten den KFZ-Andrang künstlich zu begrenzen ist nachvollziehbar. Erfahrungswerte zeigen jedoch, dass dies gerade bei größeren Veranstaltungen oder schlechter Wetterlage eher dazu führt, dass regelwidrig geparkt wird, um möglichst kurze und bequeme Wege zur Veranstaltung zu haben.“

## Abwägung:

Klima- und Bodenschutzklausel sowie die Planungsziele der Gemeinde werden in der Planung folgerichtig umgesetzt. Es ist nicht wünschenswert, für einzelne größere Veranstaltungen (die nicht der alltäglichen Nutzung entsprechen, dennoch aber erlaubt sind) dauerhaft Flächen als Stellplätze (mit der maximal möglichen Nutzerzahl begründet) zu versiegeln. Stellplätze sind dauerhaft z.T. versiegelte Flächen, obwohl sie v.a. im vorliegenden Fall – zeitlich nur sehr begrenzt genutzt und gebraucht werden. Eine maximale Ausstattung mit Stellplätzen an dem Standort in Ortsrandlage soll nicht umgesetzt werden. Mit den vorgesehenen Stellplätzen ist eine – auch für die Nachbarschaft – verträgliche Lösung geplant; größere Ereignisse, bei denen die Stellplätze nicht ausreichen, sind vergleichbar den seltenen Ereignissen bei der Lärmbeurteilung in der Umgebung zumutbar, sichere Verkehrsverhältnisse werden in diesen Fällen durch strassenverkehrsrechtliche Maßnahmen gewahrt.

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

###### **TOP 1.1**

###### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

###### **TOP 1.1.7**

###### **Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 16.01.2025**

#### Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München gibt folgende Stellungnahme ab:

„Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten:

Wie in unserer Stellungnahme vom 17.01.2024 weisen wir darauf hin, dass nach § 9 Abs. 6 a BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Plan nachrichtlich übernommen werden sollen.

#### Niederschlagswasser

Wir empfehlen für die weitere Planung Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln, um den etwaigen Bedarf an Bewässerungswasser ortsnah und kostengünstig decken zu können.

Das Wasserwirtschaftsamt München hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.“

#### Abwägung:

Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt. Es wird das HQ extrem als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Dieses überdeckt den südlichen Teil des Mooswiesen-Plans (außerhalb des Umgriffs) und den nördlichen Teil des Plangebietes.

Im Übrigen ist in der Begründung zum Niederschlagswasser aufgeführt, dass dieses zu versickern ist. Hier werden die Formulierungen des LRA, Umweltrecht, übertragen. Eine Bewässerung des Bolzplatzes ist nicht geplant. Mithin auch keine

Zisterne. Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt gewünscht sein, ist dies unabhängig vom Bebauungsplan im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als Nebenanlage jederzeit möglich.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird redaktionell ergänzt (HQ extrem).“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025

  
Angelika Keferloher

  
GEMEINDE HAIMHAUSEN  
BAYERN

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

#### TOP 1.1

##### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

#### TOP 1.1.8

##### **Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd vom 27.01.2025**

---

#### Sachverhalt:

Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd gibt folgende Stellungnahme ab:

„Wir erheben keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan. Von uns ist vorgesehen, die Wasserversorgung über einen noch zu erstellenden Zählerschacht, an der westlichen Grundstücksgrenze, vorzunehmen (siehe beiliegenden Planausschnitt). Ab diesem Schacht, können dann die weiteren Versorgungsleitungen in Eigenregie verlegt werden.“



#### Abwägung:

Die Äußerungen dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

#### Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zur Kenntnis. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich“

**Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)**

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

Haimhausen, den 20.11.2025

  
Angelika Keferloher



## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

###### **TOP 1.1**

###### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

###### **TOP 1.1.9**

###### **Stellungnahme des Fahrradbeauftragten vom 16.02.2025**

#### Sachverhalt:

Der Fahrradbeauftragte gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Der ehrenamtliche Fahrradbeauftragte stellt sich den Planungen der Gemeinde Haimhausen für den Bereich „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ prinzipiell nicht entgegen. Der Standort ist gut an die Radinfrastruktur angebunden und es wäre wünschenswert, dass die Besucher überwiegend per Fahrrad oder zu Fuß zum Bolzplatz/Dorfgemeinschaftshaus gelangen. Deswegen wird in der entsprechenden Planungs-/Bauphase die Errichtung einer attraktiven Fahrradabstellanlage notwendig (d. h. robuste Anlehnbügel, Schutz von Wind und Wetter, gute örtliche Platzierung, soziale Sicherheit auch bei Dunkelheit). Es sei darauf hingewiesen, dass das Radwegenetz, welches beim Radkonzept des Landkreises Dachau erarbeitet und dann auch per Wegweisung ausgeschildert wurde, am geplanten Standort Bolzplatz/Dorfgemeinschaftshaus entlang führt Richtung Unterschleißheimer See. Eine stärkere Gefährdung der Radfahrer durch den Kfz-Verkehr ist nicht zu tolerieren.“

#### Abwägung:

Die Gemeinde stimmt der Stellungnahme im Grundsatz zu. Die Fahrradstellplätze sollen gut erreichbar, attraktiv und sicher sein. Dennoch soll aber die Versiegelung der Flächen im Plangebiet auf das unbedingte nötige Maß reduziert werden. Deshalb ist eine Überdachung der Fahrradstellplätze nicht gewollt.

Der Bolzplatz wird überwiegend bei schönem Wetter genutzt werden und mithin das Dorfgemeinschaftshaus, dass nur geöffnet ist, wenn es die Nutzungszeiten erlauben und Vereinsmitglieder vor Ort sind.

Die Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen ist keine Frage der bauleitplanerischen Ebene.

Zur Sicherheit auf dem Radweg sind im laufenden Verfahren mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die Gemeinde erkennt an, dass es sich beim Schwarzen Weg um eine wichtige Radwegeverbindung handelt. Sie geht zudem davon aus, dass durch das beschränkte Stellplatzangebot und den eingeschränkten Nutzerkreis (Vereinsmitglieder, Jugendliche und Kinder ohne Kfz-Führerschein) der KfZ-Verkehr nur in dem Maße zunehmen dürfte, wie er am Standort auch verträglich ist. Breits heute fahren hier landwirtschaftliche Fahrzeuge und ab und an ein Pkw. Sollte der Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und des Bolzplatzes wider Erwarten zu einer anderen Situation führen, werden die Gemeinde und die Vereine mit Maßnahmen abseits der Bauleitplanung darauf regieren.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Fahrradbeauftragten zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)**

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika Keferloher*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

#### TOP 1.1

##### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

#### TOP 1.1.10

##### **Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz vom 20.02.2025**

#### Sachverhalt:

Der Einwand richtet sich gegen die Änderung des FNP. Inhaltlich betrifft die Stellungnahme jedoch auch Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Stellungnahme wird daher Bebauungsplanverfahren behandelt.

Der Landesbund für Vogelschutz gibt folgende Stellungnahme ab:

„der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., KG Dachau lehnt die Änderung des Flächennutzungsplanes und damit das geplante Bauvorhaben in der vorliegenden Fassung erneut ab.“

#### Begründung:

##### Emissionen

Die Auswirkung der Lärmemissionen auf die angrenzenden Schutzflächen und einer Reihe der dort lebenden, geschützten Arten wird nicht thematisiert und nicht berücksichtigt.

Der Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses beschränkt sich erwartungsgemäß nicht vorrangig auf die Nutzung des „Bolzplatzes“. Vielmehr sollen die Fläche und das Gebäude künftig als Veranstaltungsort genutzt werden. Veranstaltungen wie Feste (Dorffest), Wettbewerbe, private Feiern, Stammtische, Vereinstreffen etc. verursachen Lärmemissionen durch Verkehr, Musik (auch Konzerte bzw. Freiluft-Konzerte sind denkbar), genehmigungspflichtige Feuerwerke, nicht zuletzt durch die erheblichen Artikulationsemissionen von Menschansammlungen.

Im Geltungsbereich nachgewiesene und geschützte Vogelarten der Roten Liste wie z. B. Feldlerche, Kiebitz, Gelbspötter, Nachtreiher, Gimpel, Pirol, Grünspecht\* etc. sind nicht kompatibel mit diesen, unregelmäßigen Emissionen. Gerade in der Brutzeit kommt es hier im schlechtesten Fall zur Aufgabe des Brutplatzes. Langfristig aber werden die angrenzenden und angestammten Brutplätze von diesen Arten gemieden. Dies gilt in besonderem Maße für die erschütterungs- und

lärmempfindliche, streng geschützte Zauneidechse. Unserer Auffassung nach entspricht dies nicht den Grundsätzen laut Regionalplan (RP B I G 1.2.1) und dem BNatSchG. Demnach soll in den „landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden“. Die Planung steht somit diesen Zielen direkt entgegen und könnte nur durch restriktive Kontrolle der Einhaltung von Ruhezeiten und Emissionsgrenzen, während der Vogelbrutzeit eingehalten bzw. erreicht werden.

### **Abwägung:**

Die in der Stellungnahme aufgeführten Arten konnten in der eigens für die Planung durchgeföhrten saP im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Außerhalb des Plangebietes wurden Goldammer, Grünspecht und Zauneidechse angetroffen. Die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen werden mögliche Einschränkungen, die nur im Plangebiet stattfinden – und damit keine der o.g. Lebensräume betreffen – ausgleichen. Dies betrifft v.a. die im Anschluss ans Plangebiet lebende Zauneidechse. Diese ist v.a. dann betroffen, wenn Flächen verschattet werden, was nur in absolut minimalem Maße nördlich der Gemeinbedarfsfläche erfolgt und durch die Reisighaufen (als Versteckmöglichkeiten) ausgeglichen wird.

In der Begründung ist zudem bereits folgendes erläutert: „Zu vermeiden sind jedoch ungewohnte akustische und optische Reize wie beispielsweise Open Air-Konzerte mit Lautsprecherbeschallung oder das Abbrennen von Feuerwerk. Dies kann jedoch nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden, sondern wird Bestandteil des Pachtvertrages. Darüber hinaus gehende Regelungen, die das Nutzerverhalten betreffen, können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.“

### Weiter in der Stellungnahme:

Auch wenn der „Bolzplatz“ nicht im Landschaftsschutzgebiet „Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos LSG -00342.01“ liegt, so grenzt es unmittelbar an. Die zu erwartenden, anthropozänen Emissionen auf das LSG sind nicht vereinbar mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet, wonach alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Zudem werden sich die Emissionen in der bevorstehenden Bauphase der Höchststromleitung bereits deutlich erhöhen. 2 Leitungskorridore werden installiert – Ersatzneubau, provisorische Versorgung und Rückbau der Bestandsleitung. Der Bereich „Schwebelbach“ stellt ein elementares Rückzugsgebiet während der Bauphase dar, weil sämtliche Flur- und Waldstücke im Inhauser Moos für einen Zeitraum von mind. 3 Jahren direkt vom Leitungsbau betroffen sein werden. Leider wurde dieser Umstand ebenfalls nicht thematisiert und nicht berücksichtigt. Das ist aus unserer Sicht fahrlässig und verantwortungslos. Am Ende ist u. a. die Summe der Emissionen für die Vertreibung von geschützten Arten ausschlaggebend. Spät. dann wären nach „Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben“, negative Umweltauswirkungen von erheblichem Ausmaß zu erwarten. Der Verweis auf einen Gaststättenbetrieb vor langer Zeit ist ebenfalls kein belastbares Argument, ausschließlich die aktuellen Verhältnisse vor Ort sind für die Beurteilung des Vorhabens relevant. Deshalb ist auch Ihre Bewertung der bereits stattfinden Störungen keine Rechtfertigung, diese unverhältnismäßig zu erhöhen.

Folglich widersprechen wir der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Prüfung und kommen hinsichtlich der untersuchten und weiteren nicht untersuchten Arten bzw.

Artgruppen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen, geschützten Arten sehr wohl berührt sind.

#### **Abwägung:**

##### **LSG, landschaftliches Vorbehaltsgebiet:**

Die Aspekte zur (Un-)vereinbarkeit mit LSG, Grüngzug, Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet sind abschließend abgewogen. Neue Aspekte haben sich nicht ergeben. Auf die hierzu bisher vorgenommene Abwägung wird Bezug genommen, an ihr wird festgehalten.

##### **Höchstspannungsleitung:**

Tennet hat im September 2025 die Planunterlagen für das Planfeststellungsverfahren eingereicht. Die Planungen sehen neben dem Neubau von Masten und der neuen Trasse, einen Rückbau alter Masten auf der alten Trasse vor. Damit ergibt sich für das Plangebiet eine Entzerrung, denn die künftige Trasse der Höchstspannungsfreileitung rückt weiter vom Bolzplatz-Standort weg, als der Verlauf der bisherigen Trasse.

Selbst wenn die Umsetzung beider Vorhaben kumuliert, sind Gemeinde und Tennet an die Vorgaben gebunden, wonach Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten stattfinden dürfen.

##### **Marienmühle:**

Es handelt sich lediglich um einen Tatsachenbericht, der feststellt, dass im Nahebereich des Plangebietes bis 2020 eine beliebte Ausflugsgaststätte in ähnlicher Situierung, allerdings direkt am Schwebelbach-Biotop und ebenfalls unmittelbar am LSG, betrieben wurde sowie dass das Dorfgemeinschafhaus nun z.T. Ersatz für den in der Marienmühle stattgefunden Vereinstreff schafft. Und dies in vergleichbarer, räumlich nahen Lage.

##### **Weiter in der Stellungnahme:**

##### **Ballfangzäune:**

Es fehlen genaue Hinweise, wann die Ballfangzäune zu öffnen und zu schließen sind bzw. über welche Zeiträume die Zäune ununterbrochen geschlossen sein sollen.

#### **Abwägung:**

Im Bebauungsplan festzulegen, wann Ballfangzäune zu öffnen und zu schließen sind, ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich und erscheint zu dem nicht erforderlich. Es versteht sich von, dass die Vorhänge während der Nutzung des Bolzplatzes zu schließen und danach zu öffnen sind. Es genügt, dies durch Beschilderung des Bolzplatzes (Nutzungsbedingungen o.Ä.) und Anweisung der Vereine und der Nutzer und der regelmäßigen Kontrolle durch anwesende Vereinsvertreter sicher zu stellen.

