

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 19

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

Sachverhalt:

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

Mit dem beratenen Vorentwurf (in der Fassung vom 15.09.2022) wurde im Anschluss sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 20.10.2022 standen zudem Vertreter vom Planungsbüro TB Markert und der Vorhabenträgerin Ratisbona in einem Erörterungstermin für eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele und zur Entgegennahme von Anregungen in der Schulaula zur Verfügung.

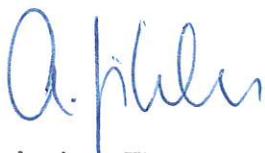
Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden dem **Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am 25.04.2023** zur Vorberatung mit entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt. Die Einzelbeschlussresultate werden nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Aufgrund von Anpassungen der Planung hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ und damit auch der 17. Flächennutzungsplanänderung geändert, siehe insbesondere TOP 4.3.1.

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

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

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 19

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 4.3.1

Änderung des Geltungsbereichs

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) am 25.04.2023 wird die erforderliche Änderung des Geltungsbereichs aufgrund von Anpassungen der Planungen im Bereich des Verbrauchermarkts erläutert und eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat ausgesprochen.

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

Der Beschlussbuchauszug mit dem Beschlussergebnis des BPU vom 25.04.2023 zum TOP 3.3.1 ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 3.3.1 (Anlage zur Niederschrift) und modifiziert seinen Beschluss vom 15.09.2022, TOP 2.1, zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ dahingehend, dass der Geltungsbereich – bislang flächenmäßig bestehend aus den Flurnummern 200/3, 244/20 und 1022 sowie Teilflächen der Flurnummern 196, 196/1, 197, 197/1, 200, 200/1, 200/2, 200/5 und 1022/1 – nunmehr um eine größere Teilfläche der Flurnummer 200/2 ergänzt und um die Teilflächen der Flurnummern 1022/1, 197/1 und 200/1 reduziert wird. Bei den vorgenannten Flurnummern handelt es sich jeweils um die Gemarkung Haimhausen.“

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.1

Änderung des Geltungsbereichs

Sachverhalt:

Zuletzt hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 15.09.2022, TOP 2.1, entschieden, den Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ zu modifizieren.

Im Zuge der fortschreitenden Planungen zur beabsichtigten Nutzung haben sich erneut Änderungen am Umgriff der erforderlichen Flächen ergeben, sodass eine nochmalige Anpassung des Geltungsbereichs notwendig ist.

Der Umgriff umfasst weiterhin die Flurnummer 200/3, 244/20 und 1022 sowie Teilflächen der Flurnummern 196, 196/1, 197, 200, 200/2 und 200/5 jeweils Gemarkung Haimhausen. In den Geltungsbereich aufgenommen wurde nunmehr eine größere Teilfläche der Flurnummer 200/2, um die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsmaßnahmen räumlich vollständig einzubeziehen. Da ein Anschluss für Rad- und Fußverkehr an die bestehende Verkehrsfläche südlich des Plangebiets nach aktualisierten Planungen ohne der Teilflächen der Flurnummern 1022/1, 197/1 und 200/1 jeweils Gemarkung Haimhausen erfolgen kann, werden diese Teilflächen dem Geltungsbereich entnommen. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr ca. 9.280 m².

Daher ist erneut die Modifizierung des Geltungsbereichs angezeigt.

Der Lageplan zum aktualisierten Geltungsbereich ist einsehbar im Sitzungs- und Dokumentenarchiv unter [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](https://www.komuna.net).

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

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat modifiziert seinen Beschluss vom 15.09.2022, TOP 2.1, zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ dahingehend, dass der Geltungsbereich – bislang flächenmäßig bestehend aus den Flurnummern 200/3, 244/20 und 1022 sowie Teilflächen der Flurnummern 196, 196/1, 197, 197/1, 200, 200/1, 200/2, 200/5 und 1022/1 – nunmehr um eine größere Teilfläche der Flurnummer 200/2 ergänzt und um die Teilflächen der Flurnummern 1022/1, 197/1 und 200/1 reduziert wird, siehe Lageplan als Anlage zur Niederschrift. Bei den vorgenannten Flurnummern handelt es sich jeweils um die Gemarkung Haimhausen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023


Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 19

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 4.3.2

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

Sachverhalt:

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

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

Der Beschlussbuchauszug mit den Beschlussergebnissen des BPU, TOP 3.3.2, sind der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 3.3.2 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.2

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

Sachverhalt:

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

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

In diesem Erörterungstermin wurden folgende Themen angesprochen bzw. Fragen gestellt:

Bürger*in 1/Teilnehmer*in 1:

Von welcher Seite wird der LKW zur Belieferung des Supermarktes kommen?

Antwort/Abwägung:

Die LKWs werden künftig von der neu zu bauenden Erschließungsstraße nördlich des Verbrauchermarkts die Lieferungen vornehmen.

Bürger*in 2/Teilnehmer*in 2:

Mittig der Fläche sind PV-Anlagen geplant; können diese auch stattdessen seitlich des Parkplatzes (auf der Westseite) als weiteren Immissionsschutz für ein potenziell künftiges Baugebiet westlich des Supermarkts platziert werden?

Antwort/Abwägung:

Die PV-Anlagen sind mittig der Stellplatzfläche geplant. Um die Errichtung einer PV-Überdachung auch im westlichen Bereich der Fläche zu ermöglichen, wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster im Westen des Plangebietes ergänzt.

Bürger*in 3/ Teilnehmer*in 3:

Wann kann mit der Fertigstellung gerechnet werden?

Antwort/ Abwägung:

Nach Abschluss der Bauleitplanung (Anfang/Mitte 23) rechnet der Vorhabenträger für die Erteilung einer Baugenehmigung ein Zeitfenster von ca. 5 Monaten ein. Mit einer voraussichtlichen Bauzeit von 8 Monaten könnte der Markt bis Mitte 2024 fertiggestellt werden.

Bürger*in 4/Teilnehmer*in 4:

Der Planungsprozess dauert bereits sehr lange, während andere Gemeinden schneller seien.

Antwort/ Abwägung:

Der Vergleich mit anderen Gemeinden, in denen bereits ein konkretes Baurecht besteht, kann nicht geführt werden.

