



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Donnerstag, 21.07.2022	19:00 Uhr	21:45 Uhr	in der Aula der Grundschule Petershausen

Hinweis: Hier handelt es sich um einen Vorabbericht aus der öffentlichen Gemeinderats-sitzung, da eine Genehmigung der Niederschrift erst in der kommenden Sitzung durch den Gemeinderat erteilt wird. Wir bitten um Verständnis, dass aus Datenschutzgründen evtl. Passagen im Vergleich zum offiziellen Protokoll nicht enthalten sein könnten.

Anwesenheitsliste:

Vorsitzender

Stadler, Wolfgang Fraktionsvorsitzender der
SPD

Mitglieder

Ebner, Stefan
Gerer, Josef
Hechtl, Karina
Heisler, Alexander Fraktionsvorsitzender von ab 19:15 zu Top 5 anwesend
Bündnis 90/Die Grünen
Rapf, Günther

Vertreter

Franke, Bernhard
Junghans, Jürgen
Scherbaum, Margarete

Schriftführer

Schleicher, Thomas

Abwesend und entschuldigt:

1. Bürgermeister

Fath, Marcel

Mitglieder

Seemüller, Martin entschuldigt
Stang, Andrea



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 05.05.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 02.06.2022
- 4 Anfragen
- 5 2. Änderung Bebauungsplan "Obermarbach I" Petershausen, Verfahren nach § 13 a BauGB, Behandlung und Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 3380/2022
- 6 Bebauungsplan „Quartier Rosensiedlung“ Petershausen;
Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 17.09.2021 (Entwurf in der Fassung vom 29.07.2021) und Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 17.09.2021 (Entwurf in der Fassung vom 29.07.2021)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 3383/2022
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr.: 133/1, Gmk.: Kollbach, Am Anger
Vorlage: 3348/2022
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses, Fl.Nr.: 1615, Gmk.: Kollbach, Gemeindeteil Glonnbercha, Freisinger Straße
Vorlage: 3357/2022
- 9 Bauantrag zum Neubau von Garagen und Hackschnitzelheizung, Abbruch landwirtschaftliches Gebäude, Fl.Nr.:1543, Gmk. Kollbach, Gemeindeteil Glonnbercha
Vorlage: 3372/2022
- 10 Antrag auf Baugenehmigung für Ersatzbau Wirtschaftsteil I Scheune sowie Sanierung Altbestand zur Wohnraumerweiterung und Errichtung eines Carports in Petershausen-Kollbach, Fl.Nr.: 8, Gmk.: Kollbach
Vorlage: 3378/2022
- 11 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind
- 12 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden



2. Bürgermeister Wolfgang Stadler eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

keine

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 05.05.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist

Neubau Feuerwehrhaus Petershausen; Vergabe Leistung Erschließung FWH Ableitung Schmutzwasser

Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag **Los 1** – Verlegung Druckleitung, einschl. Vorbereitung Baugrube, an die Firma Seel, Berg im Gau.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag **Los 2** – Neubau DPS, einschl. maschineller Ausrüstung und E-MSR-Technik, an die Firma Scharr-Tec, Hunderdorf.

Neubau Kinderhaus Mitterfeld; Vergabe Leistung Estricharbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für die Estricharbeiten an die Firma Modern Bodenbau aus Merzig.

Neubau Kinderhaus Mitterfeld; Vergabe Leistung Trockenbau

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für die Trockenbauarbeiten an die Firma Gruber Innenausbau aus Bernried.

zur Kenntnis genommen

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 02.06.2022

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.
Es ergehen hierzu keine Einwände.
Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 9 Nein 0

4 Anfragen

keine Anfragen



5 2. Änderung Bebauungsplan "Obermarbach I" Petershausen, Verfahren nach § 13 a BauGB, Behandlung und Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 10.03.2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes 2. Änderung Bebauungsplan „Obermarbach I“ Petershausen beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Der Gemeinderat stimmte am 10.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2022 zu.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Nr. Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange - Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange - Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnungsrecht - Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt Dachau, Fachbereich Geo-Information - Landratsamt Dachau, Tiefbauamt - Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft - Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Gemeinde Fahrenzhausen - Gemeinde Jetzendorf - Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München - Behindertenbeauftragter der Gemeinde Petershausen
Folgende Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben:
Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung.
- Bayernwerk Netz GmbH, geantwortet 05.04.2022 - EGP - Eigenbetrieb Gemeinde Petershausen, geantwortet 27.04.2022 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, geantwortet 06.04.2022 - Gemeinde Hohenkammer, geantwortet am 27.04.2022 - Gemeinde Weichs, geantwortet am 14.04.2022 - Gemeinde Vierkirchen, geantwortet am 30.03.2022 - Gemeinde Reichertshausen, geantwortet am 30.03.2022 - Gemeinschaft der Körperbehinderten e.V., geantwortet am 22.04.2022 - Handwerkskammer für Oberbayern, geantwortet 29.04.2022 - Energienetze Bayern GmbH, geantwortet 28.03.2022 - RPV - Regionaler Planungsverband München, geantwortet 05.04.2022 - Staatliches Bauamt Freising, FB Straßenbau, geantwortet 29.04.2022 - Erzbischöfliches Ordinariat München, geantwortet am 21.04.2022 - Wasserwirtschaftsamt München, geantwortet am 29.04.2022



Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis.

Die Gemeinde Petershausen geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange durch die Planung keine öffentlichen Belange berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 8 Ja 0 Nein

Herr Heisler befand sich zur Abstimmung nicht im Raum

1 Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

1.1 Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, geantwortet am 05.04.2022

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 <u>Landwirtschaft</u> Das geplante Wohnhaus ist Geruchsimmissionen ausgehend von den nördlich gelegenen Tierhaltungsbetrieben in Obermarbach ausgesetzt. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 24 wird derzeit Tierhaltung betrieben. Einer Abstandsprognose anhand der VDI 3894 zufolge, wird bei alleiniger Betrachtung der Rinderhaltung auf der Flur-Nr. 24, der gegenüber dem geplanten Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet erforderliche Mindestanstand eingehalten. Inwieweit andere Tierhaltungsbetriebe, die ggf. bestandsgeschützt sind und deren Tierhaltung deshalb jederzeit wieder in Betrieb genommen werden kann, zu berücksichtigen sind, ist uns nicht bekannt. Wir bitten daher um Prüfung, ob andere als der auf der Flur-Nr. 24 genannte und geprüfte Tierhaltungsbetrieb zu berücksichtigen sind (z.B. Flur-Nrn. 23, 22, 19). Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage der zu berücksichtigenden Tierarten, Tierzahlen, sowie Lage der Ställe möglich. <u>Bahnlärm</u> Die am geplanten Wohnhaus zu erwartenden Lärmimmissionen, verursacht durch die westlich gelegene Bahnlinie sind uns nicht konkret bekannt, die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes ist derzeit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <u>Landwirtschaft</u> (Die unten benannten Flurnummern sind der Gemarkung Obermarbach zuzuordnen.) Zu dem nahe gelegenen Bauvorhaben Flur-Nr. 245/8, Haus-Nr. 17b wurde im Jahr 2019 ein Geruchsgutachten von Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH erstellt. Untersucht wurden die Emissionen aus den Tierhaltungsbetrieben Flur-Nummern 23, 24 und 271 Gemarkung Obermarbach. Als Ergebnis kann man die Jahres-Häufigkeit von bewerteten Geruchsstunden nach GIRL bereits auf der Flur-Nr. 245/2 (nördlich der Hauptstraße) im unkritischen Bereich (weniger als 10 Jahresstunden) erkennen. Die Flur-Nr. 22 gehört zum landwirtschaftlichen Betrieb auf Flur-Nr. 24. Hier besteht eine Abstell- und Lagerhalle, in welcher aktuell keine Tiere gehalten werden oder früher gehalten waren, sodass hier keinen Bestandsschutz zur Tierhaltung gibt. Im Gartenbereich werden ca. 20-30 Hühner gehalten. Aufgrund der bestehenden Entfernung und Abschirmung durch die Halle geht die Gemeinde davon aus, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das geplante Wohngebäude bestehen. Für die Flur-Nr. 19 existiert seitens der Eigentümerin die schriftliche Aussage, dass hier seit über 20 Jahre keine Tiere gehalten werden. Darüber hinaus hat die Eigentümerin eine Verzichtserklärung bzgl. eventueller künftiger Tierhaltungsabsichten unterzeichnet. Diese Erläuterungen zur Prüfung werden in der Begründung ergänzt. <u>Bahnlärm</u> Der Anregung wird gefolgt, es werden entsprechende Festlegungen gemäß den Empfehlungen im Bebauungsplan ergänzt: Es wird ein Planzeichen B.4.1 „Vorkehrungen



nicht verfügbar. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen, die im Rahmen der Planfeststellung erstellt wurden, ist jedoch davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts, insbesondere zur Nachtzeit erheblich überschritten werden.

Aus fachlicher Sicht empfehlen wir daher festzulegen, dass die Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern ausschließlich auf die von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten (Nordost und Südost) orientiert werden, so dass die Fenster zum Belüften der Schlafräume keine Sichtverbindung zur Bahnlinie aufweisen. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen orientieren sich dann anhand der berechneten Beurteilungspegel am geplanten Wohnhaus.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 sind einzuhalten. Hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens/Freistellungsverfahrens zu ermitteln.

Wir bitten, entsprechende Festsetzungen aufzunehmen und die Begründung in Nr. 4.7 anzupassen.

Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ an der Nordwest- und Südwestfassade dargestellt. Folgende Festsetzungen werden ergänzt:

- Grundrissorientierung:

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer und Wohnküchen) im Sinn der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, welche nicht mit dem Planzeichen B.4.1 gekennzeichnet sind.

- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens vorzulegen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 sind einzuhalten. Hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzungen wird eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich.

Betriebsbereich

Dieser Hinweis war bereits im gleichen Wortlaut in Ziffer 1.1 der Begründung (dort zweitletzter Absatz) zur 1. Auslegung beinhaltet. Insofern kann diese Bitte nicht nachvollzogen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Festsetzungen durch Text im Plan und die Begründung werden gemäß den Empfehlungen der Fachstelle und der o.g. Abwägung ergänzt. Deswegen wird eine Neuauslage der Planung erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 8 Ja 0 Nein
Herr Heisler befand sich zur Abstimmung nicht im Raum



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern nur die weitere Objekt- oder Erschließungsplanung und sind dann entsprechend zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Diese Hinweise werden an die Planungsbegünstigte weitergeleitet.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.3 Energieforum Petershausen, geantwortet 28.03.2022	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Das Energieforum Petershausen e.V. regt auf Basis der aktuellen politischen Entwicklung folgende Ergänzung an: "Heizung und Warmwasser-Erzeugung sollten ohne fossile Brennstoffe (z.B. Heizöl, Erdgas, Holz) auskommen, empfohlen wird die Wärmepumpen-Technik mit passender Auslegung der Gebäudeheizung (z.B. Fußbodenheizung)."	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Bauleitplanung können solche Festlegungen und Regelungen bezüglich der Heizungs- und Warmwassererzeugung gemäß BauGB nicht getroffen werden, zudem ist in der Kurzbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans das Thema Ver- und Entsorgung nicht abgehandelt worden. Durch die derzeitigen Energievorgaben des Gesetzgebers für Neubauten (KfW-Standard 55, KfW-Standard 40) sind die Bauwilligen ohnehin verpflichtet, obligatorisch in ihren Objektplanungen die Hausbauten hinsichtlich sparsamen Umgangs mit Energie zu prüfen und ihre Planung dementsprechend zu optimieren.



1.2 Telekom Technik GmbH, geantwortet am 28.04.2022

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Deshalb ist die Übernahme dieser Empfehlung und ein eigenes Kapitel zur Ver- und Entsorgung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.4 DB AG, DB Immobilien, geantwortet am 31.03.2022

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücheri, zu wenden.	Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise werden in der Begründung ergänzt.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Begründung wird gemäß der oben genannten Abwägung redaktionell ergänzt.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.5 Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde, geantwortet am 31.03.2022

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Planungen sind als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich zu begrüßen, sie stehen	Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



1.5 Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde, geantwortet am 31.03.2022

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.	
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

2. Prüfung der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.1	
Stellungnahme	Abwägung
keine	Kenntnisnahme
Beschluss: Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.	
Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Obermarbach I“ Petershausen nach Beteiligung der Öffentlichkeit mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022

- den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zuzustimmen;
- die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in den Plan und die Begründung einzuarbeiten;
- die überarbeitete Fassung mit dem Datum 21.07.2022 zu datieren;
- die Verwaltung zu beauftragen, das Verfahren nach § 13a in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu wiederholen. Stellungnahmen sind dann nur noch zu den geänderten Teilen der Planung zulässig, die Auslegungsdauer wird auf zwei Wochen festgesetzt. Eine Einschränkung des Kreises der Beteiligten erfolgt nicht. Das gleiche gilt für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)). Das Ergebnis ist dem Bau- und Umweltausschuss erneut zu Entscheidung vorzulegen.

angenommen

Ja 9 Nein 0



6 **Bebauungsplan „Quartier Rosensiedlung“ Petershausen; Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 17.09.2021 (Entwurf in der Fassung vom 29.07.2021) und Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2021 bis 17.09.2021 (Entwurf in der Fassung vom 29.07.2021) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 29.06.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Rosensiedlung“, in Petershausen beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte am 29.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 zu.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Nr. Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.08.2021 bis 17.09.2021 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. BauGB wurde in der Zeit vom 13.08.2021 bis 17.09.2021 durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben oder nicht geantwortet:

- Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Geo-Information (GIS)
- Landratsamt-Dachau, Fachbereich Tiefbau
- Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft
- Amt für Digitalisierung, Breitband- und Vermessung Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Jetzendorf
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energie Südbayern GmbH

Folgende Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben:

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung.

