

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

Sachverhalt:

Wie zuletzt bereits dargelegt, ist aufgrund der obergerichtlichen Entscheidung zum § 13b BauGB für den Bereich „Nördlich der Valleystraße“ neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Teilbereich erforderlich.

Im Rahmen der **Flächennutzungsplanänderung** erfolgte im Zeitraum vom 06.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 die sogenannte frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die im Zuge des vorher betriebenen §13b-Verfahrens bereits erfolgten Verfahrensschritte (Auslegung vom 10.5. bis 12.06.23 und verkürzte Auslegung vom 10.7. bis 25.07.23) können als frühzeitige Beteiligungsschritte im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB bei der Aufstellung des **Bebauungsplans** gewertet werden, sodass im Bebauungsplanverfahren die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 folgten.

Die eingegangenen Stellungnahmen zu beiden Bauleitplanverfahren werden dem Gremium zur Behandlung und Abwägung vorgelegt.

Sowohl hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung als auch des Bebauungsplanes wird das Gremium ferner gebeten, den fortgeschriebenen Entwurf zu billigen und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den FNP bzw. die verkürzte erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 i. V.m. 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan zu beauftragen.

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

Haimhausen, den 08.12.2023


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1. Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2 Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

Sachverhalt:

Mit dem zuletzt beschlossenen Entwurf i. d. F. vom 21.09.2023 wurde im Anschluss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Diese fanden im Zeitraum vom 06.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 statt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gremium nachfolgend zur Behandlung und Abwägung vorgelegt.

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.1

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

Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.10.2023, angeschlagen am 04.10.2023, wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 06.10.2023 bis 06.11.2023 veröffentlicht werden und Stellungnahmen innerhalb der Veröffentlichungsfrist übermittelt werden können. Die umweltrelevanten Informationen wurden ebenfalls veröffentlicht.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die veröffentlichten Unterlagen konnten auch auf der Internetseite der Gemeinde Haimhausen eingesehen werden.

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.1

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

TOP 1.2.1.1

Stellungnahme der Bürger*in 1

Sachverhalt:

Auf Wunsch von Bürger*in 1 fand am 30.08.2023 eine Besprechung mit der Verwaltung und einer Vertreterin des Planungsverbandes statt.

Von Bürger*in 1 wurden eine **Vergrößerung der Bauräume** und **Entfallen von Großbäumen am Ortsrand** gewünscht. Nach Auffassung der Verwaltung und des Planungsbüros war die Vergrößerung des Bauraumes in Maßen vertretbar. Auch eine Reduzierung der Breite der Ortsrandeingrünung auf ein absolutes Minimum und eine 2-reihige Heckenbepflanzung wurde als noch akzeptabel angesehen. Dem Gemeinderat wurden die Änderungen zur Billigung in der Sitzung vom 21.09.2023 vorgelegt.

Dem in dieser Besprechung mündlich vorgetragenen weiteren Änderungswunsch zur Erhöhung der **Wandhöhe** von 9,00 m **auf 9,50 m** war nach Ansicht der Verwaltung und des Planungsbüros nicht zu entsprechen, da für die 3geschossige Bebauung die Wandhöhe von 9 m ausreichend ist (in der ersten internen Vorentwurfsfassung betrug die Wandhöhe 8,5 m und wurde bereits auf 9 m erhöht) und höhere Gebäude am Ortsrand ausscheiden. Planungsziel war stets eine Bebauung, die maximal der Höhe der Gebäude im Bebauungsplan Schrammerweg entspricht.

Weiter wurde bei diesem Termin die Forderung erhoben, dass die Festsetzungen für die Fristrichtungen entfallen sollen. Dies ist zentrales Element des städtebaulichen Konzeptes. Auch die Festsetzung der Höhenkoten basiert auf diesem Konzept. Das Ergebnis wurde dem Bürger*in 1 am 13.09.2023 in Form eines Besprechungs- und Ergebnisprotokolls mitgeteilt. In diesem Schriftstück sind die besprochenen Punkte weiter ausgearbeitet, sodass dargelegt werden konnte, in welchen Punkten der Plan geändert werden kann und wo das städtebauliche Konzept einen unveränderbaren Rahmen vorgibt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind mehrere Stellungnahmen der Bürger*in 1 bzw. ihres Vertreters eingegangen, die im Folgenden aufgeführt sind. Die Abwägung erfolgt gebündelt am Ende der Stellungnahmen.

Stellungnahme Bürger*in 1 vom 19.09.2023:

„Wir möchten die Planungen des Bebauungsplanes nicht blockieren, da aber Herr uns auf einige Dinge hingewiesen hat, müssen wir im eigenen Interesse darauf reagieren. Uns ist bewusst, dass das zu spät passiert und wir bitten Sie hierfür um Entschuldigung. Falls es im Gemeinderat erwünscht ist, können wir unsere Punkte dort auch gerne erklären.“

Die Satzung des B-Planes benötigt dringend eine Nachbesserung, um später bessere und günstigere Wohngebäude errichten zu können. Im Einzelnen sind dies:

1. Wandhöhe: 9,50 m ! (Punkt 3.6)

Die von Herrn Bürgermeister Felbermeier als machbar erachtete Wandhöhe von 9,50 m stellt ein absolutes Minimum dar, um 3 sinnvolle Wohngeschosse errichten zu können. In der Darstellung des Planungsverbandes wird eine deutlich zu niedrige Raumhöhe von 2,50 m angenommen, die nur mit minimalem Dachaufbau erreicht werden kann. Die Anforderungen an die Gebäudehülle und Dachdämmung werden steigen, sodass dann selbst 2,50 m nicht mehr machbar sein werden. Es sollte eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,65 m besser 2,70 m angestrebt werden. Bei älteren Gebäuden war ohne Fußbodenheizung und schlechter Trittschalldämmung eine Konstruktionshöhe von 24 cm möglich, heute sind ca. 40 cm anzusetzen. Auch alte Konstruktionshöhen für Dachdämmungen haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass 9,00 m für 3 Geschosse knapp machbar waren. Es gibt neuere Gebäude, die zu Lasten der Wohnraumqualität diese 9,00 m einhalten müssen, das sollte aber kein Maßstab für künftig zu errichtendem Wohnungsbau sein.

2. Wandhöhe Tiefgaragenrampe: 3,00 m! (Punkt 5.3)

Die Tiefgarageneinfahrt sollte so behandelt werden wie die Nebenanlagen in 5.5 mit 3,00 m. Es wird eine extensive Dachbegründung gewünscht, diese muss mit einer Attika eingefasst werden und unter der Tiefgarageneinfahrt muss ein Rolltor Platz finden. Das ist mit brutto 2,60 m nicht möglich. Schließlich soll auch ein VW-Bus einfahren können.