Bürger*in 5/ Teilnehmer*in 5:

Das schallschutztechnische Gutachten beinhaltet sehr detaillierte Voraussetzungen zum Immissionsschutz; ist eine reale Umsetzung/Durchsetzung möglich und vorgesehen?

Antwort/Abwägung:

Die Umsetzung kann Bestandteil im Mietvertrag zwischen Vorhabenträgerin und Marktbetreiber sein. Zudem können bauliche Maßnahmen wie z.B. Schranken eingesetzt werden falls hierfür Bedarf bestünde.

Im Nachgang wiederholten Bürger und Bürgerin in 2/Teilnehmer und Teilnehmerin 2 ihre Ausführungen nochmals schriftlich am 26.10.2022 gegenüber der Gemeinde wie folgt:

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

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

- In der schalltechnischen Untersuchung vom 01.06.2022 ist das bestehende Wohngebiet ‚Brunnenfeld‘ nicht als Wohngebiet klassifiziert (S. 9, Abb. 1, gelbe Markierung, s.u.). Auch mit aufgehobenem Bebauungsplan handelt es sich weiterhin um ein reines Wohngebiet, für das die gültigen Immissionsrichtwerte anzusetzen sind. Insbesondere für den südlichen unverbauten Rand des reinen Wohngebietes (S. 43, im Bereich der roten Markierung s.u.) sollte ein ausdrücklicher Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte erfolgen.

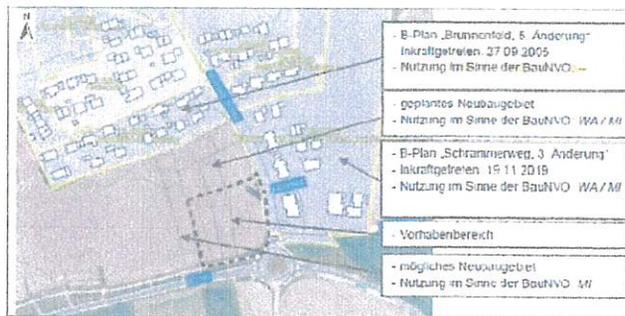
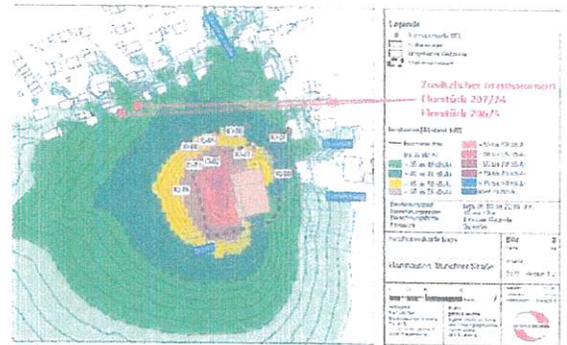


ABBILDUNG 1 rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld des Vorhabens sowie angelegte und mögliche Nutzungen von angrenzenden Flächen (unmaßstäblich)



Schalltechnische Untersuchung S.43

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

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

Abwägung:

Die Klassifizierung des Baugebiets „Brunnenfeld“ als Wohngebiet wird in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Die genannten Orte werden ergänzend als Immissionsorte in das überarbeitete Gutachten aufgenommen. Der südliche Randbereich der benachbarten Grundstücke wurde aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich aus gutachterlicher Sicht nicht als kritisch betrachtet bzw. führen diese nicht zu weiterführenden Auflagen der Anlage.

Die Nutzung der Pkw-Stellplätze innerhalb des Sondergebiets wird durch die geltenden Ladenöffnungszeiten auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr eingeschränkt. Zudem wird eine Unzulässigkeit von Nachtlieferungen durch LKW zusätzlich im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger verankert.

Aufgrund der getroffenen Festsetzung erscheinen weitere Maßnahmen zum Ausschluss einer Nutzung zur Nachtzeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig. Da akustische Rückfahrwarner bisher laut StVO nicht zulässig sind, ist deren Abstellen rechtlich und technisch umsetzbar. Vorsorglich für deren Einsatzfall wurden Lärmemissionen durch akustische Rückfahrwarner in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung mit einem zusätzlichen Tonzuschlag von 3 dB berücksichtigt. Es geht daraus keine Änderung der Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens hervor.

Für den Bereich westlich des Geltungsbereiches liegt keine Planung vor, für die ein immissionsfachlicher Schutzanspruch geltend gemacht werden könnte. Um die Errichtung einer PV-Überdachung auch im westlichen Bereich der Fläche zu ermöglichen, wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein weiteres Baufenster im Westen des Plangebietes ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass am 20.10.2022 ein Erörterungstermin stattgefunden hat. Ebenfalls werden die Äußerungen von Bürger*in 1/Teilnehmer*in 1, 3, 4 und 5 zur Kenntnis genommen und sich die Abwägung zu Eigen gemacht. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Äußerungen von Bürger*in 2/ Teilnehmer*in 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfs wird im Westen des Plangebietes durch Aufnahme eines weiteren Baufensters für Stellplatzüberdeckungen erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023

Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 19

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 4.3.3

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) vom 14.02.2023 werden die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorberaten und jeweils Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat ausgesprochen.

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

Der Beschlussbuchauszug mit den Beschlussresultaten des BPU vom 25.04.2023, TOP 3.3.3, 3.3.3.1 bis 3.3.3.17 ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 3.3.3, 3.3.3.1 bis 3.3.3.17 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

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

1. Bayernwerk Netz GmbH
2. Energienetze GmbH
3. Gemeinde Eching
4. Gemeinde Hebertshausen
5. Gemeinde Röhrmoos
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
7. Regionaler Planungsverband München
8. TenneT TSO GmbH
9. Bayernets GmbH
10. Deutsche Post AG

In den nachfolgenden TOP's (3.3.3.1 bis 3.3.3.17) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem BPU 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. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis, dass die Bayernwerk Netz GmbH, die Energienetze GmbH, die Gemeinden Eching, Hebertshausen und Röhrmoos sowie die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, der Regionale Planungsverband München, die TenneT TSO GmbH, die Bayernets GmbH und die Deutsche Post AG keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023

Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.1

Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 13.10.2022

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck hat wie folgt Stellung genommen:

Stellungnahme 1:

„...von Seiten des AELF FFB bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Ausgleichsmaßnahmen konnten nicht beurteilt werden, da dazu noch keine Angaben vorliegen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntniserhebung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der neuen Fassung des Bauleitplanes erläutert.

