



Niederschrift über die 54. Sitzung des Marktgemeinderates am 23.01.2019 im großen Sitzungssaal des Rathauses Markt Indersdorf

Hinweis:

*Hierbei handelt es sich um einen Vorab-Bericht aus der genannten Sitzungsniederschrift. Die **auszugsweise** Veröffentlichung aus der Niederschrift erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Marktgemeinderates in der kommenden Sitzung.*

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Genehmigung der Niederschrift vom 12.12.2018
- 3 Ausscheiden des Marktgemeinderatsmitglieds Philipp Blumenschein aus dem Marktgemeinderat; Listennachfolge
- 4 Vereidigung des neuen Marktgemeinderatsmitglieds Annemarie Wackerl
- 5 Bestellung des neugewählten Marktgemeinderatsmitglieds in die Ausschüsse sowie Verbände und sonstigen Organisationen
- 6 Bekanntgaben;
Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in der vorausgegangenen nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
- 6.1 Liquiditätsplanung für Januar 2019 (gem. § 57 KommHV)
- 6.2 Audioguide für das Augustiner Chorherren Museum;
Eine Zeitreise durch 900 Jahre Klostergeschichte in Markt Indersdorf
- 7 Antrag der Freien Wähler Fraktion auf Errichtung eines "Umweltgartens"
- 8 Möglicher gemeinsamer Datenschutzbeauftragter im Landkreis Dachau
- 9 Beratung und Beschlussfassung über den Haushalt 2019 samt Anlagen, den Finanz- und den Investitionsplan 2018 bis 2022 und den Stellenplan 2019 des Marktes Markt Indersdorf
- 10 Bebauungsplan Nr. 81 Holzhauser Straße;
Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 11 Bebauungsplan Nr. 81 Holzhauser Straße;
Vorstellung der Erschließungsplanung
- 12 Bebauungsplan Nr. 89 Am Wasserturm;

Vorstellung des ausgearbeiteten Planentwurfs in der Fassung vom 12.12.2018;
Beschluss über das Neuaufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB – beschleunigtes
Verfahren für Wohnnutzung im Außenbereich;
Beschluss über die Billigung und Durchführung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

- 13 Überplanung des Bereichs Fl.Nrn. 934/3 und 934/4, jeweils Gem. Markt Indersdorf, sowie ggf. der Fl.Nrn. 312/2 und 309/1, jeweils Gem. Weichs;
Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen und ggf. den Flächennutzungsplan für den Teilbereich zu ändern

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Marktgemeinderatsmitglieder, die anwesenden Pressevertreter und die Zuhörerinnen und Zuhörer herzlich willkommen und stellt fest, dass der Marktgemeinderat gemäß Art. 47 Abs. 2 GO beschlussfähig ist.

Nach Feststellung, dass keine Wortmeldungen zur Tagesordnung vorliegen, stellt der Vorsitzende sodann das Einverständnis des Gremiums zur Tagesordnung fest und eröffnet die Einzelberatungen.

TOP 1 Bürgerfragestunde

Kein Anfall

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 12.12.2018

Sach- und Rechtslage:

Die Niederschrift über die vorherige öffentliche Sitzung wurden dem Marktgemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und teilweise verschickt. Die Marktgemeinderatsmitglieder haben Kenntnis von deren Inhalt.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift über die vorherige öffentliche Sitzung werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 20 : 0

TOP 3 Ausscheiden des Marktgemeinderatsmitglieds Philipp Blumenschein aus dem Marktgemeinderat; Listennachfolge

Sach- und Rechtslage:

Marktgemeinderat Philipp Blumenschein ist seit 01.01.2019 als vollbeschäftigter leitender Arbeitnehmer (Kämmerer) beim Markt Markt Indersdorf beschäftigt.

Gem. Art. 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG) verliert ein ehrenamtliches Gemeinderatsmitglied sein Amt, in den Fällen des Art. 31 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO)

In Art. 31. Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 (GO) ist geregelt, dass ein leitender Mitarbeiter einer Gemeinde nicht gleichzeitig ehrenamtliches Gemeinderatsmitglied sein kann. Gleichwohl scheidet das betreffende Gemeinderatsmitglied nicht „automatisch“, also kraft Gesetzes aus dem Gemeinderat aus. Der Gemeinderat hat eine entsprechende (feststellende) Entscheidung über das Amtshindernis herbeizuführen. Bei seiner Entscheidung steht dem Marktgemeinderat kein Ermessen zu. (gebundene Entscheidung).

Mit der Amtsniederlegung von Herrn MGR Blumenschein sind dessen Entsendungen in

- den Hauptausschuss (Vollmitglied)
- Jugendausschuss (Stellvertreter für MGR Karl Böller)
- Umweltausschuss (Stellvertreter für MGR Werner Scheib)
- Rechnungsprüfungsausschuss (Vollmitglied)

ebenfalls obsolet. Hier besteht seitens der CSU-Fraktion ein entsprechendes Vorschlagsrecht zur Nachfolgebesezung.

MGR Blumenschein ist per Mehrheitsbeschluss des Marktgemeinderates für die laufende Legislaturperiode als Vertreter des Marktes in die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Sparkasse Dachau entsandt. Hier ist über die Nachfolge Beschluss zu fassen.

Daneben ist eine Entscheidung über das Nachrücken eines Listennachfolgers zu treffen. Unter dem Wahlvorschlag mit der Ordnungszahl 01 und dem Kennwort „Christlich-Soziale Union in Bayern (CSU)“ wird als Listennachfolger mit der laufenden Nummer 9 und 1430 abgegebenen gültigen Stimmen Frau Annemarie Wackerl, Ottmarshart 3, 85229 Markt Indersdorf geführt. Auf schriftliche Nachfrage seitens der Verwaltung erklärt Frau Wackerl mit Schreiben vom 23.12.2018, dass sie für die Übernahme des Ehrenamtes als Mitglied des Marktgemeinderates zur Verfügung steht.

Der Marktgemeinderat hat die Listennachfolge von Frau Annemarie Wackerl festzustellen und sie in den Marktgemeinderat zu berufen.

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat stellt fest, dass Herrn Phillip Blumenschein seit dem 01.01.2019 als leitender Arbeitnehmer (Kämmerer) beim Markt Markt Indersdorf beschäftigt ist und er dadurch als ehrenamtliches Mitglied aus dem Marktgemeinderat ausscheidet.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Beschluss:

2. Der Marktgemeinderat beschließt das Nachrücken von Frau Annemarie Wackerl, für den ausgeschiedenen Herrn Phillip Blumenschein in den Marktgemeinderat.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

TOP 4 Vereidigung des neuen Marktgemeinderatsmitglieds Annemarie Wackerl

Sach- und Rechtslage:

Der erste Bürgermeister Franz Obesser (mit Amtskette) begrüßt das neue Marktgemeinderatsmitglied Frau Annemarie Wackerl und nimmt den Eid nach Art. 31 Abs. 4 GO ab:

"Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe."

Im Namen des Marktgemeinderats gratuliert Bürgermeister Franz Obesser dem neuen Marktgemeinderatsmitglied, Frau Annemarie Wackerl zu ihrem Sitz im Marktgemeinderat und wünscht ihr eine erfolgreiche Arbeit in diesem Gremium.

MGRin Wackerl nimmt Platz im Gremium.

TOP 5 Bestellung des neugewählten Marktgemeinderatsmitglieds in die Ausschüsse sowie Verbände und sonstigen Organisationen

Sach- und Rechtslage:

Herr Philipp Blumenschein war zuletzt in folgenden Ausschüssen bzw. Verbänden und sonstigen Organisationen Mitglied oder stellvertretendes Mitglied:

- Hauptausschuss (Vollmitglied)
- Jugendausschuss (Stellvertreter für MGR Karl Böller)
- Umweltausschuss (Stellvertreter für MGR Werner Scheib)
- Rechnungsprüfungsausschuss (Vollmitglied)

- MGR Blumenschein war per Mehrheitsbeschluss des Marktgemeinderates für die laufende Legislaturperiode als Vertreter des Marktes in die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Sparkasse Dachau entsandt. (**Hier ist über die Nachfolge Beschluss zu fassen**).

Die Neubesetzung der Ausschüsse durch MGRin Wackerl soll auf Wunsch der CSU-Fraktion zukünftig wie folgt aussehen:

- Hauptausschuss (Mitglied)
- Jugendausschuss (Stellvertreter)
- Umweltausschuss (Stellvertreter)

Die Neubesetzung im Rechnungsprüfungsausschuss soll durch MGR Olaf Schellenberger (Mitglied) erfolgen.

