

## 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 2

#### 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

---

##### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.06.2023 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ beschlossen.

Der hierzu vom Planungsverband 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) erforderlich ist. Aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Sowohl die Vorprüfung vom 23.04.2024 als auch die saP vom 12.09.2024 wurden vom Büro „Naturgutachter“ aus Freising erstellt (s. Anlage zum TOP).

Die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der aufgeworfenen Fragen aus den 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 21.11.2024 um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs ersucht.

Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der Veröffentlichung des Entwurfs 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*  
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 2.

#### 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)

---

#### 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 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. Landratsamt Dachau

25. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
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 AG
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
- Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
- Energie Südbayern GmbH
- Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
- E-Werke Haniel Haimhausen
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Hebertshausen
- Landratsamt Dachau – Kreisheimatpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
- 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, Fürstenfeldbruck, 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, R1, FB Pastoralraumanalyse, Stellungnahme vom 19.01.2024
- Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 21.12.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 17.01.2024
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 16.12.2023
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 16.01.2024
- Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 17.01.2024
- 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
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Deutsche Post AG, Stellungnahme vom 13.12.2023
- Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 26.01.2024
- Pledoc, Stellungnahme vom 10.01.2024

In den nachfolgenden TOP's (2.1.1 – 2.1.6) 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 Kenntnis, dass nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, 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, R1, FB Pastoralraumanalyse, Stellungnahme vom 19.01.2024
- Gemeinde Eching, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Gemeinde Röhrmoos, Stellungnahme vom 21.12.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 17.01.2024
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 16.12.2023
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 16.01.2024
- Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 17.01.2024
- 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
- Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd, Stellungnahme vom 14.12.2023
- Deutsche Post AG, Stellungnahme vom 13.12.2023
- Vodafone Kabeldeutschland GmbH, Stellungnahme vom 26.01.2024
- 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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 2.1

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

---

#### TOP 2.1.1

#### **Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 11.01.2024**

---

#### **Sachverhalt:**

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

#### **Vorhaben**

Die Gemeinde beabsichtigt im Ortsteil Ottershausen südlich des Baugebiets „Mooswiesen“ auf den Grundstücken der FINr. 1604 und 1605 (Gemarkung Haimhausen) die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Bolzplatzes mit Dorfgemeinschaftshaus. Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun als Grünfläche dargestellt werden. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

#### **Erfordernisse**

LEP 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP 7.1.4 (Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

RP 14 B II Z 4.6.1 Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume (sowie) der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden, Planungen

und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

LEP 7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

RP 14 B I G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

RP 14 B I G 1.2.2.04.5 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Östlich Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue (04.5) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoorstandorte
- Sicherung des Biotopverbundes im Übergang zum Ampertal
- Sicherung der naturbezogenen Erholungs- und klimatischen Funktion
- Sicherung der Hecken, Gehölzbestände, bachbegleitenden Grünstrukturen und Grabensysteme
- Arten- und Gebietsmanagement (FFH)
- auf geeigneten Standorten Neuanlage von Wald

LEP 1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll (...) vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

RP 14 B V G 1.1 Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.

## **Bewertung**

Das Plangebiet soll als Grünfläche dargestellt werden. Es ist umgeben von Flächen für die Landwirtschaft. Im Sinne des Anbindungsgebots gem. LEP (3.3 (Z)) wird es damit nicht zu einer geeigneten Siedlungsfläche für die Anbindung weiterer Siedlungsflächen.

