

# B e s c h l u s s

## Gemeinderatssitzung vom 20.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21  
16

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 5

Nicht entschuldigt: 0

---

### TOP 1.

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

---

### TOP 1.3

#### 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.

Der vom Planungsbüro TB Markert erarbeitete Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.09.2022 vorgestellt und erhielt die Zustimmung des Gremiums. Anschließend fanden gleichzeitig die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.04.2023 entsprechend behandelt, der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beauftragt.

Diese fanden anschließend gleichzeitig im Zeitraum vom 10.05.2023 bis einschließlich 14.06.2023 statt.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird **dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am 18.07.2023** zur vorberatenden Behandlung und vorberatenden Abwägung mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Das Gremium wird gebeten, die Beschlüsse des BPU zu bestätigen und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beauftragen.

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

Haimhausen, den 21.07.2023



Andrea Fischböck



# B e s c h l u s s

## Gemeinderatssitzung vom 20.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21  
16

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 5

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 1.

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

### TOP 1.3

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

### TOP 1.3.1

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

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) am 18.07.2023 werden die Äußerungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorberaten und eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat ausgesprochen.

Bereits mit der Ladung bzw. Versendung der Sitzungsunterlagen zur BPU-Sitzung werden die Sachverhalte mit Beschlussempfehlung übermittelt. Die Beschlussergebnisse werden nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben und unter TOP 1 mit einem Beschlussverzeichnis als Anlage beigefügt.

#### Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.07.2023, TOP 2.3.1.1 bis 2.3.1.3.

**Abstimmungsergebnis:** 16 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 21.07.2023



Andrea Fischböck

# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 2.

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung

### TOP 2.3

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

### TOP 2.3.1

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

#### Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.04.2023, angeschlagen am 02.05.2023, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan, Regenwasserkonzept, Sparten- und Straßenplan) sowie erforderliche Fachgutachten und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen im Zeitraum vom 10.05.2023 bis einschließlich 14.06.2023 öffentlich ausliegen und dass innerhalb dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

In den nachfolgenden TOP's (2.3.1.1 bis 2.3.1.3) werden die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit dem BPU zur Vorberatung vorgelegt.

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

Haimhausen, den 20.07.2023

Andrea Fischböck



# **B e s c h l u s s**

## **Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023**

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.1**

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

---

### **TOP 2.3.1.1**

#### **Stellungnahme Bürger\*in 1 und 2 vom 11.05.2023**

---

### **Sachverhalt:**

Am 11.05.2023 ging von Bürger\*in 1 und 2 folgende Stellungnahme ein:

„...Als mittelbare Anlieger sind wir nicht gegen den neuen Supermarkt, sondern für ein einvernehmliches Nebeneinander zwischen Nahversorgung und bestehender bzw. künftiger Wohnbebauung.

Laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan ‚Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz‘ ist die Anlieferung mit einem LKW im Zeitraum vom 22:00 bis 06:00 Uhr nicht zulässig. Laut schalltechnischer Untersuchung ist mit einer Ladenöffnungszeit des Vollversorgers von 06:00 bis 20:00 Uhr zu rechnen und somit auch eine nächtliche PKW-Nutzung des Parkplatzes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschließen.

Für eine dauerhaft wirksame Umsetzung dieser Anforderungen im realen Betrieb fordern wir eine zeitgesteuerte Schranke an der Einfahrt zum Betriebsgelände. Mit einer Schranke, die auch bei anderen Verbrauchermärkten in der Umgebung gängige Praxis ist, wird eine nächtliche Parkplatznutzung effektiv unterbunden. Unsere Forderung ist daher auch nicht ‚unverhältnismäßig‘.

Wir bitten den Gemeinderat höflich, unsere Einwendungen bei den kommenden Entscheidungen zum ‚Kramer Kreuz‘ zu berücksichtigen.

Dabei sind die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens einschließlich der zeitgesteuerten Schranke im Bebauungsplan festzusetzen (‚technische Vorkehrung zum Schutz vor Einwirkungen‘ und ‚Gebot der Konfliktbewältigung‘ i.S.d. BauGB). Eine entsprechende (Durchführungs-) Verpflichtung sollte auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Wir bitten, uns die nachbarschaftlichen Textpassagen zu den schalltechnischen Auflagen in Genehmigungsbescheid und Durchführungsvertrag zugänglich zu machen...“

Ferner war dem Schreiben noch folgende Notiz (möglicherweise ein Kommentarauszug) beigelegt, jedoch ohne Quellenangabe:

„Schalltechnische Anforderungen sind als ‚Maßnahmen‘ bzw. als ‚technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen‘ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Das ist die Folge des im Abwägungsgebot enthaltenen Gebot der Konfliktbewältigung. Es verlangt, dass die durch einen Bebauungsplan geschaffenen Konflikte auch im und durch Bebauungsplan bewältigt werden. Sie dürfen grundsätzlich nicht in spätere Verwaltungsverfahren ausgelagert werden und damit in Wahrheit unbewältigt bleiben. Dabei empfiehlt es sich, eine entsprechende (Durchführungs-) Verpflichtung auch in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.“

**Abwägung:**

Der Einwand wird berücksichtigt. Die Installation einer Schranke als Vorkehrung gegen eine unzulässige Nachnutzung der Parkplatzfläche wird als Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger in die Planung aufgenommen. Zur Verdeutlichung wird die Schranke zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan formuliert.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bürger\*in 1 und 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Ergänzung einer Verpflichtung im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger zur Installation einer Schranke im Zufahrtbereich des Sondergebietes, die Aufnahme eines entsprechenden textlichen Hinweises in den Bebauungsplan und eine zeichnerische Ergänzung im Vorhaben- und Erschließungsplan.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023

