

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ beschlossen.

Der hierzu vom Planungsbüro erarbeitete Vorentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung vom 16.11.2023 vorgestellt und erhielt die Zustimmung des Gremiums.

Die Verwaltung und das Planungsbüro wurden daraufhin mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Die Beteiligung ergab, dass eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (d. h. spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung und Relevanzprüfung) und daran anschließend eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist. Diese wurden in Auftrag gegeben und durch das Büro „Naturgutachter“ aus Freising erstellt (Fassung vom 12.09.2024) – s. Anlage zum TOP.

Die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet und liegt in der neuen Fassung vom 22.04.2024 vor (s. Anlage zum TOP).

Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur vorberatenden Behandlung und vorberatenden Abwägung mit der Bitte um entsprechende Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat vorgelegt.

Eine Vertretung des Planungsverbandes wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Nach vorberatender Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat in der Sitzung vom 21.11.2024 um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs ersucht.

Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der Veröffentlichung zum Entwurf nach § 3 Abs 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

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

Haimhausen, den 14.11.2024


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

Sachverhalt:

In der Zeit vom 12.12.2023 bis 31.01.2024 fand gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
3. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-Fürstenfeldbruck
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
5. Stadt Unterschleißheim
6. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim
7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
8. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
9. Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1
10. Energie Südbayern GmbH
11. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
12. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB Pastoralraumanalyse
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflege
21. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
22. Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde im Nachgang aufgrund der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde
23. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Dachau
24. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen

25. Landratsamt Dachau
26. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
27. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
28. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
29. Regionaler Planungsverband München
30. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
31. Wasserwirtschaftsamt München
32. TenneT TSO GmbH
33. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
34. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
35. Bayernets GmbH
36. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
37. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
38. Deutsche Post
39. Landratsamt Dachau, Behindertenbeauftragter
40. Amt für Ländliche Entwicklung
41. Vodafone Kabeldeutschland GmbH
42. Pledoc

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-Fürstenfeldbruck
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
- Stadt Unterschleißheim
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
- Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
- E-Werke Haniel Haimhausen
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflege
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
- Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
- Deutsche Glasfaser, Büro Borken
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Landratsamt Dachau, Behindertenbeauftragter
- Amt für Ländliche Entwicklung

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 23.01.2024
- Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim, Stellungnahme vom 13.12.2023
- Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1, Stellungnahme vom 18.12.2023

- Erzbischöfliches Ordinariat, Stellungnahme vom 19.01.2023
- Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Gemeinde Hebertshausen, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 21.12.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 17.01.2024
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 16.01.2024“
- Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 24.01.2024
- TenneT TSO GmbH, Stellungnahme vom 11.12.2023
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Bayernets GmbH, Stellungnahme vom 12.12.2023
- Deutsche Post, Stellungnahme vom 13.12.2023
- Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Pledoc, Stellungnahme vom 10.01.2024

In den nachfolgenden TOP's (3.1.1- 3.1.14) werden die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 23.01.2024
- Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim, Stellungnahme vom 13.12.2023
- Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1, Stellungnahme vom 18.12.2023

- Erzbischöfliches Ordinariat, Stellungnahme vom 19.01.2023
- Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Gemeinde Hebertshausen, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 21.12.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 17.01.2024
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 16.01.2024
- Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 24.01.2024
- TenneT TSO GmbH, Stellungnahme vom 11.12.2023
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Bayernets GmbH, Stellungnahme vom 12.12.2023
- Deutsche Post, Stellungnahme vom 13.12.2023
- Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Pledoc, Stellungnahme vom 10.01.2024

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.1

Stellungnahme Deutsche Telekom vom 28.12.2023

Sachverhalt:

Die Deutsche Telekom gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, könnten diese angefordert werden bei

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 4 Monate vor Baubeginn in Verbindung mit

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Sie wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist aufgrund des Schreibens nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.2

Stellungnahme Energienetze Bayern vom 11.12.2023

Sachverhalt:

Die Energienetze Bayern gibt folgende Stellungnahme ab:

Mit Schreiben vom 11.12.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen informiert. Bei Interesse und Wirtschaftlichkeit können wird das Objekt mit Erdgas versorgen.

Abwägung:

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme. Sie wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist aufgrund des Schreibens nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Energienetze Bayern zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes sind nicht angezeigt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.11.2024 zu TOP 3.1 und 3.1.1 – 3.1.12 und 3.1.14.

Abstimmungsergebnis: 12 : 2 (angenommen)

Die GRM Ahrep, Bredl, Liebich und Meckel waren zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

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

Haimhausen, den 22.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.3

Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 11.01.2024

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu o. g. Bauleitplanung nimmt ebenfalls im Rahmen der parallelen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung. Die in besagtem Verfahren geäußerten Hinweise gelten auch für die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans. Wir stellen darin fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz mit Dorfgemeinschaftshaus fest. Neben dem Bolzplatz wird ein Bauraum für ein Gebäude mit 250 qm GR festgesetzt. Die Bauleitplanung konkretisiert des Weiteren, dass ausschließlich organische Dünger zulässig sind und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen ist. Zudem wird der Anteil extensiver Wiesen sowie die Bauräume und das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere für das Dorfgemeinschaftshaus, festgesetzt. Eingrünungsmaßnahmen werden ebenfalls festgesetzt sowie die Beleuchtung ausgeschlossen.

Bewertung:

Die geplante Bebauung für das Dorfgemeinschaftshaus kann als untergeordnete Nutzung angesehen werden. Die Nutzung als Bolzplatz mit den entsprechenden Maßgaben zu Pflege und Nutzung ist mit dem Regionalen Grünzug (RP 14 B II Z4.6.1) und dem landschaftlichen Vorranggebiet (RP 14 B I G 1.2.2.04.5) vereinbar. Das als öffentliche Grünfläche festgesetzte Plangebiet ist im Sinne des LEP 3.3 (Z) keine geeignete Siedlungsfläche, um weitere Siedlungsentwicklung daran anzubinden.

Abwägung:

Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die höhere Landesplanungsbehörde zu dem Schluss kommt, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht. Die Bewertung der höheren Landesplanungsbehörde, dass es sich beim Bolzplatz mit Dorfgemeinschaftshaus nicht um eine Siedlungsfläche handelt, deckt sich mit der Einschätzung der Gemeinde. Somit steht die Planung weder dem Anbindegebot entgegen, noch eignet sich das Plangebiet zur Anbindung weiterer Siedlungsflächen, was dem Planungsziel der Gemeinde entspricht. Der Stellungnahme und den darin aufgeführten Argumentationen wird sich voll umfänglich angeschlossen.

Die Gemeinde hält an dieser Sichtweise fest, erkennt aber auch, dass durch die Titelgebung ‚Dorfgemeinschaftshaus‘ mit Terrasse und Lager innerhalb der als Bolzplatz festgesetzten Grünfläche eine andere Art der Bodennutzung vorliegt. Im weiteren Verfahren wird deshalb der Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und Lagergebäudes als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Systematik, wonach Sportplätze, die qua ihrer Größe typischerweise am Siedlungsrand/ im Außenbereich untergebracht sind, entweder als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung, oder als Gemeinbedarf festgesetzt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass allein aus der Änderung der Systematik von Grün „Sport“ zu Gemeinbedarf „sportliche Zwecke“ keine andere Einschätzung bezüglich des Anbindegebots erfolgen kann, da sich an der beabsichtigten Nutzung keine Änderungen ergeben. Im Gegenteil, die Fläche für bauliche Nutzungen werden reduziert und klar zugewiesen:

Dorfgemeinschaftshaus:	115 m ²
Terrasse:	30 m ²
Lager:	100 m ²
Schutzwand:	zwischen Dorfgemeinschaftshaus und Lagergebäude
Fläche für Stellplätze:	50 m ²
Fläche für Fahrradstellplätze:	40 m ²

Hierfür werden in der Gemeinbedarfsfläche „sportliche Zwecke“ die entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichnung (blauer Bauraum mit Baulinie im Norden für die Gebäude, Lärmschutzmaßnahme für die Wand, gesonderter Bauraum für Terrasse, Wegfall der Pkw-Stellplätze östlich des Bauraums) und Text (v.a. GR, Fahrradabstellflächen in GB-Fläche) getroffen und die Begründung und der Umweltbericht angepasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in Planzeichnung und Festsetzung (Gemeinbedarfsfläche für die baulichen Anlagen mit getrennten Bauräumen, Grundflächen und Lärmschutzwand, Anpassen der Stellplatzflächen) geändert. Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika K
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.4

Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde vom 23.04.2024

Sachverhalt:

Die Stellungnahme wird im parallelen Flächennutzungsplanverfahren (18. Änderung) behandelt. Um Rechtssicherheit zu haben, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

„Die Höhere Naturschutzbehörde sieht sich nicht in der Zuständigkeit und verweist auf die UNB, die im vorliegenden Verfahren eine Stellungnahme abgegeben hat.“

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde zur Kenntnis. Änderungen in der Planung ergeben sich daraus nicht.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.5

Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz vom 30.01.2024

Sachverhalt:

Der Landesbund für Vogelschutz gibt folgende Stellungnahme ab:

Der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. KG Dachau lehnt die Änderung des Flächennutzungsplanes und damit das geplante Bauvorhaben in der vorliegenden Fassung ab.

Die Stellungnahme wurde wie folgt ergänzt in einem Telefonat am 16.02.2023 zwischen Vorsitzenden LBV und Planungsverband

- Der Bedarf für Bolzplatz wird kritisch gesehen. Es stellt sich die Frage, wie viele Jugendliche in Ottershausen kicken? Der Bolzplatz wird nur errichtet, um das Dorfgemeinschaftshaus zu rechtfertigen, das ohne Bolzplatz gut auf den Dorfanger passen würde
- Der Bolzplatz an dem Standort ist wegen schlechter Erreichbarkeit für Kinder wenig sinnvoll. Besser wäre der Standort Heigl-Weiher oder Bavarian International School
- Wenn der Bolzplatz an dem Standort verbleibt, dann ist alles im Detail festzusetzen und zu regeln, um Nachteile für die Natur zu vermeiden
- Grundsätzlich ist der LBV gegen jede weitere Nutzung der Fläche, insbesondere gegen die gastronomische Nutzung und deren Betriebszeiten.

Abwägung:

Der Bedarf nach einem sozialen Treffpunkt für Jugend und Vereine im Ortsteil Ottershausen beschäftigt die Gemeinde seit 4 Jahren. Es wurden, unter Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Fachbehörden geeignete Standorte

geprüft. Das Ergebnis wird nun bauleitplanerisch umgesetzt und im Verfahren alle Belange sachgerecht abgewogen.

Was den Standort für Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz anbelangt, wird auf die zu dieser Stellungnahme folgenden weiteren Abwägungsabschnitte verwiesen.

(Weiter im Text der Stellungnahme)

Begründung:

1.

Flächen- und Landschaftsschutz

1.1

Die zu bebauende Ackerfläche grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos LSG-00342.01. Bereits im Nachbargrundstück beginnt das Biotop Nr. 7735-0003, Schwebelbach und begleitende Au- und Feuchtwaldbereiche.

Das Grundstück befindet sich im Regionalen Grünzug und im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet laut gültigem Regionalplan. 2009 wurde das Baugebiet „Mooswiesen“ trotz erheblicher Einwände und Bedenken erweitert. Diese Erweiterung wurde mit der Vorgabe genehmigt, Ausgleichsflächen bzw. Biotopflächen als Puffer zur Mooslandschaft mit einem endgültigen, nicht bebaubaren Dorfrand zu entwickeln. Deshalb ist eben nicht davon auszugehen, dass eine erneute Erweiterung durch ein Dorfgemeinschaftshaus mit den Zielen des Grünzugs und des landschaftlichen Vorbehalts vereinbar ist. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass in der Folge Inhaber angrenzender Eigentumsflächen ebenfalls Ansprüche auf Baurecht oder mindestens ein Anrecht auf Nutzungsänderung daraus ableiten und ggf. auch durchsetzen können.

Abwägung zu 1.1:

Die höhere Landesplanungsbehörde kommt zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht (Regionaler Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet). Auch wird kein Widerspruch zu den Planungszielen des BP „Mooswiesen“ erkannt, da der Bolzplatz als Grünfläche – und damit als „nicht bebaubarer Dorfrand“ verbleibt – und das Dorfgemeinschaftshaus (künftig als Gemeinbedarfsfläche) keine neue Siedlungseinheit im damals gemeinten Sinn darstellt. Mit dem Dorfgemeinschaftshaus als Gemeinbedarfsfläche besteht auch kein Anrecht auf Baurecht oder Nutzungsänderung für die Inhaber der angrenzenden Eigentumsflächen.

Die Nutzung der Fläche als Bolzplatz bedeutet für die angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zwangsläufig eine Verschlechterung. Die Flächen waren noch nie frei von jeglichen Störungen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschimmissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die

umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war, sind weitere Störungen zu verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichfläche zu rechnen ist.

1.2

Im Februar 1998 haben die Naturschutzverbände LBV und BN zusammen mit der Gemeinde Haimhausen, dem Landkreis Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt die direkt angrenzenden, sensiblen Flächen der Schwebelbachaue erworben, um sie langfristig zu schützen und naturschutzfachlich zu entwickeln. Dies wurde bis heute mit Spenden, öffentlichen Geldern und ehrenamtlichem Engagement im Konsens aller Eigentümer umgesetzt. Aktuell sind außerdem weitere Maßnahmen im Rahmen eines Biotop-Vernetzungsprojektes geplant. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Standortwahl der Gemeinde Haimhausen als Miteigentümer dieser Flächen nicht nachvollziehbar und der Verweis auf die Standortverfügbarkeit einigermaßen beliebig und unzureichend begründet. Besonders der traditionell für Dorffeste genutzte Standort an der Dachauer Straße wäre prädestiniert und würde bei entsprechender Planung eine weitere Nutzung als Festplatz nicht ausschließen. Allein die Planung beider Projekte (Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus) an einem Standort generiert erst einen Flächenbedarf, der aus Sicht der Planer nur an diesem Standort erbracht werden kann.

Die Stellungnahme wurde wie folgt ergänzt in einem Telefonat zwischen Vorsitzenden LBV und Planungsverband am 16.02.2023: „Die Fläche sollte besser als LSG genutzt werden.“

Abwägung zu 1.2:

Für das angrenzende Gemeinschaftsgrundstück sind keine Einschränkungen durch die geplante Nutzung ersichtlich. Die Nutzung der Fläche als Bolzplatz bedeutet für die angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Verschlechterung. Die Flächen waren noch nie frei von jeglichen Störungen (Betrieb der Marienmühle, Erholungsnutzung und spielende Kinder in den Ausgleichsflächen des BP Mooswiesen, landwirtschaftliche Nutzung und Verkehr, Nutzung der Gärten der angrenzenden Privatgrundstücke).

Auf das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (keine Verbotstatbestände, siehe dazu Abwägung Punkt 2 „Artenschutz“ der vorliegenden Stellungnahme) vom 12.09.2024 wird Bezug genommen.

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung, bei der auch der Standort an der Dachauer Straße konkret zur Abstimmung stand. Der Standort an der Dachauer Straße scheidet genauso wie alle anderen geprüften potenziellen Standorte aus, da hier kein Bolzplatz realisiert

werden kann, auch wenn hier für das Dorfgemeinschaftshaus gewisse Synergieeffekte genutzt werden könnten.

Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest. Das Dorfgemeinschaftshaus dient dem Zwecke nach als Vereinsheim für die Vereinsmitglieder und Besucher, es ist Lager der Vereinsutensilien und beinhaltet eine Toilette für die Nutzer des Bolzplatzes. Es dient damit sozialen und sportlichen Zwecken (Erholungsfunktion), die an diesem Standort nach Wegfall der Marienmühle fehlen und nun in weniger publikumsintensiver, sanfter Form für die ortsansässigen Vereine wieder geschaffen werden sollen.

1.3

Die Errichtung und der Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses führt zwangsläufig zu Störungen und damit zur Degradierung der angrenzenden, sensiblen Natur- und Auwaldbereiche. Bereits im Normalbetrieb wären die Auswirkungen durch Lärm, Licht und Verkehr erheblich, insbesondere zu den angekündigten Hauptnutzungszeiten abends und nachts. Die Einhaltung der Nutzung bis 22.00 Uhr ist illusorisch und in der Praxis nicht durchsetzbar. Die zusätzlichen, negativen Auswirkungen (Verkehr; Lärm Müll, urinieren am Waldrand etc.) durch größere Feste und sonst. Veranstaltungen sind im Ergebnis wie ein Gastronomiebetrieb zu bewerten und naturschutzfachlich in diesem Bereich weder vertretbar noch hinnehmbar.

Abwägung zu 1.3:

Nach Rücksprache mit der UNB handelt es sich beim Plangebiet um keinen störungsfreien Bereich. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschimmissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war, sind weitere Störungen zu verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichfläche zu rechnen ist.

Auf das Ergebnis (keine Verbotstatbestände) der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 12.09.2024 wird Bezug genommen.

Das Dorfgemeinschaftshaus soll für die örtlichen Vereine, Gruppen und ähnlicher Organisationen zur Verfügung stehen. Die Räumlichkeiten sollen für Vereinsversammlungen, Kartenspiele o. ä. und einem Zusammentreffen der Vereinsmitglieder geöffnet werden. Die Öffnungszeiten richten sich nach den Vereinsmitgliedern. Geöffnet ist nur, wenn Mitglieder der Vereine anwesend sind. Dann steht der Besuch auch Nichtvereinsmitglieder offen. Eine klassische Bewirtung ist aufgrund des ehrenamtlichen Betriebs nicht gegeben. Das Dorfgemeinschaftshaus dient der Freizeitnutzung ohne gewerblichen Gaststättenbezug. Zwischen dem FC Ottershausen und der Gemeinde Haimhausen wird ein entsprechender Nutzungsvertrag geschlossen werden. Die Betriebszeiten

und -beschreibung werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt (geplant ist 19-23:00 Uhr an 3 Tagen pro Woche zzgl. Sonderveranstaltungen).

1.4

Ausgleichsfläche „Mooswiesen“

Im besonderen Maß von der geplanten Bebauung betroffen ist das nördlich angrenzende und 2009 errichtete Ausgleichs-Biotop. Abgesehen davon, dass die seit über 10 Jahren etablierte Fläche erneut tangiert und aufgebaggert werden müsste (lt. Gemeinderatssitzung vom 16.02.2023), hätte die vertikale Struktur der vorgestellten Bebauung eine räumliche Trennung und Verinselung des Biotops zur Folge. Das nach 10 Jahren etablierte und artenschutzrechtlich bis dato nicht erfasste Artenspektrum (z. B. Zauneidechse, Wildbienen etc.) wäre gefährdet. Der 2009 festgeschriebene Übergang zum LSG wäre nicht mehr gegeben. Das Ausgleichs- und Entwicklungsziel wäre somit nicht erreicht und ein erneuter Flächenausgleich notwendig.

Abwägung zu 1.4:

Das Plangebiet ist aktuell landwirtschaftliche Ackerfläche und wird entsprechend intensiv bewirtschaftet und genutzt. Durch den geplanten Bolzplatz werden sich die Nutzung der betreffenden Fläche und die Einwirkungen auf die umgebenden Flächen verändern, jedoch nicht zwangsläufig verschlechtern. Aus Sicht der Gemeinde kann ein Bolzplatz mit extensiv gepflegten Wiesenflächen in den Randbereichen den Übergang zum LSG mindestens so gut bilden wie eine intensiv genutzte Ackerfläche. Die Planung trägt dem Umstand insbesondere dadurch Rechnung, dass im südlichen Geltungsbereich eine Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern sowie im südöstlichen Bereich insgesamt sieben zu pflanzende Laubbäume festgesetzt werden und somit (erstmalig) ein Übergang geschaffen wird.