3. Nebenanlagen: max. 30 m²! (Punkt 5.4)

Pro Bewohner sind mehr als 1 Fahrrad die Regel. Das ist mit 15 m² nicht machbar. Außerdem werden auch Müllhäuschen benötigt. Die Flächen der Nebenanlagen sind NICHT Teil der festgesetzten max. Gesamtgrundflächenzahl!

4. Bauliche Gestaltung: (Punkt 6.1, 6.1.1)

Die gewünschte L-Form sollte im (kleineren) südlichen Gebäude als ein Winkelbau erstellt werden können, da nah beieinanderstehende Fassaden nicht zur Belichtung genutzt werden können, aber die Kosten unnötig steigern. Folglich müssen die unterschiedlichen Firstrichtungen im Eckbereich als Walmdach möglich sein.

Das nördlichere Wohngebäude sollte als rechteckiges Gebäude mit Firstrichtung zur Straße möglich sein. Die gewünschte städtebauliche Wirkung von „Höfen“ wäre zwischen dem südlichen Winkelbau und der nördlichen Pflegeeinrichtung ausreichend erzielt.

Ein Winkelgebäude an dieser Stelle schafft schlechte Grundrisse mit Dunkelflächen. Außerdem befinden sich die Wohnungen in dem „L“ zu Straße zwischen den Parkplätzen der Pflegeeinrichtung und der Erschließung des eigenen Gebäudes. Hier würden erzwungene schlechte Wohnungen entstehen, dies ist zu verhindern.

5. Östliche Entwässerungsmulde / Ausgleichsfläche / Ortsrandeingrünung: (Punkte 7.6, 9.1., 9.2)

Damit allen klar wird, was hier gewollt ist und wie das aussehen soll, sollte dieser Bereich in den Beispielschnitt des Wohngebäudes eingezeichnet werden. Dann sollte darüber im Zusammenhang mit einem Austritt der EG-Räume entschieden werden.

6. Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen: max. 40 cm! (Punkt 9.6)

Der gewünschte Effekt kann mittels erhöhten Pflanzinseln erzielt werden. Eine Überdeckung von 80 cm zieht eine unverhältnismäßig hohe Baukostensteigerung nach sich und muss abgelehnt werden. In dem Schnitt auf Seite 3 des Protokolls (Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist das Protokoll zum Gespräch am 30.08.23, in dem das Planungsbüro Beispielschnitte für eine 3 geschossige Bebauung mit max. 9 m Wandhöhe zeigt) wurde die Situation mit Tiefgarage dargestellt, eine Vermaßung wurde aber bewusst vermieden.

Es ist von einer Gesamtkonstruktionshöhe von ca. 90 cm auszugehen (Abdichtung, Drainage, Kiesschicht mit Gefälle 20 cm / Decke mit Belastung für Feuerwehr 35 cm / Unterzüge 35 cm). Wenn dann noch 80 cm Erdüberdeckung hinzukommen sind das gesamt 170 cm über der lichten Höhe der Tiefgarage. Für die lichte Höhe der Tiefgarage empfehlen wir 220 cm, die Fahrbahn der Tiefgarage läge dann 390 cm unter Gelände. Das bedeutet eine sehr lange Rampe und sehr hohe Kosten inklusive eines unsinnig hohen Kellers mit ca. 340 – 350 cm lichter Höhe. Daher bitte **max. 40 cm Bodenüberdeckung!!**“

Stellungnahme Bürger*in 1 vom 06.11.2023

„Heute haben Sie von RA. Herrn ... Ideen und Vorschläge bezüglich des Bebauungsplanes nördlich der Valleystraße samt Erläuterungen erhalten. Das Ziel von uns ist, auf unseren Flächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es sollen Wohnungen entstehen, die nicht nur dem Stand der Technik entsprechen, sondern die auch durch ausreichende Belichtung und gute Proportionen den Menschen ein schönes Zuhause bieten, in dem sie sich wohl fühlen.

Wir gehen davon aus, dass dies auch die Ziele der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderates sind.

Mit... als Projektentwicklung und ... als Architekten haben wir zwei erfahrene Profis an unserer Seite, deren Vorschläge und Überlegungen den Bebauungsplan optimieren können, um diese Ziele zu erreichen.

Wir bedauern sehr, dass wir der Gemeinde diese Vorschläge erst jetzt unterbreiten. Für uns ist es ein großes Projekt. Und es ist unser erster Bebauungsplan, in den wir so eng involviert sind. Lassen Sie uns bitte gemeinsam Lösungen finden, die nachhaltig, werthaltig und gut für Haimhausen sind.“

Stellungnahme Kanzlei in Vertretung von Bürger*1 vom 06.11.2023

„Bedauerlicherweise ist erst jetzt im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes aufgefallen, dass der Bebauungsplanentwurf mit Blick auf die von unseren Mandantinnen selbst zu bebauenden Flächen keinen zeitgemäßen Wohnungsbau zulässt. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft bitten wir daher sehr darum, dass die nachfolgenden Festsetzungen – jedenfalls für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets – noch angepasst werden:

1.

Die Topografie und die vorgegebene **Tiefgaragenzufahrt** am höchsten Punkt des Grundstücks schaffen große Probleme und machen eine Bebauung vergleichsweise aufwendig und teuer. Die in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs in Ziff. 2.1 getroffene Annahme, „Die Fläche des Plangebietes ist heute als Acker genutzt und fällt leicht von Süd nach Nord ab“ bedeutet konkret einen Höhenunterschied im Plangebiet von ca. 5 m und innerhalb der von unseren Mandanten zu bebauenden Flächen von ca. 3 m.

Dadurch kann die Tiefgaragenzufahrt nicht durchgehend innerhalb des südlichen und nördlichen Gebäudes dargestellt werden und durch die notwendig lange Tiefgaragenrampe kann auch keine Tiefgarage unter dem südlichen Gebäude sinnvoll errichtet werden.

In den als Anlage beigefügten Projektunterlagen vom 03.11.2023 des von unseren Mandanten beauftragten Architekturbüros ist eine Lösung erarbeitet, bei der die Tiefgarage und die Technik und Kellerräume entkoppelt werden. Dies bedeutet auch, dass die Gebäude zusammenhängend errichtet werden müssen.

Auch diese Lösung ist allerdings nur machbar, wenn im Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass im Bauantragsverfahren über Erteilung einer entsprechenden **Abweichung einer Rampenneigung von bis zu 24 %** ermöglicht wird.