Andrea Fischböck



# Beschluss

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 2

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung

### TOP 2.3

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

### TOP 2.3.1

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

### TOP 2.3.1.2

#### Stellungnahme Bürger\*in 3 und 4 vom 12.06.2023

### Sachverhalt:

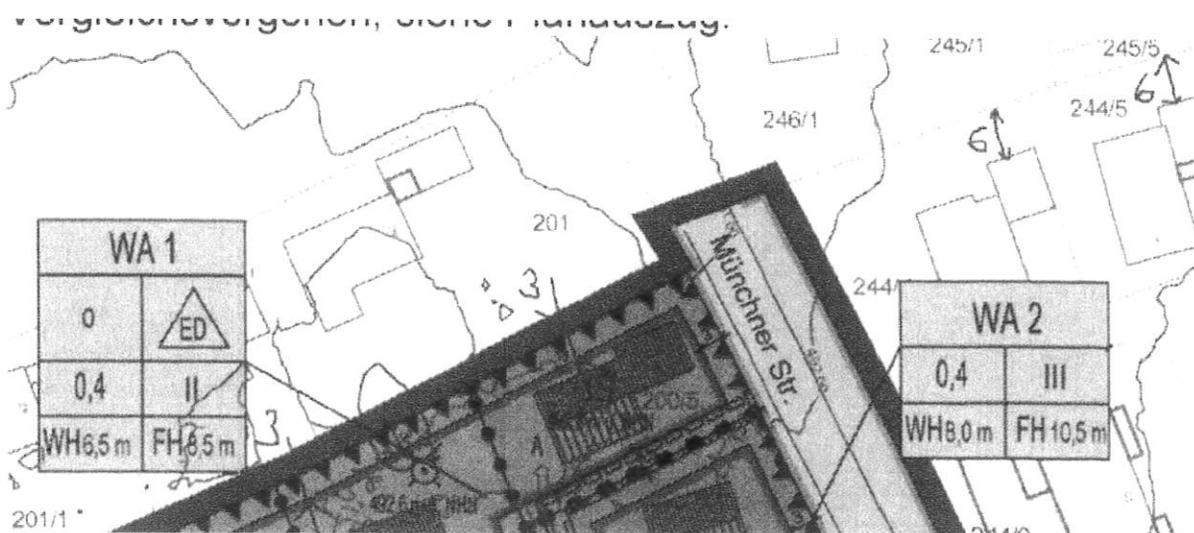
Am 12.06.2023 ging von Bürger\*in 3 und 4 folgende Stellungnahme ein:

„... nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung, wie folgt:

1.0 Münchner Straße 42

1.1 Nördliche Baulinie „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“

Bei Vollzug der geplanten Änderung wird die Ortsrandlage für unser Grundstück Münchner Straße 42 entfallen. Gleiches geschah in der südlichen Eggentaler Straße südseits. Dort wurde die Baulinie für die Neubauten mit einem Abstand von 6m zur alten, südlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Wir bitten um Gleichbehandlung entsprechend dem keine 100m östlich entfernten Vergleichsvorgehen, siehe Planauszug:



## 1.2 Baurecht Münchner Straße 42

Des Weiteren bitten wir um die Angleichung des Baurechts für unser Grundstück an die Nutzungsmöglichkeiten der neuen, südlichen Grundstücke.

## 2.0 Südliche und nördliche Münchner Straße

### 2.1 Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau / Umsetzung einer Querungshilfe

Weiter möchten wir die Stellungnahme der Polizei hervorheben und deren Forderung erneuern. Die Umsetzung einer Querungshilfe bitten wir erneut zu prüfen. Hier wird die Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kinder und Senioren, nicht ausreichend gewürdigt. Wir bitten die Forderung eines unabhängigen, objektiven Dritten, der Polizeiinspektion Dachau, stärker zu würdigen als die subjektiven, befangenen Ansichten des beauftragten Planungsbüros. Erstaunlich und nicht nachvollziehbar, dass bei der verständlichen und begründeten Argumentation der Polizeiinspektion Dachau mit einer ‚gefahrlosen Überquerung‘ seitens des Planungsbüros geschlussfolgert wird. Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, wo sehen Sie hier die Kompetenz beheimatet? Würden Sie eine\*n Erstklässler\*in zum Einkaufen dorthin schicken, über diese geplante Einmündung?

Ein ‚hohes fußläufiges Nahpotential‘ wird erwartet, hinzu kommen die Kunden des öffentlichen Nahverkehrs zur Haltestelle ‚Kramer Kreuz‘, hinzu kommen Schüler\*innen der BIS, hinzu kommen Kindergartenkinder mit den Begleiter\*innen, hinzu kommen Fußgänger\*innen, Spaziergänger\*innen Richtung Hochstraße und nach Westen Richtung Dachauer Straße, hinzu kommen vielen Hundeliebhaber. Hinzu kommen die Radfahrer. Nicht jede\*r Fahrradfahrer\*in wird sich die Vorfahrt erkämpfen wollen und lieber den ‚passiven‘, sicheren Weg wählen.

Genug Argumente für eine Querungshilfe. Erst mit einer zweiten Querungshilfe wird das Ganze zu einem sinnvollen, durchgängigen Konzept.

