



Gemeinde Haimhausen	
11. Mai 2023	
af	

Gemeinde Haimhausen
Hauptstr. 15
85778 Haimhausen



Einwendungen zum „Sondergebiet Einzelhandel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir Ihnen wie folgt unsere Einwendungen zu o.g. Baugebiet form- und fristgerecht zu. Als mittelbare Anlieger sind wir nicht gegen den neuen Supermarkt, sondern für 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 von 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 Vorkehrungen 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 nachbarschaftlich relevanten Textpassagen zu den schalltechnischen Auflagen in Genehmigungsbescheid und Durchführungsvertrag zugänglich zu machen.

Mit freundlichen Grüßen



Schaltechnische 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 Folge des im Abwägungsgebot enthaltenen Gebots 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.“

[REDACTED]

An die
Gemeinde Haimhausen
vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Peter Felbermeier
Hauptstr. 15
85778 Haimhausen

Haimhausen, den 12.06.2023

Ihr Schreiben vom 02.05.2023 – Bauleitplanung „Am Kramer Kreuz“ - 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Kramer Kreuz und Verfahren zur Aufstellung Bebauungsplan „Wohnen und Leben“ am Kramer Kreuz und Verfahren zur Aufstellung Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“
hier: „Öffentliche Beteiligung“ unsere fristgerechte Stellungnahme und Einwendungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Felbermeier,

[REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

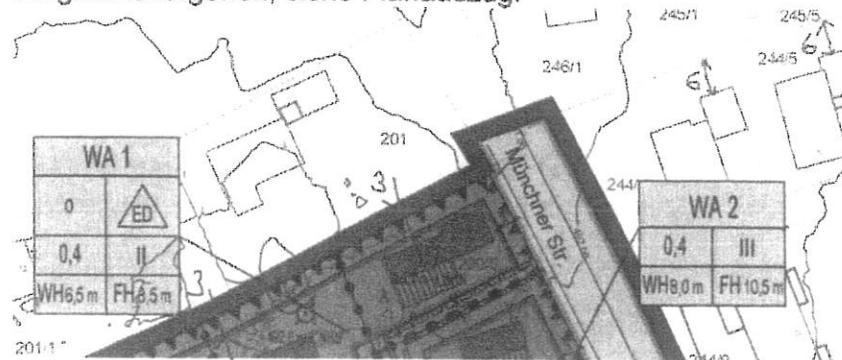
bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.05.2023 nehmen wir zu der o.g. Bauleitplanung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung, wie folgt:

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 Baurechtes 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 "gefährlosen Überquerung" seitens des Planungsbüros geschlussfolgert wird. Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, wo sehen Sie hier die Kompetenz beheimatet? Würden Sie eine*n Erstklässler*in zum Einkaufen dorthin schicken, über diese geplante Einmündung?

Ein "hohes fußläufiges Nahpotenzial" wird erwartet, hinzu kommen die Kunden des öffentlichen Nahverkehrs zur Haltestelle "Kramerkreuz", hinzu kommen Schüler*innen der BIS, hinzu kommen Kindergartenkinder mit den Begleitern*innen, hinzu kommen Fußgänger*innen, Spaziergänger*innen Richtung Hochstraße und nach Westen Richtung Dachauer Straße, hinzu kommen die 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 ist 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 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 Planungen 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-Kramerkreuz oder ab Verbrauchermarkt-Kramerkreuz mit Zielen im Norden, wird die nördliche Münchner Straße wählen.

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



AELF-FF • Kaiser-Ludwig-Straße 8 a • 82256 Fürstenfeldbruck

TB MARKERT
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
09.05.2023

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-FF-4612-5-4-10

Name

Telefon

08141-3223-

Fürstenfeldbruck, 06.06.2023

[1126] Gemeinde Haimhausen, Lkr. Dachau - Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck nimmt zu oben genanntem Vorgang wie folgt Stellung:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände zu den Planungen.

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.10.2022.