##### **Weiter in der Stellungnahme:**

##### **Kompensation, Beispiel Grünspecht**

Der Vorschlag Nistkästen für den Grünspecht anzubringen und regelmäßig zu reinigen, belegt den fachlich wenig ernsthaften Umgang mit den Problemstellungen der Kompensation und mündet hier in hilflosem Aktionismus. Der Vorschlag steht exemplarisch für viele nicht zielführende Ersatzmaßnahmen. Grünspechte sind Höhlenbrüter und nehmen künstliche Nisthilfen nicht an. In einem mehrjährigen Forschungsprojekt des NABU (<https://www.nabu-eisenberg-leiningerland.de/unsere->

[arbeitsgruppen/vogelschutz/grünspecht-nistkästen](#)) wurden alle marktüblichen Nisthilfen für Grünspechte 5 Jahre lang getestet – kein einziger Nistkasten wurde belegt. Neben dem Verlust von alten Großbäumen ist der Lebensraumverlust die Hauptursache für den Schutzstatus dieser Vogelart. Da sich der Grünspecht hauptsächlich von Ameisen und deren Larven ernährt, ist gerade die vom Bebauungsplan tangierte Ausgleichsfläche der Grund für seine Anwesenheit. Beunruhigung vertreibt ihn und die Beschattung durch Gebäude mindert sein Nahrungsangebot.

#### **Abwägung:**

Nach Rücksprache mit dem Verfasser der saP erfährt der Grünspecht keinen Habitatverlust im Sinne eines Brutplatzverlustes. Die geplante Maßnahme war eher als Ausgleich eines teilweisen, möglichen Habitatverlustes gedacht. Da der Grünspecht durch die Planung im Plangebiet nicht betroffen ist und die angedachte Maßnahme lt. LBV für ihn keinen Gewinn bringt, wird die Maßnahme künftig aus der Planung herausgenommen. Vielmehr erscheint die geplante Maßnahme der Eingrünung des südlichen Bolzplatzes geeignet, um das Schädigungsverbot zu beachten. So wird ein sanfter Übergang zwischen tatsächlichem Grünspechthabitat im südlichen Wald und offenem Bolzplatz erreicht. Der Umweltbericht, die Hinweise und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Weiter in der Stellungnahme:

#### **Zuwegung**

Im Bebauungsplan wird ausdrücklich auf die Zuwegung über den „Schwarzer Weg“ verwiesen. Auf eine zusätzliche Nutzung der Mühlenstraße über die Müllentsorgung hinaus wird nicht eingegangen. Es ist mit Sicherheit anzunehmen, dass die Mühlenstraße, die auf Höhe des Bolzplatzes ein Privatweg ist, sowohl als Durchfahrt als auch als Parkmöglichkeit genutzt wird. Da der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. Miteigentümer dieses Weges (FINr. 1598/3) ist, werden wir gegen diese Nutzung vorgehen. Es ist dann klar, dass wir Restriktionen bezüglich der Nutzung des Weges durchsetzen werden. In jedem Fall aber ist es absolut zumutbar, dass die Mülltonnen alle 2 Wochen manuell von der „Dorfgemeinschaft“ zur Abholstelle (ca. 50 m entfernt) in der Mühlenstraße 56 verbracht werden. Dort gibt es mind. 2 Wendemöglichkeiten – siehe Luftbild.



#### **Abwägung:**

Die Mühlenstraße ist ein öffentlich gewidmeter Weg, der im Rahmen des Gemeingebrauchs von jedermann genutzt werden kann. In der Begründung zum

Bebauungsplan ist formuliert „Da das Plangebiet für die Müllabfuhr ungünstig anfahrbar ist (keine Wendemöglichkeit), ist festgelegt, dass die Mülltonnen auf Höhe der Mühlenstraße 56 bereitzustellen sind.“ Dies wird künftig unter C Hinweise redaktionell ergänzt.

Weiter in der Stellungnahme:

#### Fazit

- Die Gemeinde Haimhausen und ihr 1. Bgm. in seiner Funktion als Vorsitzender des Verein Dachauer Moos e.V., sollten sich darüber im Klaren sein, dass die Missachtung von einst mit viel Aufwand entwickelten Ausgleichsflächen und die Verschiebung von festgelegten Bebauungsgrenzen, den Sinn der Ausgleichs- und Landschaftsplanung ad absurdum führen. Zudem gibt es keine Planungssicherheit mehr für Naturschutzmaßnahmen und Grundbesitzer?

#### Abwägung:

Die saP zeigt, dass es mit Umsetzung des Vorhabens „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus“ unter Maßgabe der im Bebauungsplan getroffenen und im Pachtvertrag zu treffenden Regelungen zu keinem Verbotstatbestand und keiner signifikanten Verschlechterung für Natur und Arten kommt. Vielmehr setzt sich die Gemeinde ein für:

- Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens
- Maßnahmen zu Vermeidung unnötiger Versiegelung
- Aufwertung der Fläche durch dezidierte Pflanz- und Pflegemaßnahmen
- Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes

Weiter in der Stellungnahme:

- Die beschriebene vorrangige Nutzung als „Bolzplatz“ für Kinder und Jugend scheint nach Recherchen wenig glaubhaft. Vielmehr steht nach unseren Informationen die Nutzung als Event-Location und „Dorfkneipe“ für Erwachsene im Vordergrund

#### Abwägung:

Der Planungswille der Gemeinde kommt im Bebauungsplan klar zum Ausdruck. Vorgesehen sind ein Bolzplatz mit Dorfgemeinschaftshaus (als Vereinsheim samt Lager). Eine gewerbliche und der Öffentlichkeit allgemein zugängliche gastronomische Nutzung wäre rechtswidrig und widersprüche den kommunalen Planungsabsichten. Das Dorfgemeinschaftshaus ist (innerhalb der festgelegten Nutzungszeiten) geöffnet, wenn Vertreter der Vereine vor Ort sind. Es ist als Treffpunkt für die Ottershausener gedacht und bei gutem Wetter sicherlich auch ein attraktiver Rastplatz für Radler.

Weiter in der Stellungnahme:

- Ein beispielloser Vorgang ist die Nichteinbeziehung des LBV als Miteigentümer der angrenzenden Wege und Flurnummern, trotz Hinweis in unserer Stellungnahme vom 30.01.2024. Die Berücksichtigung als Träger öffentlicher Belange ist hier gesondert zu betrachten.

#### Abwägung:

Der LBV wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens (sowohl BPlan, als auch auf FNP-Ebene) als TöB einbezogen und angeschrieben. Da er nicht Eigentümer von Flächen

im Plangebiet ist, bedurfte es keiner Einbindung im Vorfeld der Planung. Auch einige der übrigen Anlieger haben sich – wie es im Verfahren Usus ist – mittels Stellungnahme geäußert. Im Übrigen war die UNB bei der Frage der Standortwahl als fachl. zuständige Behörde beteiligt.

Weiter in der Stellungnahme:

- Wir verweisen erneut auf unsere Stellungnahme vom 30.01.2024, die nicht entkräftet werden konnte. Die zurecht geforderte, artenschutzrechtliche Prüfung hat sogar unsere Einwände bestätigt. Umso unverständlicher ist die tendenziöse Bewertung der Ergebnisse.“

**Abwägung:**

Gegenüber der Abwägung der Stellungnahme aus dem 3-1-Verfahren hat sich bis auf die oben ausgeführte Einschätzung zum Grünspechthabitat kein neuer Kenntnisstand ergeben. Die damalige Stellungnahme wurde sachgerecht abgewogen, an deren Inhalt wird festgehalten. Ergebnis war, dass die Gemeinde an ihrer Planung festhält.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird redaktionell geändert (Hinweise, Begründung und UB bzgl. Löschen der CEF-Maßnahmen für Grünspecht, Mülltonnen bereitstellen).“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

#### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 1.2

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

---

#### Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.01.2025, angeschlagen am 10.01.2025 wurde auf die Veröffentlichung der Planunterlagen mit den zugehörigen Gutachten und Beschlussbuchauszügen zu den Abwägungen aufgrund der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde Haimhausen eingesehen werden.

Die Veröffentlichung fand in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 statt.

In den nachfolgenden TOP (1.2.1- 1.2.3) werden dem Gremium die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen.

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika K.*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

#### TOP 1.2

##### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

#### TOP 1.2.1

##### **Stellungnahme Bürger\*in 1 vom 20.02.2024**

---

#### Sachverhalt:

Die Stellungnahme richtet sich auch gegen Flächennutzungsplanänderung. Inhaltlich betrifft die Stellungnahme jedoch auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird daher im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Die Kanzlei .... in Vertretung von Bürger 1 gibt folgende Stellungnahme ab:

„wir können in obiger Angelegenheit die rechtliche Vertretung von ... anzeigen.  
Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.“

Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks .... der Gemarkung Haimhausen, welches nördlich des o. g. Plangebiets liegt und mit einem Wohnhaus bebaut ist. Unsere Mandanten befürchten durch das geplante Dorfgemeinschaftshaus insbesondere eine erhebliche Lärmbelastung.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Unterlagen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir hiermit für unsere Mandanten folgende Einwendungen.

1.

Die geplante Art der baulichen Nutzung für das Dorfgemeinschaftshaus ist unzulässig. Der (zumindest auch) vorgesehene Betrieb als privater Veranstaltungsraum ist in einer Gemeinbedarfsfläche nicht möglich. Es handelt sich nämlich um einen mit einem gewerblichen Saalbetrieb vergleichbaren Veranstaltungsraum, der nicht als kulturelle oder soziale Nutzung einzuordnen ist.

#### Abwägung:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB können Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielflächen festgesetzt werden; die Gemeinde ist grundsätzlich frei anstelle der Festsetzung eines Baugebietes von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Gebrauch zu machen. Bei einer Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen, die der Allgemeinheit dienen zulässig, die Merkmale des Gemeingebrauchs brauchen aber

nicht erfüllt zu sein. Ausreichend ist, dass die Anlagen einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Dies ist hier der Fall: das Dorfgemeinschaftshaus soll unter Verwaltung der ortsteilansässigen Vereine und Vereinigungen den Bewohnern des Ortsteils Ottershausen zur Verfügung stehen.

2.

Der Titel des Bebauungsplans in der Plandarstellung ist fehlerhaft.

**Abwägung:**

Den Titel eines Bebauungsplans kann die Gemeinde frei wählen, sofern die Festsetzungen klar verständlich den Anforderungen des BauGB und der BauNVO genügen und sich eine (ungefähre) räumliche Zuordnung des Plangebietes daraus ableiten lässt.

3.

Unsere Mandanten befürchten eine erhebliche Lärmbelastung durch das geplante Dorfgemeinschaftshaus. Die seitens der Gemeinde angestellten Überlegungen zum Immissionsschutz können nicht überzeugen.

a)

Unabhängig vom Inhalt der Schalltechnischen Untersuchung - der hier ausdrücklich dahingestellt und späterer Überprüfung vorbehalten bleibt – sind die planungsrechtlichen Grundlagen der Untersuchung bereits so unbestimmt, dass schon deshalb keine ordnungsgemäße Begutachtung durchgeführt werden konnte. In der vorliegenden Betriebsbeschreibung für das Dorfgemeinschaftshaus wird weder eine verbindliche Öffnungszeit angegeben („Die Öffnungszeiten richten sich nach dem jeweiligen Bedarf; zwingende Öffnungs- und Betriebszeiten gibt es nicht“) noch ist eine Begrenzung der Personenzahl erfolgt („Während dieser Öffnungszeiten wird mit einer Anwesenheit von 15 Personen gerechnet“). Bei der Anzahl der Nutzer sowie den Nutzungszeiten handelt es sich aber um grundlegende Festlegungen, um überhaupt die Lärmbetroffenheit der Nachbarn festzustellen. In der Schalltechnischen Untersuchung wird darüber hinaus – aufgrund mündlicher Aussagen – eine von der Betriebsbeschreibung abweichende Festlegung der Nutzungszeiten vorgenommen. Ebenso wird eine teilweise Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses durch 20 bis 50 Personen bei „Veranstaltungen“ – es bleibt überdies völlig unklar ist, ob diese ein seltenes oder regelmäßiges Ereignis darstellen – angeführt. Auch dies lässt sich nicht mit der Betriebsbeschreibung in Einklang bringen. Schon deshalb sind die Planung sowie die erfolgte Schalltechnische Untersuchung widersprüchlich oder fehlerhaft.

Letztlich lässt sich der Ansatz der Nutzer auch nicht zwingend anhand der örtlichen Gegebenheiten ableiten. Bei einer Nutzung des 115 qm großen Dorfgemeinschaftshauses sowie der Terrasse und der – jedenfalls am Abend nicht mehr genutzten – Fläche des Bolzplatzes ist eine Anzahl von weit über 50 Nutzern ohne weiteres denkbar. Zumal zu berücksichtigen ist, dass das geplante mit einer Fläche von 100 qm völlig überdimensionierte Lagergebäude, den Schluss nahelegt, dass auch dessen Fläche zumindest teilweise zukünftig für andere als Lagerzwecke genutzt werden könnten.

**Abwägung:**

Die Betriebsbeschreibung (Bestandteil der Begründung und des künftigen Pachtvertrags) ist Grundlage der schalltechnischen Untersuchung. Sie soll nicht weiter eingeschränkt werden und beschreibt einen Betrieb wie er in einem Vereinsheim normal und üblich ist. Alle weiteren beschriebenen Lebenssituationen sind abhängig vom Nutzerverhalten. Dies entzieht sich bauleitplanerischer Reglementarien. Hier kann nur die Nutzung von Grundstücken geregelt werden.

Die Grenzen der Nutzbarkeit sind in der Planung und in der Betriebsbeschreibung definiert und mit den Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung ggü. den Wohnnutzungen verträglich. Die Betriebsbeschreibung wird Grundlage der zivilrechtlichen Regelungen zur Nutzungsüberlassung.

Es ist abgesichert, dass das Vereinsheim nur von der Gemeinde gebaut werden wird. Sie verpflichtet sich selbst, das Vereinsheim nur so zu nutzen, wie es in der Betriebsbeschreibung formuliert ist. Die Gemeinde ist selbst Pächterin des Grundstücks und hat sich im dazugehörigen Pachtvertrag § 14 wie folgt verpflichtet: „Das Dorfgemeinschaftshaus ist nur an Vereine aus dem Gemeindebereich zu vermieten.“

Im Sinne eines Worst-Case Ansatzes wurde im Gutachten die maximale Personenanzahl von 50 Personen und ein Betrieb des Gemeinschaftshauses bis 24 Uhr berücksichtigt. Zudem wurde dieser Ansatz als regelmäßiges Ereignis betrachtet (also genau im Sinne der Stn.) und nicht als seltenes, da hier die Immissionsrichtwerte höher liegen. Somit stellt vorliegender Ansatz auch in Bezug auf die Regelmäßigkeit der Ereignisse einen Worst-Case Ansatz dar. Bei Betrachtung von seltenen Ereignissen wäre dies klar beschrieben.

b)

Weiterhin ist anzumerken, dass der Umfang der genannten Veranstaltungen ebenfalls völlig unklar bleibt, so sind hier insbesondere das Abspielen von Musik oder Musikdarbietungen im Gebäude oder im Freien und auch eine zusätzliche Nutzung des Bolzplatzes als Aufenthaltsfläche bzw. Erweiterungen der Terrasse denkbar.