Die geplanten Gebäude sind lediglich eingeschossig zulässig. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vertikale Struktur zu einer Trennung und Verinselung der Ausgleichsfläche kommt. Die Baumkulisse südlich des Plangebietes stellt eine vertikale Struktur mit wesentlich mehr Einfluss auf die angrenzenden Flächen dar. Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen haben für Kleinlebewesen wie Insekten oder Zauneidechsen ebenfalls eine trennende Wirkung. Die geplanten Gebäude werden im Osten in der Nähe zum Schwarzer Weg situiert, so dass die Erschließung, die Parkplätze und das Gebäude dort gebündelt werden und die trennende Wirkung minimiert wird. Andererseits bietet die Anordnung des Dorfgemeinschaftshauses eine gewisse Abschirmung des Bolzplatzes gegenüber der bestehenden Bebauung und dient somit dem Immissionsschutz.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Ausgleichsfläche für den BP Mooswiesen ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Für den Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Maßnahmen gem. Ziff. 4 der saP vom 12.09.2024 zu beachten. Da die betroffenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs liegen, wird folgende Formulierung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

Die Wege in der Ausgleichsfläche müssen zur Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses aufgebaggert werden. Um zu gewährleisten, dass während dieser Baumaßnahme sämtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgeschlossen werden, sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Die Wege auf denen gebaggert wird, sind seitlich mit Bauzäunen abzusperren
- die Arbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätsphase potenziell vorkommenden heimischen Amphibien und

Reptilien im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar (gemäß §39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) stattfinden.

Alternativ zu den beiden Maßnahmen können, in Abstimmung mit der UNB, zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, die Baumaßnahmen durch eine ÖBB begleitet werden.

2. Artenschutz

2.1

Der Standort für die Bebauung befindet sich im Geltungsbereich der Weichholzaue Schwebelbach mit angrenzenden Niedermoorresten. Die Feldgehölze/Hecken im Ausgleichsbiotop und auf unmittelbar angrenzender Flur gehören zur Feldvogelkulisse. Der gesamte Geltungsbereich ist Lebensraum bedrohter, störungssensibler und auch saP-relevanter Arten:

- a) Avifauna: z. B. Nachtreier, Grauspecht, Kleinspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Grünspecht, Buntspecht, Wasserramsel, Eisvogel, Neuntöter, Waldohreule, Schleiereule, Waldkauz, Baumfalke, Gelbspötter, Trauerschnäpper, Feldschwirl, Wachtel, Rebhuhn, Kiebitz (Brutgebiet ca. 300 m südwestlich) etc.
- b) Fledermäuse: z. B. Mopsfledermaus, Fransenfledermaus, Weißrandfledermaus etc.
- c) Säugetiere: z. B. Mauswiesel, Hermelin, ggf. Haselmaus (wurde nicht untersucht) etc.
- d) Reptilien: z. B. Zauneidechse (Samgraben und Ausgleichsfläche), Ringelnatter, Blindschleiche
- e) Insekten: vor allem Kleinschmetterlinge und Nachtfalter, deren Bestandserfassung 2024 im Rahmen des Vernetzungsprojektes „Moorachse“ beginnen soll und xylobionte Insektenarten

Die Stellungnahme wurde vom Vorsitzenden LBV in einem Telefonat mit dem Planungsverband am 16.02.2023 wie folgt ergänzt:

- Vermutung, dass es sich im Umfeld des Plangebietes um einen FFH-Lebensraum-Typ handelt,
- Hinweis auf das Moorachsen-Konzept
- Hinweis, dass noch in diesem Jahr Kartierungen im angrenzenden Waldstück stattfinden
- Frage, was die UNB zum Artenschutz äußert und ob es diesbezügliche Abstandsregeln gibt

Abwägung zu 2.1:

Nach Rücksprache mit der UNB handelt es sich beim Plangebiet, wie oben bereits angeführt, um keinen störungsfreien Bereich. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschimmissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war, sind weitere Störungen zu

verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichfläche zu rechnen ist.

Die Arten, welche sich auf den Flächen angesiedelt haben, sind demnach an Störungen gewöhnt. Individuelle Fluchtdistanzen von Individuen der gleichen Art sind in Abhängigkeit von deren Gewöhnung an eine Störung sehr unterschiedlich, (z.B. sind Fluchtdistanzen des Flussuferläufers an der Isar deutlich geringer als an der Ammer).

Um den Artenschutz sachgerecht in die Abwägung einzustellen, hat die Gemeinde eine saP beauftragt, deren Bericht vom 12.09.2024 nun vorliegt. Im Fazit kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„Die artenschutzrechtliche Prüfung (...) kommt (...) zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt, für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben.“
Nachgewiesene, geschützte Arten sind die Zauneidechse und zehn Vogelarten (Bachstelze, Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Mehlschwalbe, Schwarzspecht, Star, Stieglitz). Mithin sind zwei Arten, der in der Stellungnahme aufgeführten 31 Arten sicher nachgewiesen (Zauneidechse und Grünspecht).

Die Gemeinde gelangt daher zu der Einschätzung, dass der Betrieb des Bolzplatzes und des geplanten Dorfgemeinschaftshauses zu keinen signifikanten zusätzlichen oder andersartigen Störungen der Fauna führen. Zu vermeiden sind jedoch ungewohnte akustische und optische Reize wie beispielsweise Open Air-Konzerte mit Lautsprecherbeschallung oder das Abbrennen von Feuerwerk. Dies kann jedoch nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden, sondern wird Bestandteil des Pachtvertrages.

Die saP wird den Bauleitplanung als Gutachten beigefügt und deren Ergebnis in Festsetzung, Begründung und Umweltbericht eingefügt.

2.2

Der Druck auf Lebensraum und Fauna wird in den nächsten Jahren durch den „Ersatzbau“ der Höchstspannungsleitung durchs Inhauser Moos enorm zunehmen. Baustellenverkehr, Lärm und der zu erwartende Brutflächenverlust von über 50 ha machen gerade diesen Bereich (nicht das Grundstück selbst) zum Rückzugsgebiet für das Überleben vieler Tierarten.

Abwägung zu 2.2:

Der dargestellte Sachverhalt muss beim Ersatzbau der Höchstspannungsleitung bei der dortigen Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Der Verzicht auf den Bolzplatz an dieser Stelle kann die Beeinträchtigungen nicht kompensieren. Schließlich handelt es sich beim Plangebiet um keinen störungsarmen Bereich, der – wie selbst dargelegt – nicht als Rückzugsgebiet für die beschriebenen Auswirkungen des TenneT-Ersatzneubaus wirken kann.

2.3

Die beschriebenen Ballfanggitter am Gehölzrand stellen ein Kollisionsrisiko für Fledermäuse, Vögel und Nachtfalter dar.

Die Stellungnahme wurde wie folgt ergänzt in einem Telefonat zwischen Vorsitzenden LBV und Planungsverband am 16.02.2023:

Die Ausgleichsfläche ist insektenreich und Futtergebiet für Fledermäuse, diese fliegen genau am Waldrand entlang über die Plangebietsfläche.

Abwägung zu 2.3:

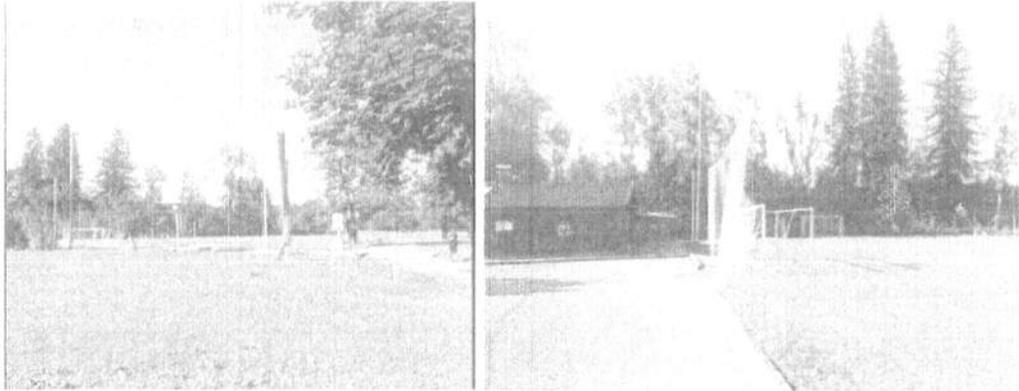
Aus Sicht der Gemeinde ist ein Ballfangnetz jeweils hinter den Toren sinnvoll, damit Bälle nicht in die Ausgleichsflächen, den Schwarzer Weg bzw. in die angrenzenden Äcker gelangen und spielende Kinder hineinlaufen, um die Bälle wieder zu holen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Gefahren werden höher eingestuft als die Beeinträchtigungen durch ein Ballfangnetz.

Die Maschenweite des Ballfangnetzes ist so weit wie möglich und so eng wie nötig zu bemessen. Ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel, Fledermäuse oder Falter ist der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. Eine weitere Minimierungsmaßnahme besteht darin, das Netz wie einen Vorhang zur Seite zu ziehen, wenn der Bolzplatz nicht genutzt wird.

Selbstverständlich wird auf einen ausreichenden Abstand zum Boden geachtet, so dass das Netz keine Barriere für Kleinsäuger wie Igel darstellt (was sich aber erübrigen dürfte, da ein Ballfang-Vorhang zu bevorzugen ist).

Auf die Errichtung eines Ballfangzauns als Vorhang wird künftig hingewiesen (C Hinweise), da dieser nach BayBO (Art 57 Abs. 1 Nr. 10c i.V.m. 2 Nr. 7 BayBO) genehmigungsfrei ist und keiner BPlan-Regelung bedarf. In den Festsetzungen werden die Bestimmungen zu Ballfangnetzen geändert. Deren Lage, Gestaltung und Höhe werden nicht mehr festgesetzt. Stattdessen sind in den Hinweisen formuliert: dass Ballfangnetze hinter den Toren des Bolzplatzes in Form von verschiebbaren Netzvorhängen vorzusehen sind. In der Begründung wird erläutert, dass damit den widersprüchlichen Vorgaben des Artenschutzes (Vermeidung von Störungen durch in die Ausgleichsfläche fliegende Bälle und gleichzeitig Kollisionsrisiko für z.B. Fledermäuse und Barriere für Kleinsäuger) optimal entsprochen werden kann.

Beispiel eines Ballfangvorhangs in der Gemeinde Schwaigen, Landkreis GAP (Lage des Fußballplatzes z.T im FFH-Gebiet und in Biotop-Fläche):



2.4

Lichtemissionen durch die Platzbeleuchtung sind schädlich für Insekten und Fledermäuse

Abwägung zu 2.4:

Aus Artenschutzgründen ist eine Beleuchtung (Flutlicht) am Bolzplatz bereits in den aktuellen Festsetzungen ausgeschlossen. Um die Beeinträchtigungen der Insektenfauna zu minimieren, ist für die Außenbeleuchtung des Dorfgemeinschaftshauses eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Die Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanverfahren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen gem. der saP vom 12.09.2024 zum künstlichen Licht werden eingehalten.

Ein offizieller Spielbetrieb vergleichbar mit den auf Sportplätzen stattfindenden Spielen und Turnieren ist auf dem Bolzplatz nicht vorgesehen.

2.5

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Kottermair GmbH bezieht sich ausschließlich auf die Beeinträchtigung des Wohngebietes. Die Auswirkungen auf den Naturraum werden nicht beleuchtet. Das Schallszenario ist gefällig konstruiert.

Abwägung zu 2.5:

Wie zu Ziff. 2.1 ausgeführt, handelt es sich um keinen störungsfreien Bereich. Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet (aktuelle Fassung 22.04.2024) und die von der Gemeinde und den FC Ottershausen als Pächter gewollten Betriebszeiten für Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus angepasst. Selbst mit diesen ggü. der alten Berechnung erweiterten Öffnungszeiten, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange bestehen, da die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen in der Planung vollumfänglich umgesetzt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Ost-West-Ausrichtung beider Gebäude mit verbindender Wand und die nach Norden nachts zuschließenden Fenster) werden verbindlich festgesetzt. Zudem werden folgende Betriebszeiten in der Begründung aufgenommen:

Lt. Schallschutzgutachten sind folgende Zeiten möglich:

Bolzplatz 7-22 Uhr

Dorfgemeinschaftshaus 10-24 Uhr,

Die Gemeinde beabsichtigt eine Öffnung hauptsächlich von 19-23 Uhr an 3 Tagen die Woche, mit ca. 15 Personen sowie Sonderveranstaltungen zu anderen Nutzungszeiten mit max. 50 Personen.

Die Begründung und der Umweltbericht werden dementsprechend angepasst.

Gegenüber möglicher Beeinträchtigung des Naturraums infolge von Lärm fehlen einschlägige Regelwerke als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage. Hier kann nur auf das Ergebnis der saP zurückgegriffen werden, wonach Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbote bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu Beleuchtung, Baustellenmaßnahmen (außerhalb der Brutzeit und Sommerquartierszeit), Betriebszeiten (Lärm nicht während der Nachtzeit) und Zaun ggü. Eidechsenhabitaten ausgeschlossen werden können. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3. Verkehr

Die Anbindung der Fläche soll über den „Schwarzer Weg“ erfolgen. Ein vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg mit einem Durchfahrtsverbot und dem Zusatz „landwirtschaftlicher Verkehr frei“. Zur Erschließung des geplanten Freizeitgeländes müsste der Weg für den allgemeinen Verkehr freigegeben oder in eine Anliegerstraße umgewidmet werden. Dies ist aus folgenden Gründen abzulehnen:

3.1

Der Feldweg DoB befindet sich bereits im Landschaftsschutzgebiet und somit ist eine allgemeine Verkehrsfreigabe mit den Zielen des Landschaftsschutzes und des Grünzugs nicht vereinbar.

Abwägung zu 3 und 3.1:

DoB (Deckschicht ohne Bindemittel) bedeutet, dass die Deckschicht der Straße wassergebunden, nicht asphaltiert ist.

Der Schwarzer Weg ist als Ortsverbindungsstraße gewidmet. Er ist asphaltiert und nicht als wassergebundener Weg ausgebildet. Dies trifft auf den südlich des Plangebiets verlaufenden Mühlweg zu, der außerhalb des Geltungsbereichs ohne jede Erschließungsfunktion für den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus verläuft.

Durch das betreffende LSG und den Regionalen Grünzug führen auch andere öffentliche Straßen, die deutlich stärker befahren sind als der Schwarzer Weg. Es ist nicht erkennbar, dass eine Öffnung des Schwarzer Wegs bis zum Bolzplatz für den allgemeinen Verkehr dem Schutzzweck des LSG oder den Zielen des Regionalen Grünzugs entgegensteht.

Auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde, wonach keine Beeinträchtigung der Funktionen des Grünzuges und des Vorbehaltsgebietes gesehen werden, wird Bezug genommen.

3.2

Die bisherige Praxis zeigt, dass der Weg täglich von einer erheblichen Anzahl von Fahrzeugen ohne Berechtigung genutzt wird und die Gemeinde dies duldet. Zumindest gibt es laut Auskünften der Anlieger keine von der Gemeinde veranlassten Kontrollen. Es ist offensichtlich, dass sich durch die Duldung bereits eine Abkürzung jenseits der B 13, mitten durch das Landschaftsschutzgebiet Inhauser Moos etabliert hat. Um die Auswirkungen auf Anwohner und Kinderspielplatz korrekt beurteilen zu können, wäre eine Verkehrszählung vorzulegen.

Abwägung zu 3.2:

Die aktuelle dargelegte (rechtswidrige) Nutzung des Schwarzer Wegs ist nicht Bestandteil der gegenständlichen Bauleitplanung und ist außerhalb des Verfahrens mit dem Ordnungsamt der Gemeinde zu klären.

3.3

Die Anzahl der geplanten Stell-/Parkplätze ist weltfremd. Selbst bei kleineren Veranstaltungen/Treffen gibt es keine Parkmöglichkeiten, die dem Bedarf annähernd gerecht werden.

Abwägung zu 3.3:

Das Dorfgemeinschaftshaus und der Bolzplatz dienen ausdrücklich dem Bedarf aus dem Ortsteil, so dass davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil der Nutzer zu Fuß oder mit dem Rad kommen werden. Pkw-Fahrten für derart kurze Strecken sind absolut zu vermeiden. Deshalb darf und soll gerade kein überdimensioniertes Angebot für PKW-Verkehr geschaffen werden. Dies würde zweifelsohne genutzt. Bequeme Angebote für Pkw- Nutzung würden dazu führen, mehr Pkw-Verkehr zu erzeugen. Gleichzeitig entspricht die Anzahl der geforderten Stellplätze dem Gebot des Flächensparens, welchem bei der Planung ein großes Gewicht beigemessen wurde. Es ist zu betonen, dass es sich bei der Nutzung um ein durch Vereine aus dem Ortsteil betriebenen Treffpunkt handelt. Die Nutzungsmöglichkeiten und -zeiten werden im Pachtvertrag entsprechend des Schallschutzgutachtens geregelt und in der Begründung erläutert.

Die Grundlage für den Stellplatzbedarf ist in der Begründung falsch wiedergegeben. Dort wurde die kommunalen Stellplatzsatzung als einschlägig angegeben. Tatsächlich sind dort keine Bolzplätze geregelt, der Nachweis müsste daher entsprechend der GaStellV erfolgen. Allerdings werden hier nur „Sportplätze ohne Besucherplätze (= Trainingsplätze)“ mit 1 Stpl. je 300 m² Sportfläche aufgeführt. Da es sich um einen reinen Bolzplatz handelt, der nicht mit einem Sportplatz vergleichbar ist (dem entspricht auch die Regelung in der 18.BImSchV, wonach ein Bolzplatz nicht zu Sportanlagen gehört), ist eine Stellplatzberechnung für den Teil der öffentlichen Grünfläche entbehrlich.

Einschlägig erscheint vielmehr der Stellplatzbedarf für das Dorfgemeinschaftshaus, der in Anlehnung an die Stellplatzanforderung für Gaststätten gemäß der Haimhauser Stellplatzsatzung ermittelt werden kann. Da es sich jedoch nicht um eine öffentliche Gaststätte handelt, sondern um einen vereinsgeführten Treffpunkt für den Ortsteil, ist ein Abschlag an Stellplätzen bzw. in der Berechnung bei der Größe des Gastraums vertretbar.

Stellplatz Gaststätte lt. Satzung:	Annahme Stellplatz Dorfgemeinschaftshaus
	(mit 115 m ² GR, Gastraum ca. 60 m ²)
je 15 m ² Gastraum ein Stellplatz	= 4 Stellplätze

Aufgrund der Zielsetzungen der Gemeinde, gar nicht erst PKW- Verkehr zu erzeugen, wo dieser nicht nötig ist (zu Fuß, mit dem Rad), werden max. 4 Stellplätze (ca. 50 m²) und ausreichend Fläche zum Abstellen von Fahrrädern (ca. 40 m²) festgesetzt.

Sollte es wider Erwarten zu wildem Parken im LSG kommen, ist dem ordnungsrechtlich entsprechend zu begegnen.

Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend der geänderten Stellplatzzahl (4 Pkw + 40 m² Fahrradabstell) und -berechnung angepasst.

3.4

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt Anwohner, Vegetation und v. a. spielende Kinder durch massive Staubentwicklung, gerade in den trockenen Sommermonaten.

3.5

Zwangsläufig erhöht sich die Verkehrsgefährdung am Kinderspielplatz „Schwarzer Weg“

Abwägung zu 3.4 und 3.5:

Die Straße bis zum Bolzplatz ist bereits asphaltiert und weitgehend staubfrei. Das Verkehrsaufkommen wird nach wie vor gering sein. Das Dorfgemeinschaftshaus und der Bolzplatz sind insbesondere ein Angebot für die Bevölkerung von Ottershausen. Die Zielgruppe kann und sollte somit auf die Nutzung des Autos verzichten.

Der Spielplatz ist über die gesamte Länge eingezäunt. Zu- bzw. Ausgänge befinden sich im Norden und im Süden je einer. Im Vergleich hierzu befindet sich eine Vielzahl an Grundstücksausfahrten entlang der Mühlenstraße. Auch hier besteht die Gefahr, dass Kinder vor ein vorbeifahrendes Auto laufen. Die Gemeinde hält die Verkehrsführung über den Schwarzer Weg für die sicherere Variante, zumal die Öffnungszeiten des Dorfgemeinschaftshauses am Abend geplant sind, wenn sich zumindest kleinere Kinder nicht mehr und ggf. nur unter Aufsicht am Spielplatz aufhalten.

3.6

Eine zusätzliche Nutzung der Mühlenstraße zur An- und Abfahrt und/oder als Parkmöglichkeit ist vorprogrammiert und kann nur durch Abschränkung verhindert werden. Als Miteigentümer des Feldweges am südlichen Ende der Mühlenstraße lehnt der LBV diese Nutzung ab.

Abwägung zu 3.6:

Die Mühlenstraße ist nicht im Umgriff der Planung, genauso wie der Schwarzer Weg. In der Planung wird, nicht zuletzt über die Lage der Stellplätze eindeutig der Schwarzer Weg als Erschließungsstraße vorgesehen. Die zu Fuß und mit Rad kommenden Besucher können den Mühlenweg oder den Weg über die Ausgleichsfläche nehmen.