Wir bitten zu bedenken, dass jetzt für ein sicheres, zukunftsweisendes Fußgänger- und Radfahrer-Konzept entschieden wird. Wer A sagt für die Abbiegespur, muss auch B sagen für die besonders zu Schützenden. Ich hätte eine andere Reihenfolge erwartet. Jede Gemeinde strebt derzeit eine moderne Fußgänger-Fahrradinfrastruktur an. Sie ist gar unerlässlich. Gerade bei dieser beliebten Fußgänger- und Fahrradstrecke von Nord nach Süd. Eine gute und sichere Struktur schließt jeden, noch so kleinen Abschnitt mit ein.

### 2.2 Auswirkungen auf die nördliche Münchner Straße

Der angezogene Verkehr wird nicht vollständig über die südliche Anbindung der Münchner Straße abfließen.

Das Planungsbüro führt aus,  
‚Im heutigen Ausbau ist die Straße geeignet, den Mehrverkehr der Planung leistungsfähig aufzunehmen.‘ Jeder, der die Münchner Straße durchfährt, wird der nördlichen Münchner Straße nicht die Eigenschaft ‚leistungsfähig‘ zuschreiben. Die Münchner Straße ist durch parkende Fahrzeuge rund um die Uhr abschnittsweise einspurig.

Der Schwerlastverkehr, kommend aus Fahrenzhausen zum Verbrauchermarkt-Kramer Kreuz oder ab Verbrauchermarkt – Kramer Kreuz mit Zielen im Norden, wird die nördliche Münchener Straße wählen.

Sollen zusätzlich zum heutigen Verkehrsaufkommen, neben den bereits verkehrenden Bussen, verbrauchermarktbezogener LKW- und PKW-Verkehr die Münchener Straße befahren, sind Maßnahmen zwingend notwendig.

...“

### **Abwägung:**

(vgl. Abwägung zu TOP 2.2.1.1)

Der Bebauungsplan setzt keine Baulinien, sondern Baugrenzen fest. An der Lage der Baugrenzen wird in der Planung weiter festgehalten. Der Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist städtebaulich vertretbar und entspricht dem Mindestabstandsmaß von Gebäuden zu nachbarlichen Grundstücken. Damit wird eine Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke gesichert und nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Darüber hinaus werden die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgebäude mit Gartenbereichen zusätzlich durch einen eigenen, längs der Grundstücksgrenze verlaufenden Erschließungsweg von den geplanten Wohngrundstücken getrennt.

Die Grundstücke nördlich des Geltungsbereiches sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung; im Übrigen bemisst sich das Baurecht dort nach § 34 BauGB. Damit sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Die Umsetzung einer zusätzlichen Querungshilfe wird nicht weiterverfolgt. Die Polizeiinspektion Dachau erhebt keine Einwände gegen die bestehende Planung (siehe Stellungnahme vom 23.09.2022) und regt lediglich zur Prüfung an, ob eine weitere Querungshilfe möglich und durchführbar ist. Dies wurde im Rahmen der Abwägung bereits berücksichtigt und geprüft. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 23.09.2022 wird verwiesen: *„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.“*

Die Leistungsfähigkeit der nördlichen Münchner Straße wird durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich zusätzlich beeinträchtigt. Auf der neuen Erschließungsstraße zum Nahversorger und dem Wohn- und Mischgebiet ist mit ca. 1.352 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Der Schwerverkehrsanteil beträgt mit 6 Lkw-Fahrten pro Tag weniger als 0,5 % (siehe S. 5 des Gutachtens). Laut Verkehrsgutachten kann die prognostizierte Verkehrserzeugung der Kunden des Nahversorgers auf der Münchner Straße darüber hinaus nicht vollständig als Neuverkehr angesetzt werden (siehe S. 6 des Gutachtens):

*„Einige der heutigen Einkaufsfahrten aus dem Gemeindegebiet können künftig entfallen, da einige der Kunden, die heute zum Einkaufen z.B. nach Lohhof fahren, künftig zu Fuß oder mit dem Rad zum Einkaufen kommen oder nur bis zum Nahversorger an der Münchner Straße fahren. Andere künftige Kunden fahren bereits heute auf der Münchner Straße (z.B. zur oder von der Arbeit) am*

*Grundstück vorbei und biegen künftig zum Einkaufen ab. Sie erzeugen keinen Mehrverkehr im Streckenverlauf der Münchner Straße. Am künftigen [...] Knotenpunkt Münchner Straße/Grundfeld/ neue Erschließungsstraße werden künftig aus heutigen Geradeausfahrern Ab- und Einbieger. Diese sogenannten „Mitnahmeeffekte“ können (nach Bosserhoff) verkehrsmindernd berücksichtigt werden. In der Verkehrsuntersuchung werden sie nur in einer Größenordnung von ca. 10 % des Neuverkehrs des Nahversorgers (je Fahrtrichtung minus 60 Kz-Fahrten/24 Stunden) auf der Münchner Straße im Planfall berücksichtigt.“ (Auszug aus S. 6 des Verkehrsgutachtens Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 21.04.2023).*

Die Stellungnahme der PI Dachau sowie die dazugehörige Abwägung im vorangegangenen Verfahrensschritt ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bürger\*in 3 und 4 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023