Stellungnahme 2:

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

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

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

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

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

Abwägung:

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

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

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

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.2

Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 28.09.2022

Sachverhalt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Bodendenkmalpflegerische Belange

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

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

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

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die

die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

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

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

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

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

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

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

www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

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

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/ NVwZ 2008, 1234-1236

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

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023

Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.3

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.10.2022

Sachverhalt:

Das Eisenbahn-Bundesamt nahm wie folgt Stellung:

„...das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben des § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn.“

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

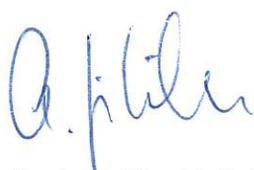
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn - Bundesamtes zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ sind nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.4

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 02.11.2022

Sachverhalt:

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

„Die beiden o.g. Bebauungsplanaufstellungs- und das parallel verfolgte Flächennutzungsplanänderungsvorhaben der Gemeinde Haimhausen schaffen die planerische Grundlage für die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² zuzüglich eines 100 m² umfassenden Backshop mit Café in einem neu auszuweisenden Sondergebiet ‚Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ nach § 11 BauNVO westlich der Münchner Straße und St2339 neben – der immissionsschutzrechtlichen Situation durch Vorbelastung aus dem Verkehrslärm geschuldet, (im Entwurf noch nicht näher konkretisierten) mischbaulichen Strukturen, für die wiederum ein 1.800 m² großes Mischgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt wird. Beides soll südlich an ein insgesamt 4.000 m² großes Allgemeines Wohngebiet anschließen. Östlich bestehen gemäß dem seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schrammerweg“ einzeilige Mischgebietsflächen ganz im Süden und Wohnbauflächen nördlich daran anschließend. Gemäß beiliegender Verkehrsuntersuchung ist eine 8,8 ha umfassende Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Westen längerfristig geplant.

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

Abwägung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, es erfolgt daraus keine Änderung der Planung. Bei der beabsichtigten Errichtung handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² einschließlich 100 m² Backshop mit Café. Der Versorgungsstandort in Zentrum Haimhausens bleibt bestehen, wodurch weiterhin eine Versorgungsmöglichkeit im Ortskern gegeben ist. Durch die Ansiedlung wird ein weiteres Angebot der Lebensmittelversorgung im Süden des Ortes geschaffen. Der Standort ist für rd. 61 % der Einwohner Haimhausens fußläufig innerhalb von 1.000 m Gehstrecke erreichbar und weist eine sehr gute Anbindung mit Bus, Rad und PKW auf. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Supermarkt) sind laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 31.03.2022 keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortszentren und die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Haimhausen sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten (siehe Seite 28 des Gutachtens). Das projektrelevante Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortsmitte von Haimhausen konzentriert sich im Wesentlichen auf den Supermarkt Nah & Frisch, der den einzigen Lebensmittelmarkt in der gesamten Gemeinde Haimhausen darstellt. Allerdings fehlen diesem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² die Voraussetzungen zur Umsetzung eines modernen Supermarkt-Vertriebskonzeptes. Darüber hinaus verfügt der Anbieter über keine objektiven Stellplatzkapazitäten, was angesichts der Lage im ländlich geprägten Raum und dem örtlichen Mobilitätsverhalten eher als nachteilig zu bewerten ist (vgl. S. 29f. der Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung vom 31.03.2022 als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan).

Beschluss Nr. 1:

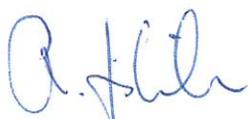
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.5

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Planerische Belange, vom 18.10.2022

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise

Die Planung eines erdgeschossigen Supermarktes mit 100% oberirdischen Stellplätzen und 5 ‚geplanten‘ Bäumen negiert die Erfordernisse des Flächensparens, des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, und der Klimaanpassung, insbesondere der Regenwasserversickerung, die hier aufgrund der Bodenversiegelung nur mit enormen Aufwand zu berücksichtigen sein dürfte. Eine Umplanung, die den o.g. Erfordernissen Rechnung trägt, wird angeregt.“

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der Sondergebietsfläche mit geplantem Einzelhandelsmarkt führt unumgänglich zu einer Versiegelung von Flächen, die bisher für Intensivlandschaft genutzt wurden. Um die Erfordernisse des Flächensparens zu berücksichtigen, wurde die für vergleichbare Einzelhandelsvorhaben übliche Anzahl an PKW-Stellplätzen bereits reduziert. Als weitere Maßnahmen zur klimaangepassten und zukunftsorientierten Ausgestaltung werden Fassadenbegrünung, eine Eingrünung am westlichen Ortsrand und weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Fassadenbegrünung wird insbesondere für die Gebäudefassaden festgesetzt, die der angrenzenden Wohnbebauung bzw. Mischnutzung zugewandt sind. Die in der Planzeichnung enthaltenen fünf Baumstandorte stellen lediglich Standortvorschläge dar und geben nicht das durch textliche Festsetzungen bestimmte Mindestmaß der Durchgrünung wieder. Die Grünordnung setzt die Pflanzung und den Erhalt von mindestens einem

standortgerechten Laubbaum oder 2 Sträuchern je 500 m² Grundstücksfläche an, was mindestens 18 Bäumen oder mindestens 36 Strauchpflanzungen entspricht. Für die Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes sind zusätzlich weitere 40 Strauchpflanzungen als Mindestmaß angegeben. Die eingeschossige Bauweise des Marktgebäudes wird beibehalten. Die maximale Gebäudehöhe von 10 m ermöglicht hohe Fensterelemente zur besseren Nutzung von Tageslicht als Beleuchtung innerhalb des Lebensmittelmarktes. Um am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von freier Landschaft zum Siedlungskörper zu schaffen, wird von weiteren Geschossen oberhalb des Marktes abgesehen. Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine Mehrfachnutzung der Stellplatzflächen durch PV-Überdachungen. Diese führen zu zusätzlicher Verschattung und reduzieren ein Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in einem Teilbereich der Stellplatzflächen außerdem Versickerungsrigolen vor, um das Abflussverhalten von Niederschlagswasser innerhalb der bebauten Fläche auszugleichen.

