

# B e s c h l u s s

## Gemeinderatssitzung vom 21.09.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21  
16

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 5

Nicht entschuldigt: 0

---

### TOP 1

### **Bebauungsplan Nördlich der Valleystraße; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Valleystraße“ im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Mit diesem Verfahren konnte auf eine Umweltprüfung und eine Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden. Es wurde mit Bekanntmachung vom 28.03.23 darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich bis zum 14.04.2023 äußern kann. Mit Beschluss vom 27.04.2023 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan-Entwurf vom 27.04.2023 gebilligt. Der Entwurf lag vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden beteiligt.

Aufgrund der Änderung des Planentwurfes war eine erneute verkürzte Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen der TöB erforderlich. Die Auslegung zum Entwurf i. d. F. vom 22.06.2023 fand vom 10.07. bis 25.07.2023 statt. Mit Pressemitteilung vom 18.07.2023 wurde mitgeteilt, dass das Bundesverwaltungsgericht am 18.07. entschieden hat, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht widerspricht und ab sofort nicht mehr angewendet werden kann. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung vom 27.07.23 beschlossen, dass in das sog. „Regelverfahren“ übergeleitet wird und die Verwaltung beauftragt, die dazu erforderlichen Unterlagen vorbereiten zu lassen.

Die im Rahmen der vorangegangenen verkürzten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der TöB wurden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Im Regelverfahren sind zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) erforderlich. Die bereits durchgeführten Verfahrensschritte können als frühzeitige Beteiligung gewertet werden. Nun ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Dazu sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich.

Der Planungsverband, (vertreten durch Frau Breitenbach für die planerischen Festsetzungen und Frau Kneucker für die Umweltprüfung und den Umweltbericht) hat einen überarbeiteten Entwurf vorbereitet, der dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt wird. Am 30. August 2023 hat ein Gespräch mit den

Grundstückseigentümern der Fl.Nr. 283 stattgefunden. Hier wurden Wünsche zur Änderung der Planung angebracht, die von Frau Breitenbach überprüft und soweit mit dem beschlossenen städtebaulichen Konzept vereinbar, in die Planung eingearbeitet wurden.

Gegenüber dem vorangegangenen Entwurf haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Die Fläche für den künftigen Kindergarten, JUZ und das Seniorenwohnen wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit Baugebietstyp Mischgebiet (auf Anregung der UIB) anstatt allgemeines Wohngebiet nach der BauNVO festgesetzt. Dies macht Schallschutzmaßnahmen in Form von nicht offenen Fenstern zum Spielplatz und zum Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses entbehrlich.
- Die Grünfläche im Norden des Umgriffs wird offiziell als Ausgleichsfläche bzw. Ökokontofläche festgesetzt. Dies ist in der Form geplant, dass der Ausgleich für die gemeindlichen Grundstücke, das Grundstück der KU Liegenschaft und den anteilige Straßengrundstücken in dieser Grünfläche nachgewiesen wird und der noch zur Verfügung stehende Teil dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben wird. Der Ausgleich für die im Privatbesitz verbleibenden Geschosswohnungsbaugrundstücke mit anteiligem Straßengrund wird von den Grundstückseigentümern auf dem Grundstück FINr. 1702 Gemarkung Amperpettenbach erbracht.
- Vergrößerung der Bauräume, Wegfall eines Straßenbaumes
- Breiter Zufahrtbereich für die Tiefgarage statt schmale Rampe, da für Großgaragen separate Zu- und Abfahrten notwendig sind
- Reduzierte Breite der Ortsrandeingrünung um Abstand zwischen Bepflanzung und Gebäude/ Bauraum zu gewährleisten

In der Anlage zu diesem TOP befindet sich das Beschlussverzeichnis zur BPU-Sitzung vom 19.09.2023.

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

Der Gemeinderat schließt sich der Empfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 19.09.2023 an und fasst folgenden Beschluss: Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Nördlich der Valleystraße i. d. F. vom 21.09.2023 (Anlage zur Niederschrift)

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

#### **Beschluss Nr. 2:**

Der Gemeinderat schließt sich der Empfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 19.09.2023 an und fasst folgenden Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

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

Haimhausen, den 07.12.2023



*Angelika*  
Angelika Keferloher

# B e s c h l u s s

## Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 19.09.2023

### Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 6

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

---

### TOP 2

### **Bebauungsplan Nördlich der Valleystraße; Billigungs- und Auslegungsbeschluss - Vorberatung**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Valleystraße“ im Verfahren **nach § 13 b BauGB** beschlossen. Mit diesem Verfahren konnte auf eine Umweltprüfung und eine Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden.