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

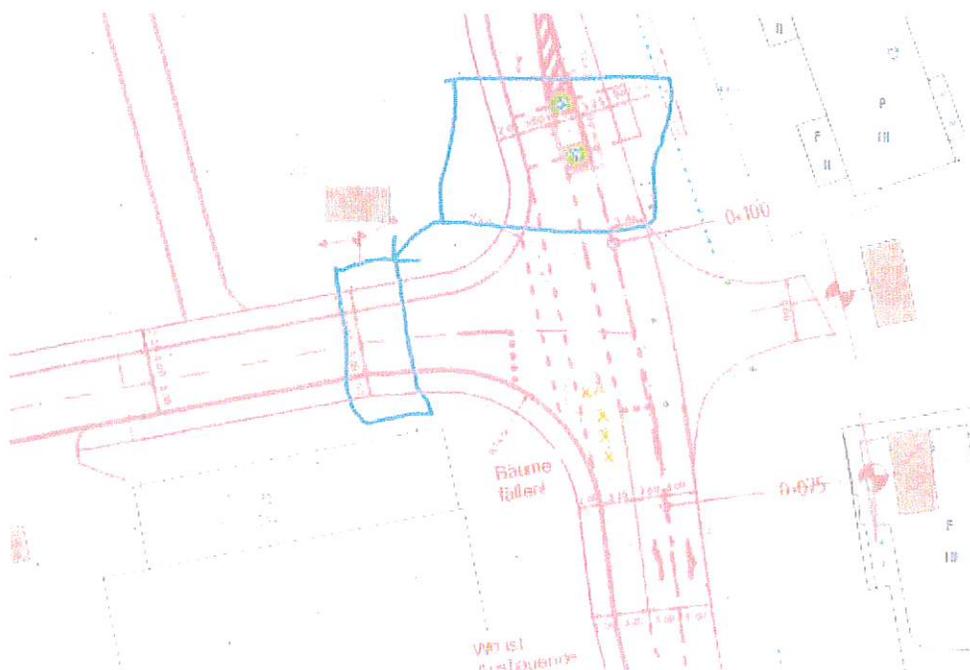
### TOP 3.3.3.11

### 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 18.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.1**

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

---

### **TOP 2.3.1.3**

#### **Stellungnahme Bürger\*in 5 für Bürger\*in 6 und 7 vom 14.06.2023**

---

### **Sachverhalt:**

Am 14.06.2023 ging von Bürger\*in 5 für Bürger\*in 6 und 7 folgende Stellungnahme ein:

„...in Vertretung von XXX und YYY (... , 85778 Haimhausen) lege ich fristgerecht Einspruch gegen die oben genannte Bauleitplanung ein. Als direkter Nachbar fühlt sich YYY nicht in die Planung einbezogen und hat große Bedenken Nachteile zu erleiden, die aus der Bauleitplanung resultieren. Wir bitten zusammen mit YYY um das direkte Gespräch um etwaige Planungsdetails zu erörtern. Bis dahin kann sich YYY mit der Planung nicht einverstanden erklären...“

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist danach nicht veranlasst. Die Öffentlichkeit war und ist von Anfang an aktiv in den Planungsprozess eingebunden worden und auch entsprechend beteiligt gewesen, sowohl zu Zeiten des Bürgerentscheids als auch jetzt in der Bauleitplanung – hier fand sogar im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen ein (freiwilliger und zusätzlicher) Erörterungstermin statt, auf den entsprechend durch ortsübliche Bekanntmachung hingewiesen wurde. Hier war ausreichend Raum für eine Erörterung der Planung. Sämtliche Planunterlagen waren während den Beteiligungsphasen (§ 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich im Rathaus und auf der Homepage einsehbar, sodass sich die Öffentlichkeit ausreichend über Planungsdetails informieren konnte. Hierüber wurden die von der Planung betroffenen Eigentümer sogar jeweils nochmal gesondert informiert. In den Planungen selbst werden Nachbarrechte (soweit erforderlich) ausreichend berücksichtigt. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage ergeben sich daher keine unzulässigen Einschränkungen für den direkten Nachbarn der Planbereiche.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 14.06.2023 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



Andrea Fischböck



# B e s c h l u s s

## Gemeinderatssitzung vom 20.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21  
16

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 5

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 1.

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"

### TOP 1.3

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

### TOP 1.3.2

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

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU) am 18.07.2023 werden die Äußerungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 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 Beschlussergebnisse werden nach der Sitzung des BPU dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben und unter TOP 1 mit einem Beschlussverzeichnis als Anlage beigefügt.

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

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 18.07.2023, TOP 2.3.2, 2.3.2.1 bis 2.3.2.10.

**Abstimmungsergebnis:** 16 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 21.07.2023

Andrea Fischböck



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2.**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.2**

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

---

### **Sachverhalt:**

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung 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 Bahn AG
8. Deutsche Telekom AG
9. Eisenbahnbundesamt
10. Energienetze GmbH
11. Erzbischöfliches Ordinariat
12. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
21. Landratsamt Dachau
22. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern

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

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerischer Bauernverband
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bayernwerk Netz GmbH
5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
6. Deutsche Bahn AG
7. Deutsche Telekom
8. Energie Südbayern GmbH
9. Erzbischöfliches Ordinariat
10. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
11. Gemeinde Fahrenzhausen
12. E-Werke Haniel
13. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
14. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
15. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
16. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr
17. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
18. Stadt Unterschleißheim
19. Stadtwerke Unterschleißheim
20. Zweckverband zur Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim
21. Abwasserzweckverband Unterschleißheim
22. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
23. Die Autobahn GmbH des Bundes
24. Deutsche Glasfaser
25. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
26. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
27. Deutsche Post AG

28. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau  
29. Amt für ländliche Entwicklung in Oberbayern

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

1. Regionaler Planungsverband München
2. Vodafone GmbH
3. Pledoc GmbH
4. Gemeinde Hebertshausen
5. Eisenbahnbundesamt
6. Gemeinde Eching
7. TenneT TSO GmbH
8. Bayernets GmbH
9. Gemeinde Röhrmoos
10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (2.3.2.1 bis 2.3.2.10) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium vorgelegt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

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

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023

Andrea Fischböck



## **B e s c h l u s s**

### **Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023**

#### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

#### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

#### **TOP 2.3.2**

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

---

#### **TOP 2.3.2.1**

#### **Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 09.06.2023**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Handwerkskammer hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...die Handwerkskammer für München und Oberbayern nimmt die Behandlung ihrer Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 sowie die daraus hervorgehenden Anpassungen an den o.a. Planentwürfen zur Kenntnis. Die von unserer Seite im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren bereits geäußerten Anmerkungen (Stellungnahme von November 2022) werden dennoch grundsätzlich aufrechterhalten und haben auch für das vorliegende Beteiligungsverfahren als noch einmal angebracht zu gelten...“

Die Stellungnahme vom 02.11.2022 sowie die dazugehörige Behandlung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 25.04.2023 ist der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

#### **Abwägung:**

Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 02.11.2022 wird verwiesen, siehe Anlage zum TOP. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

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

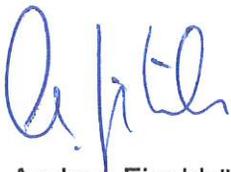
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

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

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



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 m<sup>2</sup> zuzüglich eines 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großes Mischgebiet neu dargestellt bzw. festgesetzt wird. Beides soll südlich an ein insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> einschließlich 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 18.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### TOP 2

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung

---

### TOP 2.3

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

---

### TOP 2.3.2

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

---

### TOP 2.3.2.2

#### Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.06.2023

---

### Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...“

#### Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.10.2022.

#### Bereich Forsten:

Als Ausgleich wird die Pflanzung eines Waldes geplant. Dies entspricht den Zielen des Waldgesetzes und der Waldfunktionsplanung für den extrem waldarmen Landkreis Dachau. Gerne beraten wir bei Bedarf bei der Gestaltung des Pflanzplans und der praktischen Umsetzung. Bitte wenden Sie sich an das Forstrevier Markt Indersdorf des AELF.

Ferner erheben wir keine Einwände gegen die Planungen...“

Die Stellungnahme vom 13.10.2022 sowie die Behandlung im BPU ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

### Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 13.10.2022 wird verwiesen. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der neuerlichen Stellungnahme nicht veranlasst.

### Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



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 Kenntnisnahme. 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 Bebauener 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 Fürstenfeldbruck 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 18.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.2**

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

---

### **TOP 2.3.2.3**

#### **Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 12.05.2023**

---

### **Sachverhalt:**

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

„...Zu der o.g. Planung wurde bereits mit Schreiben vom 26.09.2022 Stellung genommen und insbesondere hinsichtlich der geplanten Kfz-Stellplätze auf die Erfordernisse zum Flächensparen hingewiesen. Laut Beschlussbuchauszug hat sich die Gemeinde mit den Anregungen zu flächensparenden Alternativen zur Deckung des Stellplatzbedarfs auseinandergesetzt und bleibt aus Gründen der Ortsbildgestaltung sowie der Untergrundbeschaffenheit bei der ursprünglichen Planung. Allerdings mit dem Hinweis, dass eine multifunktionale Nutzung mit einer Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikmodulen möglich sei. Die Zulässigkeit wird in den Festsetzungen entsprechend geregelt. Hier wäre noch anzuregen, auch die Dachfläche des geplanten Gebäudes für eine entsprechende Mehrfachnutzung vorzusehen. Grundsätzlich stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen...“

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Erweiterung der Nutzungsvorgaben für das Gebäudedach wird nicht gefolgt. Die Dachfläche des Gebäudes wird entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Gewinnung von Solarenergie genutzt. Von weiteren Vorgaben zur multifunktionalen Nutzung wird abgesehen, da auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch das Erschließungskonzept des Vorhabenträgers bereits in ausreichendem Maß berücksichtigt wird.

**Beschluss Nr. 1:**

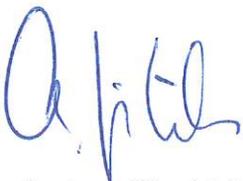
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



Andrea Fischböck



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### TOP 2

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung

---

### TOP 2.3

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

---

### TOP 2.3.2

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

---

### TOP 2.3.2.4

#### Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 25.05.2023 und 06.06.2023

---

### Sachverhalt:

Das Staatliche Bauamt Freising hat zunächst am 25.05.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

»...

#### 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 Sachstands:

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 und 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 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot, dazu zählen auch Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen und auch Werbeanlagen usw. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan bereits dargestellt. Die Anordnung der Stellplätze an der Südseite in Richtung St. 2339 muss allerdings angepasst werden, da sie sich innerhalb der Anbauverbotszone befindet.

### 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 Immissionsschutzeinrichtungen 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).

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden...“

Ferner wurde auf die Stellungnahme vom 17.10.2022 verwiesen. Diese sowie die dazugehörige Abwägung ist in der Anlage zum Sachverhalt beigefügt.