Früher fungierte die Marienmühle als Treffpunkt der Vereine, um sie zu erreichen, fuhr – wer unbedingt fahren musste – über die Mühlenstraße. Eine Verschlechterung ggü. der heutigen/ früheren Situation kann durch den Bolzplatz und den i. d. R. an drei Abenden geöffneten Dorfgemeinschaftshaus nicht erkannt werden.

Schlussbemerkung

Abschließend möchten wir ausdrücklich betonen, dass der LBV den Bedarf der Gemeinde anerkennt und die Bereitstellungsabsicht eines Bolzplatzes für Jugendliche sehr begrüßt. Deshalb empfehlen wir die Planung beider Projekte an einem Standort aufzugeben, um zumindest für die Jugend eine zeitnahe Lösung realisieren zu können. Des Weiteren empfehlen wir erneut bei künftigen Vorhaben die Naturschutzverbände bereits im Vorfeld in die Planungen einzubinden. Der Umwelttisch der Gemeinde Haimhausen wäre der geeignete Rahmen gewesen, um eine bessere Lösung zu finden und Kosten zu sparen.

Abwägung zu Schlussbemerkung:

Der Bedarf nach einem sozialen Treffpunkt für Jugend und Vereine im Ortsteil Ottershausen beschäftigt die Gemeinde seit 4 Jahren. Es wurden, unter Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden geeignete Standorte geprüft. Das Ergebnis wird nun bauleitplanerisch umgesetzt und im Verfahren alle Belange sachgerecht abgewogen. Zum gemeinsamen Standort wird auf die Abwägung zu 1.2 hingewiesen. Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung. Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest, da kein anderer Standort für die kombinierte Nutzung verfügbar ist. Der Standortnachweis wurde in der Begründung geführt. Ein anderer Standort, auf welchem beide Nutzungen kombiniert untergebracht werden können, wurde nicht gefunden. Auch die untere Naturschutzbehörde war bei der Standortwahl im Vorfeld eingebunden, so dass diesbezügliche Herausforderungen, insbesondere bei der Flächenverfügbarkeit bekannt sind.

Die Mitglieder des LBV haben wie alle anderen Bürger im Rahmen der Umfrage Kenntnis über das geplante Vorhaben erhalten. Die Möglichkeit zum Dialog war somit gegeben – zumal das Beratungsgeschehen im GR aktiv verfolgt wird.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in Planzeichnung und Festsetzung (2 Bauräume für Dorfgemeinschaftshaus und Lage mit verbindender Lärmschutzwand, nächtliche Fensterschließung, Änderung der Stellplatzfläche und Fahrradabstellflächen, Löschen Ballfangzaun), Hinweisen (zu den Wegen in der Ausgleichsfläche bezgl. Artenschutzmaßnahmen, zu Ballfangvorhang, Artenschutz) sowie in der Begründung (Verweis auf die saP, Stellplatzberechnung, Immissionsschutz und Betriebszeiten) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.6

Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Haimhausen vom 20.05.2022

Sachverhalt:

Der Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Haimhausen gab mit Schreiben vom Mai 2022 nachfolgende Stellungnahme gegenüber dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ab. Der Planungsverband sicherte zu, dass falls der Planungsverband mit der Erarbeitung einer Bauleitplanung beauftragt wird, die Stellungnahme im Rahmen der Abwägung behandelt werden wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 12.12.23 bis 31.01.2024 wurde keine erneute Stellungnahme vorgebracht.

Die Stellungnahme vom Mai 2022 lautet wie folgt:

es war mir möglich in Erfahrung zu bringen, dass Sie an der Veränderung des obigen Bebauungsplanes Mooswiesen in Haimhausen - Ottershausen tätig sind. Als langjähriger Vorstand der Ortsgruppe Haimhausen des BN und mit dem damaligen Bebauungsplan betraut, möchte ich dazu Stellung nehmen und Sie bitten, meine Bedenken bei Ihrer Entscheidung mit zu berücksichtigen.

Schon die Auswahl des Baugebietes war 2009 nicht ohne Widerspruch. Ein so großes Baugebiet direkt in den Übergang ins Dachauer Moos zu setzen, soll auch damals in Ihrem Haus nicht gerade Begeisterung ausgelöst haben.

Aber durch die Anordnung von Grundstücken als Ausgleichsfläche zwischen Wohngebiet und freier Landschaft konnten wir uns zur Zustimmung durchringen. Das war akzeptabel!

Aber im Umweltbericht, der einen wesentlichen Teil des Bebauungsplanes ausmacht, hat man uns beruhigt mit dem Text „Durch die Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen Baugebiet und freier Landschaft werden unwiderruflich weitere bauliche Begehrlichkeiten unterbunden“ Umweltbericht S. 21

d) und e) und andere Anmerkungen. Was sind diese Aussagen wert, wenn man nach 10 Jahren davon nichts mehr wissen will und munter umplant. Wir vom BN und mit Sicherheit viele Anwohner fühlen sich doch betrogen, wenn jetzt ein lautstarker Bolzplatz und dazu ein teilweise bewirtschaftetes Ortshaus direkt an der Grenze zur freien Landschaft entstehen soll. Da sind in den warmen Monaten mit Sicherheit jeden Tag lautstarke Aktivitäten zu erwarten. Mit meiner Vorstellung von Naturschutz hat das nichts zu tun. Und mit Ihrer??

Der Bund Naturschutz ist anteiliger Besitzer der Nachbargrundstücke und wir wollen uns die Entwertung unserer angrenzenden Grundstücke nicht gefallen lassen.

Nachdem die UNB Dachau wachweich reagiert, erhoffe ich mir von Ihnen, dass Sie darauf pochen, dass die schriftlichen Versprechen auch eingehalten werden. Sollten Sie sich nicht auf die Seite der immer eingeschränkteren Natur stellen, behalte ich mir vor, im Namen des Bund Naturschutz das ganze Genehmigungsverfahren auch gerichtlich prüfen zu lassen.

Abwägung:

Auf das Ergebnis der saP vom 12.09.2024 wird verwiesen. Die dort empfohlenen Maßnahmen werden in die Festsetzungen und Hinweisen übernommen.

Auf das Ergebnis der saP vom 12.09.2024 wird verwiesen. Die dort empfohlenen Maßnahmen werden in die Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Es handelt sich bei der gegenständlichen Planung, nicht um eine Siedlungserweiterung (siehe auch Einschätzung der höheren Landesplanungsbehörde). Dies ändert sich aus Sicht der Gemeinde auch dann nicht, wenn wie nun beabsichtigt, der Flächenanteil des Dorfgemeinschaftshauses als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Dies lässt keinen Widerspruch zu den Planungszielen aus dem Jahr 2011 erkennen, da es sich nicht um Siedlungsflächen im seinerzeit gedachten Sinne handelt, sondern um eine Sportfläche als Grün- und Gemeinbedarfsfläche, von der eine weitere Siedlungsentwicklung nicht abgeleitet werden kann.

Auch wenn dies anders betrachtet werden würde, muss erkannt werden, dass im Rahmen der Planungshoheit auch bestehende Bauleitpläne geändert werden können. Hierfür sind entsprechende Gründe – letztlich auch wie bei der Neuaufstellung – erforderlich. Werden durch die Änderung ursprünglich verfolgte Planungsziele aufgegeben, ist dies entsprechend (städtebaulich) zu begründen.

Zum „finalen Siedlungsabschluss“ im BP Mooswiesen ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Fläche handelt, die einen sanften Übergang in die freie Landschaft ermöglicht. Soweit in der Begründung zum FNP ausgeführt wird, dass durch die Anordnung der Grünflächen „bauliche Begehrlichkeiten unterbunden werden“ sollen, sind aus der gegenständlichen Planung solche auch nicht abzuleiten. Aus Sicht der Gemeinde besteht keine Veranlassung für eine Begründung möglicherweise abweichender Planungsziele, da dies nicht gegeben ist.

Des Weiteren wird in den Begründungen auch damit argumentiert, dass der begrünte Siedlungsabschluss „für die umgebenden Baugebiete einen sozialen Treffpunkt mit entsprechender Aufenthaltsqualität darstellen“ soll – gerade dies wird mit dem Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshause unterstützt. In der Vergangenheit hat diese Funktion die Gaststätte Marienmühle in äquivalenter Lage (auch Siedlungsrand-Landschaft) übernommen, deren Betrieb aus der Öffentlichkeit und von

Fachbehörden nicht in Zweifel gezogen wurde. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig bis in die späten Abendstunden zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichfläche zu rechnen ist.

Soweit Eigentümer Grundstücke im Vertrauen auf eine Lage zum nicht mehr zu bebauenden Außenbereich erworben haben, ist dies zwar abwägungsrelevant, planungsschadensrechtliche Ansprüche können aber hieraus nicht entstehen.

Ferner handelt sich beim Bolzplatz um eine der Lage nach verträgliche Nutzung, die keinen Pkw-Verkehr generiert und aus Sicht des Immissionsschutzes unbedenklich ist. Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz (siehe Gutachten) ist auch der Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses unbedenklich. Es handelt sich um ein Vereinsheim, das nur im Ehrenamtsbetrieb (der Ottershausener Vereinsmitglieder) geöffnet hat. Vorgaben zu den nötigen Stellplätzen werden im BPlan noch angepasst (von 7 auf 4 Stellplätze) und Vorgaben zum Immissionsschutz in den Festsetzungen und der Begründung ergänzt und im Pachtvertrag verbindlich umgesetzt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Haimhausen zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird auch aufgrund der übrigen Stellungnahmen in Planzeichnung und Festsetzung (Änderung der Stellplatzfläche und Fahrradabstellflächen, Maßnahmen Immissionsschutz), Hinweisen (zu den Wegen in der Ausgleichfläche bezgl. Artenschutzmaßnahmen, zu Betriebszeiten des Dorfgemeinschaftshauses) sowie in der Begründung (Verweis auf die saP, Stellplatzberechnung, Immissionsschutz und Betriebszeiten) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika K
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.7

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange vom 26.01.2024

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange gibt folgende
Stellungnahme ab:

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

Planerische Belange:

1.

Auf die ablehnende Stellungnahme zur FNP-Änderung wird hingewiesen. Diese gilt
in puncto Lage im Außenbereich, nicht angebundener Standort und Erschließung für
den Bebauungsplan sinngemäß.

4.

Der Gemeinde wird angeraten, die vorgelegte Planung nicht weiterzuverfolgen.

Abwägung zu 1 und 4:

Die Bewertung der höheren Landesplanungsbehörde, dass es sich beim Bolzplatz
mit angegliedertem Dorfgemeinschaftshaus nicht um eine Siedlungsfläche handelt,
deckt sich mit der Einschätzung der Gemeinde. Somit steht die Planung weder dem
Anbindegebot entgegen, noch eignet sich das Plangebiet zur Anbindung weiterer
Siedlungsflächen, was dem Planungsziel der Gemeinde entspricht. Dies ändert sich
aus Sicht der Gemeinde auch dann nicht, wenn wie nun beabsichtigt, der
Flächenanteil des Dorfgemeinschaftshauses als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt
wird.

Die verkehrliche Erschließung des Bolzplatzes und des Dorfgemeinschaftshauses
erscheint die über den Schwarzer Weg als die verträglichste. Der Spielplatz ist über
die gesamte Länge eingezäunt. Zu- bzw. Ausgänge befinden sich im Norden und im

Süden je einer. Im Vergleich hierzu befindet sich eine Vielzahl an Grundstücksausfahrten entlang der Mühlenstraße. Auch hier besteht die Gefahr, dass Kinder vor ein vorbeifahrendes Auto laufen. Zudem sind möglichst wenige Anwohner von der Erschließung direkt betroffen.

Dabei ist anzumerken, dass es sich beim Dorfgemeinschaftshaus um keine reguläre Gaststätte handelt, sondern ehrenamtlich betrieben wird. Darüber hinaus dient das Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Ottershausen, so dass davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil der Nutzer das Dorfgemeinschaftshaus zu Fuß oder mit dem Rad erreichen kann.

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung und der Art und Weise des beabsichtigten ehrenamtlichen Betriebs. Getrennte Standorte sind logistisch und organisatorisch nach Rücksprache mit den Ehrenamtlichen aufgrund mangelnder Kapazität nicht möglich. Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest, da kein anderer Standort für die kombinierte Nutzung verfügbar ist. Der Standortnachweis wurde in der Begründung geführt. Ein anderer Standort, auf welchem beide Nutzungen kombiniert untergebracht werden können, wurde – auch nach erneuter Prüfung im Rahmen der Abwägung – nicht gefunden. Auch die untere Naturschutzbehörde war bei der Standortwahl im Vorfeld eingebunden, so dass diesbezügliche Herausforderungen, insbesondere bei der Flächenverfügbarkeit bekannt sind.

2.

Die vorgelegte Planung wird äußerst kritisch beurteilt.

Die Ausweisung eines Bauraumes von 9 x 60 m für ein Dorfgemeinschaftshaus wirft die Frage auf, ob hier wirklich ein Dorfgemeinschaftshaus entstehen soll. Der Zuschnitt des Bauraumes scheint eher für Stockbahnen oder Kegelbahnen geeignet, weniger jedoch für einen Gemeinschaftsraum. Hier wäre die Ausweisung der Bauräume auf die geplante Nutzung zurechtzuschneiden bzw. zu reduzieren.

Abwägung zu 2:

Die Festsetzungen zum Bauraum, GR und Nutzungsart werden entsprechend der geplanten Nutzungen wie folgt angepasst und reduziert.

Für die baulichen Anlagen wird Bauraum in einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Es wird eine GR von 115 m² für ein Dorfgemeinschaftshaus mit einem auf Vereinsbasis an im wesentlichen drei Abenden (und Sonderveranstaltungen aus dem Ortsteil) betriebenem Gastraum und 30 m² Terrasse sowie ein Bauraum für mit ein GR von 100 m² für einen Lagerraum festgesetzt.

3.

Was die Stellplätze betrifft, so sollten hier im Gegenzug realistische Ansätze für die erforderlichen Stellplätze getroffen werden. Die 7 Stellplätze sind in Bezug auf die GR von 250m² alles andere als ausreichend, insbesondere bei schlechter Witterung.

Abwägung zu 3:

Die GR für das Dorfgemeinschaftshaus beträgt nunmehr 115 m² statt 250 m². Zudem wird rechnerisch von einer Größe des Gastraums von um die 60 m² ausgegangen, der an drei Abenden pro Woche ehrenamtlich geöffnet ist. Nach sinngemäßer Anwendung der Haimhauser Stellplatzsatzung (die nur gewerbliche Gaststätten und keine im Sinne eines Vereinsheims regelt), ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen. Gerade auch aufgrund der Lage der Fläche, aber auch mit Blick auf deren Nutzungsart (Freizeit- und Treffmöglichkeit für den Ortsteil) soll eine unnötig hohe Flächenversiegelung für unnötige Pkw-Fahrten ausdrücklich vermeiden werden.

Das Dorfgemeinschaftshaus und der Bolzplatz dienen ausdrücklich dem Bedarf aus dem Ortsteil, so dass davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil der Nutzer zu Fuß oder mit dem Rad kommen werden. Viel Angebot für Pkw-Flächen erzeugt viel PKW-Verkehr, wenig Angebot, erzeugt weniger Verkehr.

Gleichzeitig soll dem Gebot des Flächensparens entsprochen werden, welchem bei der Planung ein großes Gewicht beigemessen wurde. Ein minimiertes Stellplatzangebot bietet Anreiz für angepasstes Handeln.

Die Grundlage für den Stellplatzbedarf ist in der Begründung falsch wiedergegeben und wird korrigiert. Dort wurde die kommunalen Stellplatzsatzung als einschlägig angegeben. Tatsächlich sind dort keine Bolzplätze geregelt, der Nachweis müsste daher entsprechend der GaStellV erfolgen. Allerdings werden hier nur „Sportplätze ohne Besucherplätze (= Trainingsplätze)“ mit 1 Stpl. je 300 m² Sportfläche aufgeführt. Da es sich um einen reinen Bolzplatz handelt, der nicht mit einem Sportplatz vergleichbar ist (dem entspricht auch die Regelung in der 18.BImSchV, wonach ein Bolzplatz nicht zu Sportanlagen gehört), ist eine Stellplatzberechnung für den Teil der öffentlichen Grünfläche entbehrlich.

Einschlägig erscheint vielmehr der Stellplatzbedarf für das Dorfgemeinschaftshaus, der in Anlehnung an die Stellplatzanforderung für Gaststätten gemäß der Haimhauser Stellplatzsatzung ermittelt werden kann. Da es sich jedoch nicht um eine öffentliche Gaststätte handelt, sondern um einen vereinsgeführten Treffpunkt für den Ortsteil, ist ein Abschlag an Stellplätzen bzw. in der Berechnung bei der Größe des Gastraums vertretbar.

Stellplatz Gaststätte lt. Satzung:	Annahme Stellplatz Dorfgemeinschaftshaus
je 15 m ² Gastraum ein Stellplatz	(mit 115 m ² GR, Gastraum ca. 60 m ²) = 4 Stellplätze

Aufgrund der Zielsetzungen der Gemeinde, gar nicht erst PKW- Verkehr zu erzeugen, wo dieser nicht nötig ist (zu Fuß, mit dem Rad), werden max. 4 Stellplätze (ca. 50 m²) und ausreichend Fläche zum Abstellen von Fahrrädern (ca. 40 m²) festgesetzt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird mit 7 Stellplätzen gerechnet. Dennoch kommt sie zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte unterschritten werden und Spitzenpegel nicht auftreten. Da nun drei Stellplätze weniger geplant sind, darf davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben bezüglich der Verkehrsimmissionen erst recht auf der sicheren Seite ist. Dies wird in der Begründung entsprechend aktualisiert.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Planerische Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in Planzeichnung und Festsetzungen (2 Bauräume für Dorfgemeinschaftshaus und Lage mit verbindender Lärmschutzwand und Terrasse, Änderung der Stellplatzfläche und Fahrradabstellflächen) sowie in der Begründung (Stellplatzberechnung, Immissionsschutz und Betriebszeiten) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 25.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.8

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange vom 23.01.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange vom 23.01.2024 gibt folgende Stellungnahme ab:

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

Die Planung wird aus bauleitplanerischer Sicht kritisch gesehen.

1.

Die Lage des überplanten Gebietes liegt abgesetzt vom derzeitigen Ortsrand Ottershausen im ausgewiesenen „Regionalen Grünzug“ und im „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“ des Regionalplans sowie des Biotopverbundsystems. Der Aussage in der Begründung unter Punkt 2.4 letzter Absatz kann nicht gefolgt werden. Nur weil bei der Realisierung des nördlich gelegenen Wohngebiets eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen des Regionalplans vereinbar war, heißt das nicht, dass dies beim nun geplanten Bolzplatz und dem Dorfgemeinschaftshaus auch so ist. Die Planung insbesondere des Dorfgemeinschaftshauses widerspricht eigentlich dem Grundsatz des „Regionalen Grünzugs“, diese Fläche von Bebauung freizuhalten.

Abwägung zu 1:

Aus Sicht der Gemeinde stellen der Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus keine Siedlungserweiterung dar. Diese Einschätzung wird von der Höheren Landesplanungsbehörde in ihrer aktuellen Stellungnahme geteilt. Die Höhere Landesplanungsbehörde kommt zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht. Dies ändert sich aus Sicht der Gemeinde auch dann nicht, wenn wie nun beabsichtigt, der

Flächenanteil des Dorfgemeinschaftshauses als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Die Nutzung der Fläche als Bolzplatz bedeutet für die angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zwangsläufig eine Verschlechterung. Die Flächen waren noch nie frei von jeglichen Störungen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschimmissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen.

2.

An dieser Stelle wird auch darauf verwiesen, dass die Gemeinde bei der Planung des nördlich gelegenen Wohngebietes in der Begründung und im Umweltbericht hierzu u.a. festgelegt hat, „dass durch die Festsetzungen der Grünordnung und die Situierung der Gebäude- und insbesondere durch die unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Lage der Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung wird ein endgültiger Siedlungsabschluss zur freien Landschaft geschaffen.“ Es wird deshalb empfohlen, nochmals innerorts nach geeigneteren und nicht vorbelasteten Flächen zu suchen.