- Gemeinde Vierkirchen, geantwortet am 13.08.2021
- Regierung von Oberbayern - SG 24.2 Landes- und Regionalplanung, geantwortet 19.08.2021
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, geantwortet am 19.08.2021
- RPV Regionaler Planungsverband München, geantwortet am 20.08.2021
- Erzbischöfliches Ordinariat München, geantwortet am 07.09.2021
- Gemeinde Weichs, geantwortet am 09.09.2021

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis.

Die Gemeinde Petershausen geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange durch die Planung keine öffentlichen Belange berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein



1 Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:	
1.1 Landratsamt Dachau - FB Bauordnung, geantwortet am 20.08.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 Lage und Größe der Baufenster sollte vermaßt werden. - Die festgesetzte Geschoßfläche ist missverständlich und in der Praxis schwierig umzusetzen. Es ist nicht genau definiert, ob sich die Geschoßfläche pro Grundstück, pro Baufeld oder pro Baugrenze bezieht. Dies bitte eindeutig angeben und nochmal überprüfen ob die Flächenangaben dann auch praktisch umsetzbar sind und nicht zu Nachteilen für später bauende führen könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vermaßung der Baufenster würde wegen des Maßstabs, der Plangröße und der sonstigen bereits dargestellten Planinhalte den Bebauungsplan sehr unleserlich machen. Der Bebauungsplan kann den Bauträgern und Planern zudem als dwg-Datei zur Verfügung gestellt werden, darin sind die Baugrenzen eindeutig definiert und messbar. Deshalb wird die Planung diesbezüglich nicht verändert. Die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung wird insgesamt noch einmal von der Gemeinde überdacht und festgesetzt durch: GF, maximale Wandhöhen und Höhenbezugspunkte (s. Punkt D.2).
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die genannten Anpassungen werden vorgenommen. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.2 Landratsamt Dachau - FB Untere Naturschutzbehörde, geantwortet am 03.09.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 Planung Bei der Planung handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen angrenzend an bebaute Fläche und im Westen eingegrenzt von der Bahntrasse. Die geplante Bebauung besteht aus den Bereichen I, II, III, IV Geschoßwohnungsbau jeweils mit Tiefgaragen. Die Flurstücksgrenze im Westen, die die Planungsgrenze darstellt, verläuft im Bereich der Bahnlinie in Mitten der z.T. breit dimensionierten Bahndämme mit einem Gehölzbestand bewachsen. Das heißt, der komplette Bahnböschungsbereich ist mit einem wertvollen und schützenden Gehölzbestand ausgestattet, wovon ein Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ragt. Dieser Gehölzbereich muss so in der Form und der Dimension zu 80% belassen bzw. erhalten bleiben um eine Sicherung der Bahnböschung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die zu entfernenden Heckenteile werden zur Kontrolle in einer separaten Skizze dargestellt, siehe Anhang. Die Planung greift nicht in den Böschungsbereich der Hecke ein. Ein durchgehendes grünes Leitlinienband von mind. 8,5m potenzieller Breite (bei erfolgter Sukzession in Teilbereichen) wird erhalten. Insgesamt werden 80% der Bestandshecke



1.2 Landratsamt Dachau - FB Untere Naturschutzbehörde, geantwortet am 03.09.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
zu gewährleisten und nicht in den Böschungsbe- reich einzugreifen, eine Abgrenzung von Bahnan- lage und Bebauung (besserer Schutz der Wohn- bebauung) zu erhalten und ein zusammenhän- gendes grünes Leitlinienband entlang der Bahnli- nie beizubehalten. Das war beim Scoping Termin auch so gefordert. In der vorliegenden Planung bleiben nur mehr knapp 50% des Gehölzgürtels erhalten. Es gibt zwei Bereiche in denen dieser geforderte Abstand nicht genügend beachtet ist. Zum einen die Lage des Gebäudes der Energiezentrale im Südwesten und zum anderen im Bereich des Quartiers MU-D bei dem der Gehölzstreifen auf 2-3m Breite schmilzt. Unter anderem durch die Anlage von 12 Parkplätzen. Diese Parkplätze könnten ohne wei- teres auf der verkehrsberuhigten Straßenfläche oder im oberirdischen Bereich von untergründeten Tiefgaragen, als besseren Standort, angeordnet werden. An der schmalsten Stelle sollte der Abstand von Grundstücksgrenze bis Beginn Verkehrsfläche Minimum 5 m betragen. Um diese 5 m zu gewin- nen, könnte auch die Verkehrsflächenbreite (von momentan 10m) reduziert werden und die Park- plätze gegenüber situiert werden. Die Sicherung der Böschungsfläche und damit die Einhaltung eines größeren Abstandes zur Bahnlinie (mit einer winzigen Umplanung erreichbar) hat auch den Vorteil, dass den späteren Bewohnern durch eine Schutzfunktion in Form der Gehölzfläche ein ver- bessertes Wohnumfeld geboten werden kann und der Artenschutz insbesondere die Zauneidechse mit Habitaterhalt (siehe Artenschutz) besser berücksichtigt wird. Eine Einzäunung entlang der Böschungsunterkan- te und damit zur Bahn wird dringend empfohlen. Baumpflanzungen Laut Festsetzungen im Plan Punkt B.7.4 sind	zwischen der Planung und der Lärmschutzwand der Bahn erhalten. Dabei wurde auch eine Puffer- fläche für notwendige Baugruben von 1m zu Stra- ßenflächen und Stellplätzen und 2m zur Energie- zentrale berücksichtigt. Die Energiezentrale muss im Geltungsbereich untergebracht werden um diesen mit Energie ver- sorgen zu können. Die Anlage der zentralen Ene- gieversorgung für das Plangebiet, ist als Klima- schonende Maßnahme der Gemeinde zu verste- hen und zu bewerten. Zur Erstellung eines barrierearmen Bahnzugangs sind diese Stellplätze unentbehrlich für die Ge- meinde und bleiben in der Planung, werden jedoch gedreht (Senkrechtparker zu Längsparker) um so wenig wie möglich in die Hecke einzugreifen. An dieser Stelle ist die Hecke außerdem im Bestand recht schmal (5m an der schmalsten Stelle) und wird teilweise von Längsstellplätzen nicht beein- trächtigt, sondern hat noch Platz sich auf eine Brei- te von ca. 8,5m zu entwickeln. Hier wurde nah an die Lärmschutzwand hin gemäht, vermutlich um den bestehenden Rettungsweg der Bahn in die- sem Bereich freizuhalten. Der Heckenabschnitt direkt nördlich des Bahnzu- gangs, der teilweise durch Parkplätze überplant wurde, steht qualitativ der übrigen Hecke weit nach. Dieser Bereich beinhaltet nur wenige Sträu- cher und zeigt große Lücken, die gerne von den Bahnreisenden als Toilette genutzt werden. Aus diesem Grund hat sich die Hecke an dieser Stelle vermutlich auch nicht besser entwickelt. Daher überwiegt an diesem Heckenabschnitt das öffentli- che Interesse nach einem barrierearmen Bahnzu- gang. Im Bereich der Energiezentrale kann die Straßen- breite nicht verringert werden, da Schwerverkehr zur Energiezentrale gelangen muss und die ent- sprechenden Schleppkurven vorzuhalten sind. Eine Einfriedung der Böschung wird in die Planung integriert (s. Punkt D.8.3.1).



1.2 Landratsamt Dachau - FB Untere Naturschutzbehörde, geantwortet am 03.09.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Baumpflanzungen (11 Stück) im Bahnböschungsbereich vorgesehen. Die Auswahl erfolgt aus der Artenwahlliste 2. Diese dargestellten 11 Bäume passen nicht zu der Festsetzung durch Text Punkt D.8.3.1, wo im zweiten Absatz geplant ist, dass die Flächen Ziffer B.7.1 vollständig zu erhalten sind und nur bei Ausfall zu bepflanzen sind. Die Bäume bei Ausfall zu bepflanzen ist bei Erhaltung des Gehölzstreifens dort nicht nötig. Vielmehr sollte die Fläche der Sukzession überlassen werden. Baumpflanzungen sind auch aufgrund des drohenden Einwachsens in die Bahnleitungen nicht sinnvoll, denn sie dürfen (entsprechend Punkt D.8.3.1 der textlichen Festsetzungen) maximal 7 bis 11m hoch werden und müssten daher immer wieder in der Höhe gekappt werden, was einige Bäume der Artenwahlliste 2 nicht vertragen. Die Entwicklung von Sukzession dagegen befördert Baum- und Straucharten die natürlich dort wachsen (wie bisher auch) und weniger empfindlich auf diese Schnitte sind, wie z.B. Weidenarten. Damit sind die 11 Bäume im Plan nicht einzuzeichnen. Die Festsetzung durch Text D.8.2.1 und auf privaten Grundstücksflächen D.4.8.1 fordert, dass je 300m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen sind. Das ist eine übliche Forderung und auch sinnvoll. Allerdings befindet sich der Großteil der nicht bebauten Flächen über Tiefgaragen, die unter Punkt D.8.5.2 vermerkt, eine Substratschicht von 80cm erhalten sollen. Für eine Baumpflanzung bzw. einen Baumstandort ist diese Schichtdicke viel zu gering, die Bäume wachsen nicht richtig in der Folge sterben sie ab und haben ein Standsicherungsproblem. Für diese Schichtdicke sind maximal nicht zu hohe Sträucher geeignet. Es sollte daher die Artenwahlliste 3 angepasst werden indem folgende Bäume entfernt werden: Acer campestre, Acer monspesulanum (benötigt lehmigen Boden), Aesculus pavia, Gleditsia triacanthos, Liquidambar styraciflua, Magnolia kobus, Malus floribunda, Malus x hybrida, Malus domestica, Parrotia persica, Prunus Arten alle, Sorbus Arten alle. Die restlichen Arten zählen zu den Sträuchern. Bei der Sträucherauswahl sollten vögel- und insektenfreundliche Arten dazu genommen werden, wie z.B. Cytisus purpureus ‚Albus‘, Cytisus ratisbonensis, Cydonia oblonga, Genista tinctoria, Colutea arborescens, Mespilus germanica, Morus nigra etc. Redaktionelles Beitrag Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz unter Punkt 1.2 Datengrundlagen muss es TK25 Nr. 7534 Petershausen lauten.	Dem Hinweis wird nachgekommen. Der Sukzession wird in diesem Bereich der Vorrang eingeräumt. Zumal die Gemeinde die Höhenentwicklung der Vegetation neben der Bahnlinie begrenzen muss (s. Punkt D.8.3.1). Entsprechend der Erfahrungen des Büro EGL ist die geplante Schichtdicke für die gewählten Bäume ausreichend, wenn punktuell für die Bäume weitere 20 cm Substrat angeschüttet werden. Dennoch wird dem Hinweis nachgekommen. Die angegebene Schichtstärke von 80cm für Baumpflanzungen wird auf 100cm erhöht (s. Punkt D.8.5.2). Das führt jedoch dazu, dass die Artenliste ohne Streichungen erhalten bleibt. Der vorgeschlagenen Hinzunahme der genannten Arten wird aufgrund ihrer Giftigkeit abgelehnt.