Am 06.06.2023 ging ergänzend folgende Stellungnahme ein:

„...in Bezug auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 25.05.2023 teilen wir Ihnen mit, dass Ihrem Anliegen die Anbauverbotszone von 20m auf 15m zu reduzieren, nach eingehender Prüfung, stattgegeben wird.

Bitte beachten Sie, dass diese Entscheidung unter der Voraussetzung getroffen wurde, dass alle anderen geltenden Vorschriften und Gesetze weiterhin eingehalten werden. Sollten sich die Abstände ändern, behalten wir uns das Recht vor, diese Entscheidung zu überprüfen.“

Am 11.07.2023 wurde die Stellungnahme vom 06.06.2023 durch den zuständigen Ansprechpartner des Staatlichen Bauamts Freising klargestellt:

„Wie in unserer Stellungnahme beschrieben dürfen Sie außerhalb der reduzierten Anbauverbotszone (15m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand) bauliche Anlagen, wie Hochbauten, Parkplätze etc. errichten.“

### **Abwägung:**

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt. Die Bauverbotszone wird in der Planzeichnung und Begründung mit einem Abstandsmaß von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke aktualisiert. In Anpassung an die Verlagerung wird das

Baufenster für den Gebäudekörper des Einzelhandelsmarktes in der Planzeichnung nach Süden erweitert.

Im Weiteren wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 17.10.2022 verwiesen, siehe Anlage zum TOP.

**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 Anpassung der reduzierten Bauverbotszone als nachrichtliche Übernahme in Planzeichnung und Begründung.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



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 18.07.2023**

#### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

#### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

#### **TOP 2.3.2**

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

---

#### **TOP 2.3.2.5**

#### **Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 22.05.2023**

---

#### **Sachverhalt:**

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

„...“

#### Hinweise

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

- Das Planzeichen für das ‚SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel‘ ähnelt sich sehr mit jenem für die ‚Pflanzung von Krautsaum‘. Wir bitten darum eines der beiden abzuändern.“

#### **Abwägung:**

Der Bitte wird nachgegeben. Die Kennzeichnung der Fläche für die „Pflanzung von Krautsaum“ wird farblich geändert, um Verwechslungen mit anderen Planzeichen vorzubeugen.

#### **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. Das Planzeichen zur Kennzeichnung der Fläche für die ‚Pflanzung von Krautsaum‘ wird farblich geändert.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



Andrea Fischböck

# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.2**

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

---

### **TOP 2.3.2.6**

#### **Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde vom 24.05.2023**

---

### **Sachverhalt:**

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

#### „...Hinweise,

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

#### Bodendenkmalschutz:

Wie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitteilt, ist im gesamten Planungsbereich mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, was voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich machen wird, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergeht.

Es wird daher angeregt, diesen Umstand unter dem Hinweis Ziffer 1. der Planzeichnung eindeutiger als bisher klarzustellen und hervorzuheben, um diesbezügliche Missverständnisse zu vermeiden.

#### Begründung Ziff. A.5.7 (S. 16 des Entwurfs):

Die Formulierung verweist lediglich auf Art. 8 BayDSchG und greift vorliegend zu kurz; die Abwägungsergebnisse zu TOP 3.3.3.2 der gemeindlichen Bauausschusssitzung vom 25.04.2023 wären noch einzuarbeiten (Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

#### Umweltbericht Ziff. B 2.7 (S. 37 des Entwurfs):

Die Feststellung, wonach im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt seien, ist im Hinblick auf die gemachten Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege inhaltlich

unrichtig und somit irreführend; vielmehr handelt es sich um eine Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Eine diesbezügliche Korrektur/ Überarbeitung wird dringend angeregt.

Umweltbericht Ziff. B 3.8 (S. 40 des Entwurfs):

Die Prognose, wonach voraussichtlich ‚keine Kulturgüter (...)‘ betroffen sein werden, hält einer Überprüfung nicht stand. Sie ist inhaltlich unrichtig, da voraussichtlich Bodendenkmäler von der Planung berührt sein werden und hierdurch deren Zerstörung droht. Die Zusammenfassung unterliegt offenkundig einem Missverständnis der tatsächlichen Sach- und Rechtslage; es besteht insofern die Gefahr, dass sich die derzeitigen oder künftigen Grundeigentümer in der trügerischen Sicherheit wähnen, lediglich beim Auffinden von Bodendenkmälern eine Meldung an das Landesamt für Denkmalpflege machen zu müssen, wohingegen sämtliche Bodenarbeiten bereits im Vorfeld einer mit umfangreichen Auflagen versehenen Denkmalerlaubnis und voraussichtlich der archäologischen Begleitung bedürfen.

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege stellt schließlich eine umweltrelevante Information von tatsächlichem Gewicht dar, die auch in B 7.4, B8 und E, sowie künftig in der zusammenfassenden Erklärung zu erwähnen ist.