Da das Grundstück im Bereich der hier geplanten Tiefgarage (ohne Rampe) von der südöstlichen Ecke mit 492,96 m zur nordwestlichen Ecke nordwestlichen Ecke mit 490,70 m um 2,22 m abfällt, ist an der nordwestlichen Ecke zudem keine nennenswerte Überdeckung der Tiefgarage mehr möglich. Insbesondere **nicht** die A 9.6 der Festsetzungen vorgeschriebene **Erdüberdeckung von 80 cm**. Vielmehr müsste der Bereich über der Tiefgarage angeschüttet werden oder die gesamte Erschließungsstraße angehoben werden. Eine noch längere und steilere Rampe wäre nicht mehr funktional und eine noch tiefer gelegene Tiefgarage würde jeden wirtschaftlich vertretbaren Rahmen sprengen. Auch hier besteht daher Änderungsbedarf bei den Festsetzungen.

2.

Die vorgegebene Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage ist sehr hoch. Dies bedeutet ein sehr großes teures unterirdisches Bauwerk, das auch eine **GRZ 2 von 0,68** nach sich zieht. Die in A 3.6 mit 0,6 festgesetzte maximal GRZ ist daher entsprechend anzupassen. Alternativ müsste die vorgeschriebene **Anzahl an Stellplätzen reduziert** werden.

3.

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung zu den **Firstrichtungen** sollte **flexibilisiert** werden. In dem als Anlage dargestellten Bebauungsplanvorschlag wird eine Gebäudekonfiguration gezeigt, welche dem gewünschten Wechsel der

Firstrichtungen Rechnung trägt. Unter Einbeziehung aller Gegebenheiten sollte eine Gebäudekonfiguration wie diese ermöglicht werden.

4.

Die wegen der vorstehenden Ausführungen erforderliche lange Tiefgaragenrampe muss **eingehaust** werden, da sonst die Entwässerung und Wintertauglichkeit nicht gewährleistet ist und es daher nicht möglich sein wird, Abweichungen von der bauordnungsrechtlichen üblicherweise vorgeschriebenen Rampe zu erhalten.

Um dies zu gewährleisten, sollte auch die zugelassene **Wandhöhe** der Tiefgaragenrampe um mindestens 0,40 m erhöht werden. Nicht einzusehen ist, weswegen die Wandhöhe – abweichend vom Abstandsflächenrecht – nur 2,60 m und nicht **3,00 m** betragen soll. Gerade wenn – wie vorliegend – eine extensive Dachbegrünung gewünscht wird, muss diese mit einer Attika eingefasst werden. Auch müssen die Rampen bzw. das Einfahrtsbauwerk Platz für ein handelsübliches Rolltor erhalten. All das ist mit einer Wandhöhe von lediglich 2,60 m nicht möglich. Dies gilt jedenfalls dann, wenn auch mit etwas höheren Fahrzeugen (SUV oder VW-Bus) die Tiefgarage angefahren werden soll.

5.

Die Festsetzung für die maximale **Grundfläche von Nebenanlagen** in Punkt 5.4 erscheint mit lediglich 15 qm Grundfläche je Baugrundstück als zu klein. Wir bitten hier mindestens um eine **Verdoppelung auf 30 qm**. Wie bekannt, müssen bei derartigen größeren Baukomplexen diverse Nebenanlagen untergebracht werden (u. a. Müllhäuschen, Fahrräder, Lastenräder, Fahrradanhänger).

6.

Die ständig steigenden Anforderungen an die Dachdämmungen und auch die heute üblichen Verbauungen von Fußbodenheizungen mit zeitgemäßen Trittschalldämmungen führt dazu, dass eine **Wandhöhe von 9,50 m** bei einer dreigeschossigen Bebauung als absolutes Minimum angesehen werden. Dies jedenfalls, wenn zeitgemäße lichte Raumhöhen, die für ein gutes und gesundes Wohnklima sorgen, eingehalten werden sollen. Beabsichtigt ist, dass hier zeitgemäßer Wohnungsbau entstehen soll. Wir bitten daher jedenfalls um eine moderate Anhebung der Wandhöhenfestsetzung auf 9,50 m.

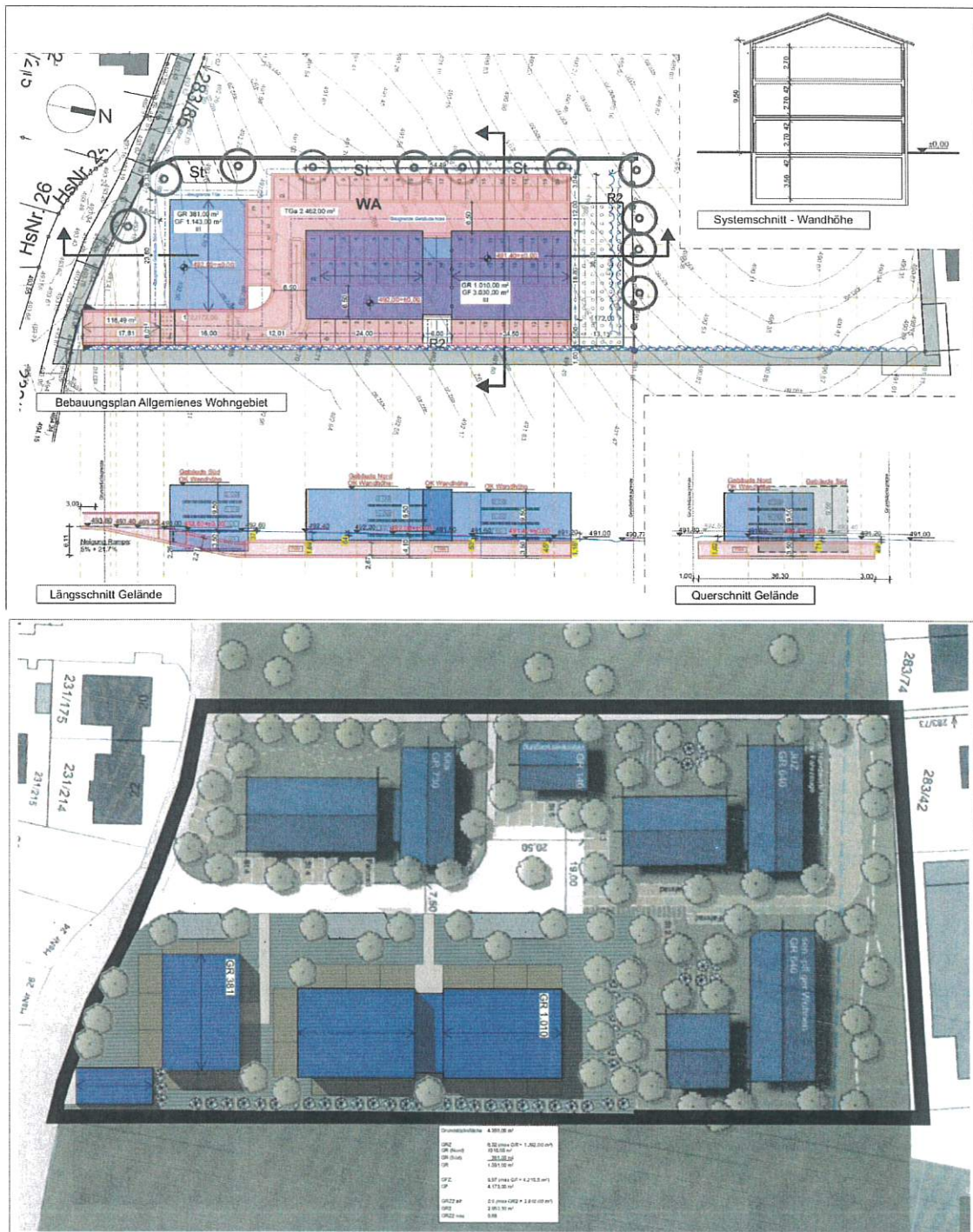
Zudem muss es möglich sein, dass die **Wandhöhen** mit der Topografie **verspringen** (vgl. die Darstellung in der Planbeilage).