1.2 Landratsamt Dachau - FB Untere Naturschutzbehörde, geantwortet am 03.09.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Artenschutz Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ist zwar kein Umweltbericht notwendig jedoch ist der Artenschutz zu berücksichtigen. Entlang der Bahnanlage, vor allem mit breiten, sich selbst überlassenen Böschungen ist mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Mit einem Erhalt des Gehölzstreifens von 80% (siehe oben Planung) wird <u>nicht</u> in Zauneidechsenhabitat eingegriffen. Somit findet eine Vermeidung von Eingriffen nach § 15 Abs. 1 BNatSchG statt und das Vorhaben kann ohne weitere Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollte jedoch die Planung in der vorliegenden Form realisiert werden, ist, aufgrund nicht auszuschließender baubedingter Tötung von Individuen, als zusätzliche Vermeidungsmaßnahme ein Reptilienzaun während der Bauzeit in den der Bahn angrenzenden Bereichen, aufzustellen. Dazu ist eine Umweltbaubegleitung aus einer Fachperson hinzuzuziehen. Nur bei der (oben) beschriebenen, geringfügigen Abrückung kann darauf verzichtet werden. Als CEF Maßnahme sind (nach Festsetzung durch Text D.8.1.1 und Plan B.7.2) die Erstellung von 3 Stück 2x2x2m großen Habitaten für die Zauneidechse geplant. Entsprechend der LfU Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse (Seite 26) beträgt die Größe eines Habitats 2-3m Breite, 5-10m Länge und frostsichere 1m Tiefe. Sinnvoller wäre es daher statt der drei ein Habitat in dieser Dimension zu errichten. Zusätzlich könnten auf der Fläche Wurzelstöcke oder Totholz abgelegt werden unter der Berücksichtigung einer guten Pflegbarkeit. Rechtsgrundlagen § 15 Abs. 1 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 1. – 4. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Grenzen der Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Überlagerung aller zu entfernenden Heckenbestandteile (siehe Anhang) zeigt, dass ohne Anpassung der Planung, 80% der Hecke erhalten bleiben. Die Gemeinde bedankt sich für das Entgegenkommen der UNB. Sie stimmt der Errichtung eines grünen Zauns entlang der zu erhaltenen Hecke zu (s. Punkt D.8.3). Ein großes Eidechsenhabitat anstatt 3 kleinen wird ebenfalls umgesetzt. Totholz kann an geeigneter, pflegbarer Stelle abgelegt werden (s. Punkt D.8.1)

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise durch Text werden entsprechend dem o.g. Abwägungsvorschlag überarbeitet und ergänzt. Mittlerweile hat ein Ortstermin mit zwei Mitarbeitern der Unteren Naturschutzbehörde am 19.01.2022 stattgefunden, bei dem eine Einigung bezüglich der zu entfernenden Heckenteile gefunden wurde. Der Anregung weitere Straucharten mitaufzunehmen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein



1.3 Landratsamt Dachau - FB Rechtliche Belange, geantwortet am 25.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 - Wir bitten zu prüfen und ggf. zu korrigieren, ob es unter B.1. statt § 4 BauNVO nicht § 6a BauNVO heißen müsste. - Es fehlt an einer Festsetzung der GRZ / der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen. Dies ist jedoch gem. § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO zwingend (s. neben Wortlaut auch OVG NW, U. v. 16.8.1995 – 7 a D 154/94). Diese Verpflichtung entspricht der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbes. unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes zukommt. - Wir empfehlen zu begründen, weshalb die Ausnahmen nach § 6a Abs.3 BauNVO nicht zugelassen werden. - Wir weisen auf Folgendes hin: Unter Punkt 5.1. S.12 der Begründung letzter Absatz ist davon die Rede, dass um den Quartiersplatz zu beleben, in den anliegenden Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite keine Wohnnutzung zulässig ist. Hierbei handelt es sich jedoch (noch) nicht um eine verbindliche Festsetzung. Falls dies also dem Planungswillen der Gemeinde entspricht, wird empfohlen diesen Passus in den Textteil der Festsetzungen mitaufzunehmen. - Weiter wird empfohlen die angestrebte Nutzungsdurchmischung konkreter darzulegen oder ggf. auch bereits festzusetzen (z.B. mit Hilfe des § 6a Abs.4 BauNVO), um so eine tatsächliche Durchmischung auch (langfristig) sicherzustellen. Zwar muss eine Durchmischung gem. § 6a Abs.1 S.2 BauNVO nicht gleichgewichtig, allerdings doch vorhanden sein. Um also der Gefahr entgegenzuwirken, dass der Bebauungsplan wegen einer fehlenden Durchmischung irgendwann vielleicht funktionslos wird, wäre zu überlegen, wie man diesem Problem schon jetzt beikommen könnte. - Da ausweislich der Begründung auch soziales Wohnen ermöglicht werden soll, wird empfohlen die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB zumindest in Erwägung zu ziehen und zu prüfen, ob dies eine Option sein könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Verweis auf den Paragraphen korrigiert. Die Gemeinde hat den Punkt erneut überdacht und setzt das Maß der baulichen Nutzung nun folgendermaßen fest: Das Maß der baulichen Nutzung soll künftig durch die GF und die maximale Wandhöhe + Bezugspunkte (s. Punkt D.2.1 ff und B.9.2) festgesetzt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Begründung wird in Punkt 5.1 der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung wird unter Punkt D.1.3 getroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung wird in Punkt D.1.4 getroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde entscheidet sich jedoch dagegen, eine entsprechende Festsetzung zu treffen. Soziales Wohnen wird im gemeindeeigenen Anteil der Bebauung entlang der Bahn nach Bedarf umgesetzt, Vorrangiges Ziel, da dieser Bedarf im Gemeindegebiet hoch ist, ist jedoch insbesondere bezahlba-



1.3 Landratsamt Dachau - FB Rechtliche Belange, geantwortet am 25.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
- Falls noch nicht geschehen, bitten wir das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen. - Die Festsetzung unter D,5.9, „grelle Farben“ verstößt gegen den Bestimmtheitsgrundsatz (VGH Mannheim (5. Senat), Urteil vom 09.05.2019 - 5 S 2015/17) - Bei E.2.1. ist von einem Verfahren nach § 13 b BauGB die Rede. Um Korrektur wird gebeten.	res Wohnen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fachbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird gestrichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Punkt wird korrigiert.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend dem o.g. Abwägungsvorschlag überarbeitet und ergänzt. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.4 Landratsamt Dachau - FB Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, geantwortet am 18.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise: Löschwasserversorgung Rechtliche Vorgaben: Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in ei-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



1.4 Landratsamt Dachau - FB Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, geantwortet am 18.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
nem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage heran-gezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr her-anzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druck-erhöhung, verteilt zu werden. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden. Hinweis Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist. Rettungshöhen Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitarbar sind (Art. 31 BayBO).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Rettungswege wird im Rahmen der Bauanträge genau definiert. Manche der Gebäude können Aufenthaltsräume im vierten Stock bzw. Aufenthaltsflächen auf den Dächern vorsehen, welche mit der Drehleiter angeleitet werden müssen. Die Gemeinde hat bereits die Anschaffung einer Drehleiter für die örtliche Feuerwehr veranlasst. Diese wird 2022, vor Fertigstellung der Gebäude, zur Verfügung stehen.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.5 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz, geantwortet am 26.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sach-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



1.5 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz, geantwortet am 26.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
komplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen <u>Erschütterungen:</u> Das Plangebiet liegt nahe der Bahnlinie München – Treuchtlingen und ist deren Erschütterungs- immissionen ausgesetzt. Zur Erhebung der Höhe der Einwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall wurde von der Möhler+Partner Ingenieure AG ein Gutachten mit der Nummer 700-5566-ER vom 17.08.2017 erstellt. In diesem wurden relevante Erschütterungseinwirkungen bzw. sek. Luftschall innerhalb eines Abstands von 40 m zur nächstgelegenen Gleisachse ermittelt und Festsetzungsvorschläge auf S. 19 dazu gemacht. Diese wurden nicht in die Festsetzungen des Plans übernommen. Wir bitten um Aufnahme dieser mit dem Zusatz, dass sie innerhalb eines Bereichs von 40 m zur nächsten Gleisachse gelten. <u>Parkplatzlärm auf Nachbarschaft:</u> Zur Ermittlung aller Lärmeinwirkungen, die auf das Plangebiet auftreten bzw. vom Plangebiet auf die umliegende Bestandsbebauung einwirken, wurde ein schalltechnisches Gutachten der Möhler+Partner Ingenieure AG vom 21.11.2018 mit der Nr. 700-5566-1 vorgelegt. In diesem werden die Immissionen des neu geplanten Parkplatzes am Nordostrand des Plangebiets zwischen MU-E und Spielplatz auf die Bestandsbebauung ermittelt, welche die Spitzenpegel von 60 dB(A) nachts am Bestand überschreiten. Es wurde entweder der Bau einer 1,5 m hohen Lärmschutzwand, ein Abrücken der PP auf 40 m zum Immissionsort oder einen Ausschluss nächtlicher Nutzung des PP gefordert. Keine der Maßnahmen hat Aufnahme in den Plan gefunden – wird fordern daher, eine dieser Maßnahmen in den Festsetzungen zu verankern. <u>Verkehrslärmauswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft:</u> Im o.g. Gutachten wird festgestellt, dass an der Bestandsbebauung entlang der Rosenstraße eine im Sinne der 16.BImSchV relevante Erhöhung der Lärmpegel an den Gebäuden auftritt, die zu Entschädigungsforderungen der Nachbarn bzw. Anspruch auf Schallschutz führen kann. Eine Umsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen sollte geprüft werden – davon ist im Plan bzw. der Begründung nichts vermerkt. Wir bitten die Gemeinde zu prüfen, wie mit den prognostizierten Ansprüchen nach der 16. BImSchV weiter umgegangen werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen aus dem Gutachten werden in D.10.2 und D.10.3 eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Lärmschutzwand wird in den Plan und die Festsetzungen aufgenommen. Die Immissionsorte mit den Pegelerhöhungen befinden sich im Industriebereich. Nach der Fertigstellung des Gutachtens wurde von der Gemeinde beschlossen alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich verkehrsberuhigt festzusetzen. Darüber hinaus gibt es lediglich über die Planstraße im Westen entlang der Bahn, die Möglichkeit das Gebiet zu durchfahren. Am südöstlichen Kreuzungspunkt nördlich des Quartiersplatzes soll eine Reihe Poller aufgestellt werden, die lediglich von der Feuerwehr/ Rettungsdienst/ Müllabfuhr zu öffnen ist. Für alle anderen Fahrzeuge ist die Rosenstraße hier eine Sackgasse. Abgesehen von der Hauptdurchwegung entlang der Bahn, werden alle Straßen als Spielstraßen mit Schrittgeschwindigkeit ausgeführt. Hierdurch werden die Nachbarn geschont. Darüber



1.5 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz, geantwortet am 26.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	hinaus wird die geplante Lärmschutzwand auf der Böschungskrone nach Norden bis zum Gewerbegebiet verlängert um zusätzliche Belastungen für die Anwohner im Industriering abzufangen. Die Gemeinde hat als Ergänzung zum Schallgutachten ein Deckblatt in Auftrag gegeben. Dieses untersucht die Auswirkungen auf die Nachbarschaft in der Ziegeleistraße. Es entsteht eine Reflexion an der Riegelbebauung mit einer Pegelerhöhung von 0,1 dB(A). Das Deckblatt wird mit ausgelegt und das Ergebnis ist in die Begründung eingearbeitet. Es handelt sich um eine rechnerische Pegelerhöhung durch eine ‚worst case Betrachtung‘, in einem nicht wahrnehmbaren Bereich. Allerdings werden dadurch bereits überschrittene Pegel weiter erhöht. Die Gemeinde wird den Empfehlungen des Gutachtens folgen und den Belang abwägen.
<u>Tiefgaragenlärm innerhalb des Plangebiets:</u> Um im Plangebiet nach Berechnungen im Gutachten keine Überschreitungen aus dem Lärm der Tiefgaragenzufahrten zu haben, wird eine Integration der Tiefgaragenrampen in die Gebäude selbst oder deren Einhausung sowie eine schallabsorbierende Auskleidung dieser beschrieben. Ebenso sind Rolltore und Regenrinnen lärmarm nach dem Stand der Technik auszuführen. Festsetzungen dazu fehlen, daher fordern wir deren Aufnahme: 1. Die Tiefgaragenrampen sind in schallabsorbierender Ausführung in die Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen (Absorptionskoeffizient $\alpha_{500\text{Hz}} = 0,7$). 2. Rolltore und Regenrinnen sind lärmarm nach dem Stand der Technik auszuführen. 3. Im Zuge der Bauausführung sind unzulässige Geräuschübertragungen auf die Wohnräume oberhalb der TG-Ein/Ausfahrten zu prüfen und zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in die Festsetzungen durch Text unter Punkt D.10.6 aufgenommen.
<u>Verkehrslärmeinwirkungen der Bahn im Plangebiet:</u> Unter Ziffer D.10, Immissionsschutz, werden Anforderungen gegen den Verkehrslärm der Bahn festgesetzt. Hier werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume ausnahmslos nach Westen orientiert festgesetzt. Wir bitten um die Aufnahme der Klärung, was schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind und daher um die Aufnahme des nachfolgenden Texts nach „... orientieren sind“: Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u.a. Wohn-Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer und Wohnküchen. Weiter bitten wir, die Bereiche mit der orangen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Passus wird in Punkt D.10.1 entsprechend ergänzt. Wie in manchen Stadtteilen der Stadt München zulässig, beschließt die Gemeinde ebenfalls bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz für die stark betroffenen Fassaden entlang der Bahn und dem Riegeldurchbruch zuzulassen, damit schutzbedürftige Räume auch da möglich sind. Auch hier beabsichtigt die Gemeinde bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzwerte



1.5 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz, geantwortet am 26.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Markierungen mit differenzierteren Festsetzungen zu versehen. In diesen Bereichen treffen Lärmpegel zwischen 50 und 60 dB(A) an den Gebäuden auf. Da gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) bei Unterschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete der 16. BIm-SchV (64/54 dB(A) tags/nachts, Werte entsprechen denen des urbanen Gebiets) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben anzusehen sind, sind bei Überschreitung dieser Werte – wie in diesem Fall teilweise zutreffend - ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen. Daher ist aus fachlicher Sicht eine Differenzierung zwischen den Bereichen 50 – 55 dB(A) und 55 - 60 dB(A) erforderlich. Die jetzige Festsetzung fordert nur fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten. Durchgeführte Studien/ Umfragen bei Bewohnern von Wohnungen mit Schallschutzfenstern plus Belüftungseinrichtung ergaben, dass ein großer Anteil der Bewohner die Fenster trotz Belüftungseinrichtung öffnen wollen und auch öffnen, was dem Lärmschutzzweck zuwiderläuft. An Fassaden mit Überschreitungen könnte das (s.o.) zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Weiter wurde beim Scopingtermin am 23.09.2020 vom Immissionsschutz angeregt, die Lücke zwischen den beiden Riegelgebäuden z.B. mit einer Glaswand bis auf eine Durchfahrtsmöglichkeit zu schließen. Diese Idee wurde nicht berechnet und auch nirgends thematisiert, daher greifen wir diese nochmals auf und bitten um deren Prüfung (planungs- und lärmtechnisch). Sollte sich aus dieser Prüfung eine andere Einstufung der hinterliegenden, orange markierten Fassaden ergeben, sind die nachstehenden Festsetzungsvorschläge dahingehend anzupassen. Aus fachlicher Sicht schlagen wir folgende Festsetzungen vor: 1. <i>In den Quartieren MU-C 1, Südost-Ecke, MU-C 1, Nordseite sowie MU-E 1, nordöstl. bis zur Knödelinie ist an Schlaf- und Kinderzimmerfenstern, unabhängig von fensterunabhängigen Be- und Entlüftungsanlagen, ein baulicher Schallschutz (wie z.B. Fenster mit Spaltlüftungseinrichtungen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, etc.) erforderlich, soweit eine Wohnraumorientierung bzw. ein Fenster zur Belüftung des Raumes an einer nicht gekennzeichneten Fassade nicht möglich ist. Durch diese Maßnahmen ist in den Räumen einen Innenpegel von max. 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen.</i> 2. <i>In den Quartieren MU-A, 5, Westseite, MU-C,</i>	zuzulassen. Die Gemeinde hat sich gegen die Errichtung einer Glaswand zwischen den beiden Gebäuderiegeln entschieden. Es werden alternative Lösungen in kleineren Dimensionen erörtert. Außerdem sollen auch hier bauliche Maßnahmen als Lärmschutz zulässig sein. Die vorgeschlagene Festsetzung wird in den Bebauungsplan unter Punkt D.10.5 aufgenommen.



1.5 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz, geantwortet am 26.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2, Nordwestecke, MU-D, 3, MU-E, 1-2, ab der Knödelinie Richtung Süden sind fensterunabhängige Be- und Entlüftungsmöglichkeiten an Schlaf- und Kinderzimmerfenstern vorzusehen, soweit eine Wohnraumorientierung bzw. ein Fenster zur Belüftung des Raumes an einer nicht gekennzeichneten Fassade nicht möglich ist. Die Be- und Entlüftungsmöglichkeiten dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden. Eine getrennte farbliche Kennzeichnung dieser Bereiche anstatt der gerade erfolgten schriftlichen Kennzeichnung sowie einen größeren Plan, auf dem diese eingezeichnet ist, würden wir sehr begrüßen. Weiter fordern wir nachfolgende Festsetzung: <i>Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Wohngebiete (64/54 dB(A) tags/nachts), an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.</i> Um die durch die beiden westlichen Riegelgebäude entlang der Bahn hervorgerufene Schutzwirkung gegen den Bahnlärm nutzen zu können, müssen diese vor der übrigen Bebauung des Gebiets errichtet werden. Daher fordern wir die Aufnahme nachfolgender Festsetzung: <i>Die Riegelbebauung der Gebiete MU-C und MU-E entlang der Bahn ist vor Errichtung der übrigen Gebäude im Plangebiet fertigzustellen.</i> Die vorgenannten Punkte sind ebenfalls in die Begründung einzuarbeiten. Hinweise: - Auf S. 15 der Begründung wird im vorletzten Absatz noch das abwertende Wort „Abschirmbebauung“, welches eigentlich seit dem Scopingtermin vermieden werden sollte, verwendet – wir bitten, dies, wo immer es noch steht, in „Riegelbebauung“ abzuändern. - Der hier beschriebene nordöstliche Bereich ist	Die vorgeschlagene Festsetzung wird in den Bebauungsplan unter Punkt D.10.4 aufgenommen. Die vorgeschlagene Festsetzung wird in den Bebauungsplan unter Punkt D.10.8 aufgenommen. Die Gemeinde entspricht der Forderung mit Aufnahme folgender Festsetzung: Die Riegelbebauung der Gebiete MU-C und MU-E entlang der Bahn ist vor Nutzungsaufnahme der übrigen Gebäude im Plangebiet als Rohbau (bereits schallwirksam) zu errichten. Dem Hinweis wird entsprochen. Dem Hinweis wird entsprochen. Im Text war fälschlicherweise Osten und Westen vertauscht. Dies wurde korrigiert.



1.5 Landratsamt Dachau - FB Technischer Umweltschutz, geantwortet am 26.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
in „nordwestliche und nordöstliche Bereich“ umzubenennen. Die im Weiteren (am Seitenende) beschriebenen passiven Maßnahmen entlang der Bahnlinie sind zu streichen, da entlang dieser eine strikte Grundrissorientierung ohne schützenswerte Räume entlang der Bahn festgesetzt worden ist. - Auf S. 16 wird beschrieben, dass auf der Ostseite des Gebäuderiegels nicht schutzbedürftige Vorräume (...) zulässig seien. Dies ist zu streichen, da auf der Ostseite diese Maßnahmen gar nicht erforderlich sind. - Unter Ziffer 5.16 wird die Bahnlinie entlang der Ostseite des Geltungsbereichs aufgeführt, diese befindet sich aber entlang dessen Westseite. - Wo die verwendeten DIN-Normen eingesehen werden können, muss im Plan eingetragen sein. Rechtsgrundlagen Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm sowie der 16. BImSchV und der DIN 18005. Grenzen der Abwägung Grenzen der Abwägung sind aus fachlicher Sicht erreicht, wenn gesunde Wohnverhältnisse nicht sichergestellt werden können. Daher ist die Errichtung der Gebäuderiegel entlang der Bahn vor allen anderen Gebäuden nicht abwägbar.	Dem Hinweis wird entsprochen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist unter E.13.1 in den Hinweisen durch Text aufgeführt.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend dem o.g. Abwägungsvorschlag überarbeitet und ergänzt. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.6 Landratsamt Dachau - FB Umweltrecht, geantwortet am 13.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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 Für die dargestellte Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Nach den vorgelegten Unterlagen ist eine Vorabstimmung des Konzepts mit dem Wasserwirtschaftsamt München erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass für den Bebauungsplan eine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bereits in der Begründung unter Punkt 5.8.3 beschrieben.



1.6 Landratsamt Dachau - FB Umweltrecht, geantwortet am 13.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
fachliche Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt München erfolgt. Festsetzungen durch Text: Unter D.9.1 wird auf das Freiflächen- und Regenwasserkonzept Ramboll Studio Dreiseitl vom 28.10.2020 verwiesen. In diesem Konzept wird auf Seite 11 unter 4.1 auf die „bayerische Niederschlagswasserverordnung“ verwiesen. Eine Verordnung mit diesem Namen existiert nicht. Es wird angenommen, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV i.V.m. den dazu ergangen technischen Richtlinien (im vorliegenden Fall insbesondere die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW) gemeint sind. Dies wäre entsprechend zu berichtigen. Der Hinweis E.3.7 kann entfallen. Eine ausreichende Formulierung zum Thema Bauwasserhaltung ist bereits im Hinweis E.3.3 Satz 2 enthalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an Ramboll Studio Dreiseitl, zur Berichtigung im Konzept, weitergegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

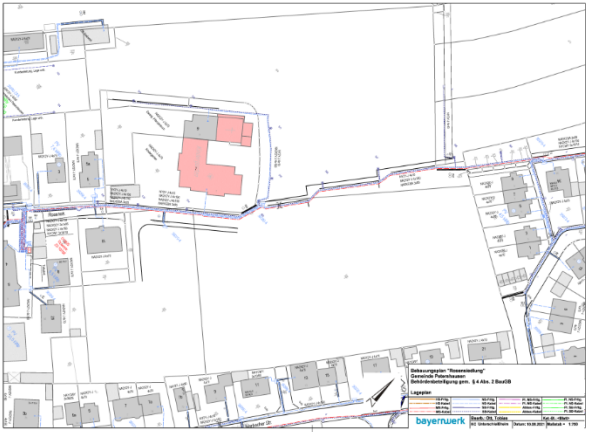
Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend dem o.g. Abwägungsvorschlag überarbeitet und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein

1.7 Bayernwerk Netz GmbH, geantwortet am 10.08.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.  Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Auf-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



grabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Diese Arbeiten betreffen den Bebauungsplan nicht und werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.



und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von vier neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm je Transformatorenstation uns für den Bau und Betrieb der Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Standorte sollten in folgende Bereiche eingeplant werden: - Baufeld A mittig - Baufeld B nordöstlich - Baufeld C mittig - Baufeld D/E mittig BAGE_Standorte Trafostationen.pdf Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter Punkt 5.6.2 aufgenommen. Die Flächen für die erforderlichen Trafostationen werden den Bayernwerk Netz zur Verfügung gestellt. Ein Hinweis wird in die Begründung unter Punkt 5.6.2 aufgenommen. Die genaue Lage der Trafostationen wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis und bedankt sich für die positive Stellungnahme. Die genannten Anpassungen werden in die Planung eingearbeitet. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.8 Wasserwirtschaftsamt München, geantwortet am 16.09.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aufgrund des nur gering sickerfähigen Bodens ist im Bereich des Bebauungsplanes mit wild abflie-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



ßendem Wasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Im Entwässerungskonzept sind bereits Vorsorgemaßnahmen für 30-jährliche Regenerereignisse aufgezeigt. Um auch auf extreme Starkregenereignisse vorbereitet zu sein, empfehlen wir folgende Hinweise aufzunehmen: „Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken oder Anmerkungen, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	Dem Hinweis wird entsprochen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird unter Punkt E.3.7 aufgenommen.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise durch Text werden entsprechend ergänzt. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.9 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, geantwortet am 17.09.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Infrastrukturelle Belange Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof und die Rettungswege müssen dauerhaft (und auch bauzeitlich) sichergestellt sein. Ebenso muss die Zufahrt zum angrenzenden Parkplatz auf dem Flurstück 1286/102 gewährleistet sein. Dienst- und Instandhaltungswege müssen zu jedem Zeitpunkt gesichert bleiben. Zuwegungen zur Bahnstrecke und Parkmöglichkeiten müssen während der gesamten Bauzeit und im Endzustand unbedingt gewährleistet sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt zu diesem Grundstück wird im Rahmen des Bebauungsplans nicht verändert, sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Im Gegenteil wird eine Zufahrt von beiden Seiten möglich sein.



Ebenso muss das Flucht- und Rettungswegkonzept der Bahnstrecke (im betroffenen Bereich rechts der Bahn befindet sich eine Lärmschutzwand) mit in den Planungen berücksichtigt werden.

In der vorgelegten Planung ist keine ordentliche Zufahrt zum ESTW vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu planen, dass eine Zufahrt zum ESTW jederzeit möglich ist. Darüber hinaus ist auch eine Aufstellfläche für ein Notstromaggregat sowie mind. 3 Stellplätze am ESTW für das Entstörungs- bzw. Instandhaltungspersonal sowie in der näheren Umgebung weitere Parkmöglichkeiten für evtl. Umbauarbeiten vorzuhalten.

Die Anpassung der Zufahrten, Parkplätze sowie die Einbindung des Flucht- und Rettungsweges ist im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Können die Zugänglichkeiten nicht gewährleistet werden, kann seitens der DB AG der Bauleitplanung in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder

Die Zufahrt zum ESTW (elektronischen Stellwerk) wird durch die Planung nicht verändert. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Entsprechende Festsetzung zu den maximalen Baumhöhen wird unter Punkt D.8.3.1 aufgenommen.

Neuanpflanzungen sind entlang der Bahnlinie nicht vorgesehen. Die vorhandenen und zu erhaltenden Heckenstrukturen sind per Festsetzung entsprechend zu pflegen.

Versickerungsanlagen sind nicht in der Nähe der Bahngrundstücke vorgesehen.