**Abwägung:**

Soweit im Plangebiet Musik abgespielt wird (der Stellungnahme unterstellt wird, dass mit „Abspielen von Musik“ solche gemeint ist, die über Lautsprecher wiedergegeben werden), unterliegt dies der vorherigen behördlichen Überprüfung (Bauaufsicht oder LStVG), wobei kontrolliert wird, ob das zumutbare Maß gegenüber der Nachbarschaft eingehalten wird. Der Bebauungsplan selbst kann keine Vorgaben zum Abspielen von Musik machen.

Eine Erweiterung der Terrasse ist nicht möglich, der Terrassenfläche und Größe sind im Bebauungsplan abschließende Grenzen gesetzt.

c)

Auch ist anzumerken, dass in den Ansatz der Immissionen, die durch den Bolzplatz ausgelöst werden, das Abspielen von Musik durch Mobiltelefone oder tragbare Bluetooth-Lautsprecher o. ä. nicht eingerechnet wurde. Nachdem es sich aber nicht

um einen Platz in Trägerschaft eines Vereins handelt, ist eine solche Nutzung aber zu erwarten oder müsste jedenfalls durch die Gemeinde ausgeschlossen werden.

**Abwägung:**

Ein Ansatz des Bolzplatzes mit einem Schallleistungspegel von LWA=101 dB(A) von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr stellt die Nutzung mit 25 Personen dar. Dieser Ansatz ist ausreichend und sogar konservativ. Die Nutzung von Bluetooth-Boxen und Mobiltelefonen kann nicht durch einen Bebauungsplan gesteuert werden.

d)

Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass in der Betriebsbeschreibung gewisse Einschränkungen der Nutzungszeiten sowie der Anzahl der Nutzer vorgenommen wurden, bleibt völlig offen, wie die Gemeinde diese Vorgaben kontrollieren möchte. Es kann nicht Aufgabe der Anwohner sein, die Einhaltung der Betriebsbeschreibung der Gemeinde zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen. Dieser Konflikt muss bereits auf planerischer Ebene gelöst werden. Ein Verweis auf einen möglicherweise zukünftig abzuschließenden Pachtvertrag ist indes hierfür nicht ausreichend.

Zunächst bindet ein Vertrag nur die Parteien und überdies könnte der Vertrag jederzeit und ggf. auch im Widerspruch zu im Rahmen der Planung getätigten Aussagen der Gemeinde geändert oder angepasst werden. Demnach muss eine Konkretisierung bereits auf planerischer Ebene erfolgen.

Insoweit ist auch völlig unklar, wie die Gemeinde entsprechende Beschränkung im Pachtvertrag vorsehen will, da die Gemeinde nicht Eigentümerin der Plangrundstücke ist. Insoweit müsste ein Dritter diese Beschränkung der Gemeinde in das Pachtverhältnis mit dem späteren Betreiber des Dorfgemeinschaftshauses übernehmen.

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan setzt den zulässigen Rahmen für die künftige Nutzung als Gemeinbedarfs- und Grünfläche für sportliche Zwecke und regelt in welchem Umfang bauliche Entwicklungen zulässig sind. In der schalltechnischen Untersuchung sind die angenommen Nutzungsintensität berücksichtigt, es kann erst auf Ebene des Pachtvertrages eine rechtlich bindende Regelung getroffen werden. Im Bebauungsplan fehlt hierfür die Rechtsgrundlage. Siehe Abwägung zu 3.a)

e)

Zudem sollte bereits jetzt sichergestellt werden, dass falls seitens der Gemeinde eine den Bestimmtheitsanforderungen genügende Betriebsbeschreibung vorgelegt wird, diese auch in einer ggf. ergehenden Baugenehmigung zwingend zu übernehmen wäre. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss auf Basis eines aktuellen Planstandes sowie einer aktuellen Betriebsbeschreibung ein gemeinsamer Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit nach den Anforderungen der 18. BlmSchV geführt werden.

**Abwägung:**

Die Gemeinde beabsichtigt im Freistellungsverfahren zu bauen. Einer Baugenehmigung bedarf es hier nicht. Die Gemeinde als Bauherrin verpflichtet sich und über den Pachtvertrag die Vereine zur Einhaltung der Betriebsbeschreibung. Siehe Abwägung zu 3.a)

f)

Zu beachten ist überdies, dass die Schalltechnische Untersuchung von der Betroffenheit eines allgemeinen Wohngebiets ausgeht, obwohl es sich de-facto um ein reines Wohngebiet handelt. Dieses Schutzniveau ist zu berücksichtigen.

**Abwägung:**

Dieser Punkt wurde im 3-1 Verfahren bereits vorgebracht und behandelt. Eine neue Einschätzung dahingehend hat sich nicht ergeben, an der bisher hierzu vorgenommenen Abwägung wird festgehalten.

Der Bebauungsplan Mooswiesen setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die zulässigen Nutzungen können jederzeit aufgenommen werden. Aus der Tatsache, dass außer Wohnen bislang keine anderen Nutzungen vorhanden sind, lässt sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kein anderer Schutzanspruch ableiten. Zudem handelt es sich bei der 18. BImSchV um Richtwerte, welche der Abwägung unterliegen und nicht um Grenzwerte, welche einzuhalten sind.

g)

Unklar bleibt, auf welcher Basis die Grenzwerte für die Immissionen, die durch das Dorfgemeinschaftshaus ausgelöst werden, bestimmt werden.

Grenzwerte werden weder im Bebauungsplan noch in der schalltechnischen Untersuchung benannt. Es handelt sich um die Richtwerte der 18. BImSchV

h)

Unklar bleibt auch, ob in der Schalltechnischen Untersuchung für das Türenschlagen von Kfz ein Schallleistungspegel angesetzt wurde. Nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen LfU ist für das Schließen von Autotüren ein Schallleistungspegel von 97,5 dB(A) anzusetzen. Gleiches gilt für das Schließen von Kofferraumdeckeln.

**Abwägung:**

Nach der 18. BImSchV ist der vom Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen und den der Anlage zuzurechnenden Parkflächen ausgehende Lärm nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 zu berechnen. Da nach der 18. BImSchV Verkehrs- und Parklärm nach der RLS90 hier: RLS-19 in Zusammenhang mit der 16. BImSchV beurteilt wird, finden vorliegend keine Beurteilungen der Spitzenpegel wie Türenschlagen statt.

Vorberechnungen des Gutachters haben ergeben, dass die Berechnung nach der RLS19 geringfügig (im Zehntel-Decibelbereich) höhere Beurteilungspegel an den Immissionsorten ergibt. Somit ist vorliegender Ansatz (nach RLS19) auf der „sicheren Seite“ und als „Worst-Case-Ansatz“ für die Immissionsorte zu verstehen

i)

Ebenfalls unberücksichtigt ist geblieben, dass von Fahrradabstellanlagen Lärmimmissionen ausgehen können.

**Abwägung:**

Das Abstellen von Fahrrädern ist im Vergleich zu den berücksichtigten Emissionen irrelevant. Im Vergleich zu den berücksichtigten Emissionen ist davon auszugehen,

dass das Abstellen von Fahrrädern mindestens 15 dB(A) leiser ist und somit irrelevant.

j)

Nach Ziff. 10 des Bebauungsplans ist die Herstellung einer geschlossenen Lärmschutzwand nicht ausreichend gewährleistet.

**Abwägung:**

Aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde der Immissionsschutz erneut kritisch geprüft. Ziel war es darzustellen, welche der geplanten Nutzungen welcher Schallschutzmaßnahme bedarf. In die Untersuchung wurde auch eingestellt, wie sich die nur teilweise Umsetzung des Vorhabens auf den Immissionsschutz auswirkt. Das neue Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und in die Festsetzungen, Begründung und den Umweltbericht übernommen.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand entfällt demnach künftig.

k)

Nach Ziff. 10.1 des Bebauungsplans sind nach Norden gerichtete Fenster zur Nachtzeit geschlossen zu halten. Damit macht der Bebauungsplan die Einhaltung des Lärmschutzes benutzerabhängig. Dies ist unzulässig (VG München Beschl. Vom 31.01.2022 – M 9 SN 22.167, BeckRS 2022, 2315; vgl. auch VGH München Beschl. vom 23.2.2021 – 15 CS 21.403, BeckRS 2021, 2805).

**Abwägung:**

Es ist richtig, dass das Nutzerverhalten im Bebauungsplan nicht regelbar ist. Eine Möglichkeit die Nordfassade zur Nachtzeit geschlossen zu halten, sind technische Maßnahmen, die die Einhaltung gewährleisten. Deshalb werden nach Norden künftig generell nur nicht öffentliche Fenster und Türen festgesetzt.

Die Festsetzung wird dahingehend geändert und die Begründung entsprechend angepasst.

4.

Der Ansatz der Stellplatzanzahl ist nicht nachvollziehbar und verstößt gegen die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Augenscheinlich ist hier ein Ansatz nach Ziff. 4.1 Anlage 1 zur Satzung erfolgt. Diese sieht einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 15 qm Gastfläche vor. Allein deshalb wäre schon ein Ansatz von 8 Stellplätzen erforderlich. Eine parallele Nutzung der Terrasse wurde hierbei nicht berücksichtigt.

Wenn seitens der Gemeinde überdies bereits mit Veranstaltungen gerechnet wird, an deren bis zu 50 Personen teilnehmen (eine höhere Anzahl von Nutzern ist zudem denkbar, vgl. Ziff. 3 a), ist – auch unter Berücksichtigung von Personen, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß zum Dorfgemeinschaftshaus gelangen – ein Stellplatzschlüssel von 1 : 12,5 völlig realitätsfern; insbesondere bei schlechten Witterungsverhältnissen und einem mobilitäteingeschränkten Nutzerkreis.

Die Planung leidet insoweit bereits an einem anfänglichen Fehler, der auch nicht mit einem Verweis auf den Vollzug des Straßenverkehrsrechts behoben werden kann.

Dies gilt auch insbesondere unter Verweis auf das Vorbringen nach Ziff. 3 g sowie dem zusätzlichen entstehenden Lärm durch An- und Abfahrten.

Die Fehleinschätzung in Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze wird zur Folge haben, dass insbesondere bei größeren Veranstaltungen ein erheblicher Parksuchverkehr sowie Parkdruck auf die Erschließungsstraße „Schwarzer Weg“ entstehen wird. Es ist sodann zu befürchten, dass im Bereich der festgesetzten Grünflächen entlang des Weges geparkt werden wird. Dies würde auch mit einer erheblichen Lärmbelästigung für das Grundstück unserer Mandanten einhergehen. Zudem bestehen hier Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes. (Anmerkung der Verwaltung: vermutlich *Landschaftschutzgebiet*, da keine Wasserschutzgebiet vorliegt)

### Abwägung:

Verweis auf die Abwägung der Stellungnahme der PI Dachau und Bürger 2. Egal welcher Stellplatzschlüssel angesetzt wird. Entweder in Anlehnung an die öffentliche Gaststätte (neue gemeindliche Stellplatzsatzung) oder eine sonstige Versammlungsstätte oder sonstige Vergnügungsstätten (GaStellV) bleibt es im Ergebnis immer bei vier Stellplätzen, da:

- es eine Einrichtung ist, die den Bewohnern des Ortsteils zur Verfügung steht, für die die Einrichtung fußläufig und radelnd erreichbar ist,
- es v.a. der nicht motorisierten Jugend aus dem Ortsteil dient
- sportliche Zwecke im Vordergrund stehen und es dafür keine Kfz-Nutzung braucht
- sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum LSG und der freien Landschaft befindet und kein unnötiger Verkehr durch breites Stellplatzangebot angelockt werden soll

Die Gemeinde hält an dieser Sichtweise fest. Umgekehrt würde die Schaffung von Stellplätzen für einen Nutzerkreis von (worstcase Ansatz!) 50 Personen zu ungewollt hoher Nutzungsintensität (mehr Feste und Veranstaltungen, mehr Besucher) und ungewollt hoher Verkehrs- und Lärmbelastung führen.

Die Gemeinde will ein überschaubares Angebot für den Ortsteil, das sich den Belangen des Standortes unterordnet und nicht denen der bequemsten Erreichbarkeit.

Die Begründung zu der Stellplatzzahl wird erneut überarbeitet, da sie vorangegangene planerische Abwägungsüberlegungen darstellt. Klarer ist die Begründung der Stellplatzzahl mit den o.g. gemeindlichen Planungszielen.

### 5.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planung auch nicht hinreichend das Interesse der Anwohner an einem Freihalten der Ortsabrandung berücksichtigt. In der Begründung des Bebauungsplans „Mooswiesen“ vom 27.01.2011 war insoweit noch folgendes angeführt worden:

*„es wird ein endgültiger Siedlungsabschluss zur freien Landschaft hin geschaffen“ ...*

*...und weiter ...*

*„besonderer Wert wird daher auf die Ausbildung eines endgültigen und qualifizierten Siedlungsabschlusses als Abrundung für die bestehende fingerartig in die Landschaft ragende Bebauung gelegt, einerseits durch (...) andererseits durch die direkt südlich an das Baugebiet anschließende Anordnung der notwendigen Ausgleichsfläche“*

*...und weiter ...*

*„Durch die Anordnung der Ausgleichsmaßnahme zwischen Baugebiet und freier Landschaft werden unwiderruflich weitere Begehrlichkeiten unterbunden sowie Vernetzungsstrukturen zwischen den ausgewiesenen Flächen der Landschaftsschutzgebiete durch Erstellung einer naturnah gestalteten Ausgleichsfläche geschaffen“*

Unsere Mandanten haben bei der Kaufentscheidung für ihr Grundstück darauf vertrauen können, dass die Gemeinde sich an diese Planungsgrundsätze hält. Weshalb die Gemeinde dieses Vertrauen nun erschüttert, ist nicht dargelegt worden.

#### **Abwägung:**

Lt. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB gilt: „Auf die Aufstellung von Bauleitplänen (...) besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“ Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung und Änderung von Bauleitplänen. Daraus ergibt sich auch, dass ein Anspruch auf Festhalten an einer einmal getroffenen Planungsentscheidung nicht besteht. Die Gemeinde kann im Rahmen der Planungshoheit unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben – insbesondere § 1 Abs. 3 S. 1 und Abs. 7 BauGB - Pläne aufstellen, ändern und aufheben sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies ist in Ottershausen aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus der Fall. Es ist – wie mehrfach dargelegt – abschließender Planungswille der Gemeinde beide Nutzungen an einem Standort zu realisieren.