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. Es erfolgt daraus die Aufnahme der Festsetzung zur Fassadenbegrünung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf. Aufgrund der geplanten Entwässerungsmaßnahmen des Vorhabenträgers ist keine weitere Änderung der Planung veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.6

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, vom 11.10.2022

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, hat wie folgt Stellung genommen:

„...“

Hinweise

- Begründung Punkt A.6.2:

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass der Backshop in den Lebensmitteleinzelhandel integriert ist, gemäß LEP 2013/2018 die komplette Verkaufsfläche 1.200m² nicht übersteigen darf. Es wird empfohlen dies entsprechend zu berücksichtigen.

- Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Unter Berücksichtigung dieser Vorschrift, sowie Nr. 3.1 LEP 2013/2018, wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewandt werden sollen, wird angeregt die Planung eines erdgeschossigen Supermarktes zu überdenken und ggf. ein zweites Stockwerk für die Ansiedelung von Freiberuflern (Ärzte, Anwälte etc.) mit in die Planung aufzunehmen. Die Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach wird hierbei ausdrücklich begrüßt.“

Abwägung:

Der Hinweis zur zulässigen Verkaufsfläche wird in der Planung berücksichtigt. Die Fläche des Backshops ist in den Verkaufsraum von bis zu 1.200 m² integriert. Die Errichtung eines weiteren Stockwerkes über dem Lebensmittelmarkt wurde geprüft und wird nicht umgesetzt. Die eingeschossige Bauweise des Marktgebäudes wird beibehalten, um bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von freier Landschaft südlich der Staatsstraße und dem Siedlungskörper zu schaffen. Eine Ansiedlung von Freiberuflern o.ä. wird durch die benachbarte Planung eines Misch- und Wohngebietes ermöglicht. Die Nutzung der Sondergebietsfläche mit geplantelem Einzelhandelsmarkt führt unumgänglich zu einer Versiegelung von Flächen, die bisher für Intensivlandschaft genutzt wurden. Um die Erfordernisse des Flächensparens zu berücksichtigen, wurde die für vergleichbare Einzelhandelsvorhaben übliche Anzahl an PKW-Stellplätzen bereits reduziert. Als weitere Maßnahmen zur klimaangepassten und zukunftsorientierten Ausgestaltung wird u.a. eine Eingrünung am westlichen Ortsrand und weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die in der Planzeichnung enthaltenen fünf Baumstandorte stellen lediglich Standortvorschläge dar und geben nicht das durch textliche Festsetzungen bestimmte Mindestmaß der Durchgrünung wieder. Die Grünordnung setzt die Pflanzung und den Erhalt von mindestens einem standortgerechten Laubbaum oder 2 Sträuchern je 500 m² Grundstücksfläche an, was mindestens 18 Bäumen oder mindestens 36 Strauchpflanzungen entspricht. Für die Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes sind zusätzlich weitere 40 Strauchpflanzungen als Mindestmaß angegeben. Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine Mehrfachnutzung der Stellplatzflächen durch PV-Überdachungen. Diese führen zu zusätzlicher Verschattung und reduzieren ein Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus keine Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023

Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.7

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, vom 05.10.2022

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, hat wie folgt Stellung genommen:

„...“

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da

ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

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

Hinweis:

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

Flächen der Feuerwehr:

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden Vorschriften zur Löschwasserversorgung und zu Flächen für die Feuerwehr werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der nächstgelegene Hydrant in der Münchner Straße 40 wurde am 17.01.2023 in Anlehnung an DVGW W405 geprüft. Dabei wurde eine Löschwassermenge von 1600 l/min klassifiziert.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es ist keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.8

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

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Hinweise

-Im Rahmen der Vorabstimmung hatten wir darauf hingewiesen, dass die Stellplätze angemessen mit Bäumen überstellt werden sollten, um ein Aufheizen der befestigten Flächen zu reduzieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Da ein Teil der Stellplätze in der Plandarstellung mit einer Baugrenze umgeben ist, sollen diese vermutlich überbaut werden (für Photovoltaik?), so dass hier wohl auch keine Bäume gepflanzt werden könnten. Alternativ sollten daher im Bereich der zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Grünfläche im Westen zusätzlich einige Bäume gepflanzt werden. Damit würde auch unserer Anregung hinsichtlich einer optisch wirksameren Ortsrandeingrünung Rechnung getragen.

-Die nicht mit Gehölzen oder Stauden bepflanzten Freiflächen sollten auf abgemagertem Substrat als artenreiche Extensivwiese, die nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden muss, entwickelt werden.“

Abwägung:

Der Anregung wird, nach Prüfung der Umsetzbarkeit, nicht gefolgt. Die Fläche am Westrand des Plangebietes wurde im Vorentwurf als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Um eine optisch wirksamere Ortsrandeingrünung zu erreichen, soll die Fläche mit einem Wall von ca. 0,8 m Höhe ausgebildet werden, auf dem Sträucher gepflanzt werden. Von der Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich wird abgesehen, um die Nutzung geplanter Solaranlagen im Bereich der Stellplatzfläche mittel- bis langfristig nicht einzuschränken. Weitere

Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche sind darüber hinaus nicht umsetzbar, da die Fläche für die bereits verringerte Stellplatzanzahl beansprucht wird. Von der Festsetzung, nicht bepflanzte Freiflächen als Extensivwiese zu entwickeln, wird abgesehen. Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass nicht versiegelte Flächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Weitere Vorgaben zur Pflege der genannten Flächen werden als nicht erforderlich erachtet, da der Vorhabenträger im Rahmen eines eigenen Begrünungskonzeptes klimaangepasste Pflanzungen und Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen vorsieht.

Beschluss Nr. 1:

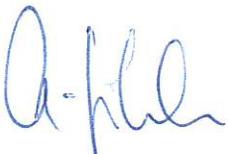
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine weitere Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.9

Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, vom 13.10.2022

Sachverhalt:

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

„...“

Hinweise

Bezüglich der vom geplanten Supermarkt ausgehenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Projekt-Nr. 6422, vom 01.06.2022 vorgelegt.