Alle geplanten Gebäude müssen aufgrund des Erschütterungsgutachtens einen Mindestabstand von 25m zu den nächstliegenden Gleisen einhalten.



beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Im Druckbereich der Gleise darf es zu keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Einer ggfs. erforderlichen Rückverankerung der Baugrubensicherung im Stützbereich wird nicht zugestimmt. Erforderliche Grundwasserabsenkungen dürfen die Standsicherheit der Bahnanlagen ebenfalls nicht beeinträchtigen oder gefährden. Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung sind uns vorab gesondert zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Immobilienpezifische Belange Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein bahneigener Grundbesitz enthalten. Hinweise für Bauten nahe der Bahn Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Span-	ten. Entsprechend sind die Baugrenzen vorgesehen. Bauliche Anlagen der Bahn sind nicht durch die Planung gefährdet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den Bauherren weitergegeben. Die durch das Landratsamt als beeinträchtigend eingestuften Emissionen der Bahn wurden in Form von Gutachten (Schall- und Erschütterungsgutachten) abgefragt und abgearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--



nung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prollleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnordnung wird hingewiesen. Die Sauberkeit der angrenzenden Flächen und Anlagen der DB Station&Service AG im Bereich der Bahnsteige / des Gleises darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Es bedarf eines Beweissicherungskonzepts in Form einer Fotodokumentation, welches den Zustand unserer Flächen vor und nach Abschluss der Maßnahme bildlich festhält. Hierbei ist besonders auf den Zustand der Einläufe der Entwässerungsanlagen (Gullys) einzugehen. Im Zuge des Bauvorhabens dürfen die Entwässerungsanlagen nicht für die Baustellenentwässerung genutzt werden, insb. Dürfen keine Betonschlämme oder Schmutzwasser eingeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwen-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der zu erhaltenden Hecke entlang der Bahn, sind die Abstände zu allen baulichen Anlagen größer als 5m. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeiten im v.a. durch Verkehrslärmemissionen stark vorbelasteten Plangebiet begegnet werden, zur Belebung des Quartiersplatzes ist in den umliegenden Gebäuden im Erdgeschoss jedoch Wohnnutzung unzulässig und damit etwas Raum geschaffen auch für gewerbliche Nutzungen. Die im Plangebiet zulässigen und auch zumindest in den Bereichen MU A1 B-1 und C-3 konkret geplanten gewerblichen Nutzungen ist die Erreichbarkeit für und von ihren Kunden unabdingbar - so sind ausreichende Stellplatzkapazitäten zur Nutzung durch z.B. Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, die darauf angewiesen sind, mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen etc. Der in Kapitel 5.5.2 der Begründung geäußerte Vorschlag bzgl. Parkzonen mit Anwohnerausweis und Kundenparkplätze mit zeitlicher Begrenzung ist daher positiv zu beurteilen, wenn wiederum der großen Nachfrage nach Park& Ride Parkplätzen am S-Bahnhof mit der hierfür erforderlichen Dimensionierung begegnet werden kann.	Um die Parkplatzsituation nahe der S-Bahn-Station zu entschärfen, sollen im Planungsgebiet ausschließlich private Stellplätze ausgewiesen werden sowie zeitlich begrenzte Kundenstellplätze. Da bereits ein ausreichend dimensionierter Park- und Ride Parkplatz angeboten wird und die Möglichkeit der Ausweisung von Anwohnerparkzonen nicht in Aussicht gestellt wird, sieht die Gemeinde dies als beste Lösung. Für die Betriebe im Planungsgebiet werden entsprechend Kundenparkplätze zur Verfügung gestellt. Mitarbeiterstellplätze werden in den Tiefgaragen zugeordnet. Lieferverkehr ist über die Rosenstraße von Süden möglich.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht veranlasst. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

1.11 EGP, Wasserversorgung - Abwasserbeseitigung, geantwortet am 26.08.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Festsetzung B.3.3 Öffentliche Stellplätze Im Bereich zwischen neuer Haupteinfahrungsstraße und Drucksteigerung Rosenstraße sind öffentliche Stellplätze geplant. Ein Teil der geplanten Stellplätze befindet sich über einer Hauptwasserleitung, welche ca. 2000 Einwohner versorgt. Der Bereich der Wasserleitung, darf im Schadensfall, nicht mittels Stellplätze blockiert werden. Die Situierung der Stellplätze ist im Detail abzustimmen. Festsetzung B.3.4 Baugrenze für Tiefgaragen Wir bitten Sie zu prüfen, ob die Flächen für die Tiefgaragen die notwendigen privaten Retentionsflächen nicht dauerhaft behindert und einschränkt. Ist das erforderliche Retentionsvolumen für die privaten Baugrundstücke noch überall umsetzbar? Festsetzung B.5.3 Private Grünflächen	Die Gemeinde möchte die Stellplätze an dieser Stelle belassen. Die zwei Stellplätze oberhalb der genannten Leitung werden für das Pumpenhaus reserviert. Um die nötigen Retentionsflächen, trotz der hohen baulichen Dichte nachweisen zu können, sind alle Dachflächen extensiv zu begrünen. Alle durch Tiefgaragen unterbauten Flächen sind intensiv zu begrünen. Darüber hinaus notwendige Retentionsflächen sind im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen. Die dargestellten Flächennutzungen wurden in Abstimmung mit den Architekten und anhand eines Entwässerungskonzeptes entwickelt. Entsprechend Festsetzung D.8.5.2 sind alle Tiefgaragendächer intensiv mit mind. 0,60m Substrat



Der festgesetzte Bereich dient auch als Notentwässerungsweg. Die Planung ist so abzustimmen, dass der Notüberlauf technisch und rechtlich ermöglicht wird. U. a. ist genügend Tiefgaragenüberdeckung festzusetzen

Festsetzung B.7.1 und B.7.2

In beiden Flächen sind Leitungen (Wasser und Abwasser), die Leitungstrasse ist nach den anerkannten Regeln der Technik von Bepflanzung freizuhalten. Der Leitungsbestand darf nicht negativ beeinträchtigt werden.

Festsetzung B.7.4

Die geplante Bepflanzung ist mit der noch ausstehenden Erschließungsplanung abzustimmen. Die geplante Bepflanzung darf die notwendigen Leitungen nicht negativ beeinträchtigen. Im zentralen Platz (bei der Kirche) ist laut Niederschlagswasserkonzept eine Sickeranlage geplant. Die Sickeranlage darf durch die zu pflanzenden Bäume nicht negativ beeinträchtigt werden.

Festsetzung B.8.1

Der Bereich zwischen MU-D und MF-F ist im Niederschlagswasserkonzept als Retentionsfläche dargestellt. Wir bitten Sie dies im Bebauungsplan zu berücksichtigen. In der aktuellen Fassung wird die Fläche als „öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage“ festgesetzt.

Festsetzung D.5.10

Hinweis: Laubengänge sind im Sinne der gemeindlichen Beitrags- und Gebührensatzung (Wasser und Abwasser) beitragspflichtig, soweit diese an drei Seiten geschlossen sind. Dies ändert auch die aufgeführte Festsetzung nicht.

Festsetzung D.7.1 Einfriedungen und Mauern - Höhe

Für den Bereich der Drucksteigerungsanlage Rosenstraße (Festsetzung B.6.1) ist eine Zaunhöhe von 2,50 m erforderlich. Wir bitten Sie die Festsetzung D.7.1 entsprechend zu ergänzen bzw. zu ändern.

Festsetzung D.9. 1 Grundstücksentwässerung und Versickerung

Wir bitten Sie die Festsetzung wie folgt zu ändern:

Gemäß Niederschlagswasserkonzept von Ramboll Studio Dreiseitl vom 28.10.2020 ist für das Baugebiet eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf privaten und öffentlichen Flächen geplant.

zu überdecken. Im Bebauungsplan werden alle Notwasserwege als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Darüber hinaus wird eine Dienstbarkeit für den Notwasserweg festgesetzt. Dies ist zusätzlich im Grundbuch einzutragen.

Bei der Lage der zu Pflanzenden Bäume in den beiden Bereichen wurde auf die vorliegenden Trassen Rücksicht genommen. Strauchpflanzungen sind nicht vorgesehen, siehe Festsetzung D.8.1.1. Baumpflanzungen sind in der Lage geringfügig verschiebbar. Es kann auf die genaue Lage der Leitungen reagiert werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung wird nach Satzung des Bebauungsplans fertiggestellt und muss sich nach ihm richten. Da die Baumpflanzungen geringfügig in Ihrer Lage verschiebbar sind, ist eine gewisse Flexibilität gewahrt.

Am zentralen Platz ist die Anlage von Baumrigolen vorgesehen. Diese sieht eine Kombination aus Retention, Versickerung und Pflanzung vor. Eine Verlagerung der Baumgruppe kommt aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Frage. Weitere Abstimmungen zur Entwässerung sind im Rahmen der Erschließungsplanung geplant.

Da die Fläche unversiegelt bleibt, widerspricht die Nutzung nicht der Nutzung als Retentionsfläche. Tatsächlich sind beide Nutzungen, Retention und Park, für diese Fläche vorgesehen (siehe dazu auch das Gestaltungshandbuch). Um dies klar darzustellen wird nun beides in der Fläche im Plan dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

Die Festsetzung wurde im Rahmen eines Termins, mit allen Beteiligten am 22.06.2022 angepasst.

Der genannte Text wurde jedoch in der Begründung übernommen.



Die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers von den Privatflächen zu den öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen soll dabei möglichst oberflächennah, d.h. in grünen Mulden oder befestigten Rinnen, weg- und straßenbegleitend erfolgen. Das notwendige PRIVATE Retentionsvolumen kann in Form von Retentionsdächern, Zisternen zur Regenwassernutzung, Mulden und Rigolen hergestellt werden. Es ist sicherzustellen, dass überschüssiges Niederschlagswasser von privaten Grundstücken nur gedrosselt, und wenn möglich oberflächennah, in die öffentlichen Versickerungsanlagen eingeleitet werden darf.

Im Zuge der noch durchzuführenden Erschließungsplanung wird jeder Bauparzelle eine Drosselabflussmenge vorgegeben.

Das Retentionsvolumen für die Privatflächen ist auf ein 10-jährliches Ereignis, nach DWA A117, auszulegen. Ein schadloser Einstau ist für das 30-jährliche Ereignis, gemäß DIN1985-100, nachzuweisen. Die Einhaltung der Vorgaben ist mittels Entwässerungsplanung und Überflutungsnachweis darzustellen.

UNKLAR: Es steht überall das das Versickert werden soll!!!!!!

Weitere Hinweise und offene Fragen:

- Die Drucksteigerungsanlage „Rosenstraße“ befindet sich auf Grundstück Fl. Nr. 952/23 welche im Anlagenverzeichnis des EGW Wasser geführt wird. Die geplante Nutzung als Spielplatz, Stellplatz, Stellplatz, Straße und zur Umsetzung als CEF Maßnahme dient nicht der Zweckbestimmung der Wasserversorgung. Ein finanzieller Ausgleich ist erforderlich, ebenso eine Unterhaltsregelung.
- Im Bereich zwischen neuer Haupteinleitungsstraße und Drucksteigerung Rosenstraße sind öffentliche Stellplätze geplant. Ein Teil der geplanten Stellplätze befindet sich über einer Hauptwasserleitung, welche ca. 2000 Einwohner versorgt. Der Bereich der Wasserleitung, darf im Schadenfall, nicht mittels Stellplätze blockiert werden. Die Situierung der Stellplätze ist im Detail abzustimmen.

UNKLAR: Welchen Abflussbeiwert haben extensive Pultdächer? Pultdach geht auch als Gründach!?

Für weitere Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur

Entsprechend des Baugrundgutachtens kann in den bindigen Decklagen nicht versickert werden, in den darunterliegenden tertiären Kiesen jedoch schon. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. So hat die Gemeinde die Versickerung auch geplant. An vier Stellen im Gebiet soll das anfallende Wasser gesammelt und in die unteren Schichten versickert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze direkt vor dem Pumpenhaus bleiben im Gemeindeeigentum. Es wird eine interne Lösung angestrebt.

Alle im Gebiet auszuweisenden Stellplätze sind privat. Die Gemeinde möchte die Stellplätze an dieser Stelle belassen. Die zwei Stellplätze oberhalb der genannten Leitung sind der Gemeinde zugeordnet und werden für das Pumpenhaus reserviert.

Der mittlere Abflussbeiwert für begrünte Dachflächen mit einer Neigung $>5^\circ$ beträgt 0,4 C_m . Der Spitzenabflussbeiwert liegt bei 0,7 C_s .