Beschluss:

Der MGR nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und bestellt nachfolgende Marktgemeinderäte

Annemarie Wackerl in den Hauptausschuss (Mitglied)
Annemarie Wackerl in den Jugendausschuss (Stellvertreter)
Annemarie Wackerl in den Umweltausschuss (Stellvertreter)
Olaf Schellenberger in den Rechnungsprüfungsausschuss (Mitglied)

Abstimmungsergebnis: 20 : 0

Der Marktgemeinderat beschließt MGR Simon Reichlmair für den Rest der laufenden Legislaturperiode als Vertreter für den Markt in die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Sparkasse Dachau zu entsenden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 11

Der Marktgemeinderat beschließt MGR Hans Wessner für den Rest der laufenden Legislaturperiode als Vertreter für den Markt in die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Sparkasse Dachau zu entsenden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 8

Der Marktgemeinderat beschließt MGR Simon Reichlmair für den Rest der laufenden Legislaturperiode als Stellvertreter für den Markt in die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Sparkasse Dachau zu entsenden.

Abstimmungsergebnis: 20 : 0

**TOP 6 Bekanntgaben;
Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in der vorausgegangenen nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

Sach- und Rechtslage:

Die in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gibt der Vorsitzende der Öffentlichkeit bekannt, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO, § 21 Abs. 3 GeschäftsO).

Sitzung vom 12.12.2018

TOP 11 Vergaben;
Nachrüstung der Pumpstation Ainhofen mit einer Regenwetterpumpe

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und beschloss, den 1. Bürgermeister zur Freigabe der benötigten Mittel von 50.000 € für den Umbau und die Pumpentechnik zu ermächtigen.

TOP 11.1 Straßensanierung GVS Niederroth - Weyhern

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigte den 1. Bürgermeister nach Angebotsprüfung zur Beauftragung der Firma Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG zum Angebotspreis von 792.506,20 €.

TOP 11.2 Straßenbeleuchtung am Daxberger Weg

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und beschloss, die Straßenbeleuchtung von den Bayernwerken zum Preis von 6.736,11 € herstellen zu lassen und damit den Ausbau des Daxberger Wegs zu beginnen.

TOP 11.3 Straßensanierung Eisfeld

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigte den 1. Bürgermeister nach Angebotsprüfung zur Beauftragung der Firma Franz Schelle GmbH & Co. KG zum Angebotspreis von 784.623,70 € für die Sanierung der Straßen im Eisfeld.

TOP 11.4 Pergonenzaun für Anwesen Dachauer Straße 97 und 99, im Zuge des Neubaus Geh- und Radweg entlang der Dachauer Straße

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigte den 1. Bürgermeister zur Beauftragung des Nachtrags über 23.201,87 € an die Firma SSP Seizmeir Straßen- und Pflasterbau GmbH.

TOP 11.5 Reinigungsarbeiten im Kindergarten Niederroth

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und beschloss, den 1. Bürgermeister zur Beauftragung der Firma CRA Dienstleistungen Wilhelm Greiner zum Angebotspreis von 21.575,67 € zu ermächtigen.

TOP 6.1 Liquiditätsplanung für Januar 2019 (gem. § 57 KommHV)

Sach- und Rechtslage:

1. Kontostände zum 31.12.2018

	EUR
Girokonto, Sparkasse Dachau	791.500,00
Girokonto, Volksbank Dachau	20.600,00
Cashkonto	0,00
Gesamt:	<u>812.100,00</u>
Kontostand der Rücklage 12/2018	<u>4.443.000,00</u>

2. Der Kasse bekannte fällige Zahlungsverpflichtungen bis 31.01.2019

verschiedene kleine Rechnungen	ca.	230.000,00
Bayer. Versorgungsverband, Umlage Abr. 2018 und VZ 2019	02.01.2019	21.700,00
Bayer. Versicherungskammer, Haftpflicht-/Unfall- u. Elektronikvers.	07.01.2019	52.000,00
FFW Indersdorf, Innenausstattung Ford Transit	08.01.2019	12.500,00
Kommunale Unfallversicherung, Beitrag 2019	15.01.2019	91.800,00
Steuererstattungen	15.01.2019	41.800,00
IB, Honorar Neubau Geh- und Radweg Dachauer Str.	21.01.2019	9.000,00
Sanierung Straße nach Eichstock	21.01.2019	18.000,00
Kindertagesstätten, Mittagsverpflegung	ca.	12.000,00
ZV Grund- und Mittelschule, Zweckverbandsumlage 1. Quartal 2019	24.01.2019	335.300,00
LRA Dachau, Kreisumlage 01/2019	24.01.2019	428.500,00
ZVK Umlage und Zusatzbeitrag 01/2019	31.01.2019	19.300,00
Sozialversicherungsbeiträge 01/2019	31.01.2019	102.700,00
Gehalt 01/2019	31.01.2019	<u>184.700,00</u>
		<u>1.559.000,00</u>

3. Von der Kasse erwartete fällige Zahlungseingänge bis 31.01.2019

Konzessionsabgabe 4. Quartal 2018	02.01.2019	65.200,00
-----------------------------------	------------	-----------

Miete und Mittagsbetreuung /Abbucher	10.01.2019	7.000,00
Hundesteuer/Abbucher	10.01.2019	10.700,00
	01.01.-	
Gewerbe- und Hundesteuer/Selbstzahler	31.01.19	14.400,00
Gewerbesteuer/Abbucher	10.01.2019	41.200,00
Kanalanschlussbeiträge		13.000,00
Glasfaser, Pacht 01/2019	15.01.2019	47.600,00
Gewerbesteuer/Abbucher	17.01.2019	22.600,00
KiTagebühren/Abbucher	17.01.2019	42.700,00
ZV Grund- und Mittelschule, Verwaltungskostenbeitrag 2018	21.01.2019	108.700,00
Gewerbesteuer/Abbucher	23.01.2019	10.400,00
Grunderwerbssteueranteil		5.300,00
		<u>388.800,00</u>

Abgleich zum 31.12.2018

erwartete Zahlungseingänge bis 31.01.2019	388.800,00
zuzüglich Guthaben Giro- und Cashkonten	<u>812.100,00</u>
	1.200.900,00
erwartete Zahlungsverpfl. bis 31.01.2019	<u>1.559.300,00</u>
voraussichtlicher Kontostand zum 31.01.2019	<u>-358.400,00</u>
(Ausgleich erfolgt über Kassenverstärkungsmittel)	

Ein Kassenkredit wird für den Monat Januar 2019 nicht festgesetzt.

TOP 6.2 Audioguide für das Augustiner Chorherren Museum; Eine Zeitreise durch 900 Jahre Klostersgeschichte in Markt Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Das Gymnasium Markt Indersdorf hat in Zusammenarbeit mit der Stiftung Zuhören/BR und dem Heimatverein Indersdorf einen [Audioguide für das Augustiner Chorherren Museum](#) erstellt.



Am Mittwoch den 16. Januar 2019 wurde der Audioguide der Öffentlichkeit präsentiert. Der Audioguide stellt die Räume des Museums in 15 Tracks vor und lädt seine Hörerinnen und Hörer zu einer spannenden Zeitreise durch die Geschichte des Klosters ein.

Fragen wie: Welche Rolle spielten die Augustiner Chorherren in Markt Indersdorf? Wann entstand ihr Kloster und wie ging es nach seiner Auflösung weiter? 13 Schülerinnen und Schüler des P-Seminars Geschichte des Gymnasiums Markt Indersdorf haben sich intensiv mit der Klostersgeschichte ihres Ortes auseinandergesetzt und sich einen gelungenen Dreh überlegt, wie man diese Geschichte spielerisch in einem Audioguide zu Gehör bringen kann.

In dem Kooperationsprojekt mit dem Heimatverein Markt Indersdorf und der Stiftung Zuhören arbeiteten die Schülerinnen und Schüler Schritt für Schritt auf ihr Ziel hin. Unterstützt und begleitet wurden sie dabei von ihrem Seminarleiter Thomas Höhenleitner, von Dr. Elly Ott vom Heimatverein Markt Indersdorf und von Mediencoach Geli Schmaus.

In der Dramaturgie ihres Audioguides entschieden sie sich deshalb für einen erzählerischen roten Faden, der alle Hörstücke zusammenhält und trotzdem auf die ganz unterschiedlichen thematischen Schwerpunkte des Museums eingeht: eine Zeitreise durch 900 Jahre, in der zwei Jugendliche mit wichtigen „Figuren“ der Indersdorfer Klostersgeschichte zusammentreffen. Damit die Texte auch möglichst spielerisch und natürlich klingen, gab Mediencoach Geli Schmaus den Seminarteilnehmerinnen und -teilnehmern immer wieder gute Tipps mit auf den Weg.