Zur schalltechnischen Untersuchung teilen wir Folgendes mit:

- Akustische Rückfahrwarner:

Beim Ansatz der Lärmemissionen wurden schalltechnische Rückfahrwarner nicht berücksichtigt. Wir bitten zu prüfen, inwieweit diese aus Sicherheitsgründen gefordert werden. Soweit Rückfahrwarner erforderlich sind, ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend zu ergänzen.

- Anlieferungen:

In der schalltechnischen Untersuchung werden 2 Anlieferungen nachts berechnet, die zu Überschreitungen führen. Somit ist eine Anlieferung zur Nachtzeit auszuschließen. Da diese Anlieferungen aber vermutlich dennoch für den Betrieb des Supermarktes erforderlich sind, bitten wir diese Anlieferungen samt Warenumsschlag ergänzend im Tagzeitraum zu berücksichtigen.

-Parkplatz:

Für den Parkplatz wurde die Parkfläche in 2 Teile unterteilt (P1 und P2), als Grund

hierfür wurde die stärkere Frequentierung der näher am Supermarkt liegenden Parkfläche angegeben. Trotzdem wird für die Bewegungshäufigkeit N im Teilbereich P1 kein gegenüber den Angaben der Parkplatzlärmstudie erhöhter Wert zum Ansatz gebracht. Insgesamt dürfte diese Aufteilung in Teilbereiche aufgrund des hierdurch verminderten Parksuchverkehrs K_D die vom Parkplatz ausgehenden Emissionen unterschätzen. Wir bitten deshalb um Überprüfung des Prognoseansatzes in Bezug auf den Durchfahr- und Parksuchverkehr unter Berücksichtigung der Nettoverkaufsfläche von 1200 m².

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Angaben zu den Parkflächen in den Tabellen 12 und 13 unterschiedlich sind.

-Vorbelastung:

In der schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass eine Vorbelastung nicht berücksichtigt werden muss. Wir weisen darauf hin, dass nördlich angrenzend an den Supermarkt ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Soweit dem Supermarkt eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zugestanden wird bleibt für Gewerbebetriebe im Mischgebiet nur ein geringes Lärmkontingent übrig.

-Erschließung:

Die Planung schließt eine neue Linkabbiegespur auf der Münchner Straße mit ein. Die Münchner Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Es ist deshalb zu untersuchen, ob eine wesentliche Änderung i.S. des § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt. Bei wesentlichen Änderungen ist zu untersuchen, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Soweit dies nicht der Fall ist, besteht Anspruch auf Schallschutz entsprechend der 24. BImSchV.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in Ziff. 5 der Satzung genannt.

Die Festsetzung Nr. 5.3 betrifft die Emissionen durch luft- und klimatechnische Aggregate. Die Festsetzung ist aus fachlicher Sicht nicht eindeutig, da sie sich auf Schalleistungspegel bezieht, die nicht genannt werden. Zudem ist festgesetzt, dass der Immissionsrichtwert um < 10 dB zu unterschreiten ist. Dies ist aus fachlicher Sicht nicht korrekt. Es handelt sich um Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, die sich auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes beziehen. Eine Festsetzung die sich auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes bezieht, ist nach unserer Kenntnis nicht möglich. Die Unterschreitung muss außerdem mindestens 10 dB(A) betragen und für alle Aggregate gelten. Wir schlagen deshalb vor, die in der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Schalleistungspegel festzusetzen.

Nach Festsetzung Nr. 7 sind mindestens 60 Stellplätze zulässig. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit 80 Stellplätzen gerechnet wurde und dies somit die limitierende Anzahl darstellt.

Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des geplanten Supermarktes zu vermeiden, sind in der schalltechnischen Untersuchung weitere Maßnahmen genannt, die nicht als Festsetzungen aufgeführt sind:

- Anlieferungen sind während der Nachtzeit nicht zulässig.
- Die Motoren der Lkw müssen während der Anlieferungszeit abgestellt werden.

-Die Nutzung der nördlichen Pkw-Stellplätze ist während der Nachtzeit nicht zulässig.

Zum Teil sind diese Anforderungen in den Hinweisen genannt, diese sind jedoch nicht verbindlich einzuhalten. Daher ist aus fachlicher Sicht sicherzustellen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung (auch nach deren Überarbeitung) genannten Anforderungen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft erforderlich sind, verbindlich festgesetzt werden.

Wir empfehlen zudem festzusetzen, dass die lärmrelevanten Emissionsquellen und die zugehörigen lärmrelevanten Vorgaben der (aktualisierten) schalltechnischen Untersuchung entsprechen müssen. Dies schließt auch die maximal mögliche Stellplatzzahl von 80 Kfz ein.

Abschließend regen wir eine Überprüfung an, inwieweit die lärmintensiven Geräuschquellen (Anlieferrampe, luft- und klimatechnische Aggregate) an der von der geplanten Wohnbebauung abgewandten Südseite des Supermarktgebäudes angeordnet werden können. Zudem ist fraglich, ob tatsächlich eine Öffnungsdauer von 6.00 bis 22.00 Uhr sichergestellt werden soll, obwohl das derzeit geltende Ladenschlussgesetz dem entgegensteht.

Wir bitten um Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung, der Festsetzungen sowie der Begründung.

Bezüglich des Hinweises Nr. 16. Verweisen wir auf die Stellungnahme zu BPL „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ der Fachstelle Technischer Umweltschutz.

Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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

Rechtsgrundlagen:

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

Grenzen der Abwägung:

Neue Linkabbiegespur auf der Münchner Straße:

Eine entsprechende Untersuchung des Anspruchs auf Schallschutz vor Verkehrslärm wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht vorgenommen. Wir erheben deshalb Bedenken und bitten diese Untersuchung durchführen zu lassen. Andernfalls bleiben mögliche Ansprüche auf Schallschutz in der Nachbarschaft ggf. unberücksichtigt.“

Abwägung:

Die Anregungen und Einwände werden teilweise berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde inzwischen überarbeitet.