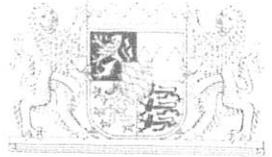
Bereich Forsten:

Als Ausgleich wird die Pflanzung eines Waldes geplant. Dies entspricht den Zielen des Waldgesetzes und der Waldfunktionsplanung für den extrem waldarmen Lkr. 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Regierung von Oberbayern • 80534 München

TB MARKERT Stadtplaner *
Landschaftsarchitekt PartG mbB
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

- per E-Mail beteiligung@tb-markert.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	+49 (89) 2176-[REDACTED] +49 (89) 2176-[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen 1126	Ihre Nachricht vom 09.05.2023	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_DAH-5-9-23	München, 12.05.2023

**Gemeinde Haimhausen, DAH;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet
Einzelhandel am Kramer Kreuz"
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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 Stellplatzbedarfes 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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

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

Staatliches Bauamt
Freising



Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 09.05.2023

Unser Zeichen
S33/4621/4622/DAH

Bearbeiter, Zimmer – Nr.

Mail to

München, 25.05.2023

☎ 08161 932 -

☎ 08161 932 -

**Bebauungspläne „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ und „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“
Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
St2339; Gemeinde Haimhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ und „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 14.06.2023 (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)
2.	Träger öffentlicher Belange
	Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Freising - Servicestelle München Winzererstraße 43 80797 München Tel. 08161 / 932 - 2330

Amtssitz

Staatliches Bauamt Freising

Postfach 1942 85319 Freising

Am Staudengarten 2a 85354 Freising

☎ 08161-932-0

☎ 08161-932-3301

Servicestelle

München

Winzererstraße 43

80797 München

☎ 08161-932-0

☎ 08161-932-3730

E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de

www.stbafs.bayern.de

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen Seitens des Staatlichen Bauamtes 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 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m 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 befinden.

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.

Mit freundlichen Grüßen





RATISBONA Handelsimmobilien
Herr Michael Schüssler
Kumpfmühler Str. 5
93047 Regensburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Bearbeiter, Zimmer-Nr.

München, 06.06.2023

S33-46220-BPlan, Sonder-
gebiet Einzelhandel am
Kramer Kreuz

☎ 08161 932 - [REDACTED]
☎ 08161 932 - [REDACTED]

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ - hier: Unterschreitung der Anbauverbotszone

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf unsere Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan vom 25.05.2023 teilen wir Ihnen mit, dass Ihrem Anliegen die Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m 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.

Mit freundlichen Grüßen

Gebietsinspektor Landkreise Dachau und Fürstenfeldbruck

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 13. Juli 2023 08:59
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ -
Unterschreitung der Anbauverbotszone

Guten Morgen F [REDACTED],

nachfolgend erhalten Sie die noch gewünschte Aussage vom Staatlichen Bauamt Freising, dass auch Hochbauten/Gebäude nun außerhalb der 15 m Anbauverbotszone zulässig sind.

Mit besten Grüßen



[REDACTED]

RATISBONA Handelsimmobilien
Standort Regensburg | Kumpfmühler Str. 5 | 93047 Regensburg
T + [REDACTED]
[REDACTED] www.ratisbona.com

RATISBONA Handelsimmobilien ist eine Marke der Ratisbona Holding GmbH & Co. KG
Registerangaben: Amtsgericht Regensburg | HRA 6035 | Sitz Regensburg
Geschäftsführer: Sebastian W. Schels

Spar dir den Papierkram. Für jedes nicht gedruckte Blatt Papier werden rund 10 g Holz | 0,2 l Wasser | 43 Wh Energie | 5 g CO₂ eingespart.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 13. Juli 2023 08:57
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ - Unterschreitung der Anbauverbotszone

Guten Morgen Herr [REDACTED],

hiermit erhalten Sie für den o.g. Bebauungsplan Seitens des Staatlichen Bauamtes Freising die Zustimmung für die Errichtung von baulichen Anlagen (Hochbauten, Parkplätze etc.) außerhalb der von uns genehmigten, reduzierten Anbauverbotszone (15m Abstand, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand).