Nach vielen Monaten der Recherche und intensiver Textarbeit war es dann so weit. Die Seminarteilnehmerinnen und -teilnehmer kamen ins Funkhaus des Bayerischen Rundfunks und produzierten dort mit Hilfe einer professionellen Tontechnikerin ihre Hörstücke.

Die Hörstücke können unter dem Link www.augustiner-chorherren-museum.de abgerufen werden.

TOP 7 Antrag der Freien Wähler Fraktion auf Errichtung eines "Umweltgartens"Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail vom 13.12.2018 stellt MGR Keller im Namen der Freien Wähler Fraktion nachfolgenden Antrag:

Sehr geehrter Herr Obesser, sehr geehrter Herr Mayershofer,

im Namen der FW Freie Wähler Markt Indersdorf stelle ich folgenden Antrag auf Errichtung eines "Umweltgartens".

Dieser Umweltgarten soll den Leuten einzelne Materialien bezüglich der Zeit der Verrottung darstellen. Die mitgelieferten Fotos veranschaulichen den Sinn und Zweck des Umweltgartens, bringe ich am Mittwoch auf einem Stick mit!

Der Umweltgarten könnte in Kooperation (Projekt) mit der Mittelschule errichtet werden.

Als Standort kann ich mir den Philosophenweg vorstellen.

Mit freundlichem Gruß

Peter Keller

Die Verwaltung schlägt vor, das Projekt „Umweltgarten“ gemeinsam mit der Mittelschule Markt Indersdorf im Rahmen der „Berufsorientierung“ umzusetzen.





Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag der Freien Wähler Fraktion im Marktgemeinderat und stimmt diesem grundsätzlich zu. Zunächst ist mit der Mittelschule Markt Indersdorf zu klären, ob das Projekt „Umweltgarten“ im Rahmen der „Berufsorientierung“ umgesetzt werden kann. Über den Standort wird der Marktgemeinderat zu gegebener Zeit entscheiden.

Abstimmungsergebnis: 17 : 3

TOP 8 Möglicher gemeinsamer Datenschutzbeauftragter im Landkreis Dachau

Sach- und Rechtslage:

Mit Inkrafttreten neuer datenschutzrechtlicher Regelungen, allen voran der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zum 25.05.2018 hat sich das Aufgabenspektrum der kreisangehörigen Gemeinden bezüglich des Datenschutzes und der damit betrauten Person des Datenschutzbeauftragten gewandelt und verbreitert. Um diese neuen gesetzlichen Vorschriften rechtssicher und verbindlich in einer Gemeindeverwaltung einzuhalten und umzusetzen, ist geeignetes Personal mit entsprechenden Fachkenntnissen erforderlich.

Bei bestehender Vollausslastung des Personalkörpers kann dieser Zusatzaufgabe bislang nicht genügend Rechnung getragen werden, um eine Umsetzung der Anforderungen in den Fachverfahren und an den einzelnen Arbeitsplätzen zeitnah sicherzustellen. Für die Durchführung diverser Maßnahmen und Tätigkeiten (Rechenschafts-/Informationspflichten, Verfahrensverzeichnis, Datenschutzfolgeabschätzungen etc.) steht derzeit weder die Fachlichkeit noch die Kapazität zur Verfügung. Obschon das Angebot an Arbeitshilfen, Schulungen und Umsetzungsempfehlungen groß geworden ist, stellt sich schlichtweg die Frage, wer die Theorie auch in die Praxis umsetzt.

Seitens des Landesbeauftragten für den Datenschutz Herrn Prof. Dr. Thomas Petri wird daher die Akquise überregionaler bzw. zumindest interkommunaler Kräfte dringend empfohlen, um mittels Zweckvereinbarung die Stelle eines gemeinsamen Datenschutzbeauftragten auszu-schreiben und zu besetzen.

Im Zuge dessen hat die Gemeinde Petershausen das Interesse der Nachbargemeinden im Landkreis Dachau hinsichtlich der Bestellung eines/mehrerer gemeinsamer Datenschutzbeauftragten abgefragt, um dieser Aufgabe gemeinsam kostensparend und effizient Rechnung tragen zu können.

Bislang haben 14 von 17 Landkreisgemeinden (ohne die Große Kreisstadt Dachau, Bergkirchen und Hebertshausen) das Bestreben, dieser gesetzlichen Anforderung durch Schließen einer Zweckvereinbarung gemeinsam gerecht zu werden.

Am 09.11.2018 fand hierzu ein Workshop in der Gemeinde Petershausen statt, bei welchem die Referentin Frau Elisabeth Mayer, selbst gemeinsame Datenschutzbeauftragte der Gemeinden des Landkreises und Landratsamtes Regensburg, den Vertretern der anwesenden Gemeinden die aktuelle Rechtslage und die Erfüllung der Pflichtaufgabe im Rahmen der kommunalen Zusammenarbeit näherbrachte.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine effektive Aufgabenerfüllung nur dann gewährleistet werden kann, wenn nicht lediglich der bisherige Datenschutzbeauftragte im Rahmen seines geringen Zeitanteils die Zusatzaufgaben erfüllt, sondern eine für die Landkreisgemeinden gemeinsam zuständige Person.

Der Aufwand der Personalkosten einschließlich der erforderlichen Aus- und Fortbildung sowie der Fachliteratur kann gemeinsam getragen werden, zudem besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme etwaiger Fördermittel bei interkommunaler Zusammenarbeit.

Weiterhin lassen sich bereits geklärte Fragestellungen auf zu lösende Probleme anderer Gemeinden übertragen.

Die einzelnen Regelungen und Modalitäten sollen in einer Zweckvereinbarung fixiert werden.

Beschluss:

Der 1. Bürgermeister wird beauftragt, die Verhandlungen zur gemeinsamen Bestellung eines gemeinsamen Datenschutzbeauftragten mit den teilnehmenden Gemeinden im Landkreis Dachau fortzusetzen; vor Unterzeichnung der entsprechenden Zweckvereinbarung wird diese dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 20 : 0

TOP 9 Beratung und Beschlussfassung über den Haushalt 2019 samt Anlagen, den Finanz- und den Investitionsplan 2018 bis 2022 und den Stellenplan 2019 des Marktes Markt Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Entsprechend den Bestimmungen der Gemeindeordnung (Art. 64 GO) und der Kommunalhaushaltsverordnung (§ 7 KommHV) sind im Haushaltsplan die Einnahmen und Ausgaben der Kommune in der Höhe der zu erwartenden und voraussichtlich zu leistenden Beträge veranschlagt. Soweit sie nicht errechenbar waren, wurde ihre Höhe vorsichtig geschätzt.

Der Beachtung der Haushaltsgrundsätze wird im vorliegenden Haushalt Rechnung getragen. Durch den vorgegebenen Finanzrahmen muss bei der Abwicklung des Haushaltes, wie bereits in den Vorjahren, großer Wert auf die Forderung des Art. 61 Abs. 2 Satz 1 GO nach Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gelegt werden.

Der vorliegende Haushaltsplanentwurf wurde durch den Hauptausschuss des Marktes in der Sitzung am 03.12.2018 vorberaten und ergänzt. Die nun vorliegende Fassung wurde einstimmig genehmigt.

Die im Finanzplan enthaltenen Werte wurden entsprechend den staatlichen Orientierungsdaten und den örtlichen Erfordernissen fortgeschrieben.

Der Haushalt wird von der Kämmerei ausführlich in einer Präsentation vorgestellt. Darauf kann Bezug genommen werden.

Darüber hinaus können die wichtigsten und wesentlichen Daten des Haushalts 2019 dem Vorbericht entnommen werden, dieser ist Bestandteil des Haushalts (§ 2 Abs.2 Nr. 1 KommHV).

Der **Vorsitzende** leitet nun zur Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2019 samt ihren Anlagen über:

Beschlussvorschläge (1. bis 3.):

1. Haushaltssatzung 2019 samt ihren Anlagen:

**Haushaltssatzung
des Marktes Markt Indersdorf
(Landkreis Dachau)
für das Haushaltsjahr 2019**

Auf Grund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt der Markt Markt Indersdorf folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2019 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit	20.416.400,00 Euro
--------------------------------------	---------------------------

und im Vermögenshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit	9.856.700,00 Euro
--------------------------------------	--------------------------

ab.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf **1.565.400,00 Euro** festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt wird auf **4.110.000,00 Euro** festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

- | | |
|---|------------------|
| a) für land- und forstwirtschaftl. Betriebe (A) | 330 v. H. |
| b) für die Grundstücke (B) | 330 v. H. |

2. Gewerbesteuer

320 v. H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **3.000.000,00 Euro** festgesetzt.