Abwägung zu 2:

Da es sich bei der gegenständlichen Planung, nicht nur nach Einschätzung der Gemeinde, sondern auch der der Höheren Landesplanungsbehörde, nicht um eine Siedlungserweiterung handelt, entspricht die Gemeinde durch die aktuelle Planung den Zielen des Bebauungsplans Mooswiesen und der 9. FNP-Änderung. Die Darstellung einer Grünfläche nun neu einer Gemeinbedarfsfläche lässt keinen Widerspruch zu den Planungszielen aus dem Jahr 2011 erkennen.

Im weiteren Verfahren wird, um den Planungswillen der Gemeinde und den gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich nachzukommen, eine Grünfläche für den Bolzplatz und eine Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke festgesetzt, in der im Bebauungsplan ein Bauraum für das Dorfgemeinschaftshaus, das im Kern ein Vereinsheim für die Ottershausener Vereine ist (die Betriebsbeschreibung wird künftig in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und ist im Pachtvertrag umzusetzen) und das Lagergebäude eingetragen werden. Ob sich damit die Einschätzung der Regierung bezüglich des Anbindegebots verändert, bleibt abzuwarten. Klar ist aber, dass es lage- und anlagebedingt üblich ist, Grünflächen für sportliche Zwecke mit Vereinsheimen in Randlage oder Außenbereich unterzubringen.

Zudem ist anzuerkennen, dass im Rahmen der Planungshoheit bestehende Bauleitpläne geändert werden können. Hierfür sind entsprechende Gründe – letztlich auch wie bei der Neuaufstellung – erforderlich. Werden durch die Änderung ursprünglich verfolgte Planungsziele aufgegeben, ist dies eben entsprechend (städtebaulich) zu begründen.

Zum „finalen Siedlungsabschluss“ im BP Mooswiesen ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Fläche handelt, die einen sanften Übergang in die freie Landschaft ermöglicht. Soweit in der Begründung zum FNP ausgeführt wird,

dass durch die Anordnung der Grünflächen „bauliche Begehrlichkeiten unterbunden werden“ sollen, sind zudem gerade keine Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen mit klar definierter Sondernutzung gemeint. Bauliche Begehrlichkeiten lassen sich aus der gegenständlichen Planung nicht ableiten. Somit besteht aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung für eine Begründung möglicherweise abweichender Planungsziele, da dies nicht gegeben ist.

Des Weiteren wird in den Begründungen ja auch damit argumentiert, dass der begrünte Siedlungsabschluss „für die umgebenden Baugebiete einen sozialen Treffpunkt mit entsprechender Aufenthaltsqualität darstellen“ soll – dies soll nun mit der beabsichtigten Festsetzung eines Bolzplatzes und eines Dorfgemeinschaftshauses unterstützt werden.

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung und der Art und Weise des beabsichtigten ehrenamtlichen Betriebs. Getrennte Standorte sind logistisch und organisatorisch nach Rücksprache mit den Ehrenamtlichen aufgrund mangelnder Kapazität nicht möglich. Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest, da kein anderer Standort für die kombinierte Nutzung verfügbar ist. Der Standortnachweis wurde in der Begründung geführt. Ein anderer Standort, auf welchem beide Nutzungen kombiniert untergebracht werden können, wurde – auch nach erneuter Prüfung im Rahmen der Abwägung – nicht gefunden. Auch die untere Naturschutzbehörde war bei der Standortwahl im Vorfeld eingebunden, so dass diesbezügliche Herausforderungen, insbesondere bei der Flächenverfügbarkeit bekannt sind.

3.

Erschließung und Verkehr:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Schwarzer Weg“, der jedoch nur über die Straßen „Am Saum“ und „Mühlenstraße“ zu erreichen ist. Das bedeutet, dass bei einer Veranstaltung im Dorfgemeinschaftshaus der ganze Fahrverkehr über diese beiden Straßen erfolgt, die bisher nur den Anwohnern gedient haben. Somit besteht ein höheres Gefährdungspotenzial für z.B. auf der Straße spielende Kinder.

Es wird bezweifelt, ob die in der Planzeichnung dargestellten 7 Stellplätze bei einer Veranstaltung im Dorfgemeinschaftshaus ausreichend sind. Es ist zu befürchten, dass bei einem höheren Parkplatzbedarf die umliegenden Acker- und Wiesenflächen hierfür genutzt werden. Es wird der Gemeinde geraten, die Planung nochmals zu überdenken bzw. sich vorab schon mal Gedanken zu machen, wie einem „Wildparken“ begegnet werden kann.

Abwägung zu 3:

Unter den gegebenen Bedingungen erscheint die Erschließung über den Schwarzer Weg als die verträglichste. Der Spielplatz ist über die gesamte Länge eingezäunt. Zu- bzw. Ausgänge befinden sich im Norden und im Süden je einer. Im Vergleich hierzu befindet sich eine Vielzahl an Grundstücksausfahrten entlang der Mühlenstraße. Auch hier besteht die Gefahr, dass Kinder vor ein vorbeifahrendes Auto laufen. Zudem sind möglichst wenige Anwohner von der Erschließung direkt betroffen.

Es ist anzumerken, dass es sich beim Dorfgemeinschaftshaus um keine reguläre Gaststätte handelt, sondern ehrenamtlich betrieben wird. Darüber hinaus dient das Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Ottershausen, so dass davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil der Nutzer das Dorfgemeinschaftshaus zu Fuß oder mit dem Rad erreichen kann und somit eine übermäßige Belastung in der Mühlenstraße und dem Saum nicht zum Tragen kommt.

Die Grundlage für den Stellplatzbedarf ist in der Begründung falsch wiedergegeben und wird korrigiert. Dort wurde die kommunalen Stellplatzsatzung als einschlägig angegeben. Tatsächlich sind dort keine Bolzplätze geregelt, der Nachweis müsste daher entsprechend der GaStellV erfolgen. Allerdings werden hier nur „Sportplätze ohne Besucherplätze (= Trainingsplätze)“ mit 1 Stpl. je 300 m² Sportfläche aufgeführt. Da es sich um einen reinen Bolzplatz handelt, der nicht mit einem Sportplatz vergleichbar ist (dem entspricht auch die Regelung in der 18.BImSchV, wonach ein Bolzplatz nicht zu Sportanlagen gehört), ist eine Stellplatzberechnung für den Teil der öffentlichen Grünfläche entbehrlich.

Einschlägig erscheint vielmehr der Stellplatzbedarf für das Dorfgemeinschaftshaus, der in Anlehnung an die Stellplatzanforderung für Gaststätten gemäß der Haimhauser Stellplatzsatzung ermittelt werden kann. Da es sich jedoch nicht um eine öffentliche Gaststätte handelt, sondern um einen vereinsgeführten Treffpunkt für den Ortsteil, ist ein Abschlag an Stellplätzen bzw. in der Berechnung bei der Größe des Gastraums vertretbar.

Stellplatz Gaststätte lt. Satzung:	Annahme Stellplatz Dorfgemeinschaftshaus (mit 115 m ² GR, Gastraum ca. 60 m ²)
je 15 m ² Gastraum ein Stellplatz	= 4 Stellplätze

Aufgrund der Zielsetzungen der Gemeinde, gar nicht erst PKW- Verkehr zu erzeugen, wo dieser nicht nötig ist (zu Fuß, mit dem Rad), werden max. 4 Stellplätze (ca. 50 m²) und ausreichend Fläche zum Abstellen von Fahrrädern (ca. 40 m²) festgesetzt.

Sollte es wider Erwarten zu wildem Parken im LSG kommen, ist dem ordnungsrechtlich entsprechend zu begegnen.

In der schalltechnischen Untersuchung wird mit 7 Stellplätzen gerechnet. Dennoch kommt sie zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte unterschritten werden und Spitzenpegel nicht auftreten. Da nun drei Stellplätze weniger geplant sind, darf davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben bezüglich der Verkehrsimmissionen erst recht auf der sicheren Seite ist. Dies wird in der Begründung entsprechend aktualisiert.

4.

Festsetzung 3.1:

Die GR wird auf 250 m² festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hierzu u.a. auch die Stellplätze mit ihren Zufahrten gehören. Gegebenenfalls ist die GR nochmals zu prüfen.“

Abwägung zu 4:

Da es sich bei dem Grundstück um kein klassisches Baugrundstück, sondern um eine Grünfläche ohne eigene GR-Festsetzung handelt, ist unklar, ob die Regelungen des § 19 BauNVO hier greifen. Um auf der sicheren Seite zu sein, wird bestimmt, dass zusätzlich zu A 3.1 für Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (hier: Pkw-

Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Zuwege und Zufahrten) max. 150 qm erlaubt ist. Die textl. Festsetzung und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in Planzeichnung und Festsetzungen (Stellplatzfläche und Fahrradabstellflächen, GR für §19-4 Anlagen) sowie in der Begründung (Stellplatzberechnung, GR für 19-4-Anlagen Immissionsschutz und Betriebszeiten) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.9

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde vom 29.12.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

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

1.

Das geplante Dorfgemeinschaftshaus mit nördlich angrenzendem Bolzplatz soll südlich der am Ortsrand von Ottershausen gelegenen Ausgleichsflächen für das Baugebiet „Mooswiesen“ errichtet werden. Das Grundstück wird derzeit ackerbaulich genutzt, befindet sich aber sowohl im Regionalen Grünzug wie auch im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gem. gültigem Regionalplan. Es handelt sich hier insgesamt gesehen um *sensible Bereiche* an der Naturraumgrenze zwischen Münchner Schotterebene und Tertiärem Hügelland. Die Fläche selbst liegt noch in der Schotterebene, die hier von großflächigen Vermoorungen (Dachauer und Inhauser Moos) mit entsprechend hoch anstehendem Grundwasser geprägt wird. Bereits 2009 bestanden daher hinsichtlich der damals geplanten Erweiterung des Baugebiets „Mooswiesen“ nicht nur seitens der uNB erhebliche Bedenken. Diese konnten seitens der Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern auch nur zurückgestellt werden, da die Gemeinde zu dieser Zeit keinen Zugriff auf andere, besser geeignete Flächen zu haben schien. Dies wurde mit der Maßgabe verbunden, hier nur eine maßvolle Bebauung mit eindeutig erkennbarem, endgültigem Ortsrand zu entwickeln.

Das südlich an das Planungsgebiet angrenzende Waldgebiet ist Teil der sog. Hanielflächen“, die Ende der 1990'er Jahre gemeinschaftlich von Landkreis, Gemeinde, Wasserwirtschaftsamt, Landesbund für Vogelschutz und Bund Naturschutz mit Fördermitteln des Bayerischen Naturschutzfonds und des Bezirks Oberbayern erworben und somit für den Naturschutz gesichert werden konnten. Der

angesprochene Wald wurde dabei in Zusammenarbeit mit dem Forstamt weiter in standortgerechten Laubmischwald umgebaut.

Die geplante Nutzung – Dorfgemeinschaftshaus – wird zu einer erhöhten Frequentierung des betroffenen Grundstücks auch in den Abendstunden mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen (Ausgleichsflächen am Ortsrand sowie die südlich gelegenen Grundstücke) führen.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen daher hinsichtlich der Planung erhebliche Bedenken. Die Gemeinde sollte unbedingt nochmals prüfen, ob nicht die Möglichkeit besteht, zumindest das Dorfgemeinschaftshaus, der Bolzplatz an dieser Stelle könnte noch akzeptiert werden, auf einem anderen, besser geeigneten Grundstück zu errichten. Nach unserer naturschutzfachlichen Einschätzung kommt dafür eigentlich nur Fl.Nr. 1354/3 an der Dachauer Straße (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, S. 8, Punkt 3.2 - Alternativenprüfung) in Frage.

Abwägung zu 1:

Aus Sicht der Gemeinde stellen der Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus keine Siedlungserweiterung dar. Diese Einschätzung wird von der höheren Landesplanungsbehörde in ihrer aktuellen Stellungnahme geteilt. Somit steht die aktuelle Planung in keinem Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung und den Planungszielen des BP „Mooswiesen“. Dies ändert sich aus Sicht der Gemeinde auch dann nicht, wenn wie nun beabsichtigt, der Flächenanteil des Dorfgemeinschaftshauses als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung und der Art und Weise des beabsichtigten ehrenamtlichen Betriebs. Getrennte Standorte sind logistisch und organisatorisch nach Rücksprache mit den ehrenamtlichen Vereinen aufgrund mangelnder Kapazität nicht möglich. Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest, da kein anderer Standort für die kombinierte Nutzung verfügbar ist.

Der Standortnachweis wurde in der Begründung geführt. Ein anderer Standort, auf welchem beide Nutzungen kombiniert untergebracht werden können, wurde – auch nach erneuter Prüfung im Rahmen der Abwägung nicht gefunden. Auch die Untere Naturschutzbehörde war bei der Standortwahl im Vorfeld eingebunden, so dass diesbezügliche Herausforderungen, insbesondere bei der Flächenverfügbarkeit bekannt sind.

Die Nutzung der Fläche als Bolzplatz bedeutet für die angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zwangsläufig eine Verschlechterung. Die Flächen waren noch nie frei von jeglichen Störungen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschimmissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war, sind weitere Störungen zu

verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc. so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichsflächen zu rechnen ist.

Die Arten, welche sich auf den Flächen angesiedelt haben, sind demnach an Störungen gewöhnt. Individuelle Fluchtdistanzen von Individuen der gleichen Art sind in Abhängigkeit von deren Gewöhnung an eine Störung sehr unterschiedlich, (z.B. sind Fluchtdistanzen des Flussuferläufers an der Isar deutlich geringer als an der Ammer).

Um den Artenschutz sachgerecht in die Abwägung einzustellen hat die Gemeinde eine saP beauftragt, deren Bericht vom 12.09.2024 nun vorliegt. Im Fazit kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„Die artenschutzrechtliche Prüfung (...) kommt (...) zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt, für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben.“
Nachgewiesene, geschützte Arten sind die Zauneidechse und zehn Vogelarten (Bachstelze, Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Mehlschwalbe, Schwarzspecht, Star, Stieglitz).

Die saP wird den Bauleitplanung als Gutachten beigefügt und deren Ergebnis in Festsetzung, Hinweise, Begründung und Umweltbericht eingefügt.

Die Gemeinde gelangt daher zu der Einschätzung, dass der Betrieb des Bolzplatzes und des geplanten Dorfgemeinschaftshauses zu keinen signifikanten zusätzlichen oder andersartigen Störungen der Fauna führen. Zu vermeiden sind jedoch ungewohnte akustische und optische Reize wie beispielsweise Open Air-Konzerte mit Lautsprecherbeschallung oder das Abbrennen von Feuerwerk. Dies kann jedoch nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden, wird aber Bestandteil des Pachtvertrages werden.

2.

Höhe und Ausmaße der geplanten Ballfanggitter sind aus Gründen des Landschaftsbildes sowie des Artenschutzes kritisch zu sehen. Es muss in diesem Zusammenhang abgeklärt werden, ob dieses an dieser Engstelle ein Hindernis für querende Vogel- und Fledermausarten darstellen können und somit möglicherweise zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen können.

Abwägung Zu 2:

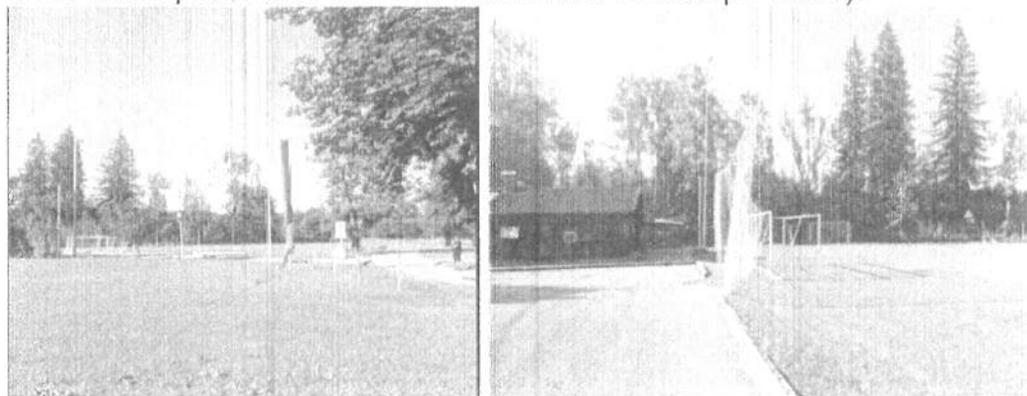
Aus Sicht der Gemeinde ist ein Ballfangnetz jeweils hinter den Toren sinnvoll, damit Bälle nicht in die Ausgleichsflächen, den Schwarzer Weg bzw. in die angrenzenden Äcker gelangen und spielende Kinder hineinlaufen, um die Bälle wieder zu holen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Gefahren werden höher eingestuft als die Beeinträchtigungen durch ein Ballfangnetz.

Die Maschenweite des Ballfangnetzes ist so weit wie möglich und so eng wie nötig zu bemessen. Ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel, Fledermäuse oder Falter ist der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. Eine weitere Minimierungsmaßnahme besteht darin, das Netz wie einen Vorhang zur Seite zu ziehen, wenn der Bolzplatz nicht genutzt wird.

Selbstverständlich wird auf einen ausreichenden Abstand zum Boden geachtet, so dass das Netz keine Barriere für Kleinsäuger wie Igel darstellt (was sich aber erübrigen dürfte, da ein Ballfang-Vorhang zu bevorzugen ist)

Auf die Errichtung eines Ballfangzauns als Vorhang wird künftig hingewiesen (C Hinweise), da dieser nach BayBO (Art 57 Abs. 1 Nr. 10c i.V.m. 2 Nr. 7 BayBO) genehmigungsfrei ist und keiner BPlan-Regelung bedarf. In den Festsetzungen werden die Bestimmungen zu Ballfangnetzen geändert. Deren Lage, Gestaltung und Höhe werden nicht mehr festgesetzt. Stattdessen sind in den Hinweisen formuliert: dass Ballfangnetze hinter den Toren des Bolzplatzes in Form von verschiebbaren Netzvorhängen vorzusehen sind. In der Begründung wird erläutert, dass damit den widersprüchlichen Vorgaben des Artenschutzes (Vermeidung von Störungen durch in die Ausgleichsfläche fliegende Bälle und gleichzeitig Kollisionsrisiko für z.B. Fledermäuse und Barriere für Kleinsäuger) optimal entsprochen werden kann.

Beispiel eines Ballfangvorhangs in der Gemeinde Schwaigen, Landkreis GAP (Lage des Fußballplatzes z.T im FFH-Gebiet und in Biotop-Fläche):



3.

In die Festsetzungen sollte mit aufgenommen werden, dass für die Einsaaten außerhalb des Bolzplatzes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16 zu verwenden ist.

Auf Seite 8 des Umweltberichtes fehlt in der Aufstellung der betroffenen Belange bei dem Punkt „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ das Kreuz, da selbiges betroffen ist.

Abwägung zu 3:

Den Hinweisen wird nachgekommen und die Festsetzung 2.2 (bezgl. Saatgut) und entsprechend ergänzt. Der Umweltbericht S. 8 muss nicht angepasst werden, da hier das Landschaftsschutzgebiet benannt ist. Das Kreuz bei der Betroffenheit des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist bereits enthalten.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in den Festsetzungen (2.2 Saatgut, Löschen Ballfangzaun), Hinweisen (zu Ballfangvorhang, Artenschutz) sowie in der Begründung (Verweis auf die saP) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.10

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 18.12.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz gibt folgende Stellungnahme ab:

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.

Die vom Plangebiet (Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus) ausgehenden Lärmemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Nr. 8407.1/2023-JB vom 04.09.2023, ermittelt.

Bezüglich der Anzahl der Pkw-Stellplätze sind die vorgelegten Unterlagen nicht eindeutig. In der Planzeichnung sind 7 Stellplätze dargestellt, diese wurden auch der schalltechnischen Berechnung zugrunde gelegt. In der Begründung Ziffern 4.1 und 4.5 dagegen werden 8 Stellplätze genannt. Wir bitten um einen Abgleich der Angaben.

Soweit 8 Stellplätze vorgesehen sind, bitten wir um Berichtigung der schalltechnischen Untersuchung. Für diesen Fall sind zudem, folgende Immissionsorte zu berücksichtigen/zu korrigieren:

Flur-Nr. 1597/20 und Flur-Nr. 1602/40 südliche und östliche Baugrenze des Bebauungsplanes „Mooswiesen“.

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 18. BImSchV.“

Abwägung:

Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet und liegt nun in der Fassung vom 22.04.2024 vor.

Statt bisher 7 Stellplätze werden künftig nur noch 4 Stellplätze für die Vorhaben Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus festgesetzt. Dies wird in der Begründung und Planzeichnung korrigiert.