Seite 34 von 51



mäßig prüfen zu lassen. (4) Zu den Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung (D.8.5.2) schlagen wir vor, die Begrünung vorzugsweise aus Sedum und artenreichen und insektenfreundlichen Kräutern und nur untergeordnet aus Gräsern und ggf. Moosen festzusetzen. (5) Wir vermissen konkrete Hinweise zur Grünflächengestaltung des Quartiersplatzes, insbesondere was die bauliche Ausgestaltung, als auch was die Pflanzenverwendung angeht. Wir schlagen dazu eine versickerungsfähige Ausgestaltung vor (beispielsweise begrünbare Pflasterdecken mit reinen Pflanzbeichen), außerdem den Verzicht von kleinkronigen Bäumen im sog. „Baumraster“ zugunsten von großkronigeren Bäumen, die zu einer tatsächlichen Übersattung der Bodenoberfläche beitragen, vor. (6) Wir vermissen außerdem die Ausweisung von Flächen, die für Fahrradstellplätze vorgesehen sind. Das betrifft im Wesentlichen den Bereich zum nördlichen Bahnsteigzugang. Aktuell befindet sich dort ein kleinerer überdachter Abstellbereich. Es ist im Plan kein Erhalt oder Ausgleich dieses Abstellbereichs ersichtlich, möglicherweise liegt der Bereich auch außerhalb des Gebiets, das ist nicht deutlich zu erkennen. Im Zuge der Erschließung der Rosensiedlung und des tendenziell weiterhin zunehmenden Radverkehrs scheinen solche Abstellmöglichkeiten für Bahnfahrer unbedingt notwendig, absehbar sogar in noch größerem Umfang als bislang vorhanden. Die Zunahme an elektrisch betriebenen Rädern erfordert aus unserer Sicht auch Angebote zur Einstellung in abschließbaren Fahrradboxen. Außerdem bitten wir Sie folgende Vorschläge, die nicht als direkte Stellungnahme zum Planverfahren zu verstehen sind, zu prüfen: (7) In den textlichen Hinweisen findet sich unter E.6 (Freiflächengestaltung...) der Vorschlag, dass die Vorgartenbereiche nicht gänzlich mit Schotter bedeckt werden sollen. Dieser Vorschlag ist auch gut begründet und findet unsere volle Zustimmung. Wir schlagen darüber hinaus vor, das Verbot von solchen Vorflächengestaltungen im Rahmen einer Freiflächengestaltungssatzung (Art. 81, Abs. I Nr. 5 BayBO) umzusetzen und für das gesamte Gemeindegebiet umzusetzen. (8) Bei der Erschließung des Baugebietes schlagen wir eine Straßenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln vor. Uns ist bewusst, dass die Gemeindeverwaltung bereits große Anstrengungen unternimmt und	Dem Hinweis wird insofern entsprochen: Die Festsetzung wird ergänzt um den zweischichtigen Aufbau mit mind. 12 cm Aufbaustärke. Außerdem sollen Saatgutmischungen mit Sedum und Kräutern verwendet werden. Gräser und Moose siedeln sich gegebenenfalls selbst an. Das kann durch Festsetzung nicht verhindert werden. Der Quartiersplatz ist zwar als Fußgängerzone festgesetzt, dennoch müssen die Flächen von Müll-, Rettungs- und Anlieferfahrzeugen genutzt werden können (Fahrkurven; Zugänglichkeit der Gebäude für die Feuerwehr). Außerdem sollen Versickerungsanlagen in der Platzfläche verlaufen. Daher ist der Bereich, der mit Bäumen bepflanzt werden kann beschränkt. Das Baumraster ist außerdem im Entwässerungskonzept als Baumrigole geplant. Mindestens 2/3 aller Fahrradstellplätze der Anwohner sind in den Gebäuden zu integrieren. Das Mobilitätszentrum soll ein Angebot an elektrisierten Fahrzeugen verschiedener Art bereitstellen (Räder, PKW, Scooter?). Fahrradstellplätze werden nicht explizit festgesetzt. Die Gemeinde verfügt über eine Satzung die zu beachten ist. Auf diese Satzung kann in den Hinweisen durch Text verwiesen werden. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Freiflächengestaltungssatzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann im Zuge dessen nicht behandelt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde reduziert im Gemeindegebiet die Straßenbeleuchtungsintensität bereits auf 50%.
---	--



die Leuchtmittel im Gemeindegebiet auf LED-Lampen umstellt. Allerdings locken selbst 3000K LEDs noch eine gewisse Menge von Insekten an. Daher wäre auch eine Prüfung, ob die Außenbeleuchtung etwa zwischen 23 und der Morgendämmerung abzuschalten oder ggf. Bewegungsmelder einzusetzen wären, ideal. Des Weiteren bitten wir diesen Sachverhalt zu bedenken und ggf. zu erörtern: (9) Während der Bauphase könnten durch den Bodenaufschluss massive Erosionsereignisse bei Starkregen auftreten. Die bodenkundlichen Untersuchungen der Crystal Geotechnik GmbH und eigene Beobachtungen aus der Erschließungsphase des Gewerbe- und Industriegebiets Eheäcker lassen diese Befürchtung zu. Wie wird während der Bauphase die Versickerung des Regenwassers konkret umgesetzt und Bodenerosion, die sich trotz aller Beweissicherungsverfahren auf die Nachbargrundstücke negativ auswirken könnten, vermieden?	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Beim geplanten Spielplatz ist für die Bauphase eine temporäre Mulde zur Sedimentation/ Retention gedacht. Um die Entwässerung und den Schutz der bestehenden Gebäude, auch bereits während der Bauphase zu gewährleisten schlägt der Entwässerungsplaner vor die im Konzept vorgesehene Schutzmauer im südlichen Bereich frühzeitig herzustellen. Falls es bauablauftechnisch nicht möglich sein sollte die dazugehörigen Versickerungsanlagen herzustellen kann an dieser Stelle eine Retentionsmulde als Sedimentationsbecken hergestellt werden. Der gedrosselte Ablauf würde dann temporär an der nächst gelegenen Stelle an den bestehenden Kanal angeschlossen werden. Es wird zusätzlich ein Hinweis unter Punkt 5.8.3 der Begründung für die Bauherren aufgenommen.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: Gegen den Beschluss:	

1.13 Eisenbahn-Bundesamt, geantwortet am 07.09.2021	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wegen der Nähe der Bahnstrecke 5501 München - Treuchtlingen werden die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von o.a. Planung berührt, allerdings nicht ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen Bedenken bzgl. folgender Punkte: Hinsichtlich möglicher Erschütterungen durch den Bahnverkehr ist nach dem von Ihnen eingeholten Gutachten ein Mindestabstand von 40m zu Wohnräumen zu wahren, andernfalls Schutzmaßnahmen zu regeln sind. Hier wird der Mindestabstand unterschritten, sieht Ihre Bauleitplanung jedoch keinen Schutz vor, sodass das Gebot der Konfliktbewältigung nicht beachtet wird. Möglicherweise auftretende Probleme für künftige Anwohner im Hinblick auf elektromagnetische Strahlung durch die Eisenbahninfrastruktur sind ggf. gutachterlich zu klären. Dem Eisenbahn-Bundesamt ist nicht ersichtlich, inwiefern dies geschehen ist und es daher tatsächlich - wie von Ihnen vorgesehen - keiner Schutzmaßnahmen	Entsprechend dem Erschütterungsgutachten wird eine Festsetzung unter B.4.5 zu Schutzmaßnahmen für Gebäudeteile innerhalb der 40 m zur Bahnlinie aufgenommen. Die Zone mit 40m Breite wird in der Planzeichnung dargestellt. Vom Landratsamt kam keine Forderung nach einem Gutachten zur Prüfung möglicherweise auftretender Probleme im Zusammenhang mit elektromagnetischer Strahlung. Daher hat die Gemeinde kein solches Gutachten in Auftrag gegeben.



bedarf.

Bei Ihrer Bauleitplanung ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass durch deren Realisierung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahninfrastruktur noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Im Bebauungsplan ist der ausreichende Schutz der Eisenbahninfrastruktur dementsprechend so festzusetzen, dass die Beeinträchtigungsfreiheit der Anlagen gewährleistet ist.

Zum Beispiel beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Eisenbahninfrastruktur ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere ist aufgrund des Baugrundgutachtens vom 06.05.2019 für eine ordnungsgemäße und die Bahnanlagen nicht beeinträchtigende Entwässerung zu sorgen. Bei baulichen Eingriffen im Bereich von Bahndämmen ist sicherzustellen, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Desweiteren dürfen für den Bahnbetrieb notwendige Flächen (Betriebsanlagen der Eisenbahn) nicht überplant werden. Soweit diese Flächen für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind, ist hierfür eine Freistellung von der Betriebsanlageneigenschaft (§ 23 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG) erforderlich, für die ein Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen ist.

Die Frage, ob und welche Flurstücke im Bereich des Bebauungsplanes eventuell als Flächen für den Bahnbetrieb gewidmet sind, kann das Eisenbahn-Bundesamt mangels entsprechendem Verzeichnis nicht beantworten. Bitte wenden Sie sich dazu an die:

DB Services Immobilien GmbH
Region Süd / Niederlassung München
Barthstraße 12
80339 München

Die DB Services Immobilien GmbH ist im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns an der Aufstellung bzw. Fortentwicklung des Bebauungsplanes zu beteiligen. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, muss deren Beteiligung bitte nachgeholt werden.

Auf die Einhaltung von Abstandsflächen wird in der Begründung unter Punkt 5.16 ein Hinweis aufgenommen. Ebenso auf die Abstimmung mit der Bahn vor Baumaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung der Bahneigenen Flächen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die DB Services Immobilien GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens bereits beteiligt



Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein

1.14 Gemeinschaft der Körperbehinderten Petershausen e.V., geantwortet 16.09.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
zu o. g. Bebauungsplan, haben wir folgende Einwände: Wir bitten Sie bei o. g. Bebauungsplänen Artikel 48 der bay. Bauordnung einzuhalten. Ferner bitten wir Sie, für eine Überdachung und eine Stromquelle für E-Rolli und E-Mobile bei den Eingängen der dafür vorgesehenen Wohnhäuser zu achten. Bei den Bewohner- und Besucherbehindertenparkplätze bitten wir Sie keine Rasengittersteine zu verwenden, wegen der Rangiermöglichkeiten der Rollstuhlfahrer und Benutzer von Rollatoren. Bei den Tiefgaragenabfahrten bitten wir Sie, darauf zu achten, dass das Tor der Einfahrten ebenerdig angelegt sein muss. Ferner bitten wir Sie bei den Tiefgarageneinfahrten, dass sich die Fuß- und Fahrradwege nicht unmittelbar vor den Einfahrten kreuzen. Begründung: wenn man von der Tiefgarage hochfährt mit etwas mehr Geschwindigkeit und es kreuzt ein Radfahrer kann das zu Unfällen führen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der BayBO obliegt allen Bauherren und wird nicht in Auszügen festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplans kann hierauf nicht eingewirkt werden. Die Festsetzung D.6.2 wird entsprechend angepasst. Rahmen des Bebauungsplans kann hierauf nicht eingewirkt werden. Es sind keine Radwege geplant, da der gesamte Bereich des Bebauungsplans verkehrsberuhigt umgesetzt werden soll. Das bedeutet, dass die Straße grundsätzlich eine Mischfläche für Radfahrer und PKW darstellt. Die Tiefgarageneinfahrten kreuzen Fußwege. Das lässt sich auch nicht ausschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein

1.15 Behindertenbeauftragter Gemeinde Petershausen, Dr. Joachim Werner, geantwortet am 11.09.2021

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Baugebiet Rosenstraße: Grundsätzlich sollte eine Zertifizierung in Richtung Barrierefreiheit erfolgen. Es ist darauf zu achten einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Aspekte der Barrierefreiheit ausreichend berücksichtigt. Im Gestaltungsleitfaden sollten Aspekte der Barrierefreiheit integriert werden. Ziel sollte ein einheitliches Konzept für das ganze Baugebiet sein. Das Baugebiet hat offenbar nicht genügend Stellplätze. Derartige Stellplätze müssen von ihren Abmessungen her so gestaltet werden, dass ausreichend barrierefreie Stellplätze zur Verfügung stehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Zertifizierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es wurde ein detailliertes Städtebauliches Konzept für das gesamte Gebiet erstellt. Auf dessen Grundlage, sowie auf Grundlage des Bebauungsplans soll die weitere Planung erfolgen. Die Stellplätze werden zum größten Teil



Die mangelnde Zahl an Stellplätzen hat offenbar zum alternativen Mobilitätskonzept mit der Mobilitätsstation geführt. Es gibt daher in diesem Baugebiet einen erheblichen Anteil öffentlichen Raumes. Dementsprechend sollte man auch genügend öffentliche Toiletten bereitstellen. Dort sollten bevorzugt barrierefreie Toiletten installiert werden. Diese sind dann auch mit ausreichend behindertengerecht gestalteten Kabinen zu versehen. Außerdem wird ange-regt Ruhebänke im öffentlichen Raum bereitzustellen.