§ 6

Weitere Vorschriften, die sich auf die Einnahmen und Ausgaben (z. B. zu §§ 25 bis 27 KommHV) und den Stellenplan (§ 6 KommHV) beziehen, werden nicht aufgenommen.

§ 7

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2019 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

2. Finanz- und Investitionsplan 2018 bis 2022:

Bei der Entwicklung der Finanzplanungsdaten wurden die derzeit bekannten örtlichen und strukturellen Gegebenheiten berücksichtigt und die Ansätze entsprechend gebildet. Verschiedentlich dienten die Orientierungsdaten des Bayer. Staatsministerium der Finanzen als Ansatzgrundlage.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Finanz- und Investitionsplan 2018 bis 2022 zur Kenntnis und stimmt diesem zu.

Abstimmungsergebnis: 17 : 2

3. Stellenplan 2019

Der Stellenansatz 2019 erhöht sich gegenüber dem Ansatz 2018 um 4,98 Stellen und weist nunmehr 96,43 Planstellen aus.

Der neue Ansatz ergibt sich durch Veränderungen bei der Verwaltung (+0,61), beim Bauhof (+1,0) sowie bei den Kindertageseinrichtungen (+3,61).

Bei der Verwaltung ist eine halbe Stelle für die Finanzverwaltung (Steuerverwaltung) zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgabe aus dem Umsatzsteuergesetz vorgesehen.

Im Bauhof wird nach dem Altersteilzeitmodell zwar ein Mitarbeiter ausscheiden, bleibt dem Markt Indersdorf letztlich dennoch als 0,5 Stelle erhalten, dafür wird ein neuer Mitarbeiter in Vollzeit eingestellt.

Die Erhöhung bei den Kindertageseinrichtungen ist im Wesentlichen auf die Neugründung der Kita Regenbogenland zurückzuführen.

Folgende Höhergruppierungen sind vorgesehen:

Mitarbeiterin Rathaus	von EG 8 nach EG 9b
Mitarbeiterin Rathaus	von EG 7 nach EG 8

Die Ansprüche auf Höhergruppierung ergeben sich aus den tariflichen Eingruppierungsregelungen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Stellenplan 2019 in der vorgelegten Fassung zu.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

TOP 10 Bebauungsplan Nr. 81 Holzhauser Straße; Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

Die Verwaltung hat nach Billigung des Planentwurfs am 18.04.2018 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen eingeleitet. Grundlage waren die Planunterlagen des beauftragten Büros Wipflerplan aus Pfaffenhofen in der Fassung vom 18.04.2018. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.08.2018 und wurde in der Zeit vom 20.08.2018 bis 19.09.2018 durchgeführt. Zusätzlich fand am 18.09.2018 um 19.00 Uhr ein Erörterungstermin statt, an dem ca. 12 interessierte Personen teilnahmen (die Teilnehmer wurden mittels Anwesenheitsliste erfasst – einige der Teilnehmer (z. B. Begleiter) haben offenkundig nicht unterzeichnet). Herr Weisser, Bauamt, und Frau Flacke, WipflerPlan, erläuterten die Planung und beantworteten die Fragen.

Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete mit dem 19.09.2018.

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen werden den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt. Teile dieser Stellungnahmen finden auch Eingang in die Sitzungsvorlage und damit in das Protokoll. Grundlage für die Abwägung sind jedoch die jeweiligen Schreiben in ihrer ungekürzten Originalfassung.

Zum Sitzungsablauf selbst:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen (Anregungen, Einwendungen, usw.) Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Überschriften unter Ziffern I. bis III.). Darüber hinaus sind weitere Änderungen und Ergänzungen an der Planung erforderlich (Beschlussvorschlag zu Ziffer IV.). Zuletzt erfolgt der Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Ziffer V.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass keine Einzelabstimmung erfolgt. Es ist vorgesehen, die Abstimmung nach Themenblöcken vorzunehmen. Die römischen Ziffern beziehen sich dabei auf die untenstehenden Beschlussvorschläge, aufgeteilt nach Verfahren.

Themenblock 1: Nummer I.:

Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen – Schreiben ohne Einwendungen gegen die Planung (nur Kenntnisnahme – keine Abwägung)

Themenblock 2: Nummer II.:

Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen – Schreiben mit Einwendungen gegen die Planung (oder Anregungen) - Abwägung

Themenblock 3: Nummer III.:

Verfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Anträge, Stellungnahmen und Einwendungen von Bürgern - Abwägung

Themenblock 4, Nummer IV.:

Beschlüsse zu weiteren Änderungen und Ergänzungen der Planung, unabhängig von der Abwägung (Ziffern II. und III.).

Themenblock 5, Nummer V.:

Billigungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen (öffentliche Auslegung).

Es ist nicht vorgesehen, die vollständige Beschlussvorlage zu verlesen oder einzeln zu behandeln. Es wird bei den Abstimmungen lediglich Bezug darauf genommen.

Die Mitglieder des Marktgemeinderates werden deshalb gebeten, die Beschlussvorlage bis zur Sitzung aufmerksam zu lesen. Nach Abwägung zu den Blöcken I. bis IV. sollen die Billigung der Planung in der Fassung vom 18.04.2018 zusammen mit den heute beschlossenen Änderungen (Stand neu: 23.01.2019) sowie der Beschluss über die Billigung und Auslegung der Planunterlagen erfolgen.

Vorgeschlagen wird, dass zu jedem dieser vorgenannten Blöcke ein Beschluss gefasst wird, dem die Beschlussempfehlungen der Verwaltung und der beauftragten Planungsbüros zugrunde liegen. Die Abstimmung erfolgt somit blockweise ungeachtet der in der Beschlussvorlage einzeln behandelten Stellungnahmen.

Selbstverständlich können die Mitglieder des Marktgemeinderates zu jedem einzelnen Punkt Fragen stellen oder Anregungen einbringen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Beschlussabläufen zu.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Themenblock 1: Nummer I.:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die in der Aufstellung erfassten Schreiben ohne Einwendung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Themenblock 2: Nummer II.:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen gemäß Vortrag der Verwaltung und des beauftragten Planungsbüros zu.

Abstimmungsergebnis: 17 : 2

Themenblock 3: Nummer III.:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen gemäß Vortrag der Verwaltung und des beauftragten Planungsbüros zu.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Themenblock 4: Nummer IV.:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen gemäß Vortrag der Verwaltung und des beauftragten Planungsbüros zu.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Themenblock 5: Nummer V.:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt den Beschlussvorschlägen gemäß Vortrag der Verwaltung und des beauftragten Planungsbüros zu.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Sitzungsvorlage – Volltext mit Einzelbeschlüssen:

I. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen **ohne** Anregungen oder Einwände

- I.1 Gemeinde Röhrmoos vom 20.09.2018
- I.2 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 19.09.2018
- I.3 Gemeinde Jetzendorf vom 18.09.2018
- I.4 IHK München und Oberbayern vom 12.09.2018
- I.5 Telefonica o2 vom 05.09.2018
- I.6 Regionaler Planungsverband vom 20.08.2018
- I.7 Gemeinde Erdweg vom 13.08.2018
- I.8 Bayerisches Landeskriminalamt (Behördenfunkt BOS) vom 13.08.2018
- I.9 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern vom 13.08.2018
- I.10 Regierung von Oberbayern vom 10.08.2018
- I.11 Gemeinde Schwabhausen vom 10.08.2018
- I.12 ALE Oberbayern vom 20.08.2018
- I.13 bayernets München vom 10.08.2018
- I.14 Landratsamt Dachau (Fachbereich Tiefbau) vom 10.08.2018
- I.15 Gemeinde Weichs vom 13.09.2018
- I.16 Gemeinde Vierkirchen vom 16.08.2018

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen.

II. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden

II.1 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 17.09.2018

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

(Anlagen: Kabelschutzanweisung Vodafone; Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland, Zeichenerklärung Vodafone; Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland)

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Bereits frühzeitig werden alle relevanten Spartenträger zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen, bei dem die Anforderungen der Versorgungsunternehmen an die Erschließungsplanung geklärt werden. Die Planung kann im Anschluss daran entsprechend optimiert werden und die Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig bereits vor Baubeginn informiert.

Abstimmungsergebnis:

II.2 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.09.2018

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

(Anlage: Datenerfassung Neubaugebiete)

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Bereits frühzeitig werden alle relevanten Sparten Träger zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen, bei dem die Anforderungen der Versorgungsunternehmen an die Erschließungsplanung geklärt werden. Die Planung kann im Anschluss daran entsprechend optimiert werden und die Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig bereits vor Baubeginn informiert.