Da akustische Rückfahrwarner bisher laut StVO nicht zulässig sind, ist deren Abstellen rechtlich und technisch umsetzbar. Als Alternative können beispielsweise Rückfahrkameras genutzt werden. Vorsorglich für den Einsatzfall wurden Lärmemissionen durch akustische Rückfahrwarner in der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung mit einem zusätzlichen Tonzuschlag von 3 dB berücksichtigt. Es geht daraus keine Änderung der Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens hervor.

Die Anlieferungen zur Nachtzeit sind nicht für den Betrieb des Marktes erforderlich und werden in der schalltechnischen Untersuchung lediglich zur Abwägung und nicht als erforderliche Liefervorgänge betrachtet. Die Anlieferungen samt Warenumschlag haben weiterhin zur Tagzeit zu erfolgen. Dies ist ebenso Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger.

Der Anregung zur Prüfung des Prognoseansatzes für die Parkplatzfläche wurde gefolgt. Der Prognoseansatz bei den Berechnungen im Bereich des Parkplatzes wurde durch den Gutachter überprüft: Für die Berechnung wurde kein N aus der Parkplatzlärmstudie herangezogen, sondern die zu erwartende Kundenfrequenz (hier ca. 900 Gesamtkunden, darin enthalten sind Kunden zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Kunden, die motorisiert zur Anlage kommen). Damit enthält der Berechnungsansatz eine zusätzliche Sicherheit, um eine eventuelle Kundensteigerung zu berücksichtigen (Maximalansatz). Die Bewegungshäufigkeit der Stellplatzwechsel ist entsprechend durchgeführter Untersuchungen im Bereich des Eingangs am höchsten und nimmt mit der Entfernung zum Eingang ab. Diese Verteilung wird in Form der Parkplatzgliederung in Teilbereiche berücksichtigt, ohne dabei die Gesamtkundenanzahl zu verändern.

Der Hinweis zu verringerten Lärmkontingenten für Gewerbebetriebe des angrenzend geplanten Mischgebietes wird zur Kenntnis genommen. Es folgt daraus keine Änderung der Planung. Aufgrund der geringen Größe des angrenzenden Mischgebietes und aufgrund des benachbarten allgemeinen Wohngebietes ist die Ansiedlung von immissionsrelevanten Gewerbebetrieben im Mischgebiet von vornherein eingeschränkt. Auch ist es nach gutachterlicher Auskunft unabhängig von der Ausschöpfung durch den betrachteten Verbrauchermarkt gängige Praxis, dass für weitere Ansiedlungen der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert herangezogen wird. Demzufolge hätten die sich ansiedelnden Gewerbe keine höheren Beschränkungen als „sonst üblich“ in einem Mischgebiet. Die Gemeinde Haimhausen erachtet diese immissionsbedingt wirkende Einschränkung gewerblicher Nutzungen des Mischgebietes daher zugunsten der Schaffung von Wohnortnaher Lebensmittelversorgung für vertretbar.

Der Anregung zur Prüfung, ob durch die geplante Linksabbiegespur eine wesentliche Änderung i.S. des § 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorliegt, wird gefolgt. In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zum Wohn- und Mischgebiet nördlich des Sondergebietes wurde ausführlich geprüft, ob eine wesentliche bauliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt. Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass der erhebliche bauliche Eingriff in der Münchener Straße für die Immissionsorte keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV darstellt.

Dem Einwand, die Festsetzung Nr. 5.3 des Vorentwurfes zu Emissionen durch luft- und climatechnische Aggregate sei nicht eindeutig, da sie sich auf Schalleistungspegel bezieht, die nicht genannt werden, wird gefolgt. Die

Festsetzung wird um die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Schalleistungspegel ergänzt.

Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:

„Das abgestrahlte Schallspektrum klima- und lufttechnischer Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die Schalleistungspegel (L_{WA}) der Lüftungsanlagen entsprechend folgender Tabelle (tags/nachts) einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

[Tabelle]: LA01 Verflüssiger/Gaskühler (70,0/68,0), LA02 Wärmepumpe (70,0/63,0), LA03 Wärmepumpe (70,0/63,0), LA04 Abluft (Wandlüfter)(70,0/63,0), LA05 Zuluft (Wandlüfter) (70,0/67,0), LA06 Außenklimagerät (Backshop) (70,0/70,0).“

Der Hinweis auf die limitierende Anzahl von Stellplätzen in der schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 67 Stellplätze. Nach Rückmeldung des Immissionsgutachters fließt die genaue Anzahl der Parkplätze in keine Berechnung ein, somit ist dies für Aussagen der schalltechnischen Untersuchung nicht relevant.

Der Anregung, weitere in der schalltechnischen Untersuchung genannte Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen, wird nicht gefolgt, da diese verhaltensbezogen sind und nicht durch die Rechtsgrundlage des BauGB gedeckt werden. Die genannten Hinweise zur Unzulässigkeit von Anlieferungen zur Nachtzeit und dem Abstellen von Motoren von LKW während der Anlieferungszeit werden stattdessen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger geregelt. Der Hinweis zur Nutzung der nördlichen PKW-Stellplätze während der Nachtzeit wird aus dem Bebauungsplan entfernt, da durch Vorgabe des bayerischen Ladenschlussgesetzes die Öffnungszeiten des Betriebes bereits auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt werden und somit keine Nacht-Nutzung durch den Betriebsablauf ermöglicht wird. Diese Regelung wird stattdessen ebenfalls in den Durchführungsvertrag verlagert, um eine nachbarverträgliche Nutzung des Sondergebietes zu sichern.

Von weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz wird abgesehen.

Die Verlagerung der Rampe oder der geplanten Aggregate an die Südseite des Gebäudes wurde geprüft. Sie ist nicht realisierbar, da dies eine unverhältnismäßig starke Negativwirkung für das Ortsbild schaffen würde. Als Maßnahme der Geräuschminimierung setzt der Bebauungsplan dafür beispielsweise die Einhausung der Laderampe fest.

Hinweis Nr. 16 wird um den Zusatz „zulässiger“ ortsspezifischer Emissionen ergänzt, um die Duldung grundsätzlich unzulässiger Emissionen nicht einzuschließen.