Das Gebiet ist Teil des Regionalen Grünzugs Nr. 6 Grüngürtel München Nordwest Dachauer Moos/Freisinger Moos. Der Regionale Grünzug Nr. 6 ist im Abschnitt Gröbenzell-Haimhausen als Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet bedeutend. Hinzu kommen weitere Begründungselemente wie der Schutz von Niedermoorrelikten, Landschaftsschutz und die Bedeutung für den Klimaschutz, die großräumige Siedlungsgliederung sowie die siedlungsnahe Erholungsvorsorge. Da die Bebauung für das Dorfgemeinschaftshaus mit 250 qm (Bebauungsplanentwurf im Parallelverfahren) als untergeordnet erachtet werden kann und der überwiegende Anteil der Planung sich auf den Bolzplatz und eine Grünfläche entfällt, kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion des Grünzugs dadurch nicht wesentlich

beeinträchtigt wird. Die Darstellung als Grünfläche trägt dieser Argumentation Rechnung.

Das Plangebiet ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 04.5 Östliches Dachauer Moos (RP 14 B I G 1.2.2.04.5) und Randbereich der Amperaue festgelegt. Die Nutzung als Bolzplatz bzw. Darstellung als Grünfläche mit einer nur untergeordneten Bebauung trägt der Erholungszielsetzung Rechnung. Inwieweit die Beeinträchtigung des Naturhaushalts und der Erhalt der Eigenart des Landschaftsbildes in der Planung Berücksichtigung findet, stellt die Begründung zur FNP-Änderung dar. Vorgesehen sind Eingrünungsmaßnahmen, Ausgleichsflächen, die Qualifizierung von Wiesenflächen. Die Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Das Areal grenzt im Süden und Osten an Landschaftsschutzgebiet. Diesbezüglich wird die Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde empfohlen.

Der generelle Ausbau der Sport- und Freizeitmöglichkeiten ist zu begrüßen. Er berücksichtigt u. a die Zielsetzung (LEP 1.2.2 (G)), die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen zu vermindern. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. Die Errichtung eines Bolzplatzes trägt auch dem Grundsatz des Regionalplans Rechnung, nachdem sollen Einrichtungen (...) für Freizeit und Erholung als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden (RP 14 B V G 1.1.).

## **Ergebnis**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

## **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. Das als untergeordnete Bebauung anerkannte Dorfgemeinschaftshaus beeinträchtigt die Funktionen des Grünzugs nicht wesentlich und trägt der Erholungszielsetzung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Rechnung.

Die Bewertung der Höheren Landesplanungsbehörde, dass es sich beim Bolzplatz mit angegliedertem Dorfgemeinschaftshaus nicht um eine Siedlungsfläche im eigentlichen Sinne 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. Die Gemeinde hält an dieser Sichtweise fest, erkennt aber auch, dass durch die Titelgebung ‚Dorfgemeinschaftshaus‘ innerhalb der als Bolzplatz dargestellten/ festgesetzten Grünfläche eine andere Art der Bodennutzung vorliegt. Im weiteren Verfahren wird deshalb der Bereich des Dorfgemeinschaftshauses als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. 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 dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Die empfohlene Beteiligung der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern wurde durchgeführt. Eine formale Zuständigkeit wurde von deren Seite nicht erkannt. Auf den entsprechenden Tagesordnungspunkt (TOP 2.1.2) zur Stellungnahme der Höheren Naturschutzbehörde wird verwiesen

### **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 18. FNP-Änderung wird dahingehend modifiziert, dass die Fläche des Dorfgemeinschaftshauses und dazugehörige Stellplatzflächen nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“) dargestellt wird. 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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

##### TOP 2.1

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

---

##### TOP 2.1.2

#### **Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde vom 23.04.2024**

---

#### **Sachverhalt:**

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

Die höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Bauleitplanung eingebunden, sofern erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (§ 34 BNatSchG) und/oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Naturschutzgebietsverordnungen (§ 23 BNatSchG) und/oder des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind. Eine formale Zuständigkeit können wir hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennen, so dass wir keine Stellungnahme abgeben werden.

Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (u. U. auch durch geeignete Maßnahmen) nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, bitten wir um erneute Beteiligung.