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 6 Ziffer 5, Ziff. 7 Buchst.d BauGB, Art. 141 Abs. 2 BV, Art. 3, Art. 7 Abs. 1, Art. 12 BayDSchG.“

**Abwägung:**

Der Anregung, den bestehenden Hinweis zu erforderlichen Maßnahmen aufgrund möglicher Denkmäler im Geltungsbereich zu erweitern, wird gefolgt. Der bestehende Hinweis und die Begründung werden um weitere Ausführungen zur Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ergänzt (vgl. Abwägung zu TOP 3.3.3.2 der Bauausschusssitzung vom 25.04.2023, siehe Anlage zum TOP). Der Umweltbericht wird bezüglich der Hinweise auf Bodendenkmäler und der Betroffenheit von Kulturgütern korrigiert und der Geltungsbereich als Verdachtsfläche bezeichnet.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Ergänzung der Hinweise zur Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG und redaktionelle Änderungen in der Begründung des Bebauungsplanes und dem Umweltbericht.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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 18.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.2**

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

---

### **TOP 2.3.2.7**

#### **Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 16.05.2023**

---

### **Sachverhalt:**

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

#### ...Hinweise,

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

Bezüglich der vom geplanten Supermarkt ausgehenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik, Projekt-Nr. 5913 Version 2.0, vom 07.03.2023 vorgelegt.

Die Berechnungen der Lärmemissionen des Parkplatzverkehrs sowie der Einkaufswagen wurden unter der Annahme einer Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Soweit eine gepflasterte Oberfläche optional ermöglicht werden soll, sind entsprechende Nachberechnungen erforderlich. Andernfalls ist die asphaltierte Parkplatzoberfläche in den Festsetzungen festzulegen.

In Nr. 5 der Festsetzungen sind Anforderungen zum Immissionsschutz festgelegt. Darüber hinaus sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung verhaltensbezogene Maßnahmen erforderlich (z.B. Anlieferungen sind nur tagsüber zulässig, Motoren sind während der Verladevorgänge abzustellen). Diese Regelungen sollen im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger festgeschrieben werden.

Wir empfehlen daher einen Hinweis aufzunehmen, wonach weitere Anforderungen zum Immissionsschutz im Durchführungsvertrag festgesetzt werden.

Rechtsgrundlagen:

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

Die Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abwägung ist der Anlage zu diesem TOP beigelegt.

**Abwägung:**

Von der zusätzlichen Festsetzung der Asphaltoberfläche für Fahrflächen des Parkplatzes wird abgesehen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes bereits eine Asphaltoberfläche für die Fahrspuren vorsieht. Die Einhaltung der Annahmen des Immissionsgutachten für die Definition der Anforderungen an den Schallschutz wird, neben weiteren verhaltensbezogenen Maßnahmen, Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger. Der Anregung, einen Hinweis auf weitere verhaltensbezogene Maßnahmen zum Immissionsschutz im Durchführungsvertrag aufzunehmen, wird entsprechend gefolgt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan zu weiteren verhaltensbezogenen Maßnahmen zum Immissionsschutz im Durchführungsvertrag.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023

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 Warenumschlag 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 m<sup>2</sup>.

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 Warenumsatz 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 klimatechnische 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 (LWA) 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:**

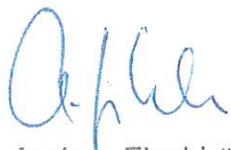
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„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 klimatechnischen 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 18.07.2023

#### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

#### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

#### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

#### **TOP 2.3.2**

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

---

#### **TOP 2.3.2.8**

#### **Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft vom 10.05.2023**

---

#### **Sachverhalt:**

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

„...wir verweisen auf die Stellungnahme vom 13.10.2022.“

Die Stellungnahme vom 13.10.2022 sowie die dazugehörige Abwägung ist in der Anlage zu diesem Sachverhalt beigefügt.

#### **Abwägung:**

Auf die vorangegangene Abwägung wird Bezug genommen. Eine neuerliche Änderung der Planung ist dadurch nicht angezeigt.

#### **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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



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 Lichtprofil 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:**

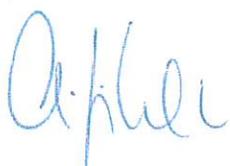
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„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



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.2**

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

---

### **TOP 2.3.2.9**

#### **Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion vom 12.05.2023**

---

### **Sachverhalt:**

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

„Hinweise:

#### 1. Allgemeines

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau, vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden. Nach Art. 1 Abs. 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 ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 2 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

#### 2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Haimhausen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Haimhausen. Ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

#### 3. Hilfsfrist

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Haimhausen in der Regel eingehalten.

#### 4. Löschwasser

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

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über mindestens 2 h. Bei Gewerbebauten ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über mindestens 2 h. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Der Nachweis nach DVGW W 405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

#### 5. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten sowie entsprechend freizuhalten.

#### 6. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen. Sollten tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein. Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

#### 7. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie entspricht maßgeblich der Stellungnahme vom 05.10.2022 der frühzeitigen Beteiligung, siehe Anlage mit

Abwägung. 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. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



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 Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

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

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

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

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann 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:**

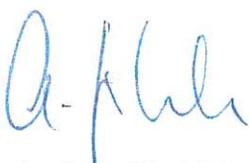
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„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 18.07.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

### TOP 2

#### Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung

### TOP 2.3

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

### TOP 2.3.2

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

### TOP 2.3.2.10

#### Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.06.2023

### Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„...In unserer Stellungnahme vom 26.10.2022 weisen wir darauf hin, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Konzept zur Beseitigung zu erarbeiten ist. Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan einzuzeichnen. Ohne eine solche Konzeption ist die Erschließung des Baugebiets nicht gesichert. Wir weisen daher erneut auf die Notwendigkeit dieses Beseitigungskonzepts hin.