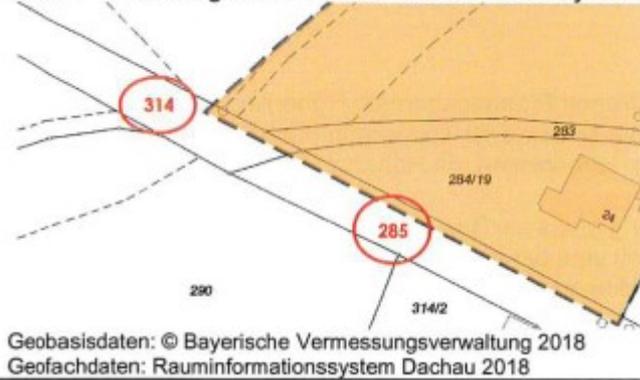
Abstimmungsergebnis:

II.3 Landratsamt Dachau Geoinformation vom 20.08.2018

Zur Plandarstellung:

- 1. Bei der Abgrenzung des Plangebietes für einen aufzustellenden Bebauungsplan sind die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne zu berücksichtigen. Es trägt zur Erleichterung des Verständnisses bei, wenn deren Bezeichnungen (und ggf. auch Abgrenzungen) auf der Planzeichnung eingetragen sind, siehe Abb. 2. Auf Seite 2.*
- 2. Die Positionierung der Flurstücknummer 314 bitten wir zu korrigieren, siehe Abb. 1*

Abb. 1 Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



3. *Wir bitten den Gewässernamen „Gittersbach“ zu dokumentieren.*

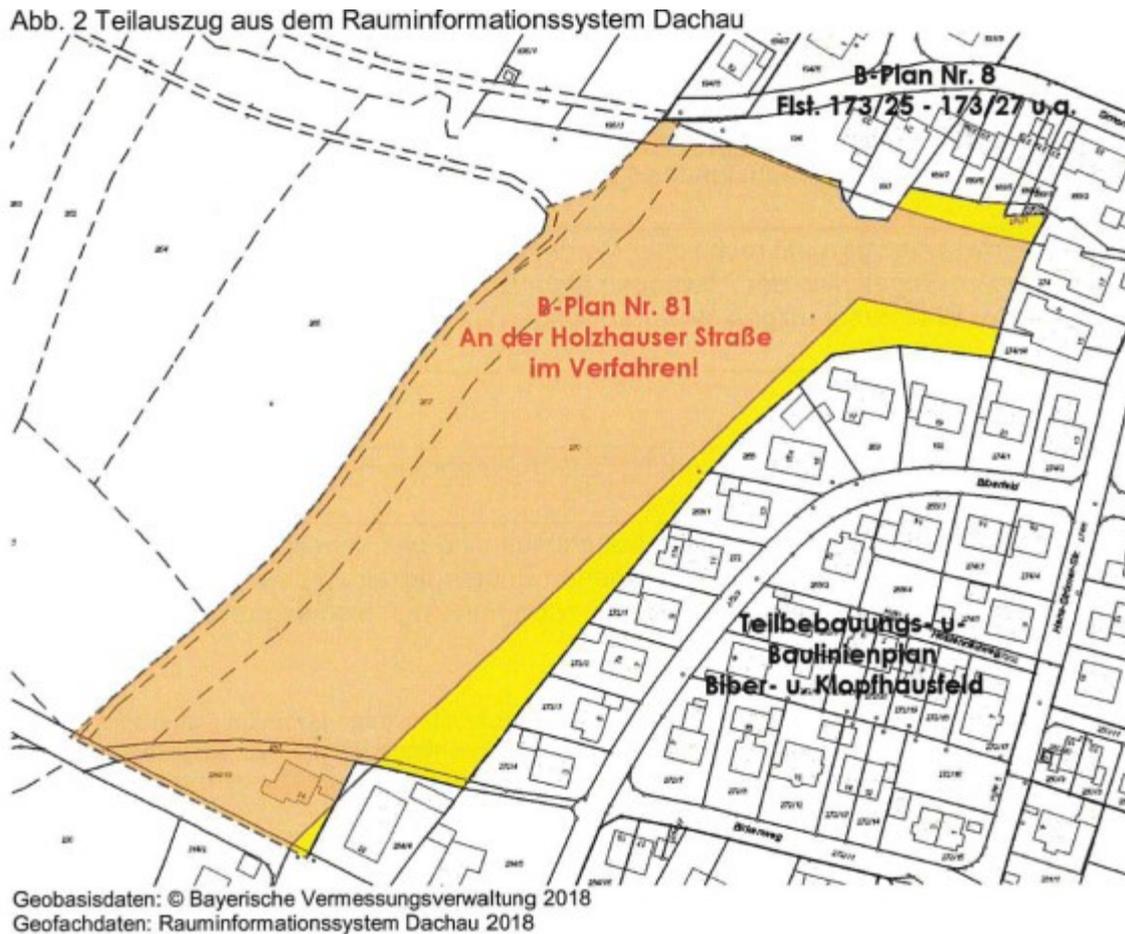
Zu den Festsetzungen:

4. *Nachdem Teilflächen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 8 Flurstück 173/25...etc. sowie des Teilbebauungs- u. Baulinienplan Biber- u. Klopffhausfeld überplant wurden (siehe gelb markierte Flächen in Abb. 2) bedarf es in diesen Fällen einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann.*

Beispiel:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am

- *8.02.1962 in Kraft getretenen Teilbebauungs- u. Baulinienplan Biber- u. Klopffhausfeld und*
- *29.08.1969 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 8 Flst. 173/25 bis /27... außer Kraft*



5. *Im B-Plan wurden im südlichen Planungsbereich Höhenlinien mit Höhenangaben dokumentiert. Nachdem es sich hier um eine bewegte Topografie handelt bitten wir nicht nur Teilbereiche, sondern alle dargestellten Höhenlinien mit Höhenangaben üNN zu versehen.*

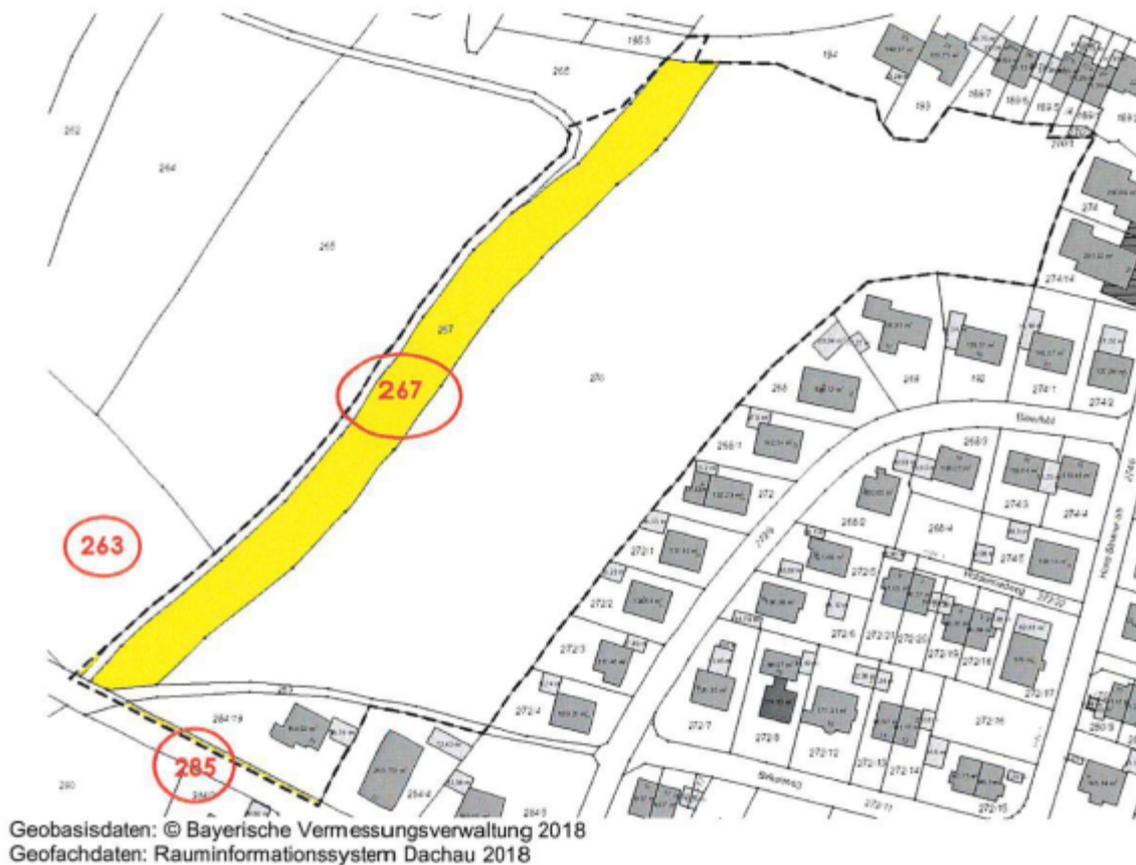
Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Im nächsten Verfahrensschritt sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auch die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

*Zur Begründung:
zu Punkt 1)*

Wir bitten die B-Plan Nummerierung von 41 in 81 zu ändern.