In der aktuellen schalltechnischen Untersuchung wird mit 7 Stellplätzen gerechnet. Dennoch kommt sie zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte unterschritten werden und Spitzenpegel nicht auftreten. Da nun drei Stellplätze weniger geplant sind, darf davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben bezüglich der Verkehrsimmissionen erst recht auf der sicheren Seite ist. Dies sowie der Hinweis auf das aktuelle Schallschutzgutachten werden in der Begründung entsprechend aktualisiert.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in der Planzeichnung (Stellplätze), Hinweisen (aktuelles Schallschutzgutachten) sowie in der Begründung (aktuelles Schallschutzgutachten, Korrektur Stellplatznachweis) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.11

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft vom 12.12.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft gibt folgende Stellungnahme ab:

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

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29)

grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres

Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle

Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden

können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28 - 30 t, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW´s einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen.

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

1.4 Durchfahrtshöhe

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

1.5 Wendeanlagen

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

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

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;

c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

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

2. Sonstige Hinweise

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“;
- Nr. 2 DGUV Information 214-033;

- RASt 06
- StVZO
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkung auf die Planung. In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu geregelt, dass die Mülltonnen auf Höhe der Mühlenstraße 56 bereitgestellt werden.

Beschluss Nr. 1:

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

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.12

Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 16.12.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle gibt folgende Stellungnahme ab:

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. Für den Bolzplatz werden keine weiteren Feststellungen getroffen.

Soweit auf der Fläche Gebäude errichtet werden sollen, ist zu beachten:

1. Allgemeines

Nach Artikel 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 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.

Die Leistungsfähigkeit der gemeindlichen Feuerwehr für das vorliegende Baugebiet halten wir auf Grund der vorgelegten Unterlagen für ausreichend. Sollte sich aus der Nutzung heraus ein gesondertes Gefahrenpotential ergeben, welches eine Ergänzung der Ausstattung erforderlich macht, wird dies in den maßnahmenbezogenen Stellungnahmen zu den konkreten Brandschutznachweisen zu gegebener Zeit formuliert.

2. Feuerwehr

Örtlich zuständige Feuerwehr: FF Haimhausen

- Stärke: 1 Löschgruppe nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: überwiegend gesichert
- Bemerkungen: ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung

Unterstützende Feuerwehr: FF Unterschleißheim

- Stärke: 1 Löschzug nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: nicht gesichert
- Bemerkungen: mit Hubrettungsgerät
-

3. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten.

Wird die Bereitstellung von Trinkwasser durch die Gemeinde 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 ist.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art. und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln. Grundlage dafür ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N=3	N=3	N=3	N=1	N=1	
Zahl der Vollgeschosse (N)						-
Geschossflächenanzahl (GFZ)	0,3 < GFZ <= 0,7	0,7 < GFZ <= 1,2	0,3 < GFZ <= 0,7	0,7 < GFZ <= 1	1 < GFZ <= 2,4	-
Baumassenanzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	BMZ <= 9
Löschwasserbedarf						
Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	l/min (m³/h)	l/min (m³/h)	l/min (m³/h)	l/min (m³/h)	l/min (m³/h)	l/min (m³/h)
Klein	800 (48)	1.500 (96)	800 (48)	1.500 (96)	1.500 (96)	1.500 (96)
Mittel	1.500 (96)	1.500 (96)	1.500 (96)	1.500 (96)	1.500 (96)	3.200 (192)
Groß	1.500 (96)	3.200 (192)	1.500 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	3.200 (192)

Somit ergibt sich für den vorliegenden Bereich ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 cbm/h über mind. 2 h. (Hinweis: Kennzeichnung in der Tabelle).

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 cbm/h) über mindestens 2 h bereitzustellen. Eine Neubewertung für diesen Fall halten wir dann für erforderlich.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum

Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 cbm/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W 405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

4. 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. Dies betrifft insbesondere notwendige Zufahrten, Durchfahrten und Durchgänge. So ist der Laufweg von einer für die Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Haustüre auf 50 m beschränkt. Darüber hinaus sind weitere Abstimmungen erforderlich.

5. Leitern der Feuerwehr zur Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungswegs

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E+2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3 – 4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitansatz ca. 3 min. pro Person

- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min. zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min.)
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitanatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

6. Anleiterbare Stellen

Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg aus Aufenthaltsbereichen im Dachgeschoss ist zu beachten, dass evtl. 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.

Der horizontale Abstand zwischen für die Rettung von Menschen notwendigen Dachfenstern und der Traufe darf 1 m nicht überschreiten.

Sollten Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die dafür vorgesehenen Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein entsprechend den Regelungen für Flächen für die Feuerwehr

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr darf 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.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum 2. Rettungsweg sind keine Ausführungen notwendig, da es sich um ein erdgeschossiges Gebäude handelt. Flächen für die Feuerwehr sind an dem direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Bauraum unproblematisch.

Es fand ein Vororttermin bezüglich der Löschwasserversorgung mit nachfolgenden Teilnehmern statt:

Herr J. (Kommandant FFW Haimhausen); Herr L. (Brandschutzdienststelle LRA DAH); Herr M. (techn. Bauamt Gde. Haimhausen)

Nach Prüfung der Sachlage wurde besprochen, welches Volumen an Löschwasser für den Erstzugriff ausreichend ist. Nach Information von Herrn L. ist eine Löschwasserergiebigkeit von 48 m³/h ausreichend, diese kann über einen Löschbrunnen oder einen Hydranten in der Nähe realisiert werden.

Das technische Bauamt erachtet einen Oberflurhydranten für technisch und wirtschaftlich am sinnvollsten. Auch aus einsatztaktischer Sicht sei ein Hydrant besser, so die Aussage von Herrn J.

Das technische Bauamt empfiehlt daher, an die neuverlegte Wasserleitung einen Oberflurhydrant einzubauen und anzuschließen. Wirtschaftlich betrachtet sind die Kosten für die Errichtung eines Löschwasserbrunnens vermutlich unverhältnismäßig höher. Um Stagnationen in der neuen Wasserleitung zu vermindern, können selbstspülende Armaturen im neuen Dorfgemeinschaftshaus eingebaut werden. Diese Darstellung wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Brandschutzdienststelle zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Begründung (Löschwasserversorgung) wird entsprechend ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

Umwelt - S GR 21.11.24 TOP 2.1

Beschluss

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.13

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 17.01.2024

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München gibt folgende Stellungnahme ab:

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

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen:

Vorschlag für Festsetzungen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)"

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits auf die Hochwassergefahrenfläche hingewiesen. Eine nachrichtliche Übernahme findet nur bei festgesetzten Ü-Gebieten statt, dieses liegt hier nicht vor.

Aufschüttungen zum Schutz vor Hochwasser sind erlaubt, aber nicht zwingend festgesetzt. Die Formulierungen des WWA zur Rohfußbodenoberkante und Gebäudetechnik werden als empfehlende Hinweise aufgenommen. Kellerräume sind nicht vorgesehen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Hinweise bezgl. Rohfußbodenoberkante und Gebäudetechnik werden entsprechend der Empfehlung des WWA ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 25.11.2024


Angelika Keferloher



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 21.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
18

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 3

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Bebauungsplan "Bolzplatz- und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen"

TOP 2.1

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des BPU vom 12.11.2024 wurden die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorberaten und jeweils Beschlussempfehlungen für den Gemeinderat ausgesprochen. Bereits mit Versendung der Sitzungsunterlagen zur BPU-Sitzung wurden die Sachverhalte mit Beschlussempfehlungen übermittelt. Das Beschlussverzeichnis aus der Sitzung des BPU vom 21.11.2024 wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben (s. Anlage zu TOP 2 dieser GR-Sitzung)

Bei der Überprüfung der Abwägung und Beschlussempfehlung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ergibt sich aus Sicht der Verwaltung und des Planungsverbandes noch Änderungsbedarf. Der Gemeinderat wird gebeten, die neuerliche Abwägung und den aktuellen Beschlussvorschlag zu bestätigen. In der Anlage 1 wurde der Beschlussbuchauszug aus der BPU zu TOP 3.1.13 und in Anlage 2 der Sachverhalt mit der vorgeschlagenen überarbeiteten Abwägung und neuen Beschlussempfehlung für den Gemeinderat beigefügt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung entsprechend der Anlage 2 zum Sachverhalt zu eigen. Die Hinweise bezüglich Gebäudetechnik werden entsprechend der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt und die Begründung zum Hochwasserschutz angepasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 2 (angenommen)

Die GRM Ahlrep, Bredl, Liebich und Meckel waren zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss Nr. 2:

Der Gemeinderat bestätigt die Entscheidungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.11.2024 zu TOP 3.1 und 3.1.1 – 3.1.12 und 3.1.14.

Abstimmungsergebnis: 12 : 2 (angenommen)

Die GRM Ahlrep, Bredl, Liebich und Meckel waren zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

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

Haimhausen, den 22.11.2024



Angelika K.
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.13

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 17.01.2024

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München gibt folgende Stellungnahme ab:

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

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen:

Vorschlag für Festsetzungen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits auf die Hochwassergefahrenfläche hingewiesen. Eine nachrichtliche Übernahme findet nur bei festgesetzten Ü-Gebieten statt, dieses liegt hier nicht vor.

Aufschüttungen zum Schutz vor Hochwasser sind erlaubt, aber nicht zwingend festgesetzt. Die Formulierungen des WWA zur Rohfußbodenoberkante und Gebäudetechnik werden als empfehlende Hinweise aufgenommen. Kellerräume sind nicht vorgesehen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Hinweise bezgl. Rohfußbodenoberkante und Gebäudetechnik werden entsprechend der Empfehlung des WWA ergänzt.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

Beschlussvorlage Gemeinde Haimhausen

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 17.01.2024 erneute Behandlung

Sachbearbeiter: Angelika Keferloher

Sitzungsart: öffentlich

Gremiumsbezeichnung: Gemeinderat

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München gibt folgende Stellungnahme ab:

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

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen:

Vorschlag für Festsetzungen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)"

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits auf die Hochwassergefahrenfläche hingewiesen. Eine nachrichtliche Übernahme findet nur bei festgesetzten Ü-Gebieten statt, dieses liegt hier nicht vor.

Aufschüttungen im Bereich der Gebäude sind bis auf das Niveau des Schwarzer Wegs erlaubt. Das geplante Tinyhouse oder ein vergleichbares Gebäude soll unkompliziert errichtet werden können und einen ebenerdiger Zugang zur Terrasse ermöglichen. Bei der Herstellung der Geländeaufschüttungen ist drauf zu achten, dass der Bolzplatz niedriger liegt als das Vereinsheim bzw. das Lagergebäude, sodass das Wasser im Falle von Starkregen auf die Grünfläche abfließt.

Die Formulierungen des WWA zur Gebäudetechnik werden als empfehlende Hinweise aufgenommen. Kellerräume sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Hinweise bezgl. Gebäudetechnik werden entsprechend der Empfehlung des WWA ergänzt und die Begründung zum Hochwasserschutz angepasst.“

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.1

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

TOP 3.1.14

Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 13.12.2023

Sachverhalt:

Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd gibt folgende
Stellungnahme ab:

Wir erheben keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan. Die
Wasserversorgung ist gesichert, muss aber noch konkret geplant werden. Die zu
erstellenden Gebäude sind, gemäß unseren Satzungen, an die öffentliche
Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwägung:

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

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserzweckverbandes zur
Kenntnis. Die Äußerungen werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung im
Nachgang zur Bauleitplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist
aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

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

Haimhausen, den 25.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.2

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

TOP 3.2.1

Stellungnahme Rechtsanwalt in Vertretung von Bürger 1 vom 30.01.2024

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.01.2024 ging folgende Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] in Vertretung von Bürger 1 ([REDACTED]):

wir vertreten Wir versichern unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung. Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir Einwendungen gegen die Entwürfe der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ und des Bebauungsplans „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ (im Folgenden die „Entwürfe der Bauleitpläne“). Die Entwürfe der Bauleitpläne verstoßen gegen gesetzliche Vorschriften; außerdem liegen den Entwürfen der Bauleitpläne unvollständige und fehlerhafte Ermittlungen und Bewertungen der abwägungserheblichen Belange zu Grunde.

Im Einzelnen:

1. Betroffenheit unserer Mandantin

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des [REDACTED] Das Grundstück unserer Mandantin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mooswiesen“, der als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt; es ist mit einem Wohnhaus bebaut, das unsere Mandantin mit ihrer Familie selbst nutzt. Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Nutzung des gesamten Wohngebiets allerdings der eines reinen Wohngebiets entspricht, denn es befinden sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Wohngebäude. Die Entfernung des Grundstücks unserer Mandantin zu den geplanten Vorhaben beträgt ca. 100 m. Nur getrennt durch das Grundstück Flst.-Nr. 1601/1, auf dem sich eine öffentliche Ausgleichsfläche befindet, grenzt das Grundstück unserer Mandantin an den „Schwarzer Weg“ an, der für die straßenmäßige Erschließung der geplanten Vorhaben genutzt werden soll. Bislang ist das Befahren des Weges für Kraftfahrzeuge verboten. Ohne dass dies in den Entwürfen der Bauleitpläne thematisiert wurde, müsste diese Sperre für die Erreichbarkeit der geplanten Vorhaben, einschließlich der dort geplanten Kfz-Stellplätze, aufgehoben und der

Weg für eine Benutzung auch durch Kraftfahrzeuge freigegeben werden. Unabhängig von der – allerdings ebenfalls nicht belastbar nachgewiesenen (vgl. dazu 2.4) – rechnerischen Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte wird die Benutzung des Weges durch die Nutzer und Besucher vor allem des Dorfgemeinschaftshauses und insbesondere zur Nachtzeit tatsächlich zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung unserer Mandantin führen. Hinzu kommt, dass unsere Mandantin ihr Grundstück im Vertrauen auf den derzeit geltenden Flächennutzungsplan und auf den Bebauungsplan „Mooswiesen“ von der Gemeinde erworben hat. In den Begründungen beider Bauleitpläne heißt es (sinngemäß) übereinstimmend, dass mit der dort zugelassenen Bebauung unwiderruflich ein endgültiger Siedlungsabschluss zur freien Landschaft hin geschaffen werde (vgl. dazu 2.2). Darauf wurde im damaligen Notartermin vom Vertreter der Gemeinde auch nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Abwägung zu 1.:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es entscheidend, dass die Erschließung gesichert ist. Bei der gegenständlichen Planung ist dies der Fall. Dass für die verkehrliche Erschließung die Sperrung des Schwarzer Wegs zumindest teilweise aufgehoben werden muss, ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern ein verkehrsrechtliches Thema.

Grund für die Sperrung waren de facto keine Umweltschutzgründe, sondern das Verhindern von Schleichverkehr und damit von Verkehrsgefahren und schädlichen Umwelteinwirkungen. Diese können, wie im Schallschutzgutachten gezeigt, durch die geplante Nutzung eines bloßen Bolzplatzes und eines an drei Abenden plus Sonderveranstaltungen genutzten Gebäudes mit max. 115 m² nicht begründet werden.

Aus Sicht der Gemeinde stellen der Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus keine Siedlungserweiterung dar. Diese Einschätzung wird von der höheren Landesplanungsbehörde in ihrer aktuellen Stellungnahme geteilt. Somit steht die aktuelle Planung in keinem Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplanes „Mooswiesen“ und im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Dies ändert sich aus Sicht der Gemeinde auch dann nicht, wenn wie nun beabsichtigt, der Flächenanteil des Dorfgemeinschaftshauses als Gemeinbedarf dargestellt wird. Es entspricht der üblichen Praxis und den Anforderungen von Sportanlagen, dass sie im Rand- oder Außenbereich der Siedlungen untergebracht werden (müssen). Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (Funktionen des Grünzugs, des Biotopverbundsystems, des landschaftl. Vorbehaltsgebietes) werden, wie in der Begründung und im Umweltbericht bereits aufgeführt, nicht beeinträchtigt.

Die Darstellung in der 18. FNP-Änderung lässt keinen Widerspruch zu den Planungszielen aus dem Jahr 2011 erkennen, da es sich nicht um Siedlungsflächen im seinerzeit gedachten Sinne handelt, sondern um eine Sportfläche als Grün- und Gemeinbedarfsfläche, von der eine weitere Siedlungsentwicklung nicht abgeleitet werden kann.

Auch wenn dies anders betrachtet werden würde, muss erkannt werden, dass im Rahmen der Planungshoheit auch bestehende Bauleitpläne geändert werden können. Hierfür sind entsprechende Gründe – letztlich auch wie bei der Neuaufstellung – erforderlich. Werden durch die Änderung ursprünglich verfolgte

Planungsziele aufgegeben, ist dies eben entsprechend (städtebaulich) zu begründen.

Zum „finalen Siedlungsabschluss“ im BP Mooswiesen ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Fläche handelt, die einen sanften Übergang in die freie Landschaft ermöglicht. Soweit in der Begründung zum FNP ausgeführt wird, dass durch die Anordnung der Grünflächen „bauliche Begehrlichkeiten unterbunden werden“ sollen, sind aus der gegenständlichen Planung solche auch nicht abzuleiten.

Aus Sicht der Gemeinde besteht keine Veranlassung für eine Begründung möglicherweise abweichender Planungsziele, da dies nicht gegeben ist. Des weiteren wird in den Begründungen auch damit argumentiert, dass der begrünte Siedlungsabschluss „für die umgebenden Baugebiete einen sozialen Treffpunkt mit entsprechender Aufenthaltsqualität darstellen“ soll – dies soll nun mit der beabsichtigten Nutzung als Bolzplatz mit Dorfgemeinschaftshaus unterstützt werden.

Ferner handelt sich beim Bolzplatz um eine der Lage nach verträgliche Nutzung, die keinen MIV generiert und aus Sicht des Immissionsschutzes unbedenklich ist. Das Dorfgemeinschaftshaus hat einen eingeschränkten Nutzerkreis (zwar ist das Vereinsheim offen für Besucher, jedoch nur dann, wenn Vereinsbetrieb ist). Vorgaben zu den nötigen Stellplätzen werden im BPlan berücksichtigt (und noch angepasst von 7 auf 4 Stellplätze) und Vorgaben zum Immissionsschutz im Pachtvertrag verbindlich umgesetzt.

Soweit Eigentümer Grundstücke im Vertrauen auf eine Lage zum nicht mehr zu bebauenden Außenbereich erworben haben, ist dies zwar abwägungsrelevant, planungsschadensrechtliche Ansprüche können aber hieraus nicht entstehen.

Weitere Ausführungen sind zur Abwägung zu Ziff. 2.2 und 2.4 zu entnehmen.

2 Einwendungen

2.1 Verstöße gegen § 1 Abs. 4 BauGB

Die Entwürfe der Bauleitpläne verstoßen aus mehreren Gründen gegen die – strikte – Verpflichtung des § 1 Abs. 4 BauGB, Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen:

a)

Die Entwürfe der Bauleitpläne verstoßen gegen das – ausdrücklich als Ziel der Raumordnung verfasste – Anbindegebot gemäß Ziffer 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Die geplante neue Siedlungsfläche ist nicht an geeignete Siedlungseinheiten angebunden. Zwischen der bestehenden Siedlungsfläche (bestehender Ortsrand) und dem Geltungsbereich der Entwürfe der Bauleitpläne liegt das gesamte Grundstück FINr. 1601/1 mit einer Breite von mindestens 60 m. Dieses Grundstück ist im Bebauungsplan „Mooswiesen“ insgesamt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ festgesetzt. In der Begründung der in diesem Zusammenhang erfolgten 9. Änderung des Flächennutzungsplans heißt es, damit solle ein „endgültiger Siedlungsabschluss“ geschaffen werden (vgl. im Einzelnen nachfolgend 2.2). Sowohl aufgrund seiner Ausdehnung als auch und insbesondere aufgrund der von der Gemeinde bei Aufstellung des Bebauungsplans „Mooswiesen“ ausdrücklich auch dauerhaft so gewollten Nutzung dieses Grundstücks stellt es eine bewusste Zäsur gegenüber dem Geltungsbereich der

Entwürfe der Bauleitpläne dar; der von der Gemeinde ausdrücklich gewollte „endgültige Siedlungsabschluss“ ist das Gegenteil einer „Anbindung“. Es ist aufgrund der getroffenen Festsetzung auch ausgeschlossen, dass sich an dieser Situation etwas ändert.