#### 6.

Die vorgenommene Alternativprüfung ist fehlerhaft, denn sie leidet an einem anfänglichen Fehler. Seitens der Gemeinde wird als Grundprämisse angeführt, dass Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus zwingend an einem gemeinsamen Standort realisiert werden müssten. Dies ist nicht nachvollziehbar und wird auch seitens der Gemeinde nicht weitergehend begründet.

Gemäß der vorliegenden Betriebsbeschreibung der Gemeinde sowie der Begründung zum Bebauungsplan ist der Bolzplatz rein für den Freizeitsport gedacht. Ein Spiel- oder Vereinsbetrieb soll hingegen nicht stattfinden. Der Betrieb des Bolzplatzes steht daher in keinerlei Beziehung zum Dorfgemeinschaftshaus. Es ist daher nicht verständlich, warum beides gemeinsam an einem Standort realisiert werden muss, es erscheint vielmehr so, dass durch die Verbindung mit einem Bolzplatz eine Privilegierung der Nutzung für das Gemeinschaftshaus erreicht werden soll, da es ansonsten keinen sachlichen Bezug zwischen Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus gibt.

Die Alternativenprüfung ist daher zu wiederholen und eine Trennung von Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus ist zu berücksichtigen. So käme nämlich auch ohne weiteres eine Realisierung des Bolzplatzes am geplanten Standort und eine Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses am Standort 1 (FINR. 1354/3) in Betracht. Eine solche Trennung wäre auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Umwidmung von Ackerflächen geboten, vgl. § 1 a BauGB. Eine Realisierung der Planung – jedenfalls des Dorfgemeinschaftshauses – im Zusammenhang des Dorfgebietes und nicht wie hier „auf der grünen Wiese“ muss daher seitens der Gemeinde nochmals zwingend angedacht werden.

#### **Abwägung:**

Planungsziel der Gemeinde ist die Verwirklichung der beiden Teilnutzungen an einem Standort, um u.a. Synergieeffekte nutzen zu können (z.B. Lagermöglichkeit für Bolzplatz im Gemeinschaftshaus). Die Aufspaltung der Teilnutzungen steht deshalb im Rahmen einer Alternativenlösung nicht zur Disposition. Es hat sich in den letzten vier Jahren (Dauer des bisherigen Planungszeitraums) kein Grundstückseigentümer mit geeigneten Flächen bei der Gemeinde gemeldet. Alle untersuchten Standorte stehen nicht zu Verfügung oder sind zu klein. Lediglich der Standort des Plangebietes erfüllt die Mindest-Anforderungen an Größe und Verfügbarkeit. Die Forderung nach Trennung der Standorte verkennt, dass die Gemeinde sich bereits abschließend zum Kombi-Standort bekannt hat und dies mehrfach bekräftigt hat. Die Gemeinde nimmt die Anforderungen der künftigen Nutzer (vgl. Stn. der Vereine) ernst und setzt diese mit der vorliegenden Planung um.

## 7.

Zuletzt verstößt die vorliegende Planung auch gegen die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB. Die Planung missachtet den Umstand, dass sich das Plangebiet im Bereich des regionalen Grünzugs sowie eines Vorbehaltsgebietes befindet.

### **Abwägung:**

Planungen in den genannten Flächen sind möglich sofern sie deren Funktion nicht einschränken. Der RPV hat diesbezüglich keine Einwände geäußert.

## 8.

Überdies verstößt die Planung gegen das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms. Dies beruht insbesondere darauf, dass seitens der Gemeinde ein fehlerhaftes Verständnis des Begriffs der Siedlungsfläche zugrunde gelegt wird. Nach Ziff. 3.3.B des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 handelt es sich bei Siedlungsflächen um solche Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen. Dies ist bei einem Dorfgemeinschaftshaus unstrittig gegeben. Bei der isolierten Planung eines Bolzplatzes könnte dies ggf. noch anders beurteilt werden, mit der Planung des Dorfgemeinschaftshauses wird aber jedenfalls eine Siedlungsfläche begründet, die dem Anbindegebot zuwiderläuft.

### **Abwägung:**

Hier wird auf die Stn. der Reg. Von Obb. verwiesen, die der Gemeinbedarfsfläche, die als Siedlungseinheit zu betrachten ist – eine noch angebundene Lage bescheinigt.

## 9.

Zuletzt ist auch der Ansatz der Gemeinde nicht nachvollziehbar, dass ein Eingriff-Ausgleich nicht erfolgen müsste. Es fehlt hierzu bereits an einer entsprechenden Bilanzierung der vorgenommenen Eingriffe sowie der geplanten Aufwertungen. Der Hinweis darauf, dass es sich bei den versiegelten Flächen nur um einen untergeordneten Bereich handelt, der in der Gesamtbilanz nicht entscheidend wäre, überzeugt nicht. Hierzu ist anzumerken, dass es für die Frage der Unterordnung nicht auf das Verhältnis der Gesamtvorhabensfläche zur Eingriffsfläche ankommen kann, sondern auf die Qualität und Quantität der inmitten stehenden Eingriffe.

**Abwägung:**

Die durch die Planung stattfindenden Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt und entsprechende Minimierungsmaßnahmen gegenübergestellt. Es wird klar erläutert, dass ein Ausgleich deshalb nicht erforderlich ist. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die künftig durch grünordnerische Maßnahmen in ihrer Wertigkeit aufgewertet wird. Beim Bau des Dorfgemeinschaftshauses und Betrieb des Bolzplatzes werden sämtliche artenschutzrelevanten und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt. Die UNB zeigt sich damit einverstanden.

Die vorliegende Planung ist gemäß den vorstehenden Punkten anzupassen oder unverzüglich einzustellen.“

**Abwägung:**

Die Gemeinde hält an ihren Planungszielen und der Planung fest.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Kanzlei in Vertretung für Bürger 1 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird geändert (Einfügen neues Immissionsschutzgutachten, Wegfall der Lärmschutzwand, Festsetzung zur nichtöffentbarer Fenster nach Norden, Anpassung der Begründung zu den Stellplätzen).“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika Keferloher*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

#### Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

---

#### TOP 1.2

#### Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

---

#### TOP 1.2.2

#### Stellungnahme Bürger\*in 2 vom 19.02.2025

---

#### Sachverhalt:

Die Stellungnahme richtet sich sowohl gegen den Flächennutzungsplan als auch den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausführlich behandelt.

Mit Schreiben vom 19.01.2025 ging folgende Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt ...in Vertretung von Bürger 2:

„wir vertreten weiterhin ..... . Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir Einwendungen gegen die Entwürfe der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ und des Bebauungsplans „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ („die Entwürfe der Bauleitpläne“). Die Entwürfe der Bauleitpläne verstößen nach wie vor gegen gesetzliche Vorschriften und es liegen ihnen immer noch unvollständige und fehlerhafte Ermittlungen und Bewertungen der abwägungserheblichen Belange zu Grunde.“

Wir halten unsere bereits mit Schreiben vom 30.01.2024 erhobenen Einwendungen auch für die aktuelle Fassung der Entwürfe der Bauleitpläne in vollem Umfang aufrecht und machen sie ausdrücklich auch zum Gegenstand der Einwendungen gegen die nunmehr offengelegten Entwürfe der Bauleitpläne, eine Kopie fügen wir nochmals bei (Anlage).

#### Abwägung:

Die Stellungnahme aus dem 3-1 Verfahren wurde sachgerecht abgewogen und deren Ergebnis in der Planung berücksichtigt (die Zahl der Stellplätze wurde reduziert, die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung und der saP ergänzt.) Ein neuer Sachverhalt hat sich demgegenüber beim Immissionsschutz (neues Gutachten) und der saP (Einschätzung der Nichtbetroffenheit des Grünspechts im Umgriff des Plangebiets) ergeben. Diese Änderungen werden in die Planung eingearbeitet. Ansonsten wird an dem bisherigen Abwägungsbeschluss festgehalten.

(Auch) im Hinblick auf die zu diesen Einwendungen gefassten Beschlüsse der Gemeinde vertiefen und ergänzen wir die Einwendungen gegen die offengelegten Entwürfe der Bauleitpläne wie folgt:

1.  
Verstöße gegen § 1 Abs. 4 BauGB

1.1  
Anbindegebot (Nr. 3.3 LEP)

a)

Die Entwürfe der Bauleitpläne verstößen gegen das Anbindegebot (Nr. 3.3 LEP), das gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ein für die Bauleitplanung der Gemeinde verbindliches Ziel der Landesplanung darstellt. Bereits deshalb ist die Planung der Gemeinde rechtlich unzulässig.

Die Gemeinde geht bei ihrer gegenteiligen Bewertung in tatsächlicher Hinsicht mehrfach von (angeblichen) Äußerungen der Regierung von Oberbayern aus, die die Regierung so aber nicht getätigt hat. Unabhängig davon hat die Gemeinde auch in rechtlicher Hinsicht die Anforderungen des Anbindegebots grundlegend verkannt. Im Einzelnen:

b)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf der Bauleitpläne hat die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 11.01.2024 folgende Einschätzungen zur Vereinbarkeit mit dem Anbindegebot abgegeben:

Zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans:

„Das Plangebiet soll als Grünfläche dargestellt werden. Es ist umgeben von Flächen für die Landwirtschaft. Im Sinne des Anbindungsgebots gem. LEP (3.3 (Z) wird es damit nicht zu einer geeigneten Siedlungsfläche für die Anbindung weiterer Siedlungsflächen.“

Zum Bebauungsplan:

„Das als öffentliche Grünfläche festgesetzte Plangebiet ist im Sinne des LEP 3.3 (Z) keine geeignete Siedlungsfläche, um weitere Siedlungsentwicklung daran anzubinden.“

c)

In mehreren Beschlüssen der Gemeinde zur Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird behauptet, die Regierung von Oberbayern sei zu dem Ergebnis gekommen, die Planung stünde dem Anbindegebot nicht entgegen, weil es sich beim Bolzplatz mit Dorfgemeinschaftshaus nicht um eine „Siedlungsfläche“ handele.

Diese Behauptung ist unzutreffend. Die Regierung hat vielmehr in beiden zitierten Stellungnahmen (nur) festgestellt, dass das Plangebiet keine „geeignete Siedlungsfläche für die Anbindung weiterer Siedlungsflächen“ darstelle. Dass das

Plangebiet selbst keine Siedlungsfläche darstellt, die ihrerseits an eine geeignete Siedlungsfläche angebunden sein muss, hat die Regierung gerade nicht festgestellt. Die Gemeinde verwechselt hier verschiedene Tatbestandsmerkmale der Nr. 3.3 LEP, nämlich die „neue Siedlungsfläche“ mit der anbindefähigen (Bestands-)Siedlungseinheit („geeignete Siedlungsfläche“).

Man kann und muss die Stellungnahme der Regierung im Gegenteil so verstehen, dass die Regierung das Vorliegen einer Siedlungsfläche nicht verneint, sondern bejaht hat. Denn andernfalls würde es gar nicht darauf ankommen, ob diese Siedlungsfläche ihrerseits eine anbindefähige Siedlungsfläche darstellt. Dass dieses Verständnis das Verständnis der Regierung ist, folgt auch daraus, dass das Plangebiet sowohl nach der eindeutigen Definition in der Begründung zum Anbindegebot in Nr. 3.3 (B) LEP als auch nach der Rechtssprechung des VGH München völlig unzweifelhaft eine Siedlungsfläche bildet.

Nach der eindeutigen Definition in Nr. 3.3 (B) LEP ist eine Siedlungsfläche eine Fläche, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden soll. Dies ist hinsichtlich des Dorfgemeinschaftshauses offensichtlich der Fall, da sich dort zu verschiedenen Veranstaltungen regelmäßig Personen aufhalten. Ein vorübergehender Aufenthalt reicht aus, d.h. ein dauernder Aufenthalt im Sinne einer Wohnnutzung ist nicht erforderlich. Dies ist aber auch hinsichtlich des Bolzplatzes der Fall, denn auch dort halten sich diejenigen, die sich dort zum Fußballspielen einfinden, jedenfalls vorübergehend auf. Unerheblich für das Vorliegen einer Siedlungsfläche ist es, dass die Gemeinde diese Fläche – zumal nur teilweise – als „Grünfläche“ darstellen bzw. festsetzen will; Nr. 3.3 LEP stellt nur auf den (tatsächlichen) Aufenthalt ab. Unerheblich ist es weiterhin, dass der Bolzplatz nicht mit Gebäuden bebaut ist; nach der Rechtsprechung des VGH München sind Hochbauten keine Voraussetzung für das Vorliegen einer Siedlungsfläche im Sinne von Nr. 3.3 LEP.  
VGH München, Beschl. Vom 29.03.3'2022 – 2 N 21.184, Rn 22

Erst recht stellt aber eine Fläche eine Siedlungsfläche im Sinne der Nr. 3.3 LEP dar, auf der – hier in Gestalt des Dorfgemeinschafshauses – sogar ein solcher Hochbau zulässig sein soll.

#### **Abwägung:**

Es wird verwiesen auf die aktuelle Stellungnahme der Regierung von Obb., in der die Regierung zu dem Schluss kommt, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht. Die Gemeinde schließt sich dieser Auffassung an. Damit bleibt die Regierung bei ihrer bisherigen Einschätzung, wonach es sich um einen angebundenen Standort handelt. Das Anbindegebot spielte im Vorentwurf keine Rolle, da eine reine Grünfläche geplant war. Der nun festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit ihrer Sport- und Freizeitnutzung, die als Siedlungsfläche zu werten ist, attestiert die Regierung einen im Toleranzbereich noch angebundenen Charakter und stützt damit die Auffassung der Gemeinde: der Flächenbedarf für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am Ortsrand kann (da lt. Standortprüfung keine geeigneten Flächen) innerorts nicht bedient werden.