Der Hinweis zur Lage von Betriebsbereichen gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG wird in die Begründung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

Beschluss Nr. 1:

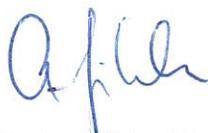
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Festsetzungen und Hinweise der Planung zum Immissionsschutz werden entsprechend der Abwägung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung angepasst. Dies betrifft im Wesentlichen die Änderung der Festsetzung zu luft- und climatechnischen Aggregaten, die Ergänzung der Nebenkarte Immissionsschutz und die entsprechende Anpassung der Begründung des Bebauungsplanes.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.10

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

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Hinweise

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

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

1.1 Tragfähigkeit

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

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

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

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

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

1.4 Durchfahrtshöhe

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

1.5 Wendeanlagen

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

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

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

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

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

2. Sonstige Hinweise

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen:

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

Abwägung:

Die Ausführungen zu Vorgaben für Wege und Anlagen zur Abfallentsorgung werden in der Planung berücksichtigt. Die weiteren Verweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung relevant, eine Änderung der Planung geht daraus nicht hervor.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau,
Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, zur Kenntnis und macht sich die
Abwägung zu Eigen. Weitere Änderungen der Planung werden nicht veranlasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



Beschluss

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

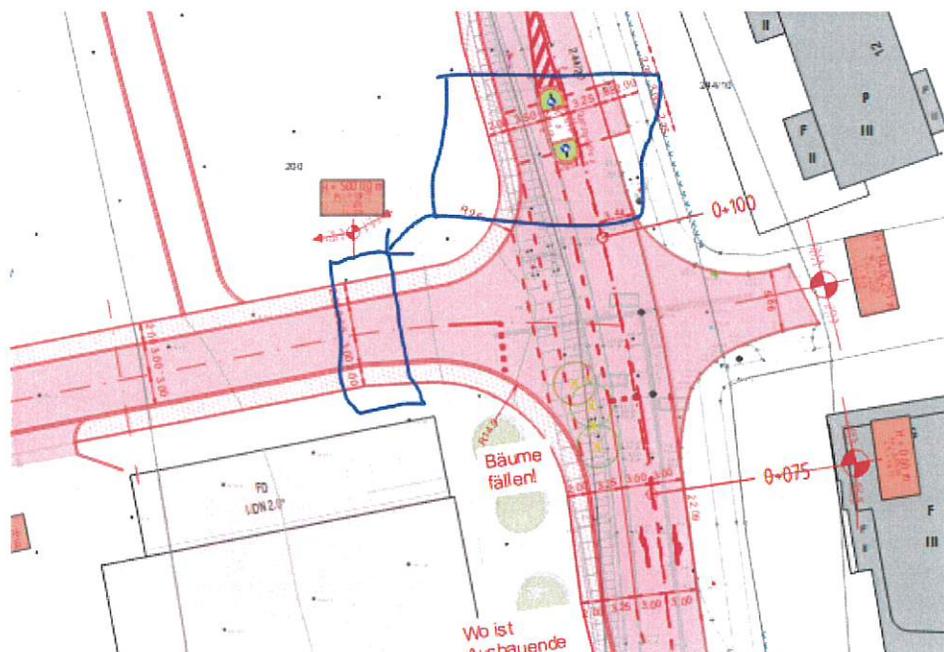
TOP 3.3.3.11

Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, vom 23.09.2022

Sachverhalt:

Die Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Als Anregung möchten wir um Prüfung bitten, ob eine weitere Querungshilfe analog 244/20 im Bereich nach der Einmündung in die neue Erschließungsstraße als möglich und durchführbar gesehen wird.



Durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung wird hiesigerseits mit einem potenziell angeregten fußläufigen Kundenverkehr zu rechnen sein, welcher beim Überschreiten der Erschließungsstraße zwangsläufig mit einem motorisierten Kundenverkehr in Konflikt geraten kann.

Über die St2339 sowie die Münchner Straße findet zu Stoßzeiten ein reger Verkehr in Richtung B13 nach München sowie retour statt. Durch die beabsichtigte und günstig gelegene neue Einkaufsmöglichkeit wird nach hiesiger Einschätzung auch außerörtliche Kundschaft sowie im Rahmen der Stoßzeiten Spontankundschaft angezogen werden, was zu einem dauerhaften Kundenverkehr führen wird. Um Fußgängern, insbesondere Kindern sowie Senioren/innen, auch hier ein sicheres Queren zu ermöglichen, wird um Prüfung gebeten, ob eine weitere Querungshilfe ermöglicht werden kann...“

Abwägung:

Die Umsetzbarkeit einer Querungshilfe wurde durch das beauftragte Planungsbüro geprüft. Eine zusätzliche Querungshilfe ist aus erschließungsplanerischer Sicht nicht zielführend, da eine Aufweitung der Straße notwendig wäre. In der Münchner Straße ist die Geschwindigkeit bereits auf 30 km/h begrenzt. Auch aus diesem Grund ist die Geschwindigkeit im Verkehrsfluss bereits niedrig und der Kreuzungsbereich für Fußgänger und Autofahrer gut einsehbar. Eine gefahrenlose Überquerung der Seitenstraße ist somit gewährleistet.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.12

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 26.09.2022

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 0,9 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Haimhausen und schließt an zeitgleich geplante Mischbaufläche an. Es soll im Wesentlichen, neben Verkehrsflächen, als Sonderbaufläche ‚großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ (ca. 0,6 ha) festgesetzt werden. In diesem soll die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² sowie eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zuzüglich Café/Verzehrflächen zulässig sein. Die entsprechende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist derzeit parallel im Verfahren.