Überplant wurden auch die Flurstücke 267; 263 TF und 285 TF, siehe gelbe Markierungen in Abb. 3. Die Aufzählung sämtlicher Flurstücke im Geltungsbereich bitten wir zu korrigieren.

Abb. 3 Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Beschlussvorschlag:

Zur Plandarstellung:

Die Bezeichnung der angrenzenden Bebauungspläne, die Positionierung der Flurstücksnummern und der Gewässername Gittersbach werden in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt bzw. eingetragen.

Zu den Festsetzungen:

Die klarstellende Festsetzung zum rechtlichen Verhältnis der bestehenden Bebauungspläne und des nunmehr aufgestellten Bebauungsplans werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 81 „Holzhauser Straße“ ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne vollständig.

Die Beschriftung der Höhenlinien wird im Plan einheitlich und vollständig dargestellt.

Die Angaben zur Höhenlage der Gebäude und die Festsetzung der unteren Bezugspunkte werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zur Begründung:

Die Bebauungsplannummer wird korrigiert. Die Aufzählung der überplanten Flurstücke wird hinsichtlich der Flurstücke Nr. 285 (tlw.) und 267 ergänzt. Ferner wird der Geltungsbereich so angepasst, dass das Flurstück Nr. 263 nicht mehr betroffen ist.

Grundsätzlich erfolgt vor dem nächsten Beteiligungsverfahren eine Abstimmung mit dem Fachbereich Geoinformation im Landratsamt Dachau, um sicherzustellen, dass sämtliche Darstellungen und Bezeichnungen im Plan auf dem aktuellsten Stand sind (Redaktionelle Inhalte).

Abstimmungsergebnis:

II.4 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 27.08.2018

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.

Zeichnerische Plandarstellung

Innerhalb der dargestellten Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 3-mal Rautenmuster zu erkennen. Diese sind in der Legend nicht dargestellt; um Ergänzung wird gebeten.

Festsetzungen

Die BauNVO (§ 17) sieht für ein WA eine GRZ von 0,4 vor. Diese kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO aufgezählten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Weitere Überschreitungen der Obergrenze sind zu begründen und auszugleichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Weiter ist darzulegen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Um Ergänzung dieser Begründung wird gebeten.

Für die Tiefgarage im W3 wird vorgeschlagen, für diese einen Bauraum darzustellen, wenn möglich über die 3 Baugrundstücke und ggf. die Zu- und Ausfahrten festzusetzen. Weiter könnten auch Regelungen zu Einhausungen getroffen werden.

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB kann für die Tiefgarage eine eigene Festsetzung der GRZ erfolgen.

Für die oberirdischen Anlagen könnte dann die GRZ bei 0,4 bleiben mit der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Summe: 0,6). Dies müsste für die Bebauung einschließlich der herzustellenden Stellplätze genügen.

In der Begründung fehlt die Darlegung, dass die Grundfläche gem. §13 b BauGB von 10.000 m² nicht überschritten wird. Um Ergänzung wird gebeten.

Für die Parzelle 21 wurde keine Fläche für Garagen bzw. Stellplätze dargestellt. Sollte dies übersehen worden sein, wird um Ergänzung gebeten.

Begründung zu Pkt. 4: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Statt auf die Begründung des Bedarfs und dessen Aussagen im Flächennutzungsplan zu verweisen wird der Gemeinde empfohlen, die Aussagen der Bebauungsplanbegründung beizufügen.

Beschlussvorschlag:

Zu Zeichnerische Plandarstellung:

Das Rautenmuster, das bisher zur unverbindlich dargestellten Gestaltung des Straßenraums gehört, entfällt zukünftig.

Zu Festsetzungen:

Die GRZ wird weiterhin unverändert für das Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze wird damit nicht überschritten. Damit ist eine städtebauliche Begründung gem. Abs. 2 nicht erforderlich. Der Bebauungsplan sieht von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelungen vor. Die Erforderlichkeit dieser Abweichung ist in der Be-

gründung dargelegt. Eine städtebauliche Begründung im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO ist nicht erforderlich. Die Begründung wird hinsichtlich der Auswirkungen der Festsetzung ergänzt. Die Planungen für die Tiefgaragen sind noch nicht hinreichend konkret, um dafür genaue Festsetzungen, beispielsweise zur Lage oder zu Einhausungen von Zu- und Abfahrten, treffen zu können. Da es sich nur um eine Straße zur Erschließung des Baugebiets ohne weiteren Durchfahrtsverkehr handelt, ist eine Festsetzung der Ein- und Ausfahrten aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.

Die Rücknahme der oberirdisch geltenden GRZ von 0,8 auf 0,6 wird nicht vorgenommen, da aufgrund der Hanglage und des hohen Stellplatzbedarfs von einer hohen Versiegelung ausgegangen wird, die diesen Rahmen nicht einhalten kann. Da ohnehin durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt gegeben sind und die landschaftspflegerische Gestaltung der Freiflächen eingeschränkt ist, ist auch aus ökologischen Gesichtspunkten eine Reduzierung nicht notwendig.

In Kap. 13 der Begründung ist die Größe des Nettobaulands (ca. 15.500 m²) angegeben. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 6.200 m² und damit unter der verfahrensrechtlich relevanten Grenze von 10.000 m². Diese Rechnung liegt der Aussage in Kap. 3.1 zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens zugrunde. Eine Ergänzung wird klarstellend vorgenommen.

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Baufensters können auf dieser Bauparzelle die Garagen und Stellplätze innerhalb des Bauraums untergebracht werden. Aufgrund der allgemeinen Umplanungen im Zuge der Erschließungsplanung werden auch die Flächen für Garagen und Stellplätze für alle Bauparzellen überprüft und ggf. angepasst.

Wie empfohlen, wird die Herleitung des Bedarfs der Flächennutzungsplan-Begründung entnommen und beigefügt.

Abstimmungsergebnis:

II.5 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 20.08.2018

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.

*Der nördlich entlang des Flurstücks verlaufende Gittersbach mit seinen zubringenden Gräben ist Lebensraum des nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Edelkrebsses *Astacus astacus*.*

Da der Gittersbach aufgrund der fehlenden Durchgängigkeit zum Glonnssystem vor Zuwanderung und daher auch vor Einschleppung der Krebspest verschont blieb, stellt er ein wichtiges Refugium zum Schutz des Krebses dar.

Es ist von zentraler Bedeutung die Vorkommen des Krebses durch die Baumaßnahmen nicht zu gefährden.

*Veränderungen am Bachbett des Gittersbachs und des zuführenden Grabens, sowie Sedi-
menteintrag sind daher unbedingt zu vermeiden. Bei Erdarbeiten in Gewässernähe sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Gewässer zu treffen. Um Abschwemmungen bei Starkregen vorzubeugen, sollte Erdaushub in ausreichender Entfernung von den Gewässern gelagert werden. Sind Erdarbeiten am Gewässer aus bestimmten Gründen unumgänglich, bitten wir um frühzeitige Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde. Es wird gebeten die Hinweise zum Schutz des Edelkrebsses in die weiteren Planungsebenen aufzunehmen.*

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Schutz des Edelkrebsses betreffen vorrangig die Bauphase bei der Erschließung des Gebiets, bei der Einschwemmungen von Erdreich in den Graben zu vermeiden sind. Baumaßnahmen am Gittersbach selbst ergeben sich beispielsweise durch die Herstellung eines

Fußwegeanschlusses an die Simon-Rabl-Straße oder durch die Zuleitung aus dem Regenrückhaltebecken. Nach telefonischer Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ergeben sich daraus keine weiteren Forderungen, die bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen wären. Die Hinweise werden ferner an die Erschließungsplanung und an die Bauleitung zur Beachtung weitergegeben und in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

II.6 Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 22.10.2018

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.

Das Wasserwirtschaftsamt München ist am Verfahren zu beteiligen (insbesondere zu Belangendes Hochwasserschutzes).

Beschlussvorschlag:

Das Wasserwirtschaftsamt München wurde im Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München liegt vor und findet Beachtung im Rahmen der Abwägung durch den Marktgemeinderat.