## 1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Nr. 3.2 LEP)

a)

Unsere Einwendungen vom 30.01.2024 zum Verstoß gegen Nr. 3.2 LEP gelten in vollem Umfang weiter. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die von der Gemeinde in ihrem Beschluss zu diesen Einwendungen vorgetragenen „Begründung“ den Anforderungen gem. Nr. 3.2 LEP ersichtlich nicht entspricht. Diese Begründung stützt sich auf die Umstände, die als Begründung gem. Nr. 3.2 LEP von vornherein ungeeignet sind.

b)

Die Gemeinde begründet die Entscheidung für einen Standort im Außenbereich und gegen einen Standort im Innenbereich damit, dass das Dorfgemeinschaftshaus und der Bolzplatz an einem Ort errichtet werden sollen. Als Gründe für die Kombination der beiden Nutzungen an einem Standort bringt die Gemeinde vor:

- Dies sei das „eindeutige Ergebnis einer Bürgerbefragung“
- Ein Betrieb an getrennten Standorten sei „logistisch und organisatorisch nach Rücksprache mit den ehrenamtlichen Vereinen mangels Kapazitäten nicht leistbar“.

c)

Diese Gründe stellen keine (rechtlich tragfähigen) Gründe im Sinne der Nr. 3.2 LEP dar, dass Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Nr. 3.2 LEP lässt Standorte außerhalb der Potenziale der Innenentwicklung nur dann zu, wenn solche begründet nicht zur Verfügung stehen. Diese Anforderung ist ersichtlich eine in diesem Sinne objektive Anforderung, die nicht zur Disposition der Gemeinde steht und erst recht nicht zur Disposition einer Bürgerbefragung. Um es hinreichend deutlich zu formulieren: Wo kämen wir hin, wenn – gem. § 1 Abs. 4 BauGB, also kraft Gesetzes, für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliche – Ziele der Landesplanung unter dem Vorbehalt des Ergebnisses einer (zumal gesetzlich nicht vorgesehenen und nicht geregelten) Bürgerbefragung stehen würden?

Gleiches gilt für die – im Übrigen völlig unbelegte – Behauptung, ein Betrieb an getrennten Standorten sei „logistisch und organisatorisch nach Rücksprache mit den ehrenamtlichen Vereinen mangels Kapazitäten nicht leistbar“. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB, also kraft Gesetzes, für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliche Ziele der Landesplanung stehen auch nicht unter einem „Kapazitätsvorbehalt“ privater Organisationen.

### **Abwägung:**

Es wird verwiesen auf die erfolgte Standortprüfung, die bereits vor Beginn der Bauleitplanung stattgefundenen Abstimmungsrunden und auf die Stellungnahme der Vereine:

Mit der Suche nach einem Standort hat sich 2021 eigens ein Arbeitskreis befasst, zudem hat eine Bürgerbeteiligung mittels Fragebogen stattgefunden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes hat eine Voranfrage beim Landratsamt und der Regierung von Oberbayern stattgefunden. Zudem war die UNB bereits frühzeitig in die Standortdebatte eingebunden. Die Regierung bescheinigte dem Standort in ihrer Mail an den Planungsverband (4. Mai 2022) eine noch angebundene Lage. Das Landratsamt teilte (Mail an den Planungsverband vom 29.04.2022) seine kritische Einschätzung mit Hinweis auf die Konfliktpunkte Naturschutz, Immissionsschutz und Fahrverkehr mit, auf die im Bebauungsplanverfahren besonders einzugehen sei und auf die nachweislich eingegangen worden ist.

Die Gemeinde hat von Beginn an ihr Planungsziel, nämlich den Doppelstandort, klar kommuniziert. Vereinsheim, Lager und Bolzplatz gehören aus gemeindlicher Sicht (und der Sicht der Vereine und Mehrheit der befragten Bürger) an einen gemeinsamen Standort. Und dies im OT Ottershausen, für den der Bedarf besteht. Im Rahmen ihrer Planungshoheit setzt die Gemeinde dieses Planungsziel baurechtlich um. In einem Verfahren, das allen bekannten Belangen Rechnung trägt. Die Standortprüfung hat gezeigt, dass alternative Flächen mangels Verfügbarkeit (Bereitschaft der Eigentümer) an anderen Standorten im OT Ottershausen nicht vorhanden sind.

## 2.

### Notwendige Stellplätze

a)

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bolzplatz keinen MIV generiere und daher keinen Stellplatz benötige. Hinsichtlich des Dorfgemeinschaftshauses seien gem. Nr. 4.1 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen für 60 qm Gastraum 4 Stellplätze (pro 15 qm ein Stellplatz) ausreichend. Beides ist ganz offensichtlich unzutreffend. Im Einzelnen:

b)

Zunächst ist zur Erreichbarkeit des Plangebiets auf Folgendes hinzuweisen: Das Plangebiet ist von der Ortsmitte (z.B. Grundstück FINr. 1354/3 ca. 1,1 km entfernt (entspricht ca. 15 min. zu Fuß und 3 min. mit dem Auto). Von der nördlichen Grenze von Ottershausen, für deren Bewohner der Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus ebenfalls bestimmt sind, ist das Plangebiet ca. 2,0 km (entspricht 27 min. zu Fuß und 4 min. mit dem Auto) entfernt.

c)

Die Behauptung, dass der Bolzplatz keinen MIV generieren würde, ist nicht richtig. Die Gemeinde begründet dies lediglich wie folgt:

„Da Bolzplätze in der Haimhauser Satzung nicht geregelt sind, müsste der Nachweis entsprechend der GaStellV erfolgen. Allerdings werden hier nur Sportplätze ohne Besucherplätze (=Trainingsplätze) aufgeführt. Da es sich um einen reinen Bolzplatz handelt, der nicht mit einem Sportplatz vergleichbar ist (dem entspricht auch die Regelung in der 18. BImSchV, wonach ein Bolzplatz nicht zu Sportanlagen gehört), ist eine Stellplatzberechnung für den Teil der öffentlichen Grünfläche entbehrlich.“  
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, S. 13 (Hervorhebung vom Verf.)

Diese Einschätzung ist aus mehreren Gründen falsch:

Zwar ist es richtig, dass nach der Rechtsprechung Bolzplätze nicht unter den Begriff der Sportanlage im Sinne von § 1 Abs. 2 der 18. BImSchV fallen. Dies wird allerdings im Wesentlichen damit begründet, dass bei einem Bolzplatz, auf dem kein organisierter Spielbetrieb stattfindet, die für einen solchen Spielbetrieb typischen Emissionen fehlen (Schiedsrichterpiffe, Lärm durch Zuschauer etc.). Aus diesem rein immissionsschutzrechtlichen Ansatz lässt sich für die Frage, ob ein Bolzplatz einen MIV generiert, jedoch nichts ableiten. Es geht hier nicht um die Frage, welche Emissionen von dem Bolzplatz ausgehen, sondern – nach der insoweit eindeutigen Vorschrift des Art. 47 Abs. 1 S. 1 BayBO -darum, ob nach der konkreten Nutzungsart (Bolzplatz) ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Richtig ist zwar auch, dass Bolzplätze in der Anlage 1 zur Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde nicht ausdrücklich aufgeführt sind. Ebenfalls richtig ist, dass die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde für diesen Fall in ihrem § 3 Abs. 2 S. 3 regelt, dass dann die „Zahlen“ nach der Anlage zu § 20 GaStellV gelten. Auch dort ist der Stellplatzbedarf von Bolzplätzen allerdings nicht ausdrücklich geregelt. Dies bedeutet aber ebenfalls nicht, dass sie von vornherein keinen Stellplatzbedarf hätten. Im Gegenteil bestimmen sowohl § 3 Abs. 2 S. 4 der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde als auch § 20 S. 2 GaStellV, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze in solchen Fällen in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare (dort geregelten) Nutzungen zu ermitteln ist.

Geht man davon aus, dass auch Nr. 5.2 der Anlage zur GaStellV, die den Stellplatzbedarf für „Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)“ regelt, für Bolzplätze nicht unmittelbar einschlägig ist, handelt es sich dabei jedenfalls um eine „vergleichbare Nutzung“, die dann gleichwohl zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze heranzuziehen ist. Der Bolzplatz hat ausweislich des Entwurfs des Bebauungsplans eine Fläche von ca. (60,0 m x 35,0 =) 2.100 qm. Daraus ergibt sich gem. Nr. 5.2 der Anlage zur GaStellV ein Stellplatzbedarf von (2.100 qm ./ 300 qm=) 7 Stellplätzen.

Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die offengelegten Unterlagen mit Blick auf einen Stellplatzbedarf des Bolzplatzes auch widersprüchlich sind, weil sie an anderer Stelle selbst davon ausgehen, dass auch Besucher des Bolzplatzes Stellplätze benutzen.

#### **Abwägung:**

Es wird verwiesen auf die Abwägung zur Stellungnahme Bürger 1 und PI Dachau. Es soll keine unnötige Fläche versiegelt bzw. möglichst bequemes Angebot für Parkverkehr geschaffen werden, das dazu führt, dass Verkehr in das Gebiet gezogen wird.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB kann im Bebauungsplan die Zahl der Stellplätze festgesetzt werden, wenn es dem Gebot der Erforderlichkeit genügt auch unabhängig von den Zahlen in der kommunalen Satzung oder der GaStellV. In der Begründung wird dies, wie in der Abwägung zu Bürger 1 aufgeführt, künftig mit dem Planungswillen in den Vordergrund gestellt: kein unnötiger Parkverkehr am Ortsrand und am LSG, großzügige Fahrradstellplätze und reduzierte Zahl an Pkw-Stellplätzen. Die rechnerischen Überlegungen werden entfernt.

Es ist nicht korrekt, dass in der Planung vordergründig davon ausgegangen wird, dass auch Besucher des Bolzplatzes die Stellplätze benutzen werden. In Anbetracht des Alters der Nutzergruppe des Bolzplatzes (Kinder und Jugendliche ohne PKW) ist dies eher unwahrscheinlich.

Es verzerrt die Tatsachen, dass ein Fußweg von 15-27 min Dauer zum Bolzplatz angenommen wird. Dies mag für das vom Bolzplatz am weitesten entfernte Gebäude stimmen. Genauso stimmt es aber, dass es eine Vielzahl an Wohngebäuden gibt, die einen deutlich kürzeren Fußweg haben.

d)

Auch der Stellplatzbedarf für das Dorfgemeinschaftshaus ist, auch nach der insoweit einschlägigen Rechtsprechung, offensichtlich unzutreffend ermittelt. Die Gemeinde hat den Stellplatzbedarf nach der Regelung in Nr. 4.1 der Anlage zur Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde ermittelt. Auch unter Berücksichtigung der

Anmerkung 8) zur Anlage zur Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde ist es bereits unrealistisch, dass ein Dorfgemeinschaftshaus mit einer Fläche von 115 qm nur 60 qm Gastraum i. S. v. Nr. 4.1 der Anlage zur Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde aufweisen soll. Abgesehen davon ist diese Regelung zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs des Dorfgemeinschafshauses weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Unmittelbar ist sie nicht anwendbar, weil das Dorfgemeinschaftshaus keine Gaststätte ist. Entsprechend ist sie ebenfalls nicht anwendbar, weil das geplante Dorfgemeinschafshaus aufgrund seiner konkreten Nutzung und insbesondere aufgrund seiner Lage weit ab von der Gemeinde auch keinen mit einer Gaststätte vergleichbaren Stellplatzbedarf, sondern einen deutlich größeren Stellplatzbedarf hat. Gibt es für ein konkretes Vorhaben wie das hier geplante Dorfgemeinschaftshaus keine Konkretisierung des Stellplatzbedarfs, sei es in Gestalt der Anlage zur GaStellIV, sei es in Gestalt der Anlage 1 zur Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung in Art. 47 Abs. 1 S. 1 BayBO, wonach Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen sind. Die von der Gemeinde bislang geplante Zahl von 4 Stellplätzen ist diese ausreichende Zahl ersichtlich nicht.

Es ist völlig lebensfremd, davon auszugehen, dass bei Veranstaltungen mit – bereits in den offengelegten Unterlagen genannten – bis zu 50 Personen nur vier Autos das Dorfgemeinschaftshaus anfahren. Dies ist nicht nur bei schlechter Witterung unrealistisch (so auch das Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange vom 26.01.2024 zum Bebauungsplan, Abwägung zu Nr. 2). Insbesondere Senioren und Eltern mit Kleinkindern können und werden den erheblichen Weg vom Dorf bis zum Dorfgemeinschaftshaus nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Erst recht werden mehr als vier PKW das Dorfgemeinschaftshaus an- und abfahren, wenn es sich um reine Seniorenveranstaltungen („Seniorenabende“) handelt, die nach den offengelegten Unterlagen ausdrücklich ebenfalls zulässig sein sollen, wobei ebenfalls nicht ausgeschlossen ist, dass es sich um 50 Senioren handelt. Bei weiteren Veranstaltungen, die in dem Dorfgemeinschaftshaus auch zulässig sein sollen, wie z. B. Geburtstage, Familienfeiern und Hochzeiten, ist außerdem mit Sicherheit davon auszugehen, dass auch auswärtige Teilnehmer anreisen werden; diese können nur mit dem Pkw anreisen. Deshalb ist die Behauptung der Gemeinde, weniger Stellplatzangebote erzeugten weniger Verkehr, schlicht falsch. Diese Zusammenhänge sind auch in der Rechtsprechung anerkannt.

Durch die viel zu geringe Anzahl an Stellplätzen werden die Kfz, für die kein Stellplatz mehr verfügbar ist, auf den umliegenden Flächen parken, insbesondere auch auf dem (selbst ohne parkende Kfz zu schmalen, vgl. dazu unten 4.) Schwarzer Weg. Oder es wird sich ein erheblicher Parksuchverkehr und/oder ein lebhafter Hol- und Bringverkehr entwickeln, der sämtlich den Schwarzen Weg nutzt und dort zu erheblichen Emissionen führt (vgl. dazu 7.3). Diese Konflikte werden unmittelbar durch den Bebauungsplan hervorgerufen, aber nicht durch ihn gelöst.

Hinzu kommt, dass auch die in den offengelegten Unterlagen genannte Zahl der Nutzer des Dorfgemeinschaftshauses von „bis zu 50“ völlig ungesichert ist. Es wird an keiner Stelle in den offengelegten Unterlagen eine wirklich verbindliche Obergrenze der Nutzer genannt. Alle Nutzerzahlen, die genannt werden, sind mit relativierenden Zusätzen versehen, wie z. B.: „Es wird mit einer Anwesenheit von 15 Personen gerechnet.“ Oder: „Es wurde eine Personenzahl von bis zu 50 Personen veranschlagt.“ Zur Sicherstellung dieser bzw. irgendeiner Obergrenze sieht sich die Gemeinde auch im Bebauungsplan nicht in der Lage und verweist auf einen (angeblich) abzuschließenden Pachtvertrag mit (angeblich) entsprechenden Regelungen. Dies stellt aber keine tragfähige Grundlage für die Ermittlung des durch

das Vorhaben erzeugten Verkehrs dar, erst recht nicht im Sinne einer rechtlich aber geforderten realitätsnahen worst-case-Betrachtung, zumal gerade der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans zeigt, dass sich die Gemeinde auch an von ihr ausdrücklich als unwiderruflich bezeichnete Regelungen in ihren Bebauungsplänen nicht hält.