Die Zuständigkeit für Landschaftsschutzgebiete (LSG) liegt bei der unteren Naturschutzbehörde. Wir bitten Sie daher, sich hinsichtlich des LSG „Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhäuser Moos“ an die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau zu wenden. Bei Bedarf kann uns diese hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange beratend hinzuziehen.

#### **Abwägung:**

Die Höhere Naturschutzbehörde sieht sich nicht in der Zuständigkeit und verweist auf die Untere Naturschutzbehörde, 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 und macht sich die Abwägung zu Eigen. Änderungen in der 18. FNP-Änderung 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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 2.1

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

---

#### TOP 2.1.3

#### **Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz vom 30.01.2024**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Stellungnahme wird ausführlich im Bebauungsplanverfahren behandelt. Um Rechtssicherheit zu haben, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Aus der dortigen Abwägung ergeben sich folgende Änderungen an dem Bebauungsplan:

- In Planzeichnung und Festsetzung (2 Bauräume für Dorfgemeinschaftshaus und Lage mit verbindender Lärmschutzwand, Änderung der Stellplatzfläche und Fahrradabstellflächen, Löschen Ballfangzaun)
- Hinweisen (zu den Wegen in der Ausgleichsfläche bezgl. Artenschutzmaßnahmen, zu Ballfangvorhang)
- Begründung (Verweis auf die saP, Stellplatzberechnung, Immissionsschutz und Betriebszeiten)
- Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Demnach ergeben sich Änderungen am Bebauungsplan, nicht aber an der 18. Flächennutzungsplan-Änderung.

Die Stellungnahme vom Landesbund für Vogelschutz (ergänzt durch ein Telefonat) lautet wie folgt:

*„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.*

*(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.*

*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.“

### 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.

### 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.

## 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 Feldvogelkulisserie. Der gesamte Geltungsbereich ist Lebensraum bedrohter, störungssensibler und auch saP-relevanter Arten:

- a) Avifauna: z. B. Nachtreiher, Grauspecht, Kleinspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Grünspecht, Buntspecht, Wasseramsel, 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

## 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.

## 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.

## 2.4

Lichtemissionen durch die Platzbeleuchtung sind schädlich für Insekten und Fledermäuse

## 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.

## 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.

### 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.*

### 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.*

### 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“*

### 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.*

### *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.“*

### **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 aus dem parallelen Bebauungsplanverfahren zu Eigen. Änderungen in der 18. FNP-Änderung ergeben sich daraus nicht.“

**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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 2.1

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

---

#### TOP 2.1.4

#### **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.

Die vorgelegte Änderung des FNP wird aus Sicht des LRA Dachau ablehnend beurteilt, da der Standort nicht angebunden ist im Sinne des LEP.

Die Behauptung aus der Begründung, es würde sich - laut Regierung von Oberbayern - um eine angebundene Lage im Sinne des Ziels 3.3 LEP handeln, ist nicht korrekt und findet sich auch so nicht in der Stellungnahme der Reg. v. Obb. wieder.

Auch die Argumentation der Reg. v. Oberbayern, dass es sich bei dem Dorfgemeinschaftshaus (GR 250!) mit Bolzplatz und (nicht ausreichenden) Parkierungsflächen (nur 7 Stück!) um eine untergeordnete Bebauung handeln würde, die eine Abweichung vom Anbindegebot rechtfertigen würde, kann in keinsten Weise nachvollzogen werden. Vielmehr schreibt die Reg. v. Obb., dass das Gelände „umgeben ist von Flächen für die Landwirtschaft ...“, d.h. eben nicht angebunden ist.

#### **Abwägung zu 1.:**

Das Landratsamt nimmt hier auf ein Schreiben der Regierung von Oberbayern Bezug, das vor Einleitung des Verfahrens im Rahmen der gemeindlichen Vorprüfung eingeholt wurde.

Die wiederholte Bewertung der höheren Landesplanungsbehörde im Verfahren, 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.

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 dargestellt, 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 im Pachtvertrag umgesetzt) 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.