In diesem Zusammenhang wird weiter angeregt, barrierefreie Wegeketten vorzusehen. Diese sollten insb. vom nahen Bahnhof zum im Plan eingezeichneten Mehrgenerationenhaus führen. Dabei sollte auch ein behindertengerechtes Leitsystem entlang einer zusammenhängenden Straßenführung installiert werden, mit taktilen Leitlinien und Aufmerksamkeitsfeldern für Blinde und Sehbehinderte. Hohe Bordsteinkanten sollten abgesenkt und visuell kontrastiert werden. Zu tiefe Ablaufrinnen sollten vermieden werden. Bei besonderer Steilheit von Wegen sollten Handläufe angebracht werden. Was das Mobilitätskonzept weiterhin betrifft, sollten Bushaltestellen barrierefrei gestaltet werden und der Zugang zu diesen Haltestellen sollte im o.e. Leitsystem integriert werden. Wartebereiche sollten möglichst überdacht werden.

Im Bebauungsplan sollte ein Hinweis aufgenommen werden:

Im Rahmen des nachfolgenden Bauordnungsrechtsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zur Barrierefreiheit zu erbringen.

Im Hinblick auf die Gestaltungsplanung und auf das Gesamtwegekonzept mit barrierefreier Anbindung an Bahnhof und Bushaltestellen verweise ich auf die verfügbare Literatur zum inklusiven Stadtteil Freiham der Stadt München. Unterlagen sind im Netz verfügbar. Sie können Broschüren dazu herunterladen.

<https://www.muenchen.de./rathaus./Freiham/Inklusion.html> und zwei Broschüren daraus kann ich Ihnen auch gern gezielt per email zukommen lassen.

Ich habe mich für diese Stellungnahme von der Architektenkammer Bayern in München Waisenhausstr. 4 beraten lassen. Ansprechpartnerin dort ist Fr. Hess. Da das Gebiet Rosenstraße für barrierefreies Wohnen in zentraler Lage prädestiniert erscheint, hat sich Fr. Hess freundlicherweise bereit erklärt, beratend zur Seite zu stehen. Sie würde auch gern einen Ortstermin mit Ihnen und weiteren Entscheidungsträgern wahrnehmen. Dieses Angebot sollte die Gemeinde auf jeden Fall wahrnehmen.

unterirdisch in den Tiefgaragen nachgewiesen. Die oberirdischen Stellplätze dienen Besuchern sowie Kunden und sind ausschließlich privat. Öffentliche Stellplätze stehen auf dem Park und Ride Parkplatz zur Verfügung.

Öffentliche Toilettenanlagen sowie Ruhebänke können im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Der Hinweis wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, jedoch sind sie nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Belange der Körperbehinderten werden in das Gestaltungshandbuch aufgenommen. Dieses ist verbindlich für alle Bauherren.

Es wird kein Nachweis eingefordert. Die Bauherren erhalten keine Baugenehmigung ohne Einhaltung des Gestaltungshandbuchs.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Gestaltungshandbuch nimmt die Aspekte der Barrierefreiheit auf.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein



2 Prüfung der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
bzgl. der Fassadengestaltung sind in Punkt 5.4 der Begründung zum Entwurf keine Materialien vorgegeben, obwohl im Protokoll bzgl. der Planungswerkstatt vom 26.10.2019 (Städtebau/Empfehlungen) Holzbauweise und Fassadenbegründung vorgeschlagen wurden. Es wäre sehr schade, wenn die evtl. Bauträger die günstigsten Varianten wählen und aus der Siedlung ein Einheitsbrei und von einer vielfältigen Gestaltung keine Rede mehr sein wird. Des Weiteren wäre es interessant von welchen Geschosshöhen ausgegangen wird und ob der Eingang zu den Gebäuden bodengleich oder mit Stufen geplant wird. Diese Vorgaben wirken sich nämlich auf die Gesamthöhe der 3 - bzw. 4-geschossigen Gebäude aus. Anmerkung zu MU-B 2: Hier ist eine graue Linie dargestellt, die nicht genau erklärt wird. Es ist nicht sichergestellt, dass das Geschoss gestaffelt wird. Es heißt, es sei zulässig aber nicht Bedingung. Die dick gepunktete Linie muss dann die Fläche IV bzw. III umschließen, siehe: MU-A 5. Ich bitte um Stellungnahme. Mit freundlichen Grüßen Geantwortet am 15.09.2021	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Gestaltungshandbuch aus den Ergebnissen der Bürgerworkshops erstellt. Dieses ist verbindlich für alle Bauherren. Der Bebauungsplan nimmt einen Hinweis auf die Anwendung des Gestaltungshandbuchs auf. Das Maß der baulichen Nutzung soll künftig durch die GF und die maximale Wandhöhe + Bezugspunkte festgesetzt werden. Die Linien innerhalb der Baugrenzen stellen einen Vorschlag für die Gebäude dar. Die Staffelung der Gebäude wird durch die knapp gehaltene Geschossfläche erreicht. zusätzlich regeln Knödelnien im Plan die mögliche Ausbreitung der Staffeleschosse.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein Herr Franke befand sich zur Abstimmung nicht im Raum	



Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Angesichts der durch den Klimawandel bedingten dramatischen Entwicklung der letzten Wochen und Monate halten wir den Energienutzungsplan der Technischen Hochschule Amberg-Weiden in Teilen für nicht mehr zeitgemäß. Wir sehen zahlreiche Verbesserungs- und Aktualisierungsmöglichkeiten, die wir anbei übersenden. Sie verursachen keine Mehrkosten, reduzieren aber die CO₂-Erzeugung erheblich. Die wesentlichen Punkte darin: • Aktueller Standard KfW 40+ statt KfW 55 • Keine Holzverfeuerung, also keine Pellets oder Hack-schnitzel • Kalksandstein als Wärmespeicher statt Holzständer-Bauweise • Günstige, aber effektive Wärmedämmung auf der Außenseite • Wasserstoff (z.B. als BHKW-Erdgasbeimischung) als Option offenhalten • Kalte Nahwärme mit lokalen Wärmepumpen vermeidet Leitungsverluste • Warmwasser: Solarthermie-Kollektoren senkrecht an den Fassaden • Leise Belüftung mit Wärmeaustauschern • Hygienisches Trinkwasserkonzept Gern sind wir, Dieter Lange und ich, als Energieforums-Vorstände bereit, die einzelnen Punkte und die Beweggründe dafür zu erläutern und würden uns freuen, wenn es zu einem Dialog darüber käme, um das Beste aus der Siedlung herauszuholen, was Energieerzeugung und -nutzung angeht, ohne die Kosten dafür in die Höhe zu treiben. Anhang: Stellungnahme zum Energiekonzept Rosensiedlung (PDF) Energieforum Petershausen e. V., geantwortet am 07.08.2021	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt die Anregung zur Kenntnis. Im Bebauungsplan werden keine KfW-Standards festgesetzt. Der vorgeschlagene KfW-Standard 40 wird Stand der Technik zum Zeitpunkt der Realisierung Standard sein. Für die Berechnung der Leistung der Energiezentrale müssen alle Gebäude berücksichtigt werden, die angeschlossen werden. Hierzu zählen Bestandsgebäude, wie die Kirche, das Pfarramt und der Kindergarten.
Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachte Stellungnahme zur Kenntnis. Einem gemeinsamen Gespräch wird vereinbart. Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: angenommen 9 Ja 0 Nein	

Beschluss:

- Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Bebauungsplan „Quartier Rosensiedlung“ den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zuzustimmen.
- Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro EGL in den Bebauungsplan „Quartier Rosensiedlung“ einzuarbeiten. Die überarbeitete Entwurfsfassung erhält das Datum 21.07.2022.



- Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) durchzuführen.

angenommen

Ja 9 Nein 0

7 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr.: 133/1, Gmk.: Kollbach, Am Anger

Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 133/1, Gmk. Kollbach, ist am 23.05.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Grundmaße des EFH Neubaus sind 13,50 m auf 10,00 m. Als Dachform ist ein Walmdach vorgesehen mit einer Wandhöhe zwischen 5,33 m und 5,88 m ab OK Gelände und einer Firsthöhe von 7,35 m ab OKFFB. Die Dachneigung beträgt 20 Grad.

An der Westseite des Neubaus ist der Anbau einer Doppelgarage mit Flachdach geplant. Außenmaße der Garage sind 10,00 m auf 7,50 m. Die Wandhöhe incl. Glasbrüstung (h=0,90 m) beträgt i. M. ab OK GARAGE 3,61m.

Die erforderlichen drei Stellplätze sind zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen.

Als Vergleichsobjekt für das geplante Bauvorhaben, kann die Bebauung auf Fl.Nr.: 133/4 bzw. 132 herangezogen werden.

Das Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss: angenommen

9 Ja 0 Nein

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 133/1, Gmk. Kollbach, vom 23.05.2022 gem. § 34 BauGB, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Stellplatzes aufgrund einer eventuellen Gewerbeinheit wird geprüft.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0



8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses, Fl.Nr.: 1615, Gmk.: Kollbach, Gemeindeteil Glonnbercha, Freisinger Straße

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf der Fl.Nr.:1615, Gmk. Kollbach, ist am 30.05.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Am 21.12.2021 wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid vom selben Antragssteller, das selbe Grundstück betreffend, eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss verweigerte in der Sitzung vom 03.02.2022 das Einvernehmen (siehe Anlage Auszug Niederschrift).

Vom LRA Dachau wurde im Nachforderungsschreiben vom 01.04.2022, zu dieser ersten Bauvoranfrage (siehe Anlage Nachforderungsschreiben) eine Reduzierung der Baukörperabmessungen, mindestens entsprechend der im Umgriff vorhandenen Gebäude gefordert, um der Ortsrandlage angepasst zu sein.

Zusätzlich wird eine Dokumentation der umgebenden Bebauung mit Referenzgebäuden verlangt.

Zu der geplanten Bebauung bitten die Antragsteller um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Befindet sich die Bebauung innerhalb des Innenbereichs?

Nein, die Bebauung befindet sich nicht im Innenbereich. (siehe Nachforderungsschreiben LRA)

2. Ist eine Bebauung an dieser Stelle nach § 34 genehmigungsfähig.

Nein, das Bauvorhaben liegt zwar im Bereich der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche, aber trotzdem im Außenbereich (siehe Nachforderungsschreiben LRA)

3. Ist ein Wohnhaus mit der Grundfläche 11 m x 13,105 m genehmigungsfähig.

Auf Fl.Nr.: 1615/1, Freisinger Str.14 befindet sich ein Gebäude E+D mit der Grundfläche von 17,00 auf 11,00 m und einem Anbau von 5,10 auf 6,00 m.

Auf Fl.Nr.:1563/2 Freisinger Str. 22 befindet sich ein Gebäude mit der Grundfläche 13,00 x 11,80 m.

Ja, aus Sicht der Verwaltung passt sich ein Wohnhaus mit der Grundfläche 11 m x 13,105 m der Ortsrandlage an.

4. Ist das Wohnhaus mit U+E+D genehmigungsfähig, wenn die Traufhöhe 5,19m/Süd-5,54m/Nord und die Firsthöhe 9,98, bei einem Satteldach mit Dachneigung von 40°, beträgt?

Das Gebäude auf Fl.Nr.:1563/2 Freisinger Str. 22 hat eine Firsthöhe von 9,9 m und eine Dachneigung von 28°.

Ja, Aus Sicht der Verwaltung passt sich ein Wohnhaus mit den oben genannten Maßen der Ortsrandlage an.

5. Ist ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genehmigungsfähig?

Ja, aus Sicht der Verwaltung ist ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genehmigungsfähig.

6. Ist die Anordnung der 6 Stellplätze wie dargestellt genehmigungsfähig?



Ja, wenn die Lage der Stellplätze innerhalb der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche ist (siehe Nachforderungsschreiben LRA).

7. Sind die Zufahrten wie dargestellt genehmigungsfähig.

Ja, aus Sicht der Verwaltung sind die Zufahrten wie dargestellt genehmigungsfähig. Die Verrohrung des Grabens ist mit den entsprechenden Stellen zu klären. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Die Thematik Oberflächenwasser aus dem Außenbereich von Glonnbercha, welches durch den Durchlass auf das Grundstück fließt, ist mit dem Landratsamt Dachau zu besprechen (siehe Anlage Mail Hr. Wiringer an Fr. Küchenmeister)

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss: angenommen 9 0

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohnhauses, Fl.Nr.: 1615, Gmk.: Kollbach, Gemeindeteil Glonnbercha gem. § 35 Abs. 2 BauGB, da es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Zuständigkeit bzgl. des Unterhalts der bestehenden Verrohrung ist mit dem Straßenbauamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären. Es besteht bereits eine Vorabstimmung zwischen Straßenbauamt und dem Fachbereich Wasserrecht im Landratsamt Dachau, aufgrund dem 1. Antrag auf Vorbescheid. Auch der aktuelle Antrag ist per E-Mail im Fachbereich Wasserrecht vorliegend.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Verrohrung durch die Staatsstraße nicht ausreichend dimensioniert.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

9 Bauantrag zum Neubau von Garagen und Hackschnitzelheizung, Abbruch landwirtschaftliches Gebäude, Fl.Nr.:1543, Gmk. Kollbach, Gemeindeteil Glonnbercha

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau von Garagen und Hackschnitzelheizung auf der Fl.Nr. 1543, Gmk. Kollbach, ist am 01.07.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das geplante Garagengebäude im nördlichen Bereich des Grundstückes hat die Grundmaße 8,00 x 8,00 m. Wandhöhe ab OK gepl. Gel. ist 3,50 m. Die Dachneigung beträgt 45°.