#### **Abwägung:**

Es wird verwiesen auf die Abwägung Bürger 1. Dem Bebauungsplan fehlt die Möglichkeit Obergrenzen oder Zeiten für die Nutzungsintensität festzusetzen. Es ist in der Begründung erläutert, dass dies im Rahmen des Pachtvertrages erfolgen muss. Es ist abgesichert, dass das Vereinsheim nur von der Gemeinde gebaut werden wird. Sie verpflichtet sich selbst, das Vereinsheim nur so zu nutzen, wie es in der Betriebsbeschreibung formuliert ist. Die Gemeinde ist selbst Pächterin des Grundstücks und hat sich im dazugehörigen Pachtvertrag § 14 wie folgt verpflichtet: „Das Dorfgemeinschaftshaus ist nur an Vereine aus dem Gemeindebereich zu vermieten.“

Bezüglich der Stellplatzzahl für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus wurde bereits mehrfach zu Ausdruck gebracht, dass einerseits die Stellplätze für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr ausreichen werden und zudem das Verkehrsaufkommen durch MIV reduziert werden soll. Ähnlich geht die Gemeinde auch bei anderen Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kinderhaus Valleystraße) vor. Die Anforderungen von Klimaschutz, Klimawandel und Ressourcenknappheit zwingen die Gemeinde zum Handeln. Sie will ein attraktives Angebot für das Vereinsleben im Ortsteil schaffen, nicht aber unter der Maßgabe für 50 Personen (= nicht alltägliche Nutzungsintensität!) bzw. für einen Bolzplatz, der rein dem Freizeitsport (ohne Spiel/ Turnierbetrieb) dient, maximale Stellplatzzahlen anzubieten.

3.

Unvereinbarkeit mit dem geltenden Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan „Mooswiesen“

a)

Wie bereits in unserem Schreiben vom 30.01.2024 dargelegt, verstößen die Entwürfe der Bauleitpläne gegen zentrale Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mooswiesen“ vom 17.01.2011 sowie in der Begründung zur 9. Flächennutzungsplanänderung. Dort heißt es wörtlich:

„Durch die Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen Baugebiet und freier Landschaft werden unwiderruflich weitere bauliche Begehrlichkeiten unterbunden (...).“

(Hervorhebung vom Verf.)

b)

Nachdem in den Entwürfen der Bauleitpläne in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung bereits jeglicher Versuch einer Rechtfertigung für den Bruch dieser klaren und unmissverständlichen Zusagen aus den geltenden Bauleitplänen fehlte, findet sich in den Beschlüssen zu den von unserer Mandantin erhobenen Einwendungen vom 30.01.2024 nunmehr Folgendes:

„Im Rahmen der Planungshoheit können auch bestehende Bauleitpläne geändert werden. Hierfür sind entsprechende Gründe – letztlich auch wie bei der Neuaufstellung – erforderlich. Werden durch die Änderung ursprünglich verfolgte Planungsziele aufgegeben, ist dies eben nicht entsprechend (städtebaulich) zu begründen.“

Zum finalen Siedlungsabschluss im Bebauungsplan Mooswiesen ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Fläche handelt, die einen sanften Übergang in die freie Landschaft ermöglicht. Soweit in der Begründung zum FNP ausgeführt wird, dass durch die Anordnung der Grünflächen bauliche Begehrlichkeiten unterbunden werden sollen, sind zudem keine Flächen für sportliche Zwecke gemeint. Weitere bauliche Begehrlichkeiten lassen sich aus der gegenständlichen Planung nicht ableiten. Somit besteht aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung für eine Begründung möglicherweise abweichender Planungsziele, da dies nicht gegeben ist.“

(Hervorhebungen vom Verf.)

Die Gemeinde ist also der Auffassung, es bestehe im konkreten Fall gar nicht der von ihr für Änderungen von Zusagen grundsätzlich eingeräumte Bedarf, die Aufgabe ursprünglich verfolgter Planungsziele (städtebaulich) zu begründen. Diese Auffassung ist offensichtlich falsch. Gegenstand der Entwürfe der Bauleitpläne ist gerade nur eine Fläche für sportliche Zwecke, sondern auch ein Gebäude, also eine „bauliche Begehrlichkeit“.

Dass die vorliegende Planung nicht mit dem geltenden Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan „Mooswiesen“ vereinbar ist, zeigt auch die von der Gemeinde angebrachte Informationstafel in der Ausgleichsfläche vom 11.06.2018. Dort heißt es:

„Das Hinzukommen erster Wohnhäuser verdrängte die wertvolle Natur immer weiter. Um diese Verdrängung aufzuhalten, wurden Ausgleichsflächen gefordert. Zwei Zielrichtungen verfolgen diese Flächen:

- Intensive Ortsrandbegründung
- Keinerlei Bebauung im sensiblen Bereich der Ökokontofläche.

Auch diese Ziele werden durch die nunmehr geplanten Vorhaben konterkariert.

### **Abwägung:**

Es wird verwiesen auf Abwägung Bürger 1:

Lt. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB gilt: „Auf die Aufstellung von Bauleitplänen (...) besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“ Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung und Änderung von Bauleitplänen. Daraus ergibt sich auch, dass ein Anspruch auf Festhalten an einer einmal getroffenen Planungsentscheidung nicht besteht. Die Gemeinde kann im Rahmen der Planungshoheit unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben – insbesondere § 1 Abs. 3 S. 1 und Abs. 7 BauGB - Pläne aufstellen, ändern und aufheben sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies ist in Ottershausen aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus der Fall. Es ist – wie mehrfach dargelegt – abschließender Planungswille der Gemeinde beide Nutzungen an einem Standort zu realisieren.

Im Übrigen muss anerkannt werden, dass die Gemeinde einen intensiv genutzten Acker überwiegend zum Bolzplatz umwandelt und eingränt, dass sämtliche Artenschutzbelange bedient werden (Zauneidechsenhabitare, Ballfang-Vorhang, Benjeshecke) und der Verkehr aktiv auf ein Minimum reduziert wird.

#### 4.

##### Ungeeignetheit des Schwarzer Weg als Erschließungsstraße

a)

Der Schwarzer Weg ist als geplante Erschließungsstraße für das Plangebiet ungeeignet. Der Bebauungsplan ist deshalb nicht vollziehbar, weil die Erschließung der dort geplanten Vorhaben nicht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert ist.

b)

Eine gesicherte straßenmäßige Erschließung liegt nur vor, wenn diese in der Lage ist, den von der Nutzung der baulichen Anlage ausgehenden zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustands aufzunehmen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Schwarzer Weg nicht.

Der Schwarze Weg weist eine Breite von max. 4,0 m auf. Der Weg wird bereits heute und auch in Zukunft von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt. Zu diesem landwirtschaftlichen Verkehr würde bei Verwirklichung der Planung der Pkw-Verkehr zum und vom Plangebiet hinzukommen. Dies führt zwangsläufig zu Begegnungsverkehr mit dem landwirtschaftlichen Verkehr, zwischen den Pkw, aber auch zwischen Pkw und Radfahrern und Fußgängern, z. T. auch mit Kinderwagen. Einen Geh- und Radweg gibt es nicht, ein solcher ist auch nicht vorgesehen, obwohl die Gemeinde selbst davon ausgeht, dass die Besucher des Bolzplatzes und des Dorfgemeinschaftshauses zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Bolzplatz und zum Dorfgemeinschaftshaus kommen und es wieder verlassen. Es gibt auch keine Wendemöglichkeiten für Kfz, weder im Plangebiet noch auf dem Schwarzen Weg selbst. Es ist offensichtlich, dass mit diesen Defiziten der einzigen zur Verfügung stehenden Erschließungsstraße eine sogar erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit verbunden ist.

Eine weitere Verschärfung tritt dadurch ein, dass aufgrund der deutlich zu geringen Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet planbedingt „Wildparken“ auf dem Schwarzen Weg zu erwarten ist (s.o. 2.2), wodurch die für alle weiteren Nutzer des Schwarzen Weg tatsächlich zur Verfügung stehende Breite der Straße weiter reduziert wird.

c)

Dass die Breite des Schwarzen Wegs für den zukünftigen planungsbedingten Verkehr nicht ausreicht, bestätigt auch das dafür maßgebliche Regelwerk: Für Landstraßen wie den Schwarzen Weg, also anbaufreie einbahnige Straßen außerhalb bebauter Gebiete, gilt das Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen – RAL“. Selbst für die dort vorgesehene schmalste, da verkehrsärmste Kategorie (Entwurfsklasse 4), ist eine Fahrbahnbreite von 5,0 m zuzüglich 0,50 m Seitenstreifen rechts und links davon zuzüglich jeweils 1,50 m befestigter Fläche rechts und links der Fahrbahn vorgesehen. Dabei geht dieses Regelwerk davon aus, dass sogar die Fahrbahnbreite von 5,0 m für – hier zu erwartenden, so. o. – Begegnungsverkehr nicht ausreichend ist und fordert gerade deshalb auch die Seitenstreifen und die weiteren befestigten Flächen. Der Schwarze Weg erreicht also insgesamt erforderliche Fahrbahnbreite von 9,0 m bei weitem nicht; er unterschreitet sogar die vorgeschriebene Fahrbahnbreite von 5,0 m erheblich.

## Abwägung:

Der Schwarze Weg ist für die Erschließung der geplanten Nutzungen ein geeigneter Weg. Er ist öffentlich gewidmet und hat lt. digitaler Flurkarte an der schmalsten Stelle eine Breite von 7.50 m. Im BPlan Mooswiesen ist der Schwarze Weg wie folgt festgesetzt:

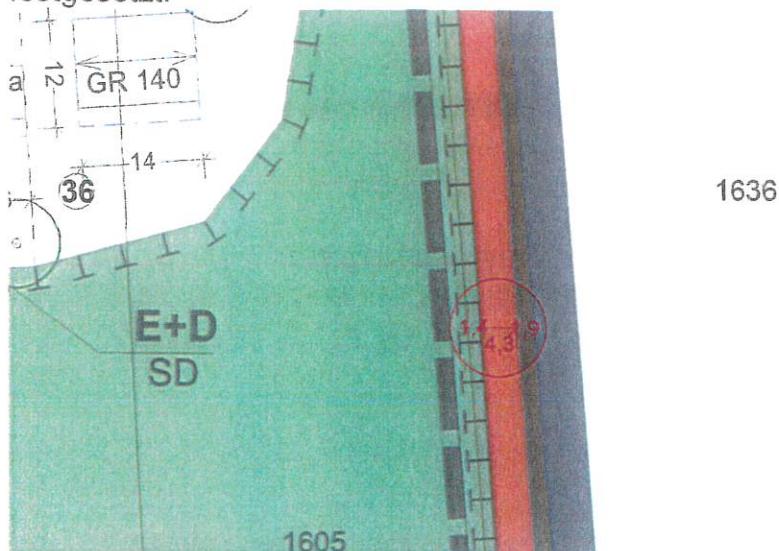


Abb. 1 Auszug aus BP Mooswiesen, ohne Maßstab mit Bemaßung der Flächen des Schwarzen Weges.

Ein 1,4 m breiter Streifen ist Teil der Ausgleichsfläche

Die Fahrbahn ist 4,3 m breit

Daran schließt sich ein 1,9 m breiter Straßenbegleitgrün-Streifen an.

An dieser Breite hält die vorliegende Planung fest. Die Fahrbahnbreite von 4,3 m mit seitlichem Grünstreifen genügt für den (nicht regelmäßigen) Begegnungsverkehr Pkw-Pkw.

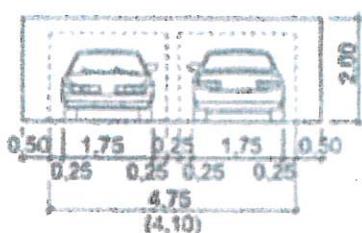


Abb. 2 Auszug aus der RAST 2014. Die Zahl in Klammern (4,10) gilt für eingeschränkte Bemessungsspielräume, d.h. reduzierter Geschwindigkeit.

Dies entspricht der Zielrichtung der Gemeinde: Begegnungsverkehr Pkw-Pkw bleibt der Ausnahmefall. Das motorisierte Verkehrsaufkommen soll durch möglichst geringe Zahl an Pkw-Stellplätzen reduziert werden. Zudem kann die geringe Fahrbahnbreite einen Beitrag zum Langsamfahren leisten, was erschwert würde, wenn breite Fahrwege zum Schnellfahren animieren. Es handelt sich um eine dem Ortsteil, der Nutzergruppe und der Nutzungsart angepasst Planung.

Richtig ist zwar, dass die RAL das Regelwerk für außerörtliche Gemeindeverbindungstraßen ist, jedoch entfaltet sie keinen bindenden Rechtscharakter. Die Gemeinde kann abweichend davon auch schmalere Gemeindeverbindungsstraßen bauen oder unterhalten. Wie dies vorliegend der Fall ist und auch beim Mooswiesen BPlan entsprechend gehandhabt wurde. Der Bebauungsplan beruht auf den Planungszielen den MIV so gering als möglich zu halten, daher wird an der Breite des Schwarzen Wegs keine Veränderung vorgenommen. Wegen der wenigen künftigen Kfz-Fahrten zum Bolzplatz und Vereinsheim ist eine am Bolzplatz endende breitere Fahrbahn nicht zielführend.

5.

Gefährdung der spielenden Kinder

a)

Zu unserer Einwendung vom 30.01.2024, dass die Öffnung des Schwarzen Wegs für das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu erheblichen Gefährdungen des angrenzenden Spielplatzes und der dort spielenden Kinder und ihre Begleitung führen wird, schreibt die Gemeinde:

„Aus Sicht der Gemeinde führt die verkehrliche Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses über den Schwarzen Weg zu keiner erhöhten Gefährdung. Es findet bereits jetzt landwirtschaftlicher Verkehr statt. So oder so obliegt den Eltern die Aufsichtspflicht über die Kinder.“

(Hervorhebungen vom Verf.)

b)

Diese Ausführungen sind zum einen falsch und zum anderen – mit Verlaub – zynisch; sie widersprechen auch der damaligen Entscheidungsfindung der Gemeinde bei Planung des Spielplatzes:

Angesichts der zukünftigen Nutzung des Schwarzen Weg auch durch weitere Kfz wird es zweifellos zu deutlich mehr Verkehr kommen. Mehr Verkehr führt unmittelbar auch zu einer höheren Gefahr, nicht nur aber vor allem für Kinder. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der bereits dargestellten unzureichenden Breite des Schwarzen Weg. Dass die Gemeinde diese Gefahr mit dem Hinweis auf die Aufsichtspflicht der Eltern beiseite zu schieben versucht, ist eine vorsichtig formuliert, erstaunliche Missachtung der ihr als Gemeinde obliegenden und auch aus der Bayerischen Verfassung folgenden Verpflichtung, auf ihren Straßen für die erforderliche Verkehrssicherheit, gerade auch für Kinder zu sorgen.