Es wurde mit Bekanntmachung vom 28.03.23 darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich bis zum 14.04.2023 äußern kann.

Mit Beschluss vom 27.04.2023 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan-Entwurf vom 27.04.2023 gebilligt. Der Entwurf lag vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden beteiligt.

Aufgrund der Änderung des Planentwurfes war eine erneute verkürzte Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen der TöB erforderlich. Die Auslegung zum Entwurf i. d. F. vom 22.06.2023 fand vom 10.07. bis 25.07.2023 statt.

Mit Pressemitteilung vom 18.07.2023 wurde mitgeteilt, dass das Bundesverwaltungsgericht am 18.07. entschieden hat, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht widerspricht und ab sofort nicht mehr angewendet werden kann.

Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung vom 27.07.23 beschlossen, dass in das sog. „Regelverfahren“ übergeleitet wird und die Verwaltung beauftragt, die dazu erforderlichen Unterlagen vorbereiten zu lassen.

Die im Rahmen der vorangegangenen verkürzten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der TöB wurden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Im Regelverfahren sind zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) erforderlich. Die bereits durchgeführten Verfahrensschritte können als frühzeitige Beteiligung gewertet werden. Nun ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Dazu sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich.

Der Planungsverband, (vertreten durch Frau Breitenbach für die planerischen Festsetzungen und Frau Kneucker für die Umweltprüfung und den Umweltbericht) hat einen überarbeiteten Entwurf vorbereitet, der dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt wird.

Am 30.08.2023 hat ein Gespräch mit den Grundstückseigentümern der Fl.Nr. 283 stattgefunden. Hier wurden Wünsche zur Änderung der Planung angebracht, die von Frau Breitenbach überprüft und soweit mit dem beschlossenen städtebaulichen Konzept vereinbart, in die Planung eingearbeitet wurden.

Gegenüber dem vorangegangenen Entwurf haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Die Fläche für den künftigen Kindergarten, JUZ und das Seniorenwohnen wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke mit Baugebietstyp Mischgebiet (auf Anregung der UIB) anstatt allgemeines Wohngebiet nach der BauNVO festgesetzt. Dies macht Schallschutzmaßnahmen in Form von nicht offenbaren Fenstern zum Spielplatz und zum Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses entbehrlich.
- Die Grünfläche im Norden des Umgriffs wird offiziell als Ausgleichsfläche bzw. Ökokontofläche festgesetzt. Dies ist in der Form geplant, dass der Ausgleich für die gemeindlichen Grundstücke, das Grundstück der KU Liegenschaften und den anteilige Straßengrundstücken in dieser Grünfläche nachgewiesen wird und der noch zur Verfügung stehende Teil dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben wird. Der Ausgleich für die im Privatbesitz verbleibenden Geschosswohnungsbaugrundstücke mit anteiligem Straßengrund wird von den Grundstückseigentümern auf dem Grundstück FINr. 1702 Gemarkung Amperettenbach erbracht.
- Vergrößerung der Bauräume, Wegfall eines Straßenbaumes
- Breiter Zufahrtsbereich für die Tiefgarage statt schmaler Rampe, da für Großgaragen separate Zu- und Abfahrten notwendig sind
- Reduzierte Breite der Ortsrandeingrünung um Abstand zwischen Bepflanzung und Gebäude/Bauraum zu gewährleisten.

#### **Diskussionsverlauf:**

GRM Ahlrep erkundigt sich nach der Möglichkeit einer Festsetzung zur Nutzung des Brauchwassers. Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass dies mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan geregelt werden könne. Frau Breitenbach (PV München) bestätigt dies und verweist hierzu auch auf ein ministerielles Schreiben, welches im Anschluss der Sitzung noch in Umlauf gegeben wird.

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

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

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Nördlich der Valleystraße i. d. F. vom 21.09.2023“ (Anlage zur Niederschrift).“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

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

„Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 07.12.2023



*Angelika*  
Angelika Keferloher