Bei Rückfragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München



Fachbereich: Rechtliche Belange Tel.: 0 81 31 / 74 -

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Haimhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.04.2023

Wichtiger Hinweis:

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

Fachliche Stellungnahme:

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

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

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

- Rechtsgrundlagen

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

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

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

- Rechtsgrundlagen

- Grenzen der Abwägung

Dachau, den 22.05.2023



Fachbereich: Untere Denkmalschutzbehörde Tel.: 0 81 31 / 74 -

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Haimhausen
Bebauungsplan
vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Einzelhandel am Kramer Kreuz"
in der Fassung vom 27.04.2023

Wichtiger Hinweis:

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

Fachliche Stellungnahme:

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

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

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

- Rechtsgrundlagen

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

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

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 Ziff. 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 Landesamtes für Denkmalpflege stellt schließlich eine **umweltrelevante Information** von tatsächlichem Gewicht dar, die auch in B.7.4, B.8 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,

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 24.05.2023



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Haimhausen
Bebauungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"
in der Fassung vom 27.04.2023

Wichtiger Hinweis:

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

Fachliche Stellungnahme:

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

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

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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.

Grenzen der Abwägung

Dachau, den 16.05.2023



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 13 a BauGB)

Gemeinde Haimhausen

Bebauungsplan

Bebauungsplan Einzelhandel Kramer Kreuz

in der Fassung vom

Wichtiger Hinweis:

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

Fachliche Stellungnahme:

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

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

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

- Rechtsgrundlagen

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

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

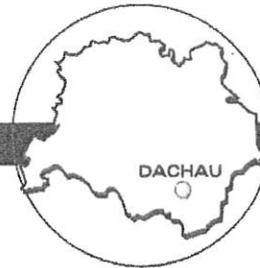
- Stellungnahme Brandschutzdienststelle SG 30

- Rechtsgrundlagen

- Grenzen der Abwägung

Dachau, den 12.05.2023

[REDACTED]



Per Mail: bauleitplanung@lra-dah.bayern.de

Landratsamt Dachau
SG 40 Bauleitplanung
Weiherweg 16
85221 Dachau

Hausanschrift: Bgm.-Zauner-Ring 11, 85221 Dachau
MVV-Omnibuslinie 720 und 722:
Haltestelle „Landratsamt“

Postanschrift: Weiherweg 16, 85221 Dachau
Sachbearbeitung: [REDACTED]

Zimmer: E 17

Telefon: 08131 / 74 - [REDACTED]

Telefax: 08131 / 74 - 11441

E-Mail: [REDACTED]

Internet: www.landratsamt-dachau.de

Unser Zeichen:

Datum: 12.05.2023

Ihr Schreiben v. / Zeichen

Az.:40/610-4/3 BL 22 00 46 Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

1. Allgemeines

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden.

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend 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.

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.

Besuchszeiten:

Mo – Fr 08.00 – 12.00 Uhr
Do 14.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten:

Sparkasse Dachau
Volksbank Raiffeisenbank
Postbank München

IBAN:

DE98700515400380901645
DE7570091500000006050
DE49700100800010148808

BIC:

BYLADEM1DAH
GENODEF1DCA
PBNKDEFF700

USt.-IdNr.: DE212824254

StNr.: 115/114/50014

3. Hilfsfrist

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

4. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen 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 m³/h) über mindesten 2h.

Bei Gewerbebauten ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m³/h) über mindesten 2h.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Ein Nachweis nach DVGW W405 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.

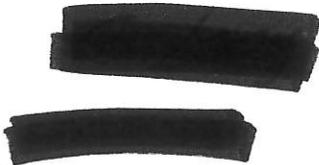
Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

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 Obergeschoss (8 m) erreicht.

Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

Mit freundlichen Grüßen

A redacted signature area consisting of two horizontal black bars. The top bar is longer and slightly irregular, while the bottom bar is shorter and more uniform in length.



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsar-
chitekt PartG mbB
<beteiligung@tb-markert.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-DAH 05-
22285/2023

Bearbeitung +49 (89) 21233-

Datum
15.06.2023

Gemeinde Haimhausen, Lkr. Dachau - Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In unserer Stellungnahme vom 26.10.2022 weisen wir darauf hin, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Konzept zur Beseitigung zu erarbeiten. Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan einzuzichnen. 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 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

2. 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 (Mitteilungspflichten 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.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.