Bei der damaligen Planung des Spielplatzes hat die Gemeinde dies noch ebenfalls noch so gesehen. Der Kleinkinderspielplatz wurde seinerzeit gerade deshalb an diesem Standort errichtet, weil der Schwarze Weg sehr eingeschränkt für den Kfz-Verkehr freigegeben ist bzw. war und daher keine Beeinträchtigung der Kinder zu befürchten war. Warum wird diese damalige Erkenntnis heute einfach über Bord geworfen? Die Öffnung des Schwarzen Wegs läuft dem grundlegend zuwider und stellt die Geeignetheit des Standorts für den Kleinkinderspielplatz nachträglich in Frage.

**Abwägung:**

Die Sachverhalte zum Spielplatz wurden im 3-1 Verfahren abschließend abgewogen. Ein neuer Sachverhalt hat sich nicht ergeben, an der bisher hierzu erfolgten Abwägung wird festgehalten. Der Schwarze Weg wird mit reduzierter Geschwindigkeit befahrbar sein. Der bestehende Spielplatz ist eingezäunt. Natürlich obliegt die Aufsichtspflicht für spielende Kinder auf einem Spielplatz den Eltern/ Begleitpersonen und nicht der Gemeinde. Diese kommt ihrer Verkehrssicherheitspflicht nach, indem der Spielplatz allseitig umfriedet und das Tor geschlossen zu halten ist.

6.

## Öffnung des Schwarzer Wegs: Widerspruch zum Bebauungsplan „Mooswiesen“

Die Gemeinde geht auch bei ihrer Entscheidung, den Schwarzer Weg als Erschließungsstraße der geplanten Vorhaben zu nutzen, von falschen Tatsachen aus.

Im Beschluss der Gemeinde zu unseren Einwendungen vom 30.01.2024 heißt es:  
„Zur Durchfahrtsregelung am Schwarzer Weg: Grund für die Sperrung des Schwarzer Wegs waren keine Umweltschutzgründe, sondern das Verhindern von Schleichverkehr und damit von Verkehrsgefahren und schädlichen Umwelteinwirkungen. Diese können, wie im Schallschutzbauauftrag gezeigt, durch die geplante Nutzung eines bloßen Bolzplatzes und eines ehrenamtlich genutzten Dorfgemeinschaftshauses mit max. 115 GR nicht begründet werden.  
(Hervorhebungen vom Verf.)

Diese Behauptung ist offensichtlich falsch und widersprüchlich. Der damaligen Entscheidung der Gemeinde für die heute geltende nur eingeschränkte Freigabe des Schwarzer Wegs lag der Bebauungsplan „Mooswiesen“ zugrunde. Dort heißt es im Umweltbericht auf S. 22:

„Eine Durchfahrtsregelung der Ortsverbindungsstraße zwischen Baugebiet und Saumgraben nur für landwirtschaftliche Maschinen und Radfahrer steht an, um die Uferkrone mit seinen Begleitgehölzen zu schützen.“  
(Hervorhebungen vom Verf.)

Die zitierte Behauptung der Gemeinde stellt also eine grobe Verkennung der maßgeblichen Zusammenhänge dar.

### Abwägung:

Die Planungsziele der Gemeinde zeigen auf, dass das motorisierte Verkehrsaufkommen gering gehalten werden soll. Grundsätzlich genügt die Breite des Schwarzer Weges für die Erschließung. Der Saumgraben wird durch den Verkehr zum Dorfgemeinschaftshaus und dem Bolzplatz nicht gefährdet. An den Festsetzungen des BP Mooswiesen finden keine Änderungen statt. Das östlich der Fahrbahn festgesetzte Straßenbegleitgrün – als Abstandsgrün zum Saumgraben und auch zum LSG – bleibt erhalten

7.

## Lärmemissionen und -immissionen

7.1

### Einführung und Zusammenfassung

Dem Entwurf der Bauleitpläne liegt eine völlig unzureichende und fehlerhafte Ermittlung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Lärmemissionen und -immissionen zu Grunde. Daran ändert auch die fortgeschriebene schalltechnische Untersuchung nichts, die Gegenstand der offengelegten Unterlagen ist. Diese schalltechnische Untersuchung ist für eine realistische Beurteilung der Lärmemissionen und -immissionen des geplanten Vorhabens bereits deshalb untauglich, weil sie von ungesicherten und entgegen der Auffassung der Gemeinde auch offensichtlich unzureichenden Annahmen ausgeht und im Übrigen auch widersprüchlich ist. Bei realistischen Annahmen führt das Vorhaben dazu, dass insbesondere auch bei den Anwohnern des Schwarzer Weg und damit auch am Grundstück unserer Mandantin jedenfalls zur Nachtzeit nicht nur die

Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebiets – das der tatsächlichen Nutzung entspricht und deshalb für den Schutzanspruch dieser Grundstücke maßgeblich ist – sondern auch die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans „Mooswiesen“ sogar deutlich überschritten werden. Das geplante Vorhaben ist auch aus diesem Grund rechtlich unzulässig. Im Einzelnen:

## 7.2

### Maßgebliches Regelwerk

a)

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH wird die schalltechnische Situation des geplanten Vorhabens auf der Grundlage der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) ermittelt. Unsere Mandantin stellt diesen Ansatz nicht grundsätzlich infrage. Allerdings ist auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass die 18. BImSchV für Dorfgemeinschaftshäuser nicht schematisch, sondern nur als grober Anhalt angewendet werden darf. Maßgeblicher Grund dafür ist der Umstand, dass der Betrieb von Dorfgemeinschaftshäusern mit spezifischen Emissionen verbunden ist, die die Sportanlagenlärmenschutzverordnung nicht berücksichtigt. Dies betrifft vor allem insbesondere auch zur Nachtzeit zu erwartende laute Einzelgeräusche durch Musik, Starten von Fahrzeugen, Zuschlagen von Türen, lautes rufen, auch Gelächter etc., die teils wegen ihrer Informations-, teils wegen der Impulshaltigkeit erheblich störender sind als ein daraus errechneter Dauerschallpegel. Dem kann nach der 18. BImSchV auch nur begrenzt durch Zuschläge Rechnung getragen werden. In besonderem Maße wirken sich die Informations-, und Impulshaltigkeit von Geräuschen in der Nachtzeit aus, während derer gerade Einzelgeräusche weitaus störender wirken als ein konstanter Dauerschallpegel, da sie geeignet sind, Menschen beim Einschlafen zu stören und den Schlaf zu unterbrechen.

Gleichermaßen gilt für den mit dem Betrieb von Dorfgemeinschaftshäusern realistischerweise ebenfalls verbundenen sog. „Sekundärlärm“. Damit sind die Geräusche gemeint, die durch die Besucher des Dorfgemeinschaftshauses zwischen dem Verlassen des Gebäudes und der Abfahrt mit dem Pkw oder mit dem Fahrrad und von Fußgängern auf dem Heimweg, z. B. durch Gespräche im Freien, erzeugt werden. Dabei setzt sich die erhebliche Störwirkung, z. B. durch laute Unterhaltungen und Gelächter, fort.

VG Hannover, Beschl. v. 22.07.2004 – 12 B 2051/04 Rn. 23 ff. mit weiteren Nachweisen

Mit solchen Geräuschen ist im vorliegenden Fall nicht nur auf dem Parkplatz selbst, sondern auch auf dem gesamten Heimweg von Fahrradfahrern und Fußgängern zu rechnen, also auf dem gesamten Schwarzen Weg bis ins Dorf und damit insbesondere auch unmittelbar vorbei am Wohnhaus unserer Mandantin.

b)

Alle diese Besonderheiten werden in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH nicht berücksichtigt. Sie hätten aber berücksichtigt werden müssen, zum einen im Hinblick auf die konkret geplante Nutzung eines Dorfgemeinschaftshauses, zum anderen im Hinblick auf die örtliche Situation. Die Erschließung des geplanten Vorhabens soll ausschließlich über den Schwarzen Weg

erfolgen, der derzeit von Pkw nicht genutzt werden darf. Von motorisierten Fahrzeugen wird er nur an ganz wenigen Tagen im Jahr zur Erntezeit genutzt, ganz überwiegend nur tagsüber. Ansonsten herrscht entlang des Schwarzen Weg zur Nachtzeit die sprichwörtliche „Totenstille“. Deshalb führt zur Nachtzeit jedes einzelne Geräusch zu erheblichen Beeinträchtigungen. Es liegt auf der Hand, dass sich diese Situation bei Realisierung des geplanten Vorhabens aufgrund des damit verbundenen Kfz-Verkehrs und der Nutzung durch Fahrradfahrer und – sich unterhaltende – Fußgänger vollständig ändern und massiv verschlechtern wird.

#### **Abwägung:**

Die 18. BImSchV kann im vorliegenden Fall angewandt werden. Emissionen wie Musik im Gebäude, Rufen wurden berücksichtigt. Da nach der 18. BImSchV Verkehrs- und Parklärm nach der RLS90 in Zusammenhang mit der 16. BImSchV beurteilt wird, finden vorliegend keine Beurteilungen der Spitzenpegel wie Türenschlagen statt.

Zuschläge für Impulshaltigkeit wurden nach der Personenanzahl berücksichtigt, obwohl dies nach der 18. BImSchV nicht notwendig ist (vgl. 18. BImSchV 1.3.3).

Betrachtet wurde der Kfz-Verkehr auf der öffentlichen Straße. Einzelne Personen oder Radfahrer sind im Vergleich irrelevant. Personengruppen können je nach Nutzerverhalten ein unterschiedliches Emissionsverhalten an den Tag legen (Zu- und Abgang auf öffentlichem Grund). Diese Geräusche sind im Übrigen im WA typisch und verträglich. Siehe auch spielende Kinder auf dem Spielplatz am Schwarzen Weg. Festzuhalten ist, dass auch jetzt der Schwarze Weg von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

Es geht um Ottershausener Bürger, die den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus besuchen. Nicht um Heimkehrer eines Volksfestes oder Bundesligaspiele.

c)

Dass ein Bolzplatz mit angrenzender Vereinshütte zu solchem Sekundärlärm führt, ist der Gemeinde auch positiv bekannt. Der in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte ehemalige Bolzplatz am Herrnangerweg ist nicht, wie es dort euphemistisch heißt „weggefallen“. Diese Nutzung wurde vielmehr gerade deshalb beendet, weil es ständige Beschwerden der Anwohner über den Freizeitbetrieb des Bolzplatzes und der dortigen Vereinshütte und die daraus resultierenden Lärmbelästigungen gab. Die von der Verwaltung der Gemeinde zuletzt immer wieder aufgestellte Behauptung, die Beendigung dieser Nutzung sei wegen einer „Eigenbedarfskündigung“ erfolgt, ist unwahr. Dies ergibt sich ausdrücklich auch aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2018, Abschnitt 4.4 (Anlage). Es ist unverständlich, warum die Gemeinde diese Auswirkungen bei der jetzigen Planung - wider besseren Wissens – ignoriert, zumal die nunmehr geplanten Vorhaben deutlich größer sind als der aufgegebene Bolzplatz und die dortige Vereinshütte.

#### **Abwägung**

Inzwischen sind auf dem damaligen Bolzplatzgelände Stallgebäude und Reitplatz errichtet.

Der vorliegenden Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung zugrunde, deren Empfehlungen voll umgesetzt werden. Selbst wenn beim alten Bolzplatzstandort eine Lärmproblematik bestanden haben sollte, kann das mit dem konkreten Fall nicht

verglichen werden. Das Gutachten stellt auf die tatsächliche Örtlichkeit und geplante Nutzung ab. Und bescheinigt der Planung, dass nach Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen keine immissionsschutzfachlichen Belange bestehen. Zwischenzeitlich wurde das Gutachten erneut überarbeitet. Ziel war es nachvollziehbar zu machen, welches der Vorhaben (Bolzplatz, Vereinsheim, Parkverkehr) Lärm verursacht und welche Schutzmaßnahmen dies erfordert. Diese neue Fassung wird voll in die Planung eingearbeitet.

### 7.3

#### Höhere Verkehrsgeräusche wegen zu gering angenommenen Kfz-Verkehrs

a)

Unter Gliederungspunkt 2. dieses Einwendungsschreibens wurde bereits im Einzelnen dargestellt und begründet, dass vorhabensbedingt von einer deutlich höheren als von der Gemeinde angenommenen Zahl von Fahrzeugbewegungen auszugehen ist, insbesondere auch zur Nachtzeit. Die Anzahl dieser Fahrzeugbewegungen nur auf der Grundlage der – ohnehin viel zu niedrigen – Anzahl von vier Stellplätzen im Plangebiet zu ermitteln, wird dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen ganz offensichtlich nicht gerecht. Mit diesem um ein Vielfaches höheren Fahrzeugaufkommen geht auch eine deutlich erhöhte Lärmbeeinträchtigung der Anwohner des Schwarzen Weg einher, unter anderem unserer Mandantin.

##### **Abwägung:**

In der Berechnung wurden die verfügbaren Stellplätze berücksichtigt. Voll belegte Parkplätze können nicht noch einmal belegt werden.

Innerhalb der Nachtzeit ist eine Belegung der 4 Stpl. (Anfahrt) und eine Entleerung (Abfahrt) berücksichtigt. Auch wenn zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr dies realistischer Weise nicht zu erwarten ist.

b)

Auch insoweit ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH nicht geeignet, die Verträglichkeit der Planung zu belegen. Abgesehen davon, dass sie das Verkehrsaufkommen nur auf der Grundlage der angenommenen vier Stellplätze im Bereich des Vorhabens ermittelt hat, was aus den dargestellten Gründen viel zu wenig ist, ist das Gutachten in diesem Zusammenhang auch widersprüchlich und fehlerhaft, sowohl für die Tagzeit als auch für die Nachtzeit.

Unter Gliederungspunkt 5.5.5 heißt es, die geplanten vier Stellplätze würden zur Tagzeit jeweils sechsmal voll belegt bzw. entleert; dies entspricht also 48 Fahrzeugbewegungen. Unter Gliederungspunkt 5.5.6 geht die schalltechnische demgegenüber nur von 24 Fahrzeugbewegungen zur Tagzeit aus. Nur diese 24 Fahrzeugbewegungen sind dann aber, wie die am Ende des Gliederungspunkts 5.5.6 eingefügte Tabelle zeigt, der Berechnung der Emissionspegel zugrunde gelegt worden. Diese Ermittlung ist also um den Faktor 2 fehlerhaft.