Die gegenteilige Einschätzung der Regierung von Oberbayern im Schreiben vom 04.05.2022 ist nicht richtig und im Übrigen auch nicht rechtsverbindlich. Bezeichnend ist allerdings, dass auch die Regierung von Oberbayern selbst ihre Stellungnahme nur ausdrücklich „vorbehaltlich einer Bewertung der konkret ausgearbeiteten Planungsunterlagen“ abgegeben und den vorgesehenen Standort als noch angebunden“ im Sinne der Ziff. 3.3. des LEP bewertet hat.

Abwägung zu 2.1.a:

Auf die aktuelle Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde wird verwiesen. Das Anbindegebot ist im vorliegenden Fall kein Kriterium. Es entsteht keine Siedlungsfläche. Die Planung der Gemeinde entspricht sowohl den Zielen der übergeordneten Planungen als auch den im Bebauungsplan Mooswiesen dargelegten kommunalen Planungszielen. Auf die Abwägung zu Ziff. 1 und 2.2 wird verwiesen.

2.1b

Die Entwürfe der Bauleitpläne verstoßen gegen das Ziel Ziffer 3.2 des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Nach dieser – ebenfalls ausdrücklich als Ziel der Raumordnung verfassten - Regelung sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Entwürfe der Bauleitpläne verstoßen – auch ganz offensichtlich – (auch) gegen dieses Ziel der Raumordnung. Wie in den Begründungen der Entwürfe der Bauleitpläne insoweit richtig ausgeführt wird, stellt (jedenfalls) das Grundstück Flst-Nr. 1354/3 an der Dachauer Straße für das Dorfgemeinschaftshaus allein „den klar zu bevorzugenden Standort“ dar. Dieser Standort wurde nur deshalb nicht gewählt, weil es ausweislich der Begründung „Grundprämisse der Planung und Standortsuche“ war, dass Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus an einem gemeinsamen Standort realisiert werden sollen. Trotz ihrer Planungshoheit kann die Gemeinde aber nicht mehrere Vorhaben, die nicht aus objektiven Gründen zusammen geplant und ausgeführt werden müssen, zu einem einheitlichen Projekt verbinden und mit einem erst auf diese Weise entstehenden Flächenbedarf das Ziel Ziff. 3.2 des LEP unterlaufen. Wäre eine solche Vorgehensweise zulässig, könnte das Ziel Ziffer 3.2 des LEP letztlich immer ausgehebelt werden, objektive Gründe für eine (nur) gemeinschaftliche Ausführung eines Dorfgemeinschaftshauses und eines Bolzplatzes an einem Standort gibt es aber nicht. Sogar im Gegenteil. Ein Dorfgemeinschaftshaus gehört voraussetzungsgemäß in die Dorfmitte, jedenfalls aber in eine zentrale Lage, wo es von vielen, insbesondere auch älteren, Bewohnern auf möglichst kurzen Wegen erreicht werden kann, bestenfalls auch zu Fuß. Dies gilt offensichtlich nicht für einen Bolzplatz, der jedenfalls ganz vorrangig insbesondere für jugendliche Nutzer zur Verfügung gestellt wird. Deshalb ist es auch tatsächlich so, dass sich, insbesondere auch in bayerischen Gemeinden, Einrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz allenfalls in seltenen Ausnahmefällen an einem gemeinsamen Standort befinden.

Nur der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gemeinde über diese gesetzliche Anforderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Ziff. 3.2 LEP offensichtlich nicht auf der Grundlage einer (zumal völlig unkontrollierten) „Abstimmung“ hinwegsetzen kann. (Strikte) gesetzliche Regelungen stehen nicht unter einem „Abstimmungsvorbehalt“.

Ohne dass es vor diesem Hintergrund noch entscheidungserheblich wäre, ist ebenfalls nur der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass die den Entwürfen der Bauleitpläne zu Grunde liegende Standortsuche und -auswahl auch deshalb fehlerhaft ist, weil sie sich nicht auf das gesamte Gebiet der Gemeinde Haimhausen erstreckt hat

Das Dorfgemeinschaftshaus soll und kann aber nicht nur den Einwohnern des Ortsteils Ottershausen zur Verfügung stehen; es soll vielmehr den Einwohnern der gesamten Gemeinde Haimhausen zur Verfügung stehen. Eine Begrenzung nur auf die Einwohner von Ottershausen wäre aus Rechtsgründen auch gar nicht möglich. Vor diesem Hintergrund hätte sich eine den Anforderungen des Abwägungsgebots genügende Standortsuche aber auch nicht auf den Ortsteil Ottershausen beschränken dürfen.

Abwägung zu 2.1 b:

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung und der Art und Weise des beabsichtigten ehrenamtlichen Betriebs, bei der auch der Standort an der Dachauer Straße konkret zur Abstimmung stand. Ein Betrieb an getrennten Standorten ist logistisch und organisatorisch nach Rücksprache mit den ehrenamtlichen Vereinen mangels Kapazitäten nicht leistbar. Daher scheidet der Standort an der Dachauer Straße aus, da hier kein Bolzplatz realisiert werden kann, auch wenn hier für das Dorfgemeinschaftshaus gewisse Synergieeffekte genutzt werden könnten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Innenbereich kein Grundstück für einen Bolzplatz zur Verfügung steht. Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest.

Dass der Bolzplatz am Siedlungsrand untergebracht wird, entspricht der üblichen Systematik wonach Sportplätze, die qua ihrer Größe typischerweise am Siedlungsrand/ im Außenbereich untergebracht sind (als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung oder als Gemeinbedarf).

Von Anfang an war es das Ziel, einen Bolzplatz und ein Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Ottershausen zu schaffen. Grundsätzlich ist die Standortsuche für den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus daher nicht fehlerhaft, wenn die Suche hierfür auf diesen Ortsteil beschränkt wurde. Ein Dorfgemeinschaftshaus für Ottershausen wäre in Amperpettenbach schließlich ohne Sinn. Für den Hauptort gibt es bereits das Sportgelände mit Räumlichkeiten, insofern ist Kritik an der Standortwahl im Bereich des konkreten Ortsteils nicht nachvollziehbar und die Standortwahl nicht zu beanstanden.

2.1c

Die Entwürfe der Bauleitpläne verstoßen gegen das Ziel B II Z 4.6.2 des Regionalplans München. Der Standort liegt, worauf auch die Regierung von

Oberbayern in ihrem Schreiben vom 04.05.2022 hingewiesen hat, sowohl in einem regionalen Grünzug als auch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Nach dem Ziel B II Z 4.6.1 des Regionalplans München dürfen die regionalen Grünzüge über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden; Planungen und Maßnahmen sind (nur) im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gem. Abs. 1 nicht entgegensteht.

Die Behauptung in den Begründungen der Entwürfe der Bauleitpläne, die geplanten Vorhaben würden die Funktionen des betroffenen regionalen Grünzugs „nicht einschränken“ und seien deshalb mit der Planung „verträglich“ ist sowohl rechtlich als auch tatsächlich falsch. Sie ist tatsächlich falsch, weil es bereits durch die geplante Versiegelung von 250 qm tatsächlich zu einer Beeinträchtigung der maßgeblichen Funktionen kommt. Sie ist rechtlich falsch, weil es sich bei den geplanten Vorhaben gerade nicht um eine „organische Entwicklung von Nebenorten“ handelt. Es handelt sich vielmehr um eine unorganische „Entwicklung, weil die „Gemeinde die gesamte Planung auf die objektiv offensichtlich nicht erforderliche bzw. falsche „Grundprämisse“ stützt, das Dorfgemeinschaftshaus und der Bolzplatz müssten an einem gemeinsamen Standort errichtet werden. Einer organischen Entwicklung würde es allein entsprechen, dass Dorfgemeinschaftshaus dort zu planen, wo es hingehört, nämlich in der Dorfmitte, zumal dort im konkreten Fall – unbestritten – ein objektiv am besten geeigneter Standort für das Dorfgemeinschaftshaus auch tatsächlich zur Verfügung steht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter b) verwiesen.

Abwägung zu 2.1 c:

Aus Sicht der Gemeinde stellen der Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus keine Siedlungserweiterung dar. Diese Einschätzung wird von der Höheren Landesplanungsbehörde in ihrer aktuellen Stellungnahme geteilt. Die höhere Landesplanungsbehörde kommt zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht. Dies ändert sich aus Sicht der Gemeinde auch dann nicht, wenn wie nun beabsichtigt, der Flächenanteil des Dorfgemeinschaftshauses als Gemeinbedarf dargestellt wird.

Die Nutzung der Fläche als Bolzplatz bedeutet für die angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zwangsläufig eine Verschlechterung. Die Flächen waren noch nie frei von jeglichen Störungen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschemissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung, Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war sind weitere Störungen zu verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichfläche zu rechnen ist.

Dem Planungsziel, dass es sachlich richtig ist, den Bolzplatz am Siedlungsrand unterzubringen und das vom Verein ehrenamtlich geführte Dorfgemeinschaftshaus mit dieser Nutzung kombinieren zu wollen, bleibt aus den unter der Abwägung zu 2 b gezeigten Gründen bestehen.

2.2 Unvereinbarkeit mit dem geltenden Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan „Mooswiesen“

Die Gemeinde Haimhausen hat in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mooswiesen“ vom 17.01.2011 sowie in der Begründung zur 9. Flächennutzungsplanänderung wörtlich folgende Aussagen getroffen.

„Durch die Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen Baugebiet und freier Landschaft werden unwiderruflich weitere bauliche Begehrlichkeiten unterbunden (...)“.

(Hervorhebung d.d. Verf.):

In der Begründung zur 9. Flächennutzungsplanänderung wird folgende Aussage getroffen:

„Durch die Festsetzung der Grünordnung und die Situierung der Gebäude im Bebauungsplan, der parallel aufgestellt wird – und insbesondere durch die unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Lage der Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung – wird ein endgültiger Siedlungsabschluss zur freien Landschaft hin geschaffen.“

(Hervorhebung d. d.Verf.)

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit diesen Festlegungen ersichtlich nicht vereinbar. Eine Rechtfertigung für den Bruch dieser klaren und unmissverständlichen Aussagen aus den geltenden Bauleitplänen sind in den Entwürfen der Bauleitpläne nicht einmal versucht. Was allerdings auch nicht überraschend ist, denn eine solche Rechtfertigung kann auch nicht gelingen.

Abwägung zu 2.2:

Da es sich bei der gegenständlichen Planung, nicht nur nach Einschätzung der Gemeinde, sondern auch der der höheren Landesplanungsbehörde, nicht um eine Siedlungserweiterung handelt, entspricht die Gemeinde durch die aktuelle Planung den Zielen des Bebauungsplans Mooswiesen und der 9. FNP-Änderung. Die Darstellung einer Grünfläche und einer kleinen Fläche für den Gemeinbedarf in der 18. FNP-Änderung lässt keinen Widerspruch zu den Planungszielen aus dem Jahr 2011 erkennen.

Im Rahmen der Planungshoheit können auch bestehende Bauleitpläne geändert werden. Hierfür sind entsprechende Gründe – letztlich auch wie bei der Neuaufstellung – erforderlich. Werden durch die Änderung ursprünglich verfolgte Planungsziele aufgegeben, ist dies eben entsprechend (städtebaulich) zu begründen.

Zum „finalen Siedlungsabschluss“ im BP Mooswiesen ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung um Fläche handelt, die einen sanften Übergang in die freie Landschaft ermöglicht. Soweit in der Begründung zum FNP ausgeführt wird,

dass durch die Anordnung der Grünflächen „bauliche Begehrlichkeiten unterbunden werden“ sollen, sind zudem keine Flächen für sportliche Zwecke gemeint. Weitere bauliche Begehrlichkeiten lassen sich aus der gegenständlichen Planung somit nicht ableiten. Somit besteht aus Sicht der Gemeinde keine Veranlassung für eine Begründung möglicherweise abweichender Planungsziele, da dies nicht gegeben ist. Des weiteren wird in den Begründungen ja auch damit argumentiert, dass der begrünte Siedlungsabschluss „für die umgebenden Baugebiete einen sozialen Treffpunkt mit entsprechender Aufenthaltsqualität darstellen“ soll – dies soll nun mit der beabsichtigten Festsetzung eines Bolzplatzes und eines Dorfgemeinschaftshauses unterstützt werden.

2.3 Bodenschutzklausel

Aus den unter 2.1 b) genannten Gründen verstoßen die Entwürfe der Bauleitpläne auch gegen die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB.

Die hier geregelten Grundsätze sind nach der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung zwar nur in der Abwägung zu berücksichtigen. Gleichwohl handelt es sich bei diesen Grundsätzen um sog. „Optimierungsgebote“, über die sich die planende Gemeinde hinwegsetzen kann, wenn der durch das Gesetz hervorgehobenen Bedeutung der Belange hinreichend Rechnung getragen wird. Dies setzt voraus, dass sich die Gemeinde für eine entsprechende Planung auf hinreichend gewichtige gegenläufige Belange berufen kann.

Auch diese Voraussetzung ist im hier zu beurteilenden Fall nicht erfüllt. Sogar ausdrücklich wird der gegen die Bodenschutzklausel verstoßende Standort (insbesondere) des Dorfgemeinschaftshauses ausdrücklich mit der „Grundprämisse der Planung und Standortsuche“ begründet, dass Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus an einem gemeinsamen Standort realisiert werden sollten. Eine solche rein subjektive und durch keinerlei objektive Gründe getragene Entscheidung stellt aber auch keinen hinreichend gewichtigen Belang dar, der geeignet wäre, den gesetzlich geschützten Belangen des Bodenschutzes entgegen gehalten zu werden.

Abwägung zu 2.3:

Bodenschutzklausel = § 1 a Abs. 2 S. 1 und 2 *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“*

Hinsichtlich des Standortes für das Dorfgemeinschaftshaus wurde intensiv diskutiert. Auch die Umnutzung leerstehender Gebäude wurde in Erwägung gezogen. Jedoch ist die Verfügbarkeit geeigneter Gebäude derzeit nicht gegeben. Die Planung trägt dem Grundsatz des Bodenschutzes/Flächensparen Rechnung, da nach Wegfall alternativer Standorte versucht wird, so sparsam wie möglich mit Grund und Boden umzugehen. Dazu wird das Dorfgemeinschaftshaus an einer bestehenden Erschließungsstraße errichtet (es müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden), zudem wird die GR des Dorfgemeinschaftshauses mit Lager

sowie die Fläche für Stellplätze reduziert. Beim Dorfgemeinschaftshaus handelt es sich um ein Vereinsheim. Auch an anderen Standorten, wie z.B. an der Dachauer Straße, hätten das Dorfgemeinschaftshaus und die erforderlichen Stellplätze eine Versiegelung von Flächen zur Folge.

Die extensiv genutzten Randbereiche des Bolzplatzes (15% des Plangebietes) wirken sich im Vergleich zur heutigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung positiv auf den Boden aus.

2.4

Schalltechnische Untersuchung des Ing.Büros Kottermair GmbH vom 04.09.2023 ist nicht geeignet, die schalltechnische Verträglichkeit der Entwürfe der Bauleitpläne und der dort geplanten Vorhaben nachzuweisen. Sie geht von völlig ungesicherten Annahmen aus und bewertet die Situation anhand falscher Grenzwerte.

Die gesamte Begutachtung stützt sich – ausdrücklich – nur auf eine entsprechende „Auskunft“ der Gemeinde. In dem Gutachten heißt es dazu unter anderem wörtlich:

„Der Bolzplatz soll nach Auskunft der Gemeinde Haimhausen ohne Nutzungsbeschränkung in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr nutzbar sein. Das Dorfgemeinschaftshaus wird nach Auskunft der Gemeinde Haimhausen an drei Tagen pro Woche (Donnerstag – Samstag) von 19.00 Uhr bis 23.00 Uhr geöffnet sein. Zu den Öffnungszeiten finden sich 10 bis 15 Personen zum Dartspielen, Kartenspielen oder einer „gemütlichen“ Runde ein (...) Neben den o. g. Nutzungszeiten können Veranstaltungen, wie z. B. Jahreshauptversammlungen, Geburtstage, Seniorenabende usw. mit 20 bis 30 Personen stattfinden ...

Südlich des Containers, im Bereich der Ein- und Ausgangstür, wird eine Terrasse errichtet. In der Regel halten sich 10 – 15 Personen im Container bzw. auf der Terrasse auf. Bei bestimmten Aktivitäten z. B. Jahreshauptversammlung, Geburtstagen ist nach /16/ mit 20 bis 30 Personen zu rechnen. Diese höhere Personenzahl wird vorliegend berücksichtigt. Für eine größere Personenzahl ist das Dorfgemeinschaftshaus nach /16/ nicht ausgelegt.

Das Kürzel „nach/16/“ steht nach dem Quellen- und Grundlagenverzeichnis des Gutachtens für „Telefonat mit Herrn Felbermeier, 1. Bürgermeister der Gemeinde Haimhausen am 04.09.2023.“.

Weder die Nutzungszeiten noch die Anzahl der Personen sind in den Entwürfen der Bauleitpläne auch nur im Ansatz verbindlich vorgegeben. Die Entwürfe der Bauleitpläne lassen vielmehr auch eine deutlich längere Nutzung und eine Nutzung durch eine deutlich höhere Zahl an Besuchern zu. In der Rechtsprechung, auch das VGH München, ist geklärt, dass insbesondere auch im Hinblick auf die schalltechnische Begutachtung eines Vorhabens eine worst-case-Betrachtung stattzufinden hat, also eine Betrachtung unter ungünstigsten Bedingungen. Beschränkungen dürfen nur in Ansatz gebracht werden, wenn und soweit sie verbindlich geregelt sind.

Die erforderliche worst-case-Betrachtung stellt das Gutachten des Ingenieurbüros Kottermair GmbH ersichtlich nicht dar, weder im Hinblick auf die Nutzungszeiten noch im Hinblick auf die (maximale) Anzahl von Besucher. Zum Beispiel bei Familienfesten, für die das Dorfgemeinschaftshaus ebenfalls zur Verfügung stehen soll, kann die Besucherzahl aufgrund der Größe des Dorfgemeinschaftshauses und

der dort ebenfalls geplanten Terrasse ohne weiteres auch (deutlich) über 100 betragen. Dass auch solche Feste spätestens um 23 Uhr enden, ist nicht nur nicht sichergestellt, sondern lebensfremd. Der Gemeinde stehen auch keine tauglichen Mittel zur Verfügung, entsprechend große Feste mit entsprechender Dauer effektiv zu verhindern bzw. zu überwachen und ggf. zu beenden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete würden eingehalten. Die Immissionsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes sind im vorliegenden Fall aber nicht die maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Zwar setzt der Bebauungsplan „Mooswiesen“ ein allgemeines Wohngebiet fest. Tatsächlich handelt es sich bei dem gesamten Wohngebiet aber um ein reines Wohngebiet, weil sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzung findet. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes von vornherein ein sog. „Etikettenschwindel“ war, jedenfalls ist die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes inzwischen funktionslos geworden, weil sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzung findet.

Die Immissionswerte für reine Wohngebiete gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 der 18. BImSchV werden auch nach der schalltechnischen Untersuchung des Ing.Büros Kottermair GmbH nicht eingehalten. Sie werden vielmehr jedenfalls an den Immissionsorten IO 1, IO2 und IO 3 überschritten

Abwägung zu 2.4:

IO 1 = Hahnwiesenweg 27

IO 2= Hahnwiesenweg 29

IO 3 = Hahnwiesenweg 31

Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet und liegt in der neuen Fassung vom 22.04.2024 vor. Es wurde zur Berücksichtigung eines Maximalansatzes ein Betrieb von 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr bewertet.

Für das Gutachten wurden von der Gemeinde nach Gesprächen mit den Vereinen, die das Dorfgemeinschaftshaus ehrenamtlich betreiben werden, Nutzungszeiten formuliert.

§ 9 BauGB regelt abschließend, was in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden darf. Für alles, was in § 9 BauGB nicht aufgeführt wird, gibt es keine Rechtsgrundlage und darf somit auch nicht festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für verhaltensbezogene Maßnahmen wie Nutzungs- und Betriebszeiten, denen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die Gemeinde als Verfügungsberechtigter des Grundstücks wird die Nutzungs- und Betriebszeiten im Rahmen des zu schließenden Pachtvertrags mit den Betreibern verbindlich regeln. Die Einhaltung derselben wird durch das Ordnungsamt kontrolliert. Sollten diese Vereinbarungen nicht eingehalten werden, verfügt die Gemeinde über geeignete Maßnahmen, wie bspw. Kündigung des Pachtvertrags.