7.

Die **Entwässerung** des Grundstücks ist neben der Tiefgarage vorzusehen. Hierzu besteht sicherlich noch Gesprächsbedarf.

Die o. g. Punkte sollen bei dem mit Ihnen und unserer Mandantschaft demnächst stattfindenden Besprechung vertieft werden.

8. Planzeichnung



Abwägung:

Dem Bürger*in 1 wurde zur Stellungnahme vom 19.09.23 am 02.10.23 mitgeteilt, dass der der Entwurf des Bebauungsplanes am 19.09. in der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss-Sitzung vorberaten und dem Gemeinderat am 21.09.23 zur Billigung vorgelegt wurde. Eine ausreichende Betrachtung der Stellungnahme vom 19.09.23 und Abwägung in der notwendigen Sorgfältigkeit konnte bis zu den Sitzungen nicht mehr vorgenommen werden. Das Schreiben vom 19.09.2023 wird jedoch als Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 06.10.2023 bis 06.11.23 gewertet. Auch wurde ein Gesprächstermin mit den Beteiligten in Aussicht gestellt. Das Gespräch wurde dann für 23.11.2023 anberaumt. Von der Verwaltung wurde gebeten, im Vorgriff die Vorstellungen anhand von Entwürfen von Planzeichnungen zu übermitteln. Diese Projektunterlagen wurden sodann von der

Rechtsanwaltskanzlei ... mit Schreiben vom 06.11.2023 mit der Bitte um Anpassung der Festsetzungen übermittelt.

Nach Ansicht der Mitarbeiter des Planungsbüros und der Verwaltung weichen die gewünschten Änderungen von den Grundzügen der Planung erheblich ab. Diese Punkte wurden detailliert aufgeschlüsselt und im Vorgriff zum Gesprächstermin am 23.11.23 sowohl dem Bürger*in1 als auch der Rechtsanwaltskanzlei am 10.11.23 ergänzt am 13.11.23 mitgeteilt.

Im gemeinsamen Gespräch am 23.11.23 wurden die Punkte der vorliegenden Stellungnahmen einzeln besprochen. Die Vertreter der Bürger*in 1 und der Gemeinde (mit Planungsbüro) konnten sich auf drei Punkte verständigen, die in der Planung nun vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat angepasst werden sollen. Diese Punkte wurden im Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei ... vom 24.11.2023 bestätigt.

Im Folgenden werden die drei Punkte, in denen die Planung nach Meinung aller Gesprächsteilnehmer anzupassen ist, aufgeführt und anschließend die Punkte, die nicht berücksichtigt werden können.

In der Planung angepasst werden:

1. Anpassung der GR-Überschreitung in Fest. A 3.5

Die Notwendigkeit zur Erhöhung der **GR-Überschreitung** (A. 3.5) für Tiefgaragen wird im WA von gegenwärtig 0,6 **auf 0,68** angepasst. Damit dürfen innerhalb der festgesetzten Flächen (rote und blaue Umrandung) für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich 348 m² versiegelt bzw. unterbaut werden. Hintergrund ist der hohe Aufwand zur Herstellung der Tiefgarage, die als Großgarage mit voraussichtlich über 70 Stellplätzen vom höchsten Geländepunkt aus mit getrennter Zu- und Abfahrt angefahren werden muss und gleichzeitig zur Sicherung der Versickerung und Begrünung mind. 80 cm zu überdecken ist. Eine Umsetzung wäre mit der Einschränkung auf 0,6 GR-Überschreitung schwierig. Teil der GR-Überschreitung sind auch die weiteren zu versiegelnden Flächen wie Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und Zuwege, sofern sie nicht ohnehin auf den Flächen der Tiefgarage liegen.

2. Erhöhung der **Wandhöhe der Einhausung** der Tiefgaragenrampe in Fest. A 5.3

Die Einschränkung der Höhe der Tiefgarageneinhausung auf 2,6 m Höhe entfällt und wird künftig wie die **Höhe von Nebenanlagen (3 m)** gehandhabt. Hintergrund ist die bekannte Problematik mit höheren SUVs, Vans und kleinen Bussen.

Bei der Überarbeitung der Festsetzung fällt auf, dass es zur Vereinfachung städtebaulich/ klimatechnisch sinnvoll erscheint, die Festsetzungen A 5.3 (Tiefgarageneinhausung zwingend mit begrüntem Flachdach und Klettergehölze an der Fassade) auf die Regelung der Nebenanlagen zu übertragen. Diese werden daher in A 5.5 zusammengefasst:

„Die max. zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen und Tiefgarageneinhausungen beträgt 3 m. Die Wandhöhe wird vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Fassaden ohne Öffnungen sind mit Klettergehölzen zu begrünen.“

3. Erhöhung der **Flächen von Nebenanlagen** gem. A 5.4 von 15 m² auf insgesamt **30 m²**

Da es sich bei dem städtebaulichen Konzept gedanklich um zwei Gebäudekomplexe handelt, ist es sinnvoll diesen jeweils eine Nebenanlage (z.B. Gartenhaus) von 15 m² zuzuordnen. Dies ist mit der Formulierung „max. 15 m² je Baugrundstück“ nicht möglich. Künftig wird die Gesamtgröße der Nebenanlagen je Baugrundstück auf 30 m² angehoben und – um die Nebenanlage als untergeordnete Anlage zu sichern – die Größe von max. 15 m² je Nebenanlage festgesetzt. Klarstellend wird ergänzt, dass diese Einschränkung nicht für Fahrradabstellplätze gilt. Zudem gilt wie üblich, dass die Nebenanlagen bei der GR-Überschreitung mitzurechnen sind.