Für die Nachtzeit geht die schalltechnische Stellungnahme davon aus, die geplanten vier Stellplätze würden zur Nachtzeit (22.00 bis 24.00 Uhr) jeweils einmal voll entleert bzw. belegt. Dies entspricht also 8 Fahrzeugbewegungen, wie es unter Gliederungspunkt 5.5.6 für die Nachtzeit insoweit auch richtig heißt. Gleichwohl ist die schalltechnische Untersuchung auch für die Nachtzeit fehlerhaft. Denn der Ermittlung des Emissionspegels wurde, wie die am Ende des Gliederungspunkts 5.5.6

eingefügte Tabelle zeigt, nur eine Fahrzeugbewegung je Stunde zugrunde gelegt. Diese Ermittlung ist also um den Faktor 8 (!) fehlerhaft.

#### **Abwägung:**

Der Verfasser der schalltechnischen Untersuchung stellt klar: Sowohl im vorangegangen, als auch im aktuellen Gutachten werden 6 Vollbelegungen beziehungsweise 6 volle Entleerungen aufgeführt. Dies entspricht 6 Vollbelegungen ODER 6 Entleerungen und somit 24 Bewegungen.

Nach der RLS90 in Zusammenhang mit der 16. BlmSchV werden die Verkehre auf die 8 Nachtstunden gleichmäßig verteilt. Somit 8 Pkw Bewegungen/ 8 Nachtstunden = 1.

Die Gemeinde folgt den Berechnungsgrundlagen des Gutachtes und hält an der Einschätzung der Verträglichkeit es Vorhabens fest.

c)

Nach einer von unserer Mandantin eingeholten sachverständigen Stellungnahme führen bereits die vom Gutachter selbst angenommenen 8 Fahrzeugbewegungen je Stunde (zur Nachtzeit) dazu, dass sich am Grundstück unserer Mandantin ein Immissionspegel von 43 db (A) ergibt. Dieser Immissionspegel liegt 8 db(A) über dem Immissionsrichtwert der 18. BlmSchV für reine Wohngebiete und 3 db(A) über dem Immissionsrichtwert der 18. BlmSchV für allgemeine Wohngebiete. Selbst wenn man entgegen der maßgeblichen tatsächlichen Nutzung des Gebiets entlang des Schwarzen Weg als reines Wohngebiet von der Festsetzung des Bebauungsplans und damit von einem allgemeinen Wohngebiet ausgeht, wird der maßgebliche Immissionsrichtwert also bereits aufgrund des vom Gutachter der Gemeinde selbst angenommenen Verkehrsaufkommens um 3 db überschritten. Bereits dies macht das geplante Vorhaben schalltechnisch unzulässig.

Geht man von einem realistischen Verkehrsaufkommen aus, das nicht nur auf der Grundlage der viel zu geringen Anzahl der der Ermittlung zu Grunde gelegten vier Stellplätze beruht, ist die Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte noch sehr viel deutlicher. Nach einer unserer Mandantin vorliegenden sachverständigen Stellungnahme ist z. B. bei einem – mindestens realistischen – Verkehrsaufkommen von 20 Pkw je Stunde von einem Immissionspegel am Grundstück unserer Mandanten von 47 db (A) auszugehen. Damit wird der Immissionswert nachts eines allgemeinen Wohngebietes um 7 db überschritten.

#### **Abwägung:**

Der Verfasser der schalltechnischen Untersuchung stellt klar: Nach angewandter Berechnungsmethode zählt nicht die lauteste Nachtstunde und somit kann nicht angenommen werden, dass 8 Pkw in einer Nachtstunde fahren/ kommen. Es ist richtigerweise 1 Pkw pro Nachtstunde = 8 Pkw.

## 7.4

### Unzureichende und fehlerhafte Festsetzungen zum Immissionsschutz

a)

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält Festsetzungen zum Immissionsschutz. Diese sind unzureichend und ebenfalls rechtlich fehlerhaft. Dem Planzeichen 10.1 wurde eine textliche Ergänzung hinzugefügt. Die hier getroffenen Festsetzungen in Satz 1 und Satz 2 stellen den angestrebten Schallschutz aber nicht sicher. Sie sind

nicht geeignet, den Grundstückseigentümer zu zwingen, eine entsprechende Schallschutzmaßnahme herzustellen; er muss diese nur realisieren, wenn er auch die zulässigen Gebäude realisiert. Dazu ist er nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht verpflichtet. Insbesondere ist er nicht verpflichtet, auch das „Lagergebäude“ zu realisieren. Damit schließt es er Bebauungsplan nicht aus, dass der Bolzplatz ohne eine entsprechende Schallschutzmaßnahme realisiert und betrieben wird.

**Abwägung:**

Die bisherige Festsetzungen 10.1 regelt die Lärmschutzwand

Nach Überarbeitung des Schallschutzgutachtens ist diese nun nicht mehr erfolgreich und wird folglich aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und der Begründung entfernt. Es genügt die Regelung zur Terrasse (diese ist mittels Bauraum hinstrich ihrer Lage verbindlich vorgegeben) und zu den nicht öffnabaren Fenstern und Türen. Dies wird nun konkretisiert: „Nach Norden sind nur nicht öffnbare Fenster und Türen zulässig.“

b)

Satz 3 der dem Planzeichen 10.1 hinzugefügten textlichen Ergänzung ist fehlerhaft, weil es sich um eine organisatorische Regelung handelt, für die das Gesetz aber keine Rechtsgrundlage zur Verfügung stellt.

Hinweis der Verwaltung: S. 3 lautet:

*Zudem sind nach Norden gerichtete Fenster zur Nachtzeit geschlossen zu halten.*

**Abwägung:**

Es wird verwiesen auf Abwägung Bürger 1: Es ist richtig, dass das Nutzerverhalten im Bebauungsplan nicht regelbar ist. Eine Möglichkeit die Nordfassade zur Nachtzeit geschlossen zu halten sind technische Maßnahmen, die die Einhaltung gewährleisten. Es wird festgesetzt, dass nach Norden hin nur nicht öffnbare Fenster und Türen zulässig sind.

Die Festsetzung ist dahingehend zu ändern.

## 8. Kosten

Zu den abwägungserheblichen Belangen einer Planung gehören auch die Kosten der Realisierung des Vorhabens. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Kosten die Gemeinde selbst treffen. Dies ist vorliegend der Fall.

Die offen gelegten Planunterlagen äußern sich zu den Kosten der Realisierung der Planung nicht. Im Ansatz mit den Kosten befasst hat sich die Gemeinde allerdings in ihren Sitzungen vom 19.01.2023 und 23.03.2023. Im Protokoll der Sitzung vom 23.03.2023 ist festgehalten, dass Kosten in Höhe von insgesamt ca. Euro 341.000 (netto) geschätzt wurden. Dieser Betrag ist ersichtlich geschoht, weil die Gemeinde unter keinem Gesichtspunkt zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Bereits die (auf welcher Grundlage auch immer) geschätzten Kosten belaufen sich demnach jedenfalls auf ca. Euro 405.000,00. Soweit ersichtlich, wurden dabei auch die erforderlichen Kosten zum Schutz der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück FINr. 1601/1 nicht berücksichtigt.

Diese Kostenschätzung ist überdies überholt. Nach der aktuellen Planung kommen die Kosten für das geplante Lagergebäude, für die geplante Schallschutzwand

zwischen Lagergebäude und Dorfgemeinschaftshaus, für geplanten umweltschutzbegleitende Maßnahmen und für die geplante (innere) Erschließung des Plangebiets hinzu.

Unabhängig davon entspricht diese „Kostenschätzung“ nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. Eine solche setzt vielmehr voraus, dass auch die Kosten der Realisierung des Vorhabens an einem anderen Standort ermittelt und bewertet werden, insbesondere die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses an dem bei der gebotenen isolierten Betrachtung ohnehin (unbestritten) vorzugswürdigen Standort auf dem Grundstück Flst-Nr. 1354/3 an der Dachauer Straße. Erst ein solcher Vergleich kann Grundlage einer ordnungsgemäßen Abwägungsentscheidung sein. Er wird aller Voraussicht nach zeigen, dass die Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses an diesem Standort nicht nur aus raumordnungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen vorzugswürdig ist. Denn dort liegt bereits eine ausreichende Erschließung vor, es gibt bereits öffentliche Parkplätze und es sind keine natur/artenschutzfachlichen Maßnahmen notwendig.

Die Planung der Gemeinde muss sich auch vor dem Hintergrund des für das gesamte gemeindliche Handeln geltenden Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit gem. Art. 61 Abs. 2 GO rechtfertigen lassen. Diese Rechtfertigung ist bislang nicht erfolgt und kann auch nicht gelingen.

#### **Abwägung:**

Die Behandlung der Kostenschätzung in öffentlicher Sitzung zeigt, dass die Gemeinde im Planungsprozess die Kosten berücksichtigt. Für die bauleitplanerische Ebene sind zunächst Bodennutzung und Städtebau relevant. Kosten-Nutzen-Betrachtungen liegen vor und werden von der Gemeinde in den Planungsprozess mit einbezogen

9.

#### **Zusammenfassung und Antrag**

Die Entwürfe der Bauleitpläne leiden weiterhin an zahlreichen erheblichen Fehlern. Die Planung verstößt u. a. gegen das Anbindegebot gemäß Nr. 3.3 LEP, das für die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB aber eine verbindliche Grenze ihrer Planungshoheit darstellt. Die Planung ist außerdem im Hinblick auf die damit ursächlich verbundenen Immissionen in der Nachbarschaft, auch am Grundstück unserer Mandantin, schalltechnisch unzulässig. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV werden nach jeder realistischen Betrachtungsweise – erheblich – überschritten

Das geplante Vorhaben ist deshalb rechtliche unzulässig. Vor diesem Hintergrund beantragen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin, die Bauleitplanverfahren einzustellen.

#### **Abwägung:**

Die Gemeinde hält auch nach erneuter Prüfung des Sachverhaltes an ihrer Planung und den damit umzusetzenden Planungszielen fest. Die Sachverhalte Anbindegebot, sonstige Lagekriterien, Verkehrsanbindung, hinreichender Immissionsschutz, Maßnahmen des Artenschutzes wurden sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Eine neue Sichtweise hat sich zur saP und zum Immissionsschutz ergeben. Die in die Planung eingearbeitet werden. Die Empfehlungen der Gutachter werden bindend umgesetzt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Rechtsanwalts in Vertretung für Bürger 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Die Planung wird geändert (Festsetzung zur Nichtöffnenbarkeit der Fenster, Wegfall Lärmschutzwand, Anpassung der Begründung zu den Stellplätzen).“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika Keferloher*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### TOP 1.

#### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 1.2

#### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

---

#### TOP 1.2.3

#### **Stellungnahme Ottershauser Vereine vom 10.03.2025**

---

##### Sachverhalt:

Die Ottershauser Vereine geben folgende Stellungnahme ab:

„Auslegung und Entwurf Bebauungsplan Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen – Begründung aus Sicht der vier Ottershauser Vereine:

1. FC Ottershausen
2. Maibaumgruppe Ottershausen
3. Ledahos'n Club
4. Otterhexen

warum der Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus am gleichen Standort sein sollen:

1. Gemeinsames Vereinsinventar für Bolzplatzpflege und Vereinshütte idealerweise am gleichen Standort und Geräteschuppen. Derzeit ist das gesamte Inventar auf verschiedene Standorte verteilt, teilweise auch privat untergebracht. Dadurch hoher logistischer Arbeitsaufwand bei Arbeiten bzw. Festen.
2. Beim Training der FCO-Freizeitkicker kann anschließend und unmittelbar sozialer Kontakt im Dorfgemeinschaftshaus gepflegt werden
3. Die Lage am Ortsende (Mooswiesen) mit dem geringen Verkehrsaufkommen ermöglicht die Nutzung des Bolzplatzes und des Gemeinschaftshauses für Kinder, Jugendliche und Erwachsene in weitgehend gefahrloser Umgebung.
4. Die Pflege und Instandhaltung der beiden Anlagen an ein und demselben Standort vereinfacht die ehrenamtliche Arbeit der Vereine stark.
5. Akzeptanz sowohl bei Besuchern als auch den Verantwortlichen größer als bei getrennten Standorten erwartet.
6. Während der geplanten Öffnungszeiten und darüber hinaus können Kinder unmittelbar am anliegenden Bolzplatz u. a. Ball spielen und von den Eltern beaufsichtigt werden

7. Gleicher Standort stärkt sozialen Zusammenhalt zwischen Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen gleichermaßen. Das ist für ein lebendiges Vereinsleben elementar wichtig.
8. Nutzung der sanitären Anlagen während der Öffnungszeiten möglich.
9. Dorfgemeinschaftshaus an der Maibaumwiese nicht sinnvoll, da dann ein Maibaum-Aufstellen (anschließendes Maifest aber auch FCO-Sommerfest) aus technischen und räumlichen Gründen nicht mehr möglich ist, wenn das Dorfgemeinschaftshaus an diesem Standort steht.  
Dadurch droht der Wegfall dieser traditionellen Feste und Aktivitäten.  
Unmittelbarer Anlieger wären viel stärker belastet als am Standort Mooswiesen. Erhöhte Unfallgefahr für Kinder und Erwachsene wegen des hohen Verkehrsaufkommens an der Staatsstraße und dem vorbeiführenden Radweg.

#### **Abwägung:**

Die Aufzählung der neun Punkte verdeutlicht die Sicht der Vereine, warum ein Bolzplatz und ein Vereinsheim nötig sind und warum diese an einem gemeinsamen Standort hergestellt werden sollen. Für die Gemeinde sind die von den Vereinen vorgetragenen Argumente nachvollziehbar und stichhaltig, sie entsprechen den von der Gemeinde verfolgten Planungszielen und dem Planungsanlass. Die Gemeinde schafft hier ein Freizeit-, Sport-, Treffangebot für insgesamt ca. 420 bei den Vereinen aktive Personen, zuzüglich anderer Ottershauser Bürger und Bürgerinnen, für die zu Öffnungszeiten die Nutzung der Einrichtung möglich ist. Zudem wird auch für Radfahrer der Erholungswert gesteigert.

#### **Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Vereine zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



*Angelika Keferloher*  
Angelika Keferloher

## B e s c h l u s s

### Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2025

#### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

#### TOP 1.

##### **Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

#### TOP 1.3

##### **Billigungsbeschluss, Veröffentlichungsbeschluss sowie Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### Sachverhalt:

Eine Vertretung des Planungsverbandes wird die überarbeiteten Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) in der Sitzung vorstellen.

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der Veröffentlichung Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und liegt als Anlage bei.

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

#### Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 20.11.2025 mit den heute beschlossenen Änderungen.“

**Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)**

#### Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, den Entwurf zum Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ i. d. F. vom 20.11.2025 erneut zu veröffentlichen und erneut die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Veröffentlichung erfolgt auf 2 Wochen verkürzt, Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden. (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 a Abs. 3 BauGB)“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 20.11.2025



  
Angelika Keferloher