Zusätzlich werden die Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten in die Festsetzungen (Lage der Terrasse, durchgängige Wand, nächtliche Fensteröffnung) und Begründung des Bebauungsplans (Betriebsbeschreibung) aufgenommen.

Der Vorwurf, dass die schalltechnische Untersuchung fehlerhaft sei, da sie sich auf die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete und nicht auf die Richtwerte für reine Wohngebiete beruft, wird zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die zulässigen Nutzungen können jederzeit aufgenommen werden. Aus der Tatsache, dass außer Wohnen bislang keine anderen Nutzungen vorhanden sind, lässt sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kein anderer Schutzanspruch ableiten.

Für Bolzplätze ist die 18. BImSchV zwar hinsichtlich des Ermittlungsverfahrens einschlägig, nicht aber als Beurteilungsmaßstab. Dies ist einzelfallabhängig. Die in der 18. BImSchV angegebenen Werte haben hierfür nur orientierenden Charakter. Auch muss anerkannt werden, dass es bei der 18. BImSchV um Vorsorge, d.h. um schädliche Umwelteinwirkungen im Vorfeld einer echten Gesundheitsgefährdung, geht. Bolzplätze haben eher einen sozialadäquaten Charakter, sie sind im Rahmen eines BPlans gem. Art 57 Abs. 2 Nr. 7 BayBO verfahrensfrei. Das Dorfgemeinschaftshaus wäre in einem WA allgemein zulässig, auch wenn sich daran angrenzend ein als WR zu behandelnder Bereich anschließen würde. Anzuerkennen ist auch, dass das Dorfgemeinschaftshaus und die Stellplätze gerade mit der offenen Seite (Terrasse nach Süden, Eingang im Osten, verbindende Schutzwand, nachts nach Norden kein Öffnen der Fenster) derart angeordnet wurden, dass Lärmeinwirkung auf die nördliche Wohnbebauung ausgeschlossen werden können. Die im Plangebiet stattfinden Nutzungen unterscheiden sich nicht wesentlich von Ballspielen, Grillabende und Geburtstagsfeiern, wie sie auch in den Gärten der Wohnbebauung jederzeit möglich sind und bis vor wenigen Jahren in der Marienmühle gang und gäbe waren.

2.5 Belange des Umweltschutzes, Umweltbericht

Die Ausführungen in den Umweltberichten zu den Entwürfen der Bauleitpläne sind unvollständig und widersprechen in mehrfacher Hinsicht den Ausführungen in den Umweltberichten zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan „Mooswiesen“

Auch die Umweltberichte zu den Entwürfen der Bauleitpläne gehen – insoweit richtig – davon aus, dass sich der Geltungsbereich der Entwürfe der Bauleitpläne in einem sehr sensiblen Bereich befindet. Der Standort grenzt insbesondere auch unmittelbar an die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Mooswiesen“ festgesetzten und im Anschluss daran realisierten, regelmäßig gepflegten und seit Jahren eingewachsenen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen an. Die Umweltberichte der Entwürfe der Bauleitpläne äußern sich nicht zu der aber offensichtlich maßgeblichen Frage, welche Flora und Fauna sich auf diesen Ausgleichsflächen mittlerweile angesiedelt hat und welche Auswirkungen sich durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Vorhaben auf diesen Ausgleichsflächen ergeben würden. Ebenso fehlt eine Erhebung und Bewertung der Auswirkungen der Herstellung der Versorgungsleitungen, die zur Erschließung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses erforderlich sind, und die durch die festgesetzten Ausgleichsflächen verlaufen müssen. Dabei würde es sich jedenfalls um Eingriffe in bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen handeln, die nach den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Mooswiesen“ (vgl. insbesondere die dortige Festsetzung A 10) aber unzulässig sind.

Östlich auf Flurnummer 1605/Teil und südlich der Bauquartiere auf den Flurnummern Teile aus 1601, 1602, 1603, 1604 und 1605 werden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches landschaftlich als Abrundung und landschaftliche Einbindung und Aufwertung in die umliegenden Gegebenheiten gestaltet.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ergibt sich aus den Argumenten des Umweltberichtes.

Textliche und planliche Maßnahmenbeschreibungen sind im Umweltbericht erfasst.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde, dass der „Schwarzer Weg“ nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Mooswiesen aus Gründen des Umweltschutzes mit einer „Durchfahrtsregelung“ versehen werden sollte, die sodann auch umgesetzt wurde. Diese Maßnahme zum Schutz der Umwelt soll nunmehr aber, worauf unter 1. bereits hingewiesen wurde, wieder aufgehoben werden. Die damit offensichtlich verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden weder ermittelt noch bewertet.

Ergänzend zu dem Inhalt der Stellungnahme gab es einen Austausch zwischen dem RA von Bürger 1 und dem von der Gemeinde beauftragten Natur-Gutachter. Darin wurde der Hintergrund für die oben genannte „Durchfahrtsregelung“ erläutert. So sei vom Einwand-Geber festgestellt worden, dass die Sperrung des Schwarzer Weg dem Biotopschutz dient. Dazu wird auf den Umweltbericht auf Seite 22 dritten Absatz verwiesen: „Eine Durchfahrtsregelung der Ortsverbindungsstraße (Anmerkung: hier Schwarzer Weg) zwischen Baugebiet und Saumgraben nur für landwirtschaftliche Maschinen und Radfahrer steht an, um die Uferkrone mit seinen Begleitgehölzen zu schützen.“

Der Saumgraben sei ein kartiertes Biotop. Im damaligen Umweltbericht gäbe es für das Biotop eine ausführliche Beschreibung auf Seite 12. Im Umweltbericht stünde zudem unter Punkt 4.4 im zweiten Absatz folgende Auflage:

„Rückstufung der ausgewiesenen Ortsverbindungsstraße (Ottershausen/ Unterschleißheim) westlich des Biotopes Saumgraben in einen Geh- und Radweg mit Freigabe für landwirtschaftlichen Maschinen nach rechtlicher Prüfung.“

Diese Rückstufung habe sich die Gemeinde selbst auferlegt. Ob die Gemeinde diese Tatsache im neuen Umweltbericht nur vergessen habe oder ob es andere Gründe dafür gibt, wisse der Einwand-Geber nicht.

Abwägung zu 2.5:

Das Plangebiet ist aktuell landwirtschaftliche Ackerfläche und wird entsprechend intensiv bewirtschaftet. Durch den geplanten Bolzplatz werden sich die Nutzung der betreffenden Fläche und die Einwirkungen auf die umgebenden Flächen – auch Ausgleichsflächen des BP Mooswiesen - verändern, jedoch nicht zwangsläufig verschlechtern.

Aus Sicht der Gemeinde kann ein Bolzplatz mit extensiv gepflegten Wiesenflächen in den Randbereichen einen geeigneten Übergang zum LSG bilden und sogar einen besseren Baustein im Biotopverbund darstellen als eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird festgehalten, dass es sich beim Plangebiet selbst um keinen störungsfreien Bereich handelt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kommt es zu Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und Geräuschmissionen. Bodenerosion ist nicht ausgeschlossen. Der Schwarzer Weg ist zwar nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Radverkehr freigegeben, dennoch wirkt bereits dieser Verkehr durch Bewegung,

Lärm, Staub, Abgase auf die umgebenden Flächen ein. Die Ausgleichsflächen sind mit Fußwegen durchzogen, so dass diese auch der Erholungsnutzung dienen. Zudem ist davon auszugehen, dass Kinder in den Ausgleichsflächen spielen und Hunde mit und ohne Leine dort Gassi geführt werden. Solange die Marienmühle in Betrieb war, sind weitere Störungen zu verzeichnen gewesen. Auch in den Gärten der angrenzenden Grundstücke ist es zulässig zu grillen, zu feiern, zu spielen etc., so dass auch von dieser Seite mit Beeinträchtigungen der Ausgleichfläche zu rechnen ist.

Die Arten, welche sich auf den Flächen angesiedelt haben, sind demnach an Störungen gewöhnt. Individuelle Fluchtdistanzen von Individuen der gleichen Art sind in Abhängigkeit von deren Gewöhnung an die Störung sehr unterschiedlich, (z.B. sind Fluchtdistanzen des Flussuferläufers an der Isar deutlich geringer als an der Ammer).

Die Gemeinde gelangt daher zu der Einschätzung, dass der Betrieb des Bolzplatzes und des Dorfgemeinschaftshauses zu keinen signifikanten zusätzlichen Störungen der Fauna führt.

Im Sinne einer sachlich richtigen Abwägung wurden eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (d. h. spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung und Relevanzprüfung) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine saP durchgeführt. Auf das Gutachten und dessen Ergebnis vom 12.09.2024 wird verwiesen, wonach Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbote bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu Beleuchtung, Baustellenmaßnahmen (außerhalb der Brutzeit und Sommerquartierszeit), Betriebszeiten (Lärm nicht während der Nachtzeit) und Zaun ggü. Eidechsenhabitaten ausgeschlossen werden können.

Zu vermeiden sind jedoch ungewohnte akustische und optische Reize wie beispielsweise Openair-Konzerte mit Lautsprecherbeschallung oder das Abbrennen von Feuerwerk. Dies wird im Pachtvertrag geregelt.

Von einer trennenden Wirkung der Planung ist auf Grund der Situierung des max. eingeschossigen Gebäudes und der Parkplätze im Hinblick auf die Ausgleichsfläche und das Landschaftsschutzgebiet nicht auszugehen.

Es ist richtig, dass die technische Erschließung des Gebäudes von Westen aus erfolgen muss. Jedoch bestehen mehrere Möglichkeiten hierfür. Da die Eigentümer der Mühlenstraße Erschließungsmaßnahmen in ihren Flächen voraussichtlich ablehnen werden, beabsichtigt die Gemeinde hierfür die Wege in der Ausgleichsfläche zu nutzen, ohne die naturschutzfachlichen Flächen anlagebedingt zu beeinträchtigen. Diese Planungsvariante wurde in der saP mit betrachtet. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitung in den Ausgleichsflächen wird entsprechend den vorgeschlagenen Maßnahmen in der saP vom 12.09.2024 durchgeführt.

Zur „Durchfahrtsregelung“ am Schwarzer Weg: Grund für die Sperrung des Schwarzer Wegs waren keine Umweltschutzgründe, sondern das Verhindern von Schleichverkehr und damit von Verkehrsgefahren und schädlichen Umwelteinwirkungen. Diese können, wie im Schallschutzgutachten gezeigt, durch die geplante Nutzung eines bloßen Bolzplatzes und eines ehrenamtlich genutzten Dorfgemeinschaftshauses mit max. 115 m² GR nicht begründet werden.

Die zugesicherte Prüfung einer Rückstufung zu einem Geh- und Radweg -, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan Mooswiesen aufgeführt, ist nach der Verkehrsbedeutung entsprechend den Vorgaben des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes nicht angezeigt.

2.6 Gesunde Wohnverhältnisse, Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen

Die „Öffnung“ des Schwarzer Weg für das Befahren mit Kraftfahrzeugen wird zu erheblichen Gefährdungen des angrenzenden Spielplatzes und der dort spielenden Kinder und ihre Begleitung führen.

Abwägung zu 2.6:

Der Spielplatz ist über die gesamte Länge eingezäunt. Zu- bzw. Ausgänge befinden sich im Norden und im Süden je einer. Im Vergleich hierzu befindet sich eine Vielzahl an Grundstücksausfahrten entlang der Mühlenstraße. Auch hier besteht die Gefahr, dass Kinder vor ein vorbeifahrendes Auto laufen. Die Gemeinde hält die Verkehrsführung über den Schwarzer Weg für die sicherere Variante, zumal die Öffnungszeiten des Dorfgemeinschaftshauses vor allem am Abend zu erwarten ist, wenn sich zumindest kleinere Kinder nicht mehr am Spielplatz aufhalten.

Aus Sicht der Gemeinde führt die verkehrliche Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses über den Schwarzer Weg zu keiner erhöhten Gefährdung. Es findet bereits jetzt landwirtschaftlicher Verkehr statt. So oder so obliegt den Eltern die Aufsichtspflicht über die Kinder. Der Bolzplatz ist ausdrücklich ein Angebot an die Ottershausener Jugend, das Dorfgemeinschaftshaus an die Ottershausener Erwachsenen. I.S.d. Rücksichtnahme dürfte durch die geplante neue Nutzung am Ortsrand Ottershausen keine problematische Situation entstehen.

Es wird auf die Abwägung zum Punkt „Immissionsschutz“ verwiesen: Keine schädli. Umwelteinwirkungen und dadurch erst recht keine Gesundheitsgefährdung. Gleiches gilt auch für das Verkehrsaufkommen. Die Zahl der Stellplätze wird von sieben auf vier reduziert, daraus lässt sich kein erhebliches Gefährdungspotenzial ableiten.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Rechtsanwalts in Vertretung für Bürger 1 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. In der Planzeichnung und der Begründung wird die Zahl der Stellplätze von 7 auf 4 reduziert, die Festsetzungen und Hinweise werden um die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung und der saP ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.2

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

TOP 3.2.2

Stellungnahme Bürger 2 vom 16.01.2024

Sachverhalt:

Bürger 2 () gibt folgende Stellungnahme ab:

im Januar-Gemeindeblatt habe ich gelesen, dass die verkehrliche Erschließung für das Dorfgemeinschaftshaus und den Bolzplatz über den „Schwarzer Weg“ (=Traktorstraße) erfolgen soll. Bei der Bürgerbefragung war die Zufahrt leider nicht Thema, sonst hätten viele evtl. anders entschieden. Ich bin gegen die verkehrliche Erschließung über den „Schwarzen Weg“ und bitte Sie, die Entscheidung nochmals zu überdenken.

Folgende Gründe sprechen GEGEN die Zufahrt über die bisher nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zugelassene Straße:

1. Die Straße führt ca. 500 m am Abenteuerspielplatz entlang.

Ich lade Sie herzlich ein, an einem schönen Sommertag einen Kaffee an den Picknicktischen auf dem Spielplatz zu trinken, dann können Sie beobachten, wie die Kinder sehr häufig über den „Schwarzer Weg“ laufen ...

- um am Bach Wasser zu holen,
- um eine Hundetüte zu holen und daraus eine kleine Spritztüte zu basteln,
- um Fangen zu spielen
- um beim Spiel Räuber & Gendarm abzuhaufen,
- um mit dem Laufrad und Bobbycar um die Wette zu sausen,
- um beim Rennen oder Fahren ihre Zeit auf der autom. Tempoanzeige zu messen
- um Rollschuh oder Rollerskates zu fahren,
- um von dem kleinen Weg zwischen den Häusern in den nahen Wald zu flitzen, um eine Bude zu bauen,
- um mit Kreide Pfeile auf die Straße zu malen und eine Schatzsuche zu machen.

Meine Kinder sind inzwischen groß und können dem Verkehr gut ausweichen. Doch es gibt viele Kleinkinder in der Siedlung und auch „Spielplatzgäste“ die mit dem „Mehrverkehr“, gerade am Wochenende Schwierigkeiten haben werden. Unsere Besucher beneiden uns um unser „Bullerbü“ und dass die Kinder hier noch „frei spielen“ können. Dies wird durch die Öffnung des Schwarzen Weges dann nicht mehr so sein.

Abwägung zu 1:

Der Spielplatz ist über die gesamte Länge eingezäunt. Zu- bzw. Ausgänge befinden sich im Norden und im Süden je einer. Im Vergleich hierzu befindet sich eine Vielzahl an Grundstücksausfahrten entlang der Mühlenstraße. Auch hier besteht die Gefahr, dass Kinder vor ein vorbeifahrendes Auto laufen. Die Gemeinde hält die Verkehrsführung über den Schwarzer Weg für die sicherere Variante, zumal die Öffnungszeiten des Dorfgemeinschaftshauses am Abend geplant sind, wenn sich zumindest kleinere Kinder nicht mehr am Spielplatz aufhalten.

Aus Sicht der Gemeinde führt die verkehrliche Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses über den Schwarzer Weg zu keiner erhöhten Gefährdung. Auf dem Schwarzer Weg findet bereits jetzt landwirtschaftlicher Verkehr statt, so dass bereits bisher den Eltern die Aufsichtspflicht obliegt. Der Bolzplatz ist ausdrücklich ein Angebot an die Ottershausener Jugend, das Dorfgemeinschaftshaus an die Ottershausener Erwachsenen. I.S.d. Rücksichtnahme dürfte durch die geplante neue Nutzung am Ortsrand Ottershausen keine problematische Situation entstehen.

Es wird auf die aktuelle schalltechnische Untersuchung verwiesen, wonach keine schädlichen Umwelteinwirkungen und dadurch erst recht keine Gesundheitsgefährdung durch das Vorhaben erzeugt werden. Gleiches gilt für das Verkehrsaufkommen. Die Zahl der Stellplätze wird von sieben auf vier reduziert, daraus lässt sich kein erhebliches Gefährdungspotenzial ableiten.

2. Der Schwarzer Weg wird als Umgehungsstraße genutzt

Schon jetzt fährt eine Vielzahl unbefugter Privatpersonen, Handwerker, Zulieferer, ... über den Schwarzen Weg nach Unterschleißheim. Dieser illegale Verkehr wird mit „Öffnung“ der Straße bis zum Dorfgemeinschaftshaus zunehmen, da nicht kontrolliert werden kann, ob eine Berechtigung vorliegt oder nach Unterschleißheim weitergefahren wird.

Abwägung zu 2:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es entscheidend, dass die Erschließung gesichert ist. Bei der gegenständlichen Planung ist dies der Fall. Dass für die verkehrliche Erschließung die Sperrung des Schwarzer Wegs zumindest teilweise aufgehoben werden muss, ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern ein verkehrsrechtliches Thema.

3. Der Schwarzer Weg wird vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt und es gibt keine Ausweichmöglichkeit

Schon jetzt fahren die „Mais-Ernte-Fahrzeuge“ auf dem Schwarzer Weg hin und über die Mühlenstraße zurück. Es gibt auf der nicht einsehbaren Strecke entlang des Abenteuerspielplatzes keine Ausweichmöglichkeit. Nach dem Spielplatz (auf Höhe Hahnwiesenweg 21 und 17) kann nur über den Grünstreifen einem entgegenkommenden Fahrzeug ausgewichen werden. Die an den Schwarzer Weg angrenzende Ausgleichsfläche wird darum mit der Zeit eine ungeplante Straßenverbreiterung/Trampelpfad bekommen.

Abwägung zu 3:

Der Verkehr wird durch das Dorfgemeinschaftshaus nicht signifikant zunehmen, da es in erster Linie den Ottershausener Bürgern und Vereinen dient, die das Dorfgemeinschaftshaus zu Fuß oder mit dem Rad erreichen können. Die Anzahl der Stellplätze ist begrenzt und die Öffnungszeiten (Ehrenamt!) v. a. in den Abendstunden geplant, so dass sich der Verkehr verteilt und gegenüber der heutigen Situation keine Verschärfung eintritt.

Landwirtschaftlicher Verkehr mit breiten Maschinen ist an diesem Standort bisher und auch weiterhin üblich.

4. Der Schwarzer Weg ist ein ausgewiesener Fahrradweg

Gerade an den Tagen, an dem das Dorfgemeinschaftshaus geöffnet ist, ist auf dem Fahrradweg viel los: Radler, Spaziergänger, Kinder Hunde,

Der Radweg zum Unterschleißheimer See wird nicht mehr sicher sein und durch die Öffnung des Verkehrs entscheiden Sie genau gegenteilig zum aktuellen Trend: „mehr reine Radwege“

Was spricht dagegen, dass die verkehrliche Erschließung über die Mühlenstraße führt, dort evtl. die Parkplätze sind und die Besucher ein paar Meter zu Fuß gehen? Wenn die Erschließung der 500 Meter (von ehemaliger Marienmühle zum Dorfgemeinschaftshaus) zu teuer sein sollte. Ein „Mehr“ versiegelter Fläche kann kein Argument sein, denn die vorhandene Schotterstraße müsste ja nicht betoniert werden.

Bei Fragen oder weiteren Erfahrungen aus der Siedlung stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägung zu 4:

Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses über die Mühlenstraße eine denkbare Alternative, würde aber den (allein durch die Stellungnahmen – nicht von der planenden Gemeinde prognostizierten) Mehrverkehr an deutlich mehr Privatgrundstücken mit Zufahrten auf die Mühlenstraße vorbeiführen, die ebenfalls potenzielle Gefahrenquellen darstellen. Dazu gehören auch Kinder, die auf die Straße laufen. Zudem wären deutlich mehr Grundstückseigentümer betroffen als bei einer Wegführung über den Schwarzer Weg.