Nicht in der Planung angepasst werden:

1. **Abweichung Rampenneigung bis 24 %, Stellplatzreduzierung, Reduzierung Tiefgaragenüberdeckung 80 cm**

Die BayBO gibt die Neigung von Tiefgaragenrampen vor. Abweichungen dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Das Planungsbüro hat aufgezeigt, dass mit den derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Tiefgarage errichtet werden kann. Diese müsste intern mehrere Rampen aufweisen und ca. 1 ½ geschossig sein, um alle derzeit errechneten Stellplätze unterzubekommen. Es handelt sich rein um eine städtebauliche Betrachtung (d.h. keine Wirtschaftlichkeitsplanung), die den Rahmen setzt, um auf dem bis dato Ackergrundstück künftig Baurecht für ca. 40 Wohneinheiten zu schaffen. Dabei wurde eine Mischkalkulation mit 40 großen (2 Stpl. je WE) und 30 kleineren (1,5 Stpl. je WE) Wohnungen zugrunde gelegt, woraus sich 70 Stpl. in TG und oberird. 14 Stpl. errechnen. Nach aktuellem Kenntnisstand macht dies eine **Großtiefgarage** mit getrennter Zu- und Abfahrt erforderlich. Im vorherigen Verfahrensschritt wurde deshalb der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage breiter eingetragen. Dies muss nun wieder zurückgenommen werden, da aus Gründen des **Immissionsschutzes** die Zu- und Abfahrt auf Höhe der Plangger-Popp-Straße erfolgen soll, um das gegenüberliegende Wohngebäude vor ggf. nachteiligen Einwirkungen (Licht, Lärm) zu schützen.

Es gilt die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Haimhausen, ein Abweichen davon ist nicht beabsichtigt. Diese ermöglicht bereits heute eine Stellplatzreduzierung bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes. Hinsichtlich der **Tiefgaragenüberdeckung** wurde nachgewiesen, dass 80 cm funktionieren. Diese sind als Wurzelraum für Begrünung und v.a. mit Blick auf die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück wichtig.

Insgesamt wird deutlich, dass die Unterbringung der Pkws auf dem Grundstück nur mit **großen Herausforderungen** zu bewerkstelligen ist. Es bedarf einer **konkreten Planung** (Entwurf) des Vorhabens u.a. mit Zahl und Größe der Wohneinheiten. Erst dann können genauere Berechnungen und ggf. Anpassungen in der Fläche erfolgen. Um die Bauleitplanung nicht weiter zu verzögern, wird mit den bisherigen Festsetzungen unverändert weitergearbeitet, da diese (wenn auch mit hohem Kostenaufwand) grundsätzlich die Machbarkeit der Tiefgarage ermöglichen. Im Gespräch haben sich die Teilnehmer darauf verständigt, dass Entwürfe zum konkreten Bauvorhaben ausgearbeitet werden sollen, der

Bebauungsplan aber unabhängig davon zum Abschluss gebracht werden soll (Zeitdruck Kindergarten).

2. **Firstrichtung, Stellung der Gebäude, Bauliche Gestaltung**

Auch wenn im persönlichen Gespräch vom Architekten des Bürger*in 1 dargestellt wurde, dass kein über 50 m langer geschlossener Gebäuderiegel mit 18 m Tiefe entstehen soll, so zeigt dies doch, dass es mit der bisherigen Planung (infolge der nun größeren Bauräume) möglich wäre. Ziel der Gemeinde ist es, am gemeinsam mit den Eigentümern am 28.07.2022 abgestimmten und vom Gemeinderat am 15.09.2022 beschlossenen Konzept der Baukörper und deren Ausrichtung festzuhalten. Dieses Konzept ist mit der Erschließungsplanung abgestimmt und die Höhenentwicklung (Fußbodenoberkante) entsprechend angepasst (Schutz vor eindringendem Hangwasser aus dem Osten und der Höhe der Stichstraße im Westen). Eine **Flexibilisierung** dieser Punkte kann daher **nicht erfolgen**.

Um dem Grundgedanken des städtebaulichen Konzeptes nachzukommen, werden deshalb **Gebäude in ihrer Tiefe auf max. 15 m** begrenzt. In der Begründung wird erläutert, dass diese Regelung für den Hauptbaukörper gilt, d.h. Balkone, Terrassen usw. sind zusätzlich zulässig.

Unverändert gelten die Festsetzungen der Bauräume und das Verbot diese zu überschreiten. Terrassen können somit nicht darüber hinausragen, z.B. in die östliche Ortsrandeingrünung.

3. **Wandhöhe**

Die Wandhöhe, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept und der Bebauung der Umgebung, v.a der jüngsten Gebäude am Grundfeld wird unverändert beibehalten. Die internen Raumhöhen spielen bei der städtebaulichen Betrachtung keine Rolle, wichtig ist ein stimmiges Ortsbild insbesondere am Ortsrand. Es steht dem Bauherrn frei, im Rahmen der Festsetzungen in einzelnen Geschossen höhere Wandhöhen zu realisieren. Erhöhte Anforderungen für den Dachaufbau sind ebenfalls mit den bisherigen Festsetzungen realisierbar. Dies zeigen schon allein die jüngsten 3-geschossigen Gebäude am Grundfeld sowie die den Eigentümern vorgelegten Schemaschnitte (siehe Anlage zum Sachverhalt).

Für die im BPlan angedachten Gebäude wurden dem Gelände angepasste Höhenkoten festgesetzt. Die geforderte Höhenstaffelung wird also bereits umgesetzt. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass **Festsetzung A 3.4** einer Anpassung bedarf. Hier sind Mindesthöhen festgesetzt, was jedoch mit der erlaubten Abweichung von -0,3 m nicht vereinbar wäre. „**Mindest**“ **entfällt** künftig aus der Formulierung.

4. **Entwässerung**

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließung und das Abfangen des Hangwassers wurde vom Erschließungsplaner berücksichtigt. Für die gesamten Baugrundstücke hingegen ist eine detaillierte Planung und Festsetzung von Flächen nicht erfolgt. Klar ist, dass eine einfache Oberflächenversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht funktioniert und Rigolen bzw. Sickerschächte herzustellen sind. Dies führt auf dem mit der Tiefgarage unterbauten Grundstück zu einer großen Herausforderung. Mit **erhöhtem Kostenaufwand** (Verweis auf Bebauung am Grundfeld mit Sickeranlagen unterhalb der Tiefgarage) wäre dies nach aktuellem Planstand möglich. Analog zur Tiefgaragenthematik bedarf die Entwässerungsplanung

des **konkreten Entwurfs zum Bauvorhaben**, ehe hierzu weitere Aussagen möglich sind.