Die Signatur Grünfläche wird im Bereich von Dorfgemeinschaftshaus und Lager als Gemeinbedarf „sportliche Zwecke“ geändert. Und die Begründung entsprechend angepasst.

2.

Ein „Dorfgemeinschaftshaus“ trägt zum Dorfleben bei, wenn es intensiv und ganzjährig von vielen Dorfbewohnern genutzt wird.

Demzufolge wäre hierfür eine innerörtliche Lage anzustreben, die von allen Bevölkerungsschichten einschließlich Senioren und behinderten Menschen barrierefrei und besten Falls zu Fuß erreichbar ist. Dies ist hier mitnichten der Fall, denn lagebedingt wird die Mehrzahl der Besucher das Dorfgemeinschaftshaus nicht zu Fuß erreichen können. Die Anfahrt mit dem PKW wird der Regelfall sein. Auch die Anzahl von nur 7 Stellplätzen wird dazu führen, dass Flächen im „Regionalen Grünzug“ und im „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“ für wildes, ungeordnetes Parken in Anspruch genommen werden, was dem Schutzcharakter für diese Flächen entgegenläuft.

Hinzu kommt, dass das Gelände nur über lange Zufahrten durch Wohngebiete zu erreichen ist.

Der Gemeinde wird deshalb angeraten, die Planungen in der vorgelegten Form nicht weiter zu verfolgen.

### **Abwägung zu 2.:**

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung und dem Zweck des Dorfgemeinschaftshauses (als Vereinsheim für die Vereinsmitglieder und Besucher mit Lager der Vereinsutensilien und Toilette). Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest. Es ist weiterhin und auf absehbare Zeit kein anderer Standort für die kombinierte Nutzung verfügbar. Der Standortnachweis wurde in der Begründung geführt. Auch die untere Naturschutzbehörde war bei der Standortwahl im Vorfeld eingebunden, so dass diesbezügliche Herausforderungen, insbesondere bei der

Flächenverfügbarkeit bekannt sind. Die Kritik bzw. Argumentation an der Erreichbarkeit überzeugt nicht.

Im weiteren Verfahren werden, um den Charakter des Dorfgemeinschaftshauses deutlich zu machen auf Bebauungsplanebene Anpassungen getroffen (Trennung GR Hauptgebäude Dorfgemeinschaftshaus mit Terrasse und Lager, Reduzierung der Stellplätze)

**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 18. FNP-Änderung wird dahingehend modifiziert, dass die Fläche des Dorfgemeinschaftshauses und dazugehörige Stellplatzflächen nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke“) dargestellt wird. Begründung und Umweltbericht werden 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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

##### TOP 2.1

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

---

##### TOP 2.1.5

#### **Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange vom 24.01.2024**

---

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche 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

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. Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ vom 23.01.2024 geben wir auch in dieser Stellungnahme zu bedenken, dass nur weil bei der Realisierung des nördlich gelegenen Wohngebietes eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen des Regionalplans vereinbar war, das nicht heißt, 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.

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 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 Planungszielen des Bebauungsplanes „Mooswiesen“. 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. 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 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.

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 Neuauflistung – 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 zu den Betriebszeiten (Immissionsschutz) im Pachtvertrag verbindlich umgesetzt.

Durch die Planung ergeben sich zudem keine im Vergleich zur gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung erheblich negativen Auswirkungen auf den Arten- und Naturschutz.

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung und dem Zweck des Dorfgemeinschaftshauses (als Vereinsheim für die Vereinsmitglieder und Besucher mit Lager der Vereinsutensilien und Toilette). Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest. Es ist weiterhin und auf absehbare Zeit kein anderer Standort für die kombinierte Nutzung verfügbar. Der Standortnachweis wurde in der Begründung geführt. Auch die untere Naturschutzbehörde war bei der Standortwahl im Vorfeld eingebunden, so dass diesbezügliche Herausforderungen, insbesondere bei der Flächenverfügbarkeit bekannt sind.