Das zweite geplante Gebäude, im Südosten des Grundstückes gelegen, ist eine Garage mit Aufbau für Unterbringung einer Hackschnitzelheizung.

Die Grundmaße der Garage sind 10,00 x 9,00 m mit einer Wandhöhe von 2,74 m und einer Dachneigung von 40°.



Der Anbau für die Hackschnitzelheizung hat die Grundmaße von 7,00 m x 5,70 m, mit einer Wandhöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 40°.

Das Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Laut Baubeschreibung sollen durch die Baumaßnahme insgesamt 4 Stellplätze errichtet werden.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau von Garagen und Hackschnitzelheizung, Abbruch landwirtschaftliches Gebäude auf der Fl.Nr. 1543, Gmk. Kollbach, vom 01.07.2022 gem. § 34 BauGB, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 9 Nein 0

10 Antrag auf Baugenehmigung für Ersatzbau Wirtschaftsteil I Scheune sowie Sanierung Altbestand zur Wohnraumerweiterung und Errichtung eines Carports in Petershausen-Kollbach, Fl.Nr.: 8, Gmk.: Kollbach

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung für Ersatzbau Wirtschaftsteil I Scheune sowie Sanierung Altbestand zur Wohnraumerweiterung und Errichtung eines Carports in Petershausen-Kollbach auf der Fl.Nr. 8, Gmk. Kollbach, ist am 06.07.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Vom Bauwerber wurde zu diesem Anwesen am 29.06.2020 (25/2020) und am 28.10.2021 (41/2021) ein Bauantrag eingereicht.

Es wurde eine Baugenehmigung für einen Bestandsumbau (Az. 41/BV200532 vom 18.08.2021) und eine Baugenehmigung für einen Ersatzbau (Az. 41/BV211233 vom 05.01.2022), jeweils für den ehemaligen Wirtschaftstrakt des Hofstellengebäudes, erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Im Vergleich zur Baugenehmigung (Az. 41/BV2112233) verändert sich die Länge des Anbaues im EG, Bereich ehem. Wirtschaftsteil, von 20,58 m auf 20,38 m. Im OG verkürzt sich der Anbau auf 13,34 m.

Lage und Ansicht der Gauben verändert sich auch.
Querschnitt und Höhenlage bleiben gleich.



Am Bestandsgebäude ist der Einbau einer Dachgaube geplant sowie das Anbringen einer Außendämmung mit einer Stärke von ca. 28 cm.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB gewahrt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für Ersatzbau Wirtschaftsteil I Scheune sowie Sanierung Altbestand zur Wohnraumerweiterung und Errichtung eines Carports in Petershausen-Kollbach auf der Fl.Nr. 8, Gmk. Kollbach, vom 06.07.2022 gem. § 34 BauGB, da es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt.

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf der Fl.Nr.:1615, Gmk. Kollbach, ist am 30.05.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Am 21.12.2021 wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid vom selben Antragssteller, das selbe Grundstück betreffend, eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss verweigerte in der Sitzung vom 03.02.2022 das Einvernehmen (siehe Anlage Auszug Niederschrift).

Vom LRA Dachau wurde im Nachforderungsschreiben vom 01.04.2022, zu dieser ersten Bauvoranfrage (siehe Anlage Nachforderungsschreiben) eine Reduzierung der Baukörperabmessungen, mindestens entsprechend der im Umgriff vorhandenen Gebäude gefordert, um der Ortsrandlage angepasst zu sein.

Zusätzlich wird eine Dokumentation der umgebenden Bebauung mit Referenzgebäuden verlangt.

Zu der geplanten Bebauung bitten die Antragsteller um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Befindet sich die Bebauung innerhalb des Innenbereichs?

Nein, die Bebauung befindet sich nicht im Innenbereich. (siehe Nachforderungsschreiben LRA)

2. Ist eine Bebauung an dieser Stelle nach § 34 genehmigungsfähig.

Nein, das Bauvorhaben liegt zwar im Bereich der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche, aber trotzdem im Außenbereich (siehe Nachforderungsschreiben LRA)

3. Ist ein Wohnhaus mit der Grundfläche 11 m x 13,105 m genehmigungsfähig.

Auf Fl.Nr.: 1615/1, Freisinger Str.14 befindet sich ein Gebäude E+D mit der Grundfläche von 17,00 auf 11,00 m und einem Anbau von 5,10 auf 6,00 m.

Auf Fl.Nr.:1563/2 Freisinger Str. 22 befindet sich ein Gebäude mit der Grundfläche 13,00 x 11,80 m.

Ja, aus Sicht der Verwaltung passt sich ein Wohnhaus mit der Grundfläche 11 m x 13,105 m der Ortsrandlage an.

4. Ist das Wohnhaus mit U+E+D genehmigungsfähig, wenn die Traufhöhe 5,19m/Süd-5,54m/Nord und die Firsthöhe 9,98, bei einem Satteldach mit Dachneigung von 40°, beträgt?



Das Gebäude auf Fl.Nr.:1563/2 Freisinger Str. 22 hat eine Firsthöhe von 9,9 m und eine Dachneigung von 28°.

Ja, Aus Sicht der Verwaltung passt sich ein Wohnhaus mit den oben genannten Maßen der Ortsrandlage an.

5. Ist ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genehmigungsfähig?

Ja, aus Sicht der Verwaltung ist ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genehmigungsfähig.

6. Ist die Anordnung der 6 Stellplätze wie dargestellt genehmigungsfähig?

Ja, wenn die Lage der Stellplätze innerhalb der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche ist (siehe Nachforderungsschreiben LRA).

7. Sind die Zufahrten wie dargestellt genehmigungsfähig.

Ja, aus Sicht der Verwaltung sind die Zufahrten wie dargestellt genehmigungsfähig. Die Verrohrung des Grabens ist mit den entsprechenden Stellen zu klären. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Die Thematik Oberflächenwasser aus dem Außenbereich von Glonnbercha, welches durch den Durchlass auf das Grundstück fließt, ist mit dem Landratsamt Dachau zu besprechen (siehe Anlage Mail Hr. Wiringer an Fr. Küchenmeister)

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf der Fl.Nr.:1615, Gmk. Kollbach, ist am 30.05.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Am 21.12.2021 wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid vom selben Antragsteller, das selbe Grundstück betreffend, eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss verweigerte in der Sitzung vom 03.02.2022 das Einvernehmen (siehe Anlage Auszug Niederschrift).

Vom LRA Dachau wurde im Nachforderungsschreiben vom 01.04.2022, zu dieser ersten Bauvoranfrage (siehe Anlage Nachforderungsschreiben) eine Reduzierung der Baukörperabmessungen, mindestens entsprechend der im Umgriff vorhandenen Gebäude gefordert, um der Ortsrandlage angepasst zu sein.

Zusätzlich wird eine Dokumentation der umgebenden Bebauung mit Referenzgebäuden verlangt.

Zu der geplanten Bebauung bitten die Antragsteller um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Befindet sich die Bebauung innerhalb des Innenbereichs?

Nein, die Bebauung befindet sich nicht im Innenbereich. (siehe Nachforderungsschreiben LRA)

2. Ist eine Bebauung an dieser Stelle nach § 34 genehmigungsfähig.

Nein, das Bauvorhaben liegt zwar im Bereich der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche, aber trotzdem im Außenbereich (siehe Nachforderungsschreiben LRA)



3. Ist ein Wohnhaus mit der Grundfläche 11 m x 13,105 m genehmigungsfähig.

Auf Fl.Nr.: 1615/1, Freisinger Str.14 befindet sich ein Gebäude E+D mit der Grundfläche von 17,00 auf 11,00 m und einem Anbau von 5,10 auf 6,00 m.

Auf Fl.Nr.:1563/2 Freisinger Str. 22 befindet sich ein Gebäude mit der Grundfläche 13,00 x 11,80 m.

Ja, aus Sicht der Verwaltung passt sich ein Wohnhaus mit der Grundfläche 11 m x 13,105 m der Ortsrandlage an.

4. Ist das Wohnhaus mit U+E+D genehmigungsfähig, wenn die Traufhöhe 5,19m/Süd-5,54m/Nord und die Firsthöhe 9,98, bei einem Satteldach mit Dachneigung von 40°, beträgt?

Das Gebäude auf Fl.Nr.:1563/2 Freisinger Str. 22 hat eine Firsthöhe von 9,9 m und eine Dachneigung von 28°.

Ja, Aus Sicht der Verwaltung passt sich ein Wohnhaus mit den oben genannten Maßen der Ortsrandlage an.

5. Ist ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genehmigungsfähig?

Ja, aus Sicht der Verwaltung ist ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genehmigungsfähig.

6. Ist die Anordnung der 6 Stellplätze wie dargestellt genehmigungsfähig?

Ja, wenn die Lage der Stellplätze innerhalb der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche ist (siehe Nachforderungsschreiben LRA).

7. Sind die Zufahrten wie dargestellt genehmigungsfähig.

Ja, aus Sicht der Verwaltung sind die Zufahrten wie dargestellt genehmigungsfähig. Die Verrohrung des Grabens ist mit den entsprechenden Stellen zu klären. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Die Thematik Oberflächenwasser aus dem Außenbereich von Glonnbercha, welches durch den Durchlass auf das Grundstück fließt, ist mit dem Landratsamt Dachau zu besprechen (siehe Anlage Mail Hr. Wiringer an Fr. Küchenmeister)

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

angenommen

Ja 9 Nein 0



11 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind

Antrag auf isolierte Abweichung für das Anlegen eines Kinderspielplatzes zum Bauantrag 18/2020, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Indersdorfer Str. 4

Sachverhalt:

Der Bauantrag 18/2020 wurde am 13.05.2020 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht und in der Bau- und Umweltausschuss am 18.06.2020 behandelt. Der Genehmigungsbescheid des Landratsamts erging am 29.09.2020. Nach Art. 7 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

In der ursprünglichen Planung ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Nun wird ein Antrag auf isolierte Abweichung gestellt und der Kinderspielplatz entfällt. Der Art. 7 BayBO eröffnet die Möglichkeit einer Ablösung.

Durch die fußläufige Verbindung zum Spielplatz Kirchstraße/Bgm.-Rädler-Str. ist eine Abweichung in diesem Fall vertretbar. Der Ablösebetrag ist in die Verbesserung oder Schaffung eines Spielplatzes zu investieren.

Beschluss:

auf Antrag von Herrn Stadler wurde über die Verlegung dieses Tagesordnungspunktes in die nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses abgestimmt.

☒ angenommen ☐ abgelehnt ☐ Kenntnisnahme ☐ zurückgestellt

Ja: 7 Nein: 1

Herr Ebner befand sich zur Abstimmung nicht im Raum

Anlagen:

Freiflächengestaltungsplan
Plan
Plan2

Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung und Erweiterung eines Bürogebäudes in ein Schulgebäude, Fl.Nr.: 952/21, Gmk. Petershausen, Industriering

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung und Erweiterung eines Bürogebäudes auf der Fl.Nr. 952/21, Gmk. Petershausen, ist am 19.07.2022 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich Bebauungsplan Gewerbegebiet I Nord-Ost und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.



Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Folgende Fragen werden im Antrag gestellt:

1. Ist die Nutzung „Schule“ im Gewerbegebiet Petershausen nord-ost ausnahmsweise zulässig.

Nach § 8 Abs.3 Punkt 2 BauNVo 1968, können ausnahmsweise zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur Nutzung „Schule“.

☒ angenommen ☐ abgelehnt ☐ Kenntnisnahme ☐ zurückgestellt Ja: 9 Nein: 0

2. Sind die Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zur geplanten Art und Nutzung des Gebäudes, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

☒ angenommen ☐ abgelehnt ☐ Kenntnisnahme ☐ zurückgestellt Ja: 9 Nein: 0

3. Ist die Überschreitung der GRZ genehmigungsfähig?

Nach § 19 BauNVO 1968, wird durch das geplante Gebäude und den dazu angegebenen Grundflächen (Grundstücksfläche 2727 m², Summe Grundfläche Gebäude 838,33 m²) die GRZ nicht überschritten.

Aus Sicht der Verwaltung ist einer Überschreitung der GRZ nicht zuzustimmen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das Einvernehmen zur Überschreitung der GRZ, da für das dargestellt Bauvorhaben keine Überschreitung erforderlich ist.

☒ angenommen ☐ abgelehnt ☐ Kenntnisnahme ☐ zurückgestellt Ja: 9 Nein: 0

Anlagen:

BAUVORANFRAGEPLAN

Lageplan

SirisWeb

angenommen

Ja 9 Nein 0



12 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

abgesetzt

Um 21:45 Uhr schließt 2. Bürgermeister Wolfgang Stadler die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Wolfgang Stadler
2. Bürgermeister

Thomas Schleicher
Schriftführer