Bei der Überprüfung der Festsetzung zum WA ist der Planverfasserin die Notwendigkeit zur **Korrektur der Fest. A 5.7** aufgefallen. Es kann nicht (wie bisher) von der **Pflicht zur Herstellung eines Spielplatzes** abgesehen werden, sondern es muss dargestellt sein, dass der Spielplatz auf dem benachbarten Grundstück dem Nachweis dient. Um hier eine rechtsichere Formulierung zur treffen, wird die Festsetzung wie folgt geändert:

„Die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen wird erfüllt durch den unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen Abenteuerspielplatz.“

Diskussionsverlauf:

Im Anschluss an die Ausführungen werden von Frau Breitenbach die vorhandenen Fragen aus dem Gremium bzgl. Stellplatzanzahl (nach Stellplatzschlüssel und angenommenen Wohnungsgrößen gemittelt) und Tiefgaragenabdeckung (80 cm sind üblich, v. a. im Hinblick auf Versickerung) beantwortet.

Beschluss Nr. 1:

Die Stellungnahmen Bürger*in 1 und der Rechtsanwaltskanzlei ... werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung erfolgt in folgenden Punkten:

- Erhöhung der GRZ-Überschreitung für das WA auf 0,68
- Erhöhung der Einhausung der Tiefgaragenrampe auf 3 m und im Übrigen Begrünungspflicht analog Nebenanlagen
- Erhöhung der Flächen von Nebenanlagen auf 30 m² je Baugrundstück, max. jedoch 15 m² je Anlage. Nichtanwendung für Fahrradstellplätze.
- Begrenzung der max. Gebäudetiefe auf 15 m.
- Anpassung der Festsetzung A 3.4 („Mindest“ entfällt).
- Korrektur der Festsetzung A 5.7 (Spielplatznachweis)

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden:

17

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zum selben Zeitraum die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 06.11.2023 gebeten.

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. Wasserwirtschaftsamt München
31. TenneT TSO GmbH
32. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
33. Deutsche Glasfaser
34. Bayernets GmbH
35. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
36. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
37. Deutsche Post AG
38. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
39. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
40. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
41. 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. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
5. Deutsche Bahn AG
6. Energienetze GmbH
7. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
8. Gemeinde Hebertshausen
9. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
10. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
11. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
12. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
13. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
14. Stadt Unterschleißheim
15. TenneT TSO GmbH
16. Deutsche Glasfaser
17. Deutsche Post AG
18. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
19. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

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

1. Bayernwerk Netz, Stellungnahme vom 13.10.2023
2. Eisenbahnbundesamt, Stellungnahme vom 20.10.23
3. Erzbischöfliches Ordinariat, Stellungnahme vom 10.10.23
4. Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 05.10.2023
5. Gemeinde Fahrenzhausen, Stellungnahme vom 09.10.2023
6. Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 09.10.2023

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 07.11.2023
8. Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 12.10.2023
9. Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 26.10.2023
10. Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 06.11.2023
11. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Stellungnahme vom 06.11.2023
12. Bayernnets GmbH, Stellungnahme vom 09.20.2023
13. Bundesnetzagentur, Stellungnahme vom 05.10.2023
14. Vodafone, 2 Stellungnahmen vom 16.10.2023 (1 x Erschließung betreffend)
15. Pledoc GmbH, Stellungnahme vom 10.10.2023

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (1.2.2.1 bis 1.2.2.11) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gremium vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

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. Er nimmt ferner von der Zustimmung der im Sachverhalt aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.1

Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau vom 06.10.2023

Sachverhalt:

Die Polizeiinspektion Dachau gibt folgende Stellungnahme ab:

„Unsererseits wird auf unsere Nachricht vom 17.05.2023 verwiesen.

Das Schreiben vom 17.05.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2023 unter TOP 1.2.8 behandelt. Der Beschlussbuchauszug liegt als Anlage bei.“

Abwägung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.06.2023 die Stellungnahme behandelt und sich die Abwägung zu eigen gemacht. An der Situation haben sich keine Änderungen ergeben. Somit wird auf die Abwägung vom 22.06.2023 verwiesen.

Beschluss Nr. 1:

Die Stellungnahme der PI Dachau wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.2

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 26.10.2023

Sachverhalt:

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Wohnzwecke sowie eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für soziale Zwecke besteht nach wie vor Einverständnis. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es zu keinen Einschränkungen für die im Umfeld des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebe kommen darf.

Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die 19. Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Valleystraße“ sind nicht vorzubringen.“

Abwägung:

Die neue schalltechnische Untersuchung des Ing.Büros Kottermair vom 17.11.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Mit Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes (rechtl. Belange) vom 24.10.2023 wird künftig auf die Festsetzung eines MIs verzichtet. Dieses ist jedoch nach wie vor Grundlage für die immissionsschutzfachlichen Belange und wird als solches weiterhin in der Begründung aufgeführt. An der Art der zulässigen Nutzungen ergeben sich demnach keine Änderungen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der IHK zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird wie folgt geändert: Die Festsetzung eines MI entfällt künftig, die Festsetzung, Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.3

Stellungnahme der E-Werke Haniel vom 18.10.2023

Sachverhalt:

Die E-Werke Haniel Haimhausen OHG gibt folgende Stellungnahme ab:

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 05.10.2023 nehmen wir zu dem o. g. Baugebiet im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit wie folgt Stellung:

- 1.0 Wir planen die fachgerechte Erschließung (Stromnetz, Straßenbeleuchtung) des BG. Sollte in diesem Zusammenhang die Kabelführung und die Aufstellung von Verteilerkästen auf Grundstücken der Gemeinde Haimhausen zu liegen kommen, die bez. Kabelverlegung nicht durch den Konzessionsvertrag abgedeckt sind, so benötigen wir eine Dienstbarkeit für diese Flächen.
- 2.0 Des Weiteren benötigen wir genügend Raum in den öffentlichen Straßen, um die Erschließung des neuen Baugebietes für die Stromversorgung/Straßenbeleuchtung zu realisieren.“

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der E-Werke Haniel Haimhausen OHG zur Kenntnis. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.4

Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd vom 09.10.2023

Sachverhalt:

Der Wasserzweckverband Freising Süd gibt folgende Stellungnahme ab:

„Wir verweisen auf unser Schreiben vom 08.05.2023“

Schreiben vom 08.05.2023:

„Von uns ist vorgesehen, das Baugebiet durch eine Hauptwasserleitung in der neuen Zufahrtsstraße wasserversorgungsmäßig zu erschließen. Hierfür sind hinreichende Spartenpläne auszuarbeiten und uns zur Verfügung zu stellen. Die zu erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.“

Wir weisen darauf hin, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Hauptwasserleitung DN 400 AZ verlegt ist (s. Planausschnitt). Die Leitungstrasse sollte von tiefwurzelnden Bäumen freigehalten werden, um evtl. Reparaturen entsprechend ausführen zu können.“

Abwägung:

Auf die Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2023 wird verwiesen. Diese lautet: *„Die Äußerungen dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung sowie der Bepflanzung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich“*

Beschluss Nr. 1:

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

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023

Angelika



Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.5

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Abt. Rechtliche Belange vom 24.10.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abt. Rechtliche Belange gibt folgende Stellungnahme ab:

„Hinweise:

Hinweis 1

Die aktuelle Festsetzung der Gebiete als „MI“ und als „Flächen für den Gemeinbedarf“ erscheint nicht sinnvoll. Wir bitten darum, hier das Gebiet entweder als „Fläche für den Gemeinbedarf“ oder als „MI“ festzusetzen und verweisen insofern auf unseren ersten Punkt aus der Stellungnahme vom 07.06.2023 zum Plan in der Fassung vom 27.04.2023.“

Abwägung:

Die Stellungnahme vom 07.06.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung unter TOP 22.06.2023 behandelt. Der Beschlussbuchauszug liegt als Anlage 1 bei.