2.

Wir bitten darum, die Planzeichenerklärung auch der Papierfassung beizufügen.

### **Abwägung zu 2.:**

Die Planzeichenerklärung wird in Zukunft der Papierfassung beigelegt.

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.

### **Abwägung zu 3.:**

Beim Dorfgemeinschaftshaus mit eingeschränkten Betriebszeiten (geplant ist 3 mal die Woche 19.00 – 23.00 Uhr zzgl. Sonderveranstaltungen) handelt es sich um keine z.B. der Marienmühle vergleichbare reguläre Gaststätte, sondern um ein ehrenamtlich betriebenes Vereinsheim. Darüber hinaus dient das Gebäude den Ottershauser Vereinen, so dass davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil das Dorfgemeinschaftshaus zu Fuß oder mit dem Rad aufsucht.

Insgesamt erscheint die Erschließung über den Schwarzer Weg als verträglichste Variante. Der an dieser Straße gelegene Spielplatz ist über die gesamte Länge eingezäunt. Zu- bzw. Ausgänge befinden sich im Norden und im Süden. 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.

4.

Wir weisen darauf hin, dass bei der folgenden Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB die Vorschriften des § 3 BauGB hinsichtlich der Bekanntmachung einzuhalten sind, da sonst ggf. ein Formfehler vorliegt.

#### **Abwägung zu 4.:**

Es wird darauf geachtet, dass die gesetzlichen Vorschriften für die Beeiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingehalten werden.

#### **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. Änderungen in der 18. FNP-Änderung ergeben sich daraus nicht.“

**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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

##### TOP 2.1

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

---

##### TOP 2.1.6

#### **Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde vom 08.01.2024**

---

#### **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.

Wie bereits in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan dargelegt, bestehen hinsichtlich der Planung Bedenken. Das derzeit ackerbaulich genutzte Grundstück, auf dem das Dorfgemeinschaftshaus errichtet und ein Bolzplatz angelegt werden soll, befindet sich gem. Regionalplan sowohl im Regionalen Grünzug wie auch im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet in einem sensiblen Bereich an der Naturraumgrenze zwischen Münchner Schotterebene und Tertiärem Hügelland zwischen Ausgleichsflächen und naturschutzfachlich hochwertigen Ankaufsflächen. Durch die geplanten Nutzungen sind Störungen – auch in den Abendstunden - und damit verbundene negative Auswirkungen auf diese Flächen zu befürchten.

#### **Abwägung zu 1.:**

Die Funktionen des Grünzugs, des Biotopverbundsystems, des landschaftl. Vorbehaltsgebietes werden, wie in der Begründung und im Umweltbericht bereits aufgeführt, nicht beeinträchtigt.

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. 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 Bauleitplanungen als Gutachten beigelegt und deren Ergebnis in 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, sondern wird Bestandteil des Pachtvertrages.

2.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollte die Gemeinde daher nochmals prüfen, ob nicht die Möglichkeit besteht, zumindest das Dorfgemeinschaftshaus auf der nach unserer Meinung besser geeigneten FlNr. 1354/3 an der Dachauer Straße zu errichten.

**Abwägung zu 2.:**

Das Planungsziel der Gemeinde, den Bolzplatz und das Dorfgemeinschaftshaus an einem Ort zu errichten, resultiert aus dem eindeutigen Ergebnis der Bürgerbefragung und dem Zweck des Dorfgemeinschaftshauses (als Vereinsheim für die Vereinsmitglieder und Besucher mit Lager der Vereinsutensilien und Toilette). Daher hält die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung an der kombinierten Nutzung Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus am gewählten Standort fest. Es ist weiterhin und auf absehbare Zeit kein anderer Standort für die kombinierte Nutzung verfügbar. Der Standortnachweis wurde in der Begründung geführt. Auch die Untere Naturschutzbehörde war bei der Standortwahl im Vorfeld eingebunden, so dass diesbezügliche Herausforderungen, insbesondere bei der Flächenverfügbarkeit bekannt sind.