#### 1. Niederschlagswasser

##### Vorschlag für Festsetzungen:

*„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“*

*„Flachdächer (0-15 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 zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“*

#### 2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

##### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast*

*hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).*

**Zusammenfassung:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden und insbesondere ein zur Beseitigung von Niederschlagswasser in den Plan eingearbeitet wird.“

**Abwägung:**

Der Verweis auf die Erforderlichkeit eines Beseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält bereits eine Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung („Arbeitsplan 04 Regenwasserkonzept“). Der Anregung zur Festsetzung versickerungsfähiger Stellplatzbeläge wird nicht gefolgt, da das Abflusswasser der Stellplatzflächen entsprechend des Regenwasserkonzeptes in ein Rigolensystem eingeleitet und darin gereinigt wird. Damit wird der Wasserabfluss bereits in ausreichendem Maß gesteuert.

Dem Vorschlag zur Festsetzung der Begrünung von Dachflächen wird nicht gefolgt. Nachdem das Dach mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausgestattet wird und das Entwässerungskonzept ausreichend dimensionierte Rückhaltevorrichtungen vorsieht, wird die Festsetzung einer Dachbegrünung zur Retention nicht als erforderlich erachtet.

Der Hinweis zur Meldepflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird ergänzt.

**Beschluss Nr. 1:**

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Es folgt daraus die Aufnahme eines Hinweises zur Meldepflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens in die Planung.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023

Andrea Fischböck



# B e s c h l u s s

## Gemeinderatssitzung vom 20.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 21  
16

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 5

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 1.**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 1.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 1.3.3**

#### **Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

---

#### **Sachverhalt:**

Gemäß der Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ angepasst und überarbeitet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen erforderlich.

In der Anlage zu diesem TOP ist der aktuelle Planstand (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan, Spartenplan, Straßenplan, Regenwasserkonzept) beigefügt. Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurde auf die Beifügung sämtlicher Anlagen der Begründung verzichtet. Diese Gutachten bzw. Stellungnahmen wurden im früheren Verfahrensschritt dem Gremium zur Verfügung gestellt und sind nicht verändert worden. Bei Bedarf können diese in der Verwaltung eingesehen werden (im RIS sind sie ebenfalls in der Sitzung vom 25.04./27.04.2023) einsehbar.

Das Gremium wird insbesondere um Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs gebeten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Berücksichtigung des Beschlusses des BPU vom 18.07.2023, TOP 2.3.3, in Plan und Texten aktualisiert. Die überarbeiteten Unterlagen sind der Anlage zu diesem TOP beigefügt.

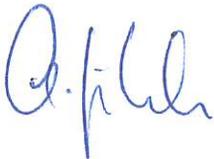
**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat bestätigt den Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 18.04.2023, TOP 2.3.3 und billigt - gemäß den heute unter TOP 1.3.1 und 1.3.2 gefassten Beschlüsse – den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“. i.d.F.v. 20.07.2023 (Anlage zur Niederschrift). Die Verwaltung bzw. das Planungsbüro werden beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** 16 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 21.07.2023



Andrea Fischböck



# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.07.2023

### **Öffentliche Sitzung**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### **TOP 2.**

#### **Bauleitplanung "Am Kramer Kreuz" - Vorberatung**

---

### **TOP 2.3**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**

---

### **TOP 2.3.3**

#### **Billigungsbeschluss und Beschluss über die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

---

### **Sachverhalt:**

Eine Vertretung vom Planungsbüro TB Markert wird den in der Anlage überarbeiteten Bebauungsplanentwurf, Planstand: 20.07.2023, zusammenfassend vorstellen.

Dieser berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge (TOP 2.3.1 und 2.3.2).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen werden eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen erforderlich.

Das Gremium wird gebeten, dem Gemeinderat eine Beschlussempfehlung zur Billigung des Entwurfs auszusprechen und die Verwaltung bzw. das Planungsbüro mit der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

In der Anlage zu diesem TOP ist der aktuelle Planstand beigefügt. Aus verwaltungsökonomischen Gründen wurde auf die Beifügung sämtlicher Anlagen der Begründung verzichtet. Diese Gutachten bzw. Stellungnahmen wurden im früheren Verfahrensschritt dem Gremium zur Verfügung gestellt und sind nicht verändert worden. Bei Bedarf können diese in der Verwaltung eingesehen werden (im RIS sind sie ebenfalls in der Sitzung vom 25.04./27.04. einsehbar).

### **Diskussionsverlauf:**

Seitens des Planungsbüros wird angemerkt, dass sich die Höhenangaben in den Festsetzungen noch auf „NN“ beziehen. Seit geraumer Zeit wurde in Bayern allerdings auf das neue Höhenbezugssystem „Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016)“ umgestellt. Damit ist das alte, noch weit verbreitete Höhenbezugssystem DHHN 12 (NN-Höhen) nicht mehr gültig. Die Planung wird bis

zur Gemeinderatssitzung diesbezüglich noch aktualisiert. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

**Beschluss Nr. 1:**

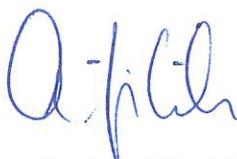
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

„Der Gemeinderat billigt den gemäß unter TOP 2.3.1 und 2.3.2 gefassten Beschlüsse geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ i. d. F. vom 20.07.2023 (Anlage zur Niederschrift) unter der Voraussetzung, dass die Planung in Zeichnung und Texten an das aktuell geltende Höhensystem DHHN 2016 angepasst wird. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.“

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

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

Haimhausen, den 20.07.2023



Andrea Fischböck