Dem Hinweis des Landratsamts wird gefolgt, das MI entfällt aus den Festsetzungen, wird aber in der Begründung zum Immissionsschutz beibehalten, sodass klargestellt wird, dass zur Beurteilung der Geräuschimmissionen die Schutzwürdigkeit eines MI zugrunde gelegt wurde.

„Hinweis 2

Wir verweisen außerdem auf Abs. 1 und Abs. 2 unserer Stellungnahme vom 20.07.2023 zum Plan in der Fassung vom 22.06.2023.“

Abwägung:

Die Stellungnahme vom 20.07.2023 wurde dem Gemeinderat unter TOP 1.2.3 vorgelegt. Eine Beschlussfassung erging nicht, da in das Regelverfahren gewechselt werden musste. Der Beschlussbuchauszug liegt als Anlage 2 bei.

Betroffen sind die Punkte des vom LRA befürchteten Konfliktpotenzials auf den befahrbaren F+R im Bereich des JUZ und der empfohlenen Festsetzung einer sep. Zu- und Abfahrts-Rampe für eine Großgarage im Bereich des WAs.

An der Einschätzung, dass der Verkehr auf dem hinteren Teil des F+R allein durch den Fuhrpark des JUZ stattfindet und dieser vernachlässigbar ist und dass der Verkehr beim Seniorenwohnen sich auf die Morgen- und Abendstunden beschränkt (also außerhalb der Hauptbesuchszeiten des JUZ), hat sich nichts geändert. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Zur Tiefgarage wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes vom 20.07.2023 ein breiterer Zufahrtsbereich eingetragen, dieser ist jedoch nach aktuellen Erkenntnissen aufgrund des Immissionsschutzes des gegenüberliegenden Wohngebäudes ungünstig. Der TGA-Zufahrtsbereich wird deshalb auf 7,9 m Breite und genau ggü. der Einmündung der Plangger-Popp-Str. begrenzt. Dies genügt grundsätzlich für eine sep. Zu- und Abfahrt. Wie die Tiefgarage im Detail organisiert wird, ist derzeit mangels konkreter Planungen des Bauherrn nicht planbar, mit den getroffenen Festsetzungen aber machbar.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes, rechtl. Belange, zur Kenntnis. Die Planung wird in folgenden Punkten geändert:

- Das MI wird aus den Festsetzungen und der Planzeichnung entfernt. Begründung und Umweltbericht werden angepasst.
- Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage wird reduziert.
- Die Fläche der Tiefgarage wird in der Planzeichnung farblich hinterlegt

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.6

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Abt. Untere Naturschutzbehörde vom 20.10.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

„Hinweise:

Regenrückhaltebecken sind als technische Bauwerke grundsätzlich als Eingriff zu werten, da der Wasserrückhalt und somit das zur Verfügung stehende Volumen oberste Priorität haben. Eine Anrechnung als Ökokontofläche ist nicht möglich. Bei naturnaher Gestaltung wie wechselnden Böschungsneigungen, artenreicher Begrünung sind sie aber in sich ausgeglichen und bedürfen keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Bei der vorgesehenen Fläche am nördlichen Rand des Baugebiets können daher nur die Bereiche als Ausgleichfläche anerkannt werden, die nicht dem Wasserrückhalt dienen.“

Abwägung:

Zu dem Hinweis wurde zwischen dem Planungsbüro und UNB Rücksprache gehalten. Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung, Begründung sowie der Umweltbericht konkretisiert. Zum Erbringen des gemeindlichen Teils des Ausgleichs genügen die festgesetzten Flächen ohne Anrechnung der Fläche der Retentionsmulde. Der gemeindliche Anteil kann trotzdem voll in der nördlichen Ausgleichsfläche erbracht werden. Sofern darüber hinaus eine Aufwertung erfolgen kann, können diese Wertpunkte dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden.

In der Planzeichnung wird darauf verzichtet, die Retentionsfläche von der Ausgleichsfläche zeichnerisch zu trennen, da die genaue Lage und Ausgestaltung der Retentionsfläche erst im Zuge der Ausführungsplanung bestimmt wird. Durch die überlagerte Darstellung lässt der Bebauungsplan ausreichend Spielraum für

technische, naturschutzfachliche und gestalterische Anforderungen. Dieses Vorgehen ist mit der UNB abgestimmt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes, UNB, zur Kenntnis. Festsetzung, Begründung und Umweltbericht zum Ausgleich werden angepasst.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.7

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Abt. Technischer Umweltschutz vom 10.10.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abt. Technischer Umweltschutz gibt folgende Stellungnahme ab:

„Hinweise:

Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage für den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Sportanlagenlärm stand weiterhin die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 7943.1/2022-JB vom 13.06.2022 zur Verfügung.

In der schalltechnischen Untersuchung sind grob dargestellte Rasterlärmkarten sowohl für den einwirkenden Gewerbelärm als auch den Sportanlagenlärm enthalten. Die Rasterlärmkarten beziehen sich jeweils auf die einwirkenden Geräuschemissionen im Erdgeschoss und für ein darüber liegendes Geschoss. Nach vorliegendem Planentwurf sind sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet jedoch **drei Vollgeschosse** vorgesehen. Erfahrungsgemäß und auch nach Darstellung der Rasterlärmkarten nehmen mit zunehmender Gebäudehöhe die einwirkenden Geräuschemissionen zu. Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere im 2. Obergeschoss die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der 18. BImSchV überschritten werden.

Auch sind die Baugrenzen einer möglichen **Bebauung in den Rasterlärmkarten nicht eingezeichnet**. Eine hinreichend genaue Beurteilung, ob die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. nach der 18. BImSchV eingehalten werden, ist nach unserer Meinung daher auf dieser Basis nicht bzw. **nur unzureichend möglich**.