Nicht zuletzt besteht keine Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze im Bereich der Mühlenstraße unterzubringen. Stellplätze in der Ausgleichsfläche kommen nicht in Frage, da diese dann 1:1 ausgeglichen werden müssten und die südlich angrenzende Fläche steht nicht zur Verfügung. Zudem wird auf die Stellungnahme

des LBV verwiesen, der als Miteigentümer des Mühlweges jegliche Erschließungsfunktion des Weges für das geplante Vorhaben ausschließt.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger 2 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024




Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.2

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

TOP 3.2.3

Stellungnahme Bürger 3 vom 31.01.2024

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 31.01.2024 ging folgende Stellungnahme von Bürger 3 ([REDACTED]
[REDACTED]) ein:

Ich habe die zur Verfügung stehenden Unterlagen eingesehen und möchte nachstehend als Anwohner meine Fragen und Bedenken äußern, bzw. in Teilen Einspruch einlegen.

1. Öffnungszeiten, max. Personenzahl und Mietbarkeit:

Im aktuellen Gemeindeblatt wird davon berichtet, dass von Öffnungszeiten von Donnerstag – Samstag von 19. – 23.00 Uhr auszugehen ist. Inwieweit ist diese Angabe verlässlich und dauerhaft zutreffend? D. h. es wird dort keine lauten Partys bis in die Morgenstunden geben?

Die Anzahl der Öffnungstage und Begrenzung auf max. 4 h beeinflusst meine Meinung zu dem Bauvorhaben wesentlich.

Welche max. Personenzahl, Veranstaltungsgröße ist bei einer Größe von 250 qm angedacht?

Stehen die Räumlichkeiten nur Ottershausener Vereinen zur Verfügung oder können alle Vereine aus Haimhausen das Dorfhaus beanspruchen? Können Privatpersonen das Dorfhaus mieten und wenn ja, gilt dies nur für Haimhausener Bürger oder können auch Personen aus beispielsweise dem angrenzenden Unterschleißheim das Dorfhaus anmieten?

Abwägung zu 1:

Für das Dorfgemeinschaftshaus einschließlich Terrasse werden rund 150 m² vorgesehen. Der übrige Teil der Grundfläche (100 m²) entfällt auf Lagerflächen-

Das Dorfgemeinschaftshaus wird federführend vom FC Ottershausen in ehrenamtlicher Tätigkeit betrieben. Eine klassische Bewirtung ist aufgrund des ehrenamtlichen Betriebs nicht gegeben. Die Gemeinde wird einen Pachtvertrag mit dem Verein abschließen. Die Räumlichkeiten werden für Vereinsversammlungen, Kartenspiele, Fußballübertragungen o. ä und einem Zusammentreffen der Vereinsmitglieder geöffnet haben. Während der Öffnungszeiten wird mit einer Anwesenheit von 15 Personen gerechnet. Neben den werktäglichen Öffnungszeiten sind auch Sonderöffnungen an Sonn- und Feiertagen beabsichtigt, z. B. an Mutter- oder Vatertag. Hier wurde eine Personenanzahl von bis zu 50 Personen veranschlagt. Diese sind auch im Immissionsgutachten bei den Berechnungen berücksichtigt.

Während den Öffnungszeiten steht das Dorfgemeinschaftshaus jedem offen und ist nicht auf die Mitglieder der Vereine beschränkt.

Reine private Nutzungen ohne Vereinsbezug sollen ausgeschlossen werden.

Die Öffnungszeiten richten sich nach dem jeweiligen Bedarf, zwingende Öffnungs- bzw. Betriebszeiten gibt es zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Im Pachtvertrag wird die Gemeinde die genauen Modalitäten bestimmen. In der Begründung wird dargestellt, dass grundsätzlich ein Betrieb am Abend zwischen 19-23:00 Uhr an ca. 3 Tagen pro Woche zzgl. Sonderveranstaltungen angedacht ist.

2. Parkplätze:

Da Parkplätze je nach Bauweise eine Versiegelung darstellen können, würde mich interessieren, wie viele und in welcher Form Parkplätze erstellt werden soll.

Je nach Anzahl der Parkplätze könnte ich mir jedoch vorstellen, dass diese hinsichtlich der möglichen Gesamtauslastung jedoch zu wenig sein könnten. Wo ist als vorgesehen, dass weitere Fahrzeuge parken sollten, sollten die Parkplätze vor Ort nicht ausreichen?

Es ist zwar davon auszugehen, dass einige Nutzer mit dem Fahrrad kommen, jedoch kann man nicht zwingend davon ausgehen, dass die Parkplätze vor Ort ausreichen. Soll es dann gestattet sein, den Schwarzer Weg entlang zu parken, was die angrenzenden Anwohner stören könnte oder den Weg am Waldrand, was Wildtiere dann weiter beeinträchtigen könnte.

Abwägung zu 2:

Das Dorfgemeinschaftshaus und der Bolzplatz dienen ausdrücklich dem Bedarf aus dem Ortsteil, so dass davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil der Nutzer zu Fuß oder mit dem Rad kommen werden. Viel Angebot für MIV erzeugt viel PKW-Verkehr, wenig Angebot erzeugt weniger Verkehr. Es wird für den Bedarf aus dem Ortsteil geplant, daher sind Pkw-Fahrten zu vermeiden.

Gleichzeitig sollte die Anzahl der geforderten Stellplätze dem Gebot des Flächensparens entsprechen, welchem bei der Planung ein großes Gewicht beigemessen wurde, ein minimiertes Stellplatzangebot bietet Anreiz für angepasstes Handeln.

Es ist zu betonen, dass die Nutzung als Bolzplatz keine Stellplatzpflicht nach sich zieht. Für das 115 m² große Dorfgemeinschaftshaus, das als Vereinsheim mit einem auf Vereinsbasis an 3 Abenden (und Sonderveranstaltungen aus dem Ortsteil) betriebenem Gastraum und Terrasse geplant ist, werden die Stellplätze in Anlehnung

an Haimhauser Stellplatzsatzung berechnet, so dass künftig 4, statt den bisher eingetragenen 7 Stellplätze genügen. Die übrigen 3 Stellplätze werden als Fahrradabstellflächen eingetragen.

Für die Parkplätze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Sollte es wider Erwarten zu wildem Parken im LSG kommen, ist dem ordnungsrechtlich entsprechend zu begegnen.

3. Zufahrt über Schwarzer Weg:

Der Weg führt entlang einem Spielplatz, so dass hier immer mit spielenden Kindern gerechnet werden muss.

Wenn ein Betrieb tatsächlich erst ab 19.00 Uhr möglich ist, lässt sich das daraus entstehende Risiko sicher etwas minimieren, doch sind abends/nachts auch noch Radfahrer und viele Wildtiere auf diesem Weg unterwegs, die durch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zusätzlich gefährdet werden können.

Besteht die Möglichkeit, die Zufahrt über den Schwarzer Weg wenigstens zu einer Spielstraße zu deklarieren, wenn nun schon ein landwirtschaftlicher Weg der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll? Dann wären Kinder, Spaziergänger, Radfahrer und Tiere mehr geschützt vor Pkw und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Diese fahren zu Erntezeiten nämlich häufig mit erhöhter Geschwindigkeit und meist ohne Bremsbereitschaft für Tiere diesen Weg und die „alte“ Mühlenstraße entlang.

Abwägung zu 3:

Der Spielplatz ist über die gesamte Länge eingezäunt. Zu- bzw. Ausgänge befinden sich im Norden und im Süden je einer. Im Vergleich hierzu befindet sich eine Vielzahl an Grundstücksausfahrten entlang der Mühlenstraße. Auch hier besteht die Gefahr, dass Kinder vor ein vorbeifahrendes Auto laufen. Die Gemeinde hält die Verkehrsführung über den Schwarzer Weg für die sicherere Variante, zumal die Öffnungszeiten des Dorfgemeinschaftshauses am Abend geplant sind, wenn sich zumindest kleinere Kinder nicht mehr am Spielplatz aufhalten.

Aus Sicht der Gemeinde führt die verkehrliche Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses über den Schwarzer Weg zu keiner erhöhten Gefährdung. Es findet bereits jetzt landwirtschaftlicher Verkehr statt. So oder so obliegt den Eltern die Aufsichtspflicht über die Kinder. Der Bolzplatz ist ausdrücklich ein Angebot an die Ottershausener Jugend, das Dorfgemeinschaftshaus an die Ottershausener Erwachsenen. I.S.d. Rücksichtnahme dürfte durch die geplante neue Nutzung am Ortsrand Ottershausen keine problematische Situation entstehen.

Zur angesprochenen Gefährdung der Wildtiere wird auf das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Untersuchung verwiesen, wonach keine erheblichen Störungen der dortigen Arten erfolgt und die empfohlenen Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Eine Spielstraße ist für Fahrzeuge aller Art gesperrt, vermutlich ist ein verkehrsberuhigter Bereich gemeint – dieser müsste jedoch baulich so hergestellt sein und erkennbar sein. Im vorliegenden Fall ist dies nicht Bestandteil des Verfahrens, da die Verkehrsfläche außerhalb des Planumgriffs liegt.

4. Zufahrt über Mühlenstraße

Selbst wenn es offiziell bei der Zufahrt über den Schwarzer Weg bleiben sollte und dieser ggf. durch die Deklaration als Spielstraße etwas entschärft wird, lässt sich schwer verhindern, dass die Nutzer des Dorfhauses auch über die Mühlenstraße anfahren. Hierdurch hätten die Anwohner mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, zumal hier bis dato keine Spielstraße vorhanden ist. In unserer Straße gibt es viele Katzen, die durch zusätzliche Fahrzeuge weiter gefährdet werden. Ebenfalls wohnen und wohnen bald auch 2 junge Familien mit kleinen Kindern am Anfang der „neuen“ Mühlenstraße.

Da es wahrscheinlich nicht möglich sein wird, aus der „neuen Mühlenstraße“ ebenfalls eine Spielstraße zu machen, möchte ich anregen, ob nicht zumindest eine Geschwindigkeitsanzeige ungefähr auf Höhe unserer Hausnr. [REDACTED] angebracht werden könnte, da mir die Geschwindigkeit durch Beschleunigung bis zur Kurve und von der Kurve bis zu den ersten parkenden Autos hier am höchsten erscheint.

Abwägung zu 4:

Auf die Abwägung zum vorherigen Punkt wird verwiesen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es entscheidend, dass die Erschließung gesichert ist. Bei der gegenständlichen Planung ist dies der Fall. Die Anbringung einer Geschwindigkeitsanzeige ist ein verkehrsrechtliches Thema und nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens (zudem außerhalb des Umgriffs) und wird zum gegebenen Zeitpunkt geprüft.

5. Bolzplatz

Ich habe gelesen, es gibt keine Werbung am Bolzplatz, heißt das aber auch, es gibt gar keine Bande? Das würde ich allein schon aus optischen Gründen begrüßen und weil keinesfalls durch eine bodentiefe Bande die Passierbarkeit für kleine Wildtiere eingeschränkt werden darf.

Was heißt Beleuchtung gem. Bauplan? D. h. kein Flutlicht, aber Straßenlaternen? Wie viele zusätzliche Straßenlaternen werden ca. aufgestellt werden? Wo werden diese aufgestellt? Schwarzer Weg und Weg zwischen Dorfhaus und Wald?

Einerseits soll die Sicherheit der Besucher unbedingt gewährleistet sein, andererseits sollte eine weitere Lichtverschmutzung Wildtiere und Insekten nicht noch weiter in ihrem immer mehr eingeschränkten Lebensraum beeinträchtigen.

Dass ein zertrampelter Bolzplatz sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope auswirken soll, wage ich zu bezweifeln. Dass künftig aber dadurch kein Dünger mehr in das Erdreich eingebracht wird, wäre selbstverständlich ein Vorteil und hilft zumindest schon mal dem Boden. Es ist korrekt, dass ein Bolzplatz keine Flächenversiegelung darstellt und geschaffene Parkplätze nur dann nicht, wenn eine entsprechende Bauweise vorgesehen ist. Das Dorfgemeinschaftshaus selbst stellt jedoch eine Flächenversiegelung dar.

Ich habe weiterhin gelesen, es soll daher zusätzliches Gehölz aufgestellt werden. Gibt es bereits einen Begrünungsplan, in dem Art und Menge des zusätzlichen Gehölzes eingezeichnet ist? Sind darüber hinaus wenigstens jährlich neu auszubringende Streublumenwiesen geplant, die den angrenzend lebenden Wildbienen gerecht werden?

Was ist neben den Wildbienen mit den Fundpunkten von Libellen und Heuschrecken bzw. anderer Insekten? Diese haben sich doch nun seit Jahren in der Ausgleichsfläche ein neues Habitat schaffen können, das jetzt vermutlich durch die zu legenden Versorgungsleitungen teilweise erheblich zerstört wird?

Wie soll dem bei einem Bau Rechnung getragen werden?

Abschließend würde ich gerne wissen, ob gewährleistet ist, dass die Fangnetze von Gemeindemitarbeitern regelmäßig jeden Morgen kontrolliert werden, um dort ggf. sich im Netz verfangene Igel zu bergen. Andernfalls wären diese einem qualvollen Tod ausgesetzt.

Weiterhin müsste unbedingt sichergestellt sein, dass dort keine Mähroboter eingesetzt werden und schon gar nicht nach 17.00 Uhr! Das ist für mich unabdingbar, dass diese dort ab dem späten Nachmittag nicht mehr fahren. Was sehen die bisherigen Planungen hinsichtlich Mäharbeiten hier vor?

Glauben Sie mir, Sie möchten das Leid der Igel, die Verletzungen der Tiere durch Mähroboter, unbedachten Gartenarbeiten oder den Verlust des Schutzes und Nestes aufgrund ganzer Rodungen von Grundstücken nicht sehen.

Da ich mich aktiv in der Igelwildtierhilfe engagiere und sehr viel Zeit, Geld und Herzblut investiere, um die kleinen Geschöpfe aufgrund ihres immer weiter eingeschränkten Lebensraumes und dem nicht zuletzt vom Menschen verursachten Insektensterben, nicht verhungern zu lassen, heil über den Winter zu bringen, nachdem ich sie halbverhungert gesichert habe oder verletzte und kranke Tiere gesund zu pflegen, ist es mir ein absolutes Herzensanliegen, dass wir den Lebensraum nicht noch weiter einschränken oder weitere Gefahren schaffen.

Verstehen Sie mich nicht falsch, ich finde es toll, wenn die Gemeinde den Ottershausener Vereinen ein Zuhause zur Verfügung stellen möchte und ich verstehe teilweise, warum die anderen Standorte nicht optimal sind. Dem nun vorgesehenen Standort stehe ich als Bürger und Anwohner aus den beschriebenen Gründen jedoch ebenso kritisch gegenüber und würde mich daher auf weitere Informationen/Vorschläge freuen, wie man den aufgeführten Bedenken Rechnung tragen kann.

Abwägung zu 5:

Es ist nicht vorgesehen, dass der Bolzplatz eine Bande erhält. Auch eine Beleuchtung (Flutlicht) ist aus Artenschutzgründen am Bolzplatz ausgeschlossen. Um die Beeinträchtigungen der Insektenfauna zu minimieren, ist für die Außenbeleuchtung des Dorfgemeinschaftshauses eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Auf die Ergebnisse und die empfohlenen Maßnahmen der saP vom 12.09.2024 wird hingewiesen.

Die Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanverfahren. Zudem liegt dieser Bereich außerhalb des Umgriffs.

Durch die Ausweisung des Bolzplatzes kann der Boden insofern geschützt werden, als dass er ganzjährig mit einer Grasnarbe bedeckt ist und somit die Bodenerosion verringert wird, der Boden nicht mehr regelmäßig gepflügt wird und sich das Bodenleben ungestört entwickeln kann und indem der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln vermieden und der Eintrag von Düngemittel reduziert wird. All dies kommt auch der Flora und Fauna zu Gute. Hinzu kommt, dass nicht die gesamte Fläche versiegelt (Gebäude, Terrasse, Parkplätze) bzw. als Bolzplatz genutzt wird, sondern in den Randbereichen extensive Wiesen entwickelt werden sollen. Für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.

Aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, wo die Gehölzpflanzungen vorgesehen sind.

Es ist vorgesehen, die technische Erschließung über die bestehenden Wege in der Ausgleichsfläche zu führen. Dies wird entsprechend den Auflagen der saP von 12.09.2024 durchgeführt.

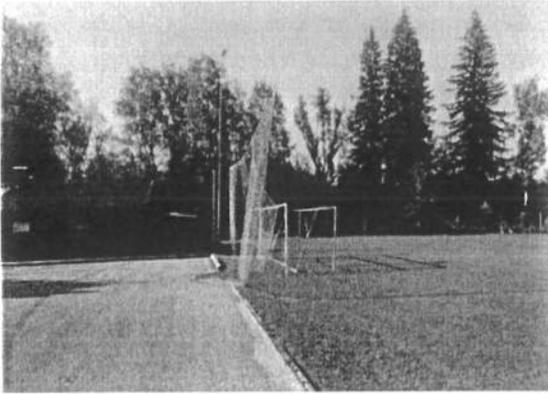
Aus Sicht der Gemeinde ist ein Ballfangnetz jeweils hinter den Toren sinnvoll, damit Bälle nicht in die Ausgleichsflächen, den Schwarzer Weg bzw. in die angrenzenden Äcker gelangen und spielende Kinder hineinlaufen, um die Bälle wieder zu holen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Gefahren werden höher eingestuft als die Beeinträchtigungen durch ein Ballfangnetz.

Die Maschenweite des Ballfangnetzes ist so weit wie möglich und so eng wie nötig zu bemessen. Ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel, Fledermäuse oder Falter ist der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt. Eine weitere Minimierungsmaßnahme besteht darin, das Netz wie einen Vorhang zur Seite zu ziehen, wenn der Bolzplatz nicht genutzt wird.

Selbstverständlich wird auf einen ausreichenden Abstand zum Boden geachtet, so dass das Netz keine Barriere für Kleinsäuger wie Igel darstellt (was sich aber erübrigen dürfte, da ein Ballfang-Vorhang zu bevorzugen ist).

Auf die Errichtung eines Ballfangzauns als Vorhang wird künftig hingewiesen (C Hinweise), da dieser nach BayBO (Art 57 Abs. 1 Nr. 10c i.V.m. 2 Nr. 7 BayBO) genehmigungsfrei ist und keiner BPlan-Regelung bedarf. In den Festsetzungen werden die Bestimmungen zu Ballfangnetzen geändert. Deren Lage, Gestaltung und Höhe werden nicht mehr festgesetzt. Stattdessen sind in den Hinweisen formuliert: dass Ballfangnetze hinter den Toren des Bolzplatzes in Form von verschiebbaren Netzvorhängen vorzusehen sind. In der Begründung wird erläutert, dass damit den widersprüchlichen Vorgaben des Artenschutzes (Vermeidung von Störungen durch in die Ausgleichsfläche fliegende Bälle und gleichzeitig Kollisionsrisiko für z.B. Fledermäuse und Barriere für Kleinsäuger) optimal entsprochen werden kann.

Zusätzlich zu den bereits bestehenden Festsetzungen eines insektenfreundlichen Mähwerks wird ein Verbot von Mährobotern ergänzt.



Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme von Bürger 3 zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in Planzeichnung und Festsetzung (Änderung der Stellplatzfläche und Fahrradabstellflächen, Löschen Ballfangzaun), Hinweisen (zu den Wegen in der Ausgleichsfläche bezgl. Artenschutzmaßnahmen, zu Ballfangvorhang) sowie in der Begründung (Verweis auf die saP, Stellplatzberechnung, Betriebszeiten) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 12.11.2024

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 3.

Bebauungsplan "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

TOP 3.3

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

Sachverhalt:

Eine Vertretung des Planungsverbandes wird die überarbeiteten Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen) in der Sitzung vorstellen.

Dieser Entwurf berücksichtigt die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

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

Nach Billigung des Entwurfes schließt sich das Verfahren zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an. Die Verwaltung und das Planungsbüro sind entsprechend zu beauftragen.

Beschluss Nr. 1:

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

„Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ mit Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 21.11.2024 mit den heute beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

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

„Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro mit dem Entwurf zum Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ (i. d. F. vom 21.11.2024 die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

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

Haimhausen, den 14.11.2024



Angelika Keferloher
Angelika Keferloher