Bewertung

Für die vorliegenden Planungen eines großflächigen Einzelhandelbetriebes sind die Einzelhandelsziele 5.3 des LEP einschlägig. Die Gemeinde Haimhausen ist als Grundzentrum festgelegt (RP 14 A II Z 1) und somit als Zentraler Ort gem. LEP 5.3.1 Z grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Der Standort liegt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit Wohnanteilen, eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie eine Fuß- und Radweganbindung sind gegeben. Somit kann dieser als städtebaulich integriert bewertet werden (vgl. LEP 5.3.2 Z). Die zulässigen Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes liegen in dem gem. LEP 5.3.3 Z für alle

Gemeinden zulässigen Rahmen, der Backshop liegt in seiner Größenordnung unterhalb der landesplanerischen Relevanzschwelle. Das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch festgelegten Hauptsiedlungsbereich, der gem. RP 14 B II G 2.1 für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Angesichts des nicht unerheblichen Flächenanteils für Kfz-Stellplätze sollte unter Bezug auf die Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) jedoch geprüft werden, ob nicht flächensparendere Möglichkeiten (z.B. Tiefgarage, Obergeschoß) zu Deckung des Stellplatzbedarfes zur Anwendung kommen könnten. Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehend die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Abwägung:

Der Anregung zur Prüfung weiterer flächensparender Möglichkeiten wurde gefolgt, es ergeben sich daraus jedoch keine Änderungen an der Planung. Die Nutzung der Sondergebietsfläche mit geplantem Einzelhandelsmarkt führt unumgänglich zu einer Versiegelung von Flächen, die bisher für Intensivlandschaft genutzt wurden. Die Planung des Lebensmittelmarktes berücksichtigt die Erfordernisse des Flächensparens insofern, als dass unter Beachtung der Stellplatzsatzung, weniger Stellplatzflächen für PKW ermöglicht werden, als es für vergleichbare Vorhaben üblich ist. Zusätzlich wird das Plangebiet mit einer Randeingrünung und weiteren Pflanzmaßnahmen gestaltet. Die Errichtung eines weiteren Stockwerkes über dem Lebensmittelmarkt wurde geprüft und wird nicht umgesetzt. Die eingeschossige Bauweise des Marktgebäudes wird beibehalten, um bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von freier Landschaft südlich der Staatsstraße und dem Siedlungskörper zu schaffen. Von der Planung eines Untergeschosses wird aufgrund der Bodenverhältnisse abgesehen. Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine Mehrfachnutzung der Stellplatzflächen durch PV-Überdachungen. Diese führen zu zusätzlicher Verschattung und reduzieren ein Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023


Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.13

Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, vom 17.10.2022

Sachverhalt:

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

„...“

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

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

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

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

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

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

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

Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

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

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

Erschließung

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

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

Sichtflächen

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

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

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

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung:

Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Die Anbauverbotszone und Sichtflächen werden einschließlich der damit verbundenen Vorschriften in die Planung übernommen. Durch die Planung werden keine unmittelbaren Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2339 geschaffen. Lediglich soll in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising eine Anbindung der Fuß- und Radwege entlang der Staatsstraße ermöglicht werden. Der in der Stellungnahme formulierte Text zur Unzulässigkeit von Zufahrten zur Staatsstraße und den Anforderungen an Sichtflächen wird daher vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Aufnahme von Sichtflächen, der Anbauverbotszone und Hinweisen zu Vorsichtsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Staatsstraße in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023


Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.14

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsams München vom 26.10.2022

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

1. Niederschlagswasser

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

Vorschlag zur Änderung des Plans:

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

Vorschlag für Festsetzungen:

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

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

Abwägung:

Den Anregungen zur Festsetzung von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, durch Planzeichen wird nicht gefolgt. Die tatsächliche Verortung der Entwässerungsanlagen wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Fläche von ca. 280 m² für Versickerungsrigolen innerhalb der Stellplatzfläche vor. Aufgrund des inhomogenen Baugrundes ist eine einheitliche Versickerung über ein einzelnes System (z.B. Mulden, Rigolen, Schächte) im Übrigen nicht sinnvoll.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.15

Stellungnahme Deutsche Glasfaser vom 10.10.2022

Sachverhalt:

Die Deutsche Glasfaser hat wie folgt Stellung genommen:

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

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

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

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

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.16

Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 11.10.2022

Sachverhalt:

Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd hat wie folgt Stellung genommen:

„...von uns ist vorgesehen, das Baugebiet durch eine Hauptwasserleitung (DN 100) GGG in der neuen Zufahrtsstraße wasserversorgungsmäßig zu erschließen (siehe auch beiliegenden Planausschnitt). Hierfür sind hinreichende Spartenpläne auszuarbeiten und uns zur Verfügung zu stellen. Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen...“

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

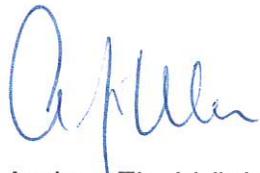
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt den Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf sind nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.3

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

TOP 3.3.3.17

Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 27.09.2022

Sachverhalt:

Die PLEdoc GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

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

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht

auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

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

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

Abwägung:

Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Hier werden auch weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorliegen.

Beschluss Nr. 1:

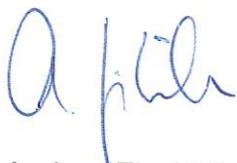
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der PLEdoc GmbH zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es erfolgt daraus keine Änderung der Planung.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 4.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

TOP 4.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 4.3.4

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) am 14.02.2023 wird der Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ vorberaten und eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat ausgesprochen.

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

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

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

Der Beschlussbuchauszug mit den Beschlussergebnissen des BPU vom 25.04.2023 zum TOP 3.3.4 ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Beschlüsse des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.04.2023, TOP 3.3.4 (Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung) und billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom 27.04.2023

(Anlage zur Niederschrift der heutigen Sitzung). Die Verwaltung wird mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" (Vorberatung)

TOP 3.3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

TOP 3.3.4

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

Sachverhalt:

Eine Vertretung des Planungsbüros TB Markert sowie eine Vertretung des Vorhabenträgers Ratisbona werden den Planstand zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ vorstellen.

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

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

Dieser Entwurf berücksichtigt sowohl den geänderten Geltungsbereich (TOP 3.3.1) als auch die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 3.3.2 bis 3.3.3).

Die Planzeichnung sowie die Texte (Begründung und Umweltbericht) und der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Sparten- und Straßenplanung werden entsprechend angepasst und überarbeitet.

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

Nach Billigung des Entwurfs schließt sich das Verfahren zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz (in der Fassung vom 27.04.2023) mit den heute beschlossenen Änderungen in Plan und Texten (Begründung und Umweltbericht).“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

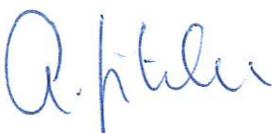
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen:

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ (in der Fassung vom 27.04.2023) die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 04.05.2023



Andrea Fischböck