Für die immissionsschutzfachliche Beurteilung ist die schalltechnische Untersuchung daher **um eine weitere Geschosshöhe zu ergänzen** und die **geplanten Baugrenzen darzustellen**. Idealerweise ist der einwirkende Gewerbe- und Sportanlagenlärm an allen Baugrenzen **stockwerksscharf zu berechnen**. Erst dann wird ersichtlich, ob an einzelnen Fassadenseiten Überschreitungen nach TA Lärm und der 18. BImSchV auftreten. Fassaden mit Überschreitungen sind dann ggf. in der Plandarstellung zu kennzeichnen und eine entsprechende Festsetzung zum Lärmschutz zu treffen.“

Abwägung:

Den Hinweisen wurde gefolgt und das Gutachten vom 13.06.2022 vom Ing.Büro Kottermair überarbeitet und durch die schalltechnische Untersuchung vom 17.11.2023 ersetzt. Dieses berücksichtigt nun die festgesetzten Bauräume und das 3. Vollgeschoss. Im Ergebnis lässt sich die ‚Aussage treffen, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.‘ Die Begründung wird angepasst und dort auf das aktuelle Gutachten verwiesen.

„Begründung

Die in Nr. 5.10 zum Immissionsschutz getätigte Aussage, dass die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel nach TA Lärm eingehalten werden, ist aus unserer Sicht nach den o.g. Ausführungen nicht sichergestellt. Eine Aussage, ob die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden, fehlt gänzlich. Das Plangebiet untergliedert sich in ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet, eine hier **genannte Gemengelage ist nicht ersichtlich**. Daher sind die in der TA Lärm und 18. BImSchV jeweils festgesetzten **Immissionsrichtwerte für die jeweilige Gebietskategorie einzuhalten**. Bei Überschreitungen sind ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufzuzeigen und festzusetzen. Die Aussage, dass im **allgemeinen Wohngebiet nicht immer der volle Schutzanspruch gewährleistet werden kann, ist nicht nachvollziehbar** und die Begründung zu überarbeiten.“

Abwägung:

Die Hinweise und die Begründung werden angepasst. Die Formulierung ‚Gemengelage‘ ist missverständlich und wird gestrichen. Es genügt der Hinweis auf die Emissionen aus der Landwirtschaft.

In der Begründung wird erläutert, dass sowohl, für das angenommenen MI (Gemeinbedarf) oder das festgesetzte WA die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel im Bereich der Baugrenzen eingehalten werden.

„Umweltbericht

Unter Nr. 4.7 wird bei den Auswirkungen des Vorhabens aufgeführt, dass aufgrund des angrenzenden Freizeitgeländes mit einer **geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte** zu rechnen ist, welche für eine Wohnnutzung hinnehmbar sind. Durch die ungenaue Darstellung der Rasterlärmkarten in der schalltechnischen Untersuchung ist diese Aussage nicht zu verifizieren. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Gebietskategorien Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet, wie im Plangebiet vorgesehen, Lärmschutzmaßnahmen aufzuzeigen sind.“

Abwägung:

Die Formulierung in der Begründung wird geändert, da das Gutachten zeigt, dass die Immissionsrichtwerte im MI und WA im Bereich der Baugrenzen nicht überschritten werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes, UIB, zur Kenntnis.
Die Planung wird in folgenden Punkten geändert:

- Der Hinweis Nr. 10.1 (Gemengelage) entfällt.
- Die Begründung und der Umweltbericht werden auf die Ergebnisse des neuen Schallschutzgutachtens angepasst.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.8

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Abt. Kommunale Abfallwirtschaft vom 06.10.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abt. Kommunale Abfallwirtschaft hat mit Schreiben vom 06.10.2023 im Rahmen der Beteiligung zur 19. Änderung des FNP die nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme sollte nach Ansicht der Verwaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und nicht des Flächennutzungsplanverfahrens behandelt werden, da die Erschließungsstraße im FNP nicht dargestellt ist:

Die Stellungnahme vom 06.10.2023 lautet wie folgt:

„Hinweis:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.05.2023 zum Bebauungsplan „Nördlich der Valleystraße“.“

Die Stellungnahme vom 10.05.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2023 unter TOP 1.2.2 behandelt. Der Beschlussbuchauszug liegt als Anlage bei.

Abwägung:

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 10.05.2023 verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich, Kommunale Abfallwirtschaft zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.9

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Abt. Brandschutz vom 09.10.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Abt. Brandschutz hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 zur FNP-Änderung folgende Stellungnahme abgegeben, die nach Ansicht der Verwaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen werden sollte:

„Zu oben bezeichnetem Vorhaben (**19. Änderung FNP**) 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.

Allgemeines:

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

Auf die Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2023 wird verwiesen. Diese lautet: „Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.“

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.10

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 07.11.2023

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gibt folgende Stellungnahme ab:

„Bezüglich des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.06.2023.“

Die Stellungnahme vom 02.06.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 22.06.2023 unter TOP 1.2.5 behandelt. Der Beschlussbuchauszug liegt als Anlage bei.

Abwägung:

Auf die Abwägung und Beschlussfassung vom 22.06.2023 wird verwiesen. Eine weitere Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.2

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

TOP 1.2.2.11

Stellungnahme Deutsche Telekom vom 06.10.2023

Sachverhalt:

Die Deutsche Telekom gibt folgende Stellungnahme ab:

„Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI AZ 202326 vom 05.07.2023 Stellung genommen. Die Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen wurde eine Ausbaumentcheidung auf Glasfaser (FTTH) getroffen.“

Die Stellungnahme vom 05.07.23 verweist auf die Stellungnahme vom 22.05.2023: „Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginnen in der Verbindung mit.“

Abwägung:

Die Äußerungen beziehen sich nur auf die Erschließungsplanung und werden im Zuge dieser Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom zur Kenntnis. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 07.12.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
17

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 4

Nicht entschuldigt: 0

TOP 1.

Bauleitplanung "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2

Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"

TOP 1.2.3

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 07.12.2023 berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (TOP 1.2.1) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TOP 1.2.2) auf Basis der Abwägungs- und Beschlussvorschläge.

Das Gremium wird gebeten, eine Beschlussfassung zur Billigung des Entwurfes auszusprechen.

Nach Billigung des Entwurfes schließt sich das Verfahren zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 i. V. mit 4 a Abs. 3 BauGB an. Dabei sollte bestimmt werden, dass nur zu den geänderten und ergänzten Punkten Stellungnahmen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung sollte auf 2 Wochen verkürzt werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 07.12.2023 mit Begründung und Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 07.12.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 i. V. mit 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dabei wird bestimmt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Punkten Stellungnahmen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 07.12.2023 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i V. mit § 4 a Abs.3 BauGB durchzuführen. Dabei wird bestimmt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Punkten Stellungnahmen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 08.12.2023



Angelika
Angelika Keferloher