Abstimmungsergebnis:

II.7 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 27.08.2018

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.

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.

BHKW:

Das derzeit noch im Plan mit behandelte BHKW zur Fernwärmeversorgung soll nach Auskunft der Dachauer Grundverkehrsgesellschaft nicht mehr im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher in dieser Stellungnahme nicht behandelt, die Platzhalter/ den Text bitten wir, aus dem Plan/ Begründung zu entfernen.

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

Beschlussvorschlag:

Zu Betriebsbereich:

Der bestehende Hinweis in Kap. 3.1 zu den Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens wird entsprechend angepasst.

Zu BHKW:

Das BHKW zur Versorgung des Gebiets wird nicht weiterverfolgt, da der Versorgungsbereich für einen wirtschaftlichen Betrieb zu klein bzw. zu monostrukturell ist. Die vorgesehenen Platzhalter und Hinweise werden daher aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.

Abstimmungsergebnis:

II.8 Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft vom 24.08.2018

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

- 1. Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m. Straßen mit Begegnungsverkehr = 4,75 m Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.*
- 2. Gem. § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.*
- 3. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei Sackgassen eine Wendemöglichkeit bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Mindestdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.*
- 4. Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Bei der Planung sind Sammelstellen an den öffentlichen Verkehrsflächen für die Müllbehältnisse zu berücksichtigen*

Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Die Planstraße erfüllt die genannten Voraussetzungen für das Befahren mit Müll-Sammelfahrzeugen. Ein Befahren der nach westlichen abzweigenden Stichstraßen ist nicht erforderlich, da entlang der Planstraße Müllsammelstandorte vorgesehen werden.

Zu 2:

Die Müllbehälterstandplätze befinden sich alle entlang der Planstraße. Ein Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich.

Zu 3:

Um den Anforderungen zu genügen, wurde die Freihaltezone der Wendeschleife nach EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) von 1,0 m dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet. Die Wendeanlage hat nunmehr eine Größe von 22,5 x 21,0 m.

Zu 4:

Im Bebauungsplan sind Müllsammelstandorte entlang der Planstraße eingetragen, die bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

II.9 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 13.08.2018

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten 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 1. 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 einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, 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.

Für den Bereich des Wohnungsbaus müssen, lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, über 2 Stunden 96 m³ (1600 l/min) zur Verfügung gestellt 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 anleiterbar sind (Art. 31 BayBO). Sollte in diesem Bereich eine Rettung von Personen über 8 m Fensterbrüstungshöhe nötig sein müssen gem. Richtlinie Flächen für die Feuerwehr auf Stellflächen für die Drehleiter geschaffen werden.

Flächen der Feuerwehr

Beiden öffentlichen Straßenflächen ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird.

Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV - Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrdrehleiter DLk 23 - 12 bekommt. Auch hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ anzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Zu Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Löschwasser wird bei der Planung der Wasserversorgung des Gebiets durch den Zweckverband Alto-Gruppe berücksichtigt. Das Löschwasser für den Grundschutz eines Wohngebietes von 48 m³/h kann aus dem Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden. In Abstimmung des Bauamtes mit der Brandschutzdienststelle entspricht dies dem gesetzlichen Grundschutz und reicht zunächst aus. Allerdings ist im Objektschutz für die geplanten Geschosswohnungsbauten mit Tiefgaragen unter Umständen eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden hinweg erforderlich. Nach Auskunft der Alto-Gruppe kann diese Anforderung dem Grunde nach erfüllt werden. Die Bebauungsplanbegründung wird entsprechend ergänzt. Die Alto-Gruppe ist bei der weiteren Erschließungsplanung eingebunden. Die Löschwasserentnahmestellen werden entsprechend der technischen Regelwerke vorgesehen. Die weiteren Hinweise zur vertraglichen Regelung der kostenfreien Entnahme durch die Feuerwehr betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Zu Rettungshöhen

Die Hinweise zum baulichen Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind bei der nachfolgenden Objektplanung zu berücksichtigen. Bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern liegt die Fensterbrüstungshöhe der Aufenthaltsräume unter 8 m. Bei den Geschosswohnungsbauten obliegt es den Planern, geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Rettungswege zu ergreifen.

Zu Flächen für die Feuerwehr

Der Hinweis auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ wird zur Kenntnis genommen. Sofern die Erschließungsplanung betroffen ist, findet die Richtlinie Beachtung. Die Inhalte der Richtlinie betreffen weitgehend die Objektplanung ist und sind dort zu beachten. Dies gilt auch für die Aufstellfläche bei Gebäuden mit Photovoltaikanlage.

Abstimmungsergebnis:

II.10 Landkreis Dachau, Behindertenbeauftragter vom 09.09.2018

Hinweis zur Stellungnahme: Im Betreff steht ein anderes Planvorhaben; die Stellungnahme bezieht sich jedoch auf dieses Planvorhaben (Telefonat der Verwaltung im Vorfeld mit dem Verfasser)

Grundsätzlich gilt für alle barrierefreien Maßnahmen die Din Norm im Außenbereich)

Das heißt: Gehwege sollten eine Breite von 1,80 m haben, damit sich Rollstuhlfahrer oder auch 2 Kinderwagen begegnen können und ohne Behinderung an einander vorbei kommen.

Dies würde heißen der Sicherheitsbereich hätte eine Breite von 2,25 m.

Das Längsgefälle soll keine 3% übersteigen, wenn doch dann höchstens 6% mit Zwischenpodesten alle 10 m mit einer Länge von 1,50 m und einer Steigung von max. 3%. Eine Querneigung von 2 bis 2,5 % sollte nicht überschritten werden.

Ausnahme, Pflasterdecke aus Naturstein hier kann die Querneigung 3% sein. Der Belag sollte Eben, Glatt aber Rutschfest sein.

Die Bordsteinkanten sollten farblich abgesetzt sein (Sehbehinderung) eine Höhe von min. 6 cm haben aber an Querungen und Grundstücksausfahrten auf 3 cm abgesenkt werden. Blindenhilfe braucht es hier keine, da diese Menschen sich mit dem Langstock an der Bordsteinkante orientieren können.

Gullis (Straßeneinläufe) sollten mit Rollstuhl, Rollatoren und Kinderwagen überfahrbar sein.

Bei Querungen mit Zebrasteifen und/oder Ampeln gelten Besonderheiten, hier braucht es einen Auffindstreifen für blinde Menschen, einer Bordsteinkantenhöhe von 6 cm und einer Nullabsenkung für Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen.

Vor der Nullabsenkung muss ein Achtungsfeld für Menschen mit Sehbehinderung und Blinde sein, damit sie nicht unbeabsichtigt die Fahrbahn betreten.

Bushaltestellen sollten Behindertengerecht geplant und gebaut werden.

Natürlich ist mir bekannt, dass es Gegebenheiten gibt die eine Ausführung in dieser Form unmöglich machen oder nur mit großem zeitlichen Aufwand möglich sind. (Geländebesonderheiten, Grundstücksabtretung von Privatpersonen usw.) In solchen Fällen würde ich mit den zuständigen Stellen vor Ort Kompromissmöglichkeiten besprechen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Erschließungsplanung weitergegeben. Die Vorgaben für einen barrierefreien Ausbau werden, sofern sie für das vorliegende Projekt relevant sind, bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Das Längsgefälle der Planstraße ist abhängig von der Topographie, so dass hier nicht auf voller Länge die Anforderungen erfüllt werden können. Zudem ist zu bedenken, dass es sich um eine reine Wohnstraßen oder -wege ohne Durchgangsverkehr handelt. Für den Fußgänger wird an der Stichstraße ein separater Gehweg entlanggeführt, der die Verkehrssicherheit erheblich erhöht. Grundsätzlich wird die Fachstelle bei Fragen zur Barrierefreiheit weiter beteiligt werden, um eine weitgehend optimale Ausgestaltung zu erhalten.

Abstimmungsergebnis:

II.11 Energienetze Bayern GmbH vom 05.09.2018

Mit Schreiben vom 09.08.2018 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes Holzhauser Str. informiert.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsbereiches. Unsere Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt. Bei Wirtschaftlicher Maßnahme kann das Baugebiet mit Erdgas versorgt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Bereits frühzeitig werden alle relevanten Spartenträger zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen, bei dem die Anforderungen der Versorgungsunternehmen an die Erschließungsplanung geklärt werden. Die Planung kann im Anschluss daran entsprechend optimiert werden und die Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig bereits vor Baubeginn informiert.