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

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

„Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planunterlagen werden wie folgt ergänzt: Die saP wird Bestandteil der Planung und ihr Ergebnis in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.“

**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 2.

**18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 2.2

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

---

#### Sachverhalt:

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.12.2023, angeschlagen am 08.12.2023 wurde insbesondere darüber informiert, dass die Planunterlagen zum Vorentwurf der 18. Änderung des FNP (Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) im Zeitraum vom 12.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024 öffentlich ausliegen und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

In den nachfolgenden TOP's (2.2.1 – 2.2.3) werden dem Gremium die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bekanntgegeben und auf die Behandlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verwiesen.

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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

#### TOP 2.2

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

#### TOP 2.2.1

#### **Stellungnahme Rechtsanwalt ... In Vertretung von Bürger 1 vom 30.01.2024**

#### **Sachverhalt:**

Die Stellungnahme wird ausführlich im Bebauungsplanverfahren behandelt. Um Rechtssicherheit zu haben, wird auf die dortige Abwägung verwiesen. Diese endet mit dem Beschlussvorschlag, der auf Bebauungsplan-Ebene folgende Änderungen vorsieht: In der Planzeichnung und der Begründung wird die Zahl der Stellplätze von 7 auf 4 reduziert, und die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung (Betriebszeiten) und der saP ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Demnach ergeben sich Änderungen am Bebauungsplan, nicht aber an der 18. Flächennutzungsplan-Änderung.

Die Stellungnahme lautet wie folgt:

*„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.

## **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 FlNr. 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.*

## **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.

### **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, das 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.

### **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.*

### **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.*

### **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

## **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.

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 diene. Dazu wird auf den Umweltbericht auf Seite 22 dritter 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.*

## **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.“*

### **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 aus dem parallelen Bebauungsplanverfahren zu Eigen. Änderungen in der 18. FNP-Änderung ergeben sich daraus nicht.“

**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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 2.2

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

---

#### TOP 2.2.2

#### **Stellungnahme Bürger 2 vom 16.01.2024**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Stellungnahme wird ausführlich im Bebauungsplanverfahren behandelt. Um Rechtssicherheit zu haben, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Diese endet mit dem Beschlussvorschlag, der auf Bebauungsplan-Ebene keine Änderungen vorsieht:

„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.“

Die Stellungnahme von Bürger 2 lautet wie folgt:

*„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 abzuhausen,*

- 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.

## **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.

## **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.

## **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.“*

**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. Auf die 18. FNP-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen.“

**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 2.

#### **18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

#### **TOP 2.2**

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

#### **TOP 2.2.3**

#### **Stellungnahme Bürger 3 vom 31.01.2024**

#### **Sachverhalt:**

Die Stellungnahme wird ausführlich im Bebauungsplanverfahren behandelt. Um Rechtssicherheit zu haben, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Diese endet mit dem Beschlussvorschlag:

„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, zu Betriebszeiten des Dorfgemeinschaftshauses) geändert. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.“

Demnach ergeben sich Änderungen am Bebauungsplan, nicht aber an der 18. Flächennutzungsplan-Änderung.

Die Stellungnahme lautet wie folgt:

*„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?

## **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.

## **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.

## **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.

## **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.“*

**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 aus dem parallelen Bebauungsplanverfahren zu Eigen. Auf die 18. FNP-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen.“

**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 2.

**18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen" (Vorberatung)**

---

#### TOP 2.3

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

---

#### Sachverhalt:

Die Unterlagen zum Entwurf der 18. Änderung des FNP (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen) werden dem Gremium von einer Vertretung des Planungsverbandes in der Sitzung vorgestellt.

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 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Plan, 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 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (i. d. F. 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