Abstimmungsergebnis:

II.12 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 03.10.2018

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 81 „An der Holzhauser Straße“ sind wir grundsätzlich einverstanden.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.“

Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Der Hinweis auf Duldung landwirtschaftlicher Emissionen wird in den Bebauungsplan aufgenommen (Zur Klarstellung: es handelt sich um einen Hinweis, welcher keine rechtliche Verbindlichkeit erzeugt. Die Beschränkungen für die Landwirtschaft ergeben sich aus den fachgesetzlichen Regelungen.)

Abstimmungsergebnis:

II.13 LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 29.08.2018

Mit E-Mail vom 09.08.2018 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zusätzlich geben wir zum vorsorgenden Bodenschutz nachfolgende ergänzende Hinweise: Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort

sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Katrin Köstner (Referat 107, Tel. 09281 1800-4787).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Dachau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissions-schutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes München. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz entsprechen dem üblichen Vorgehen zum Schutz des Bodens bei Baumaßnahmen. Sie werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung des Baugebiets berücksichtigt. Zur Information der zukünftigen Bauherren werden sie in gekürzter Fassung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

II.14 Wasserwirtschaftsamt München vom 21.08.2018

1. Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwas-serdicht und auftriebssicher auszubilden.

2. Überschwemmungsgebiet des Gittersbach

Ein Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet des Gittersbachs.

Überschwemmungsflächen entlang von Gewässern sind nach § 77 WHG als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen oder Ablagerungen vorgenommen werden. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Wir bitten um das Modell und die Ergebnisse zum im Gemeindegebiet ermittelten Überschwemmungsgebiet in digitaler Form zu übergeben, damit das Überschwemmungsgebiet im Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete der Öffentlichkeit bekannt gemacht werden kann. Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob im ermittelten Überschwemmungsgebiet eventuell zusätzlicher Rückhalteraum geschaffen werden kann.

3. Gewässerunterhalt

Bei dem Gittersbach handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Für die Unterhaltungslast des Gittersbach ist die Marktgemeinde Markt Indersdorf zuständig. Wir empfehlen beidseitig einen mindestens 5 m breiten Streifen parallel zur Böschungsoberkante freizuhalten, um für notwendige Unterhaltungsarbeiten einen ausreichenden Zugang zum Gewässer zu gewährleisten. Dieser Streifen ist von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen dauerhaft freizuhalten.

4. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wegen der Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, sind die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festzusetzen.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. über Gelände festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle mindestens 20 cm über Straßenniveau). Alle Türen der Tiefgarage müssen in beide Richtungen zu öffnen sein, um so auch im Flutungsfall jederzeit ein Öffnen zu ermöglichen (Wasserdruck).

4.1. Niederschlagswasserversickerung

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Die Flächen und Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGVA) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Wir weisen darauf hin, dass nach unseren Erfahrungswerten Niederschlagswasser aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes nur eingeschränkt versickert werden kann.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Wir weisen darauf hin, dass gewöhnliche Zisternen nur für die Speicherung des nutzbaren Regenwassers ausgelegt sind und nicht für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Ggfs. kann der Gemeingebrauch nach Art. 18 BayWG (erlaubnisfreie Einleitung) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen nach den Technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt werden.

Fazit: Wir stimmen dem beschriebenen Konzept zur Niederschlagswasserbehandlung zu, sofern der Hinweis zu den Zisternen beachtet wird.

Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die inzwischen vorliegenden Ergebnisse der orientierenden Baugrunduntersuchung werden zusammengefasst in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen Hinweise an die Bauherren werden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Zu 2.:

Das Überschwemmungsgebiet des Gittersbachs ist im Bebauungsplan dargestellt und freigehalten. Auch während der Bauphase wird darauf geachtet, dass keine Geländeaufschüttungen oder Ablagerungen im Überschwemmungsbereich vorgenommen werden.

Die Unterlagen zur Berechnung des Überschwemmungsgebiets können auch in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden.

Der Markt möchte die Situation am Gittersbach verbessern und Maßnahmen zur Vorsorge gegen Hochwasserbeeinträchtigungen ergreifen. Es ist daher vorgesehen, für den Oberlauf des Gittersbachs ein entsprechendes Konzept zu erstellen und umzusetzen. Dazu gehört auch die Prüfung, wo zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden kann.

Zu 3.:

Entlang des Gittersbachs und im errechneten Überschwemmungsbereich werden im Plangebiet keine Veränderungen vorgenommen. Da die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet in das Eigentum der Gemeinde übergehen, kann der Bachlauf vom südseitigen Ufer aus gepflegt und unterhalten werden.

Zu 4.:

Bei der Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird darauf geachtet, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ausreichend über dem Geländeniveau und über dem Straßenniveau liegt. Zudem ermöglicht die Festsetzung einen Spielraum von 30 cm zur individuellen Höheneinstellung, für die der Bauherr die Verantwortung trägt. Das geplante Straßenniveau liegt über dem natürlichen Geländeniveau. Weitere Hinweise zum Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen werden in die Begründung aufgenommen.

Zu 4.1:

Die Baugrunduntersuchung hat zwischenzeitlich bestätigt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Der Hinweis zu den Zisternen wird bei der weiteren Planung berücksichtigt bzw. hat sich im Zuge der Erschließungsplanung ergeben, dass eine Anbindung der Grundstücke an das geplante Regenrückhaltebecken vorteilhafter ist. Um dies zu ermöglichen, wurde die Lage der nördlichen Stichstraße, die Höhenlage der Straße und der Gebäude entsprechend angepasst. Es erfolgt jedoch zusätzlich ein Hinweis auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers beispielsweise für die Gartenbewässerung im Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis:

II.15 Bayernwerk Netz GmbH vom 20.08.2018

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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 Koordination 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 der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Bei der Bayernwerk Netz GmbH 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.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

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 tiefwurzelnende 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Unterschleißheim. Die Adresse lautet: Lise- Meitner-Straße in 85716 Unterschleißheim.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Bereits frühzeitig werden alle relevanten Spartenräger zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen, bei dem die Anforderungen der Versorgungsunternehmen an die Erschließungsplanung geklärt werden. Die Planung kann im Anschluss daran entsprechend optimiert werden und die Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig bereits vor Baubeginn informiert. Die Lageanforderungen und der Flächenbedarf für die erforderliche Transformatorstation wurden telefonisch genauer eruiert und bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

II.16 Kreisbrandinspektion Dachau vom 13.08.2018

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme Nr. II.9.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme Nr. II.9; auf den Beschlussvorschlag wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

II.17 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen vom 10.08.2018

Die von mir übermittelte Stellungnahme vom 10.08.2018, 9:17 Uhr behält auch mit den von Ihnen übersandten Korrekturen ihre Gültigkeit.

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Beschlussvorschlag:

Die Höhe baulicher Anlagen liegt weiter unterhalb der genannten 30 m über Grund, sodass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Eine Einzelfallprüfung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Weitere Schreiben mit Stellungnahme(n) oder Einwendungen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen. Die Originale der Stellungnahmen werden im jeweiligen Verfahrensordner dauerhaft archiviert und können dort auch eingesehen werden.

III. Stellungnahmen und Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

III.1 Erörterungstermin am 18.09.2018 um 19.00 Uhr im Rathaus, Großer Sitzungssaal

Hinweis: Im Folgenden werden die Inhalte der Niederschrift zusammengefasst und thematisch sortiert behandelt. Weitere Informationen können der Niederschrift selbst entnommen werden. Die Namen der einzelnen Fragesteller wurden nicht erfasst, weil es rein auf den Inhalt der Fragen, Anregungen und Einwendungen ankommt.

Zur Ableitung des Schmutzwassers:

Der Mischwasserkanal in der Simon-Rabl-Straße ist bereits bei „mittelschweren“ Regenfällen überlastet. Die Situation würde sich weiter verschärfen, wenn das Schmutzwasser des neuen Baugebiets über diesen Kanal abgeleitet wird. Zudem hat es in der Vergangenheit bereits Rückstauschäden in den Gebäuden gegeben. Es wird befürchtet, dass der Markt aus wirtschaftlichen Gründen einen einfachen Kanal errichtet und das Wasser nicht mittels Pumpe an einen geeigneten Ort pumpt.

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsplanung wird zwar parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt, um die Vorteile einer koordinierten Planung ausnutzen zu können. Sie wird jedoch erst nach Abschluss des frühzeitigen Verfahrens vorgenommen, so dass zum Stand des Erörterungstermins noch keine genauen Auskünfte über die Schmutzwasserableitung weitergegeben werden konnten. Die Hinweise aus der Öffentlichkeit an die Erschließungsplanung weitergegeben und bei der Variantenprüfung zur Schmutzwasserableitung berücksichtigt. Es wird versichert, dass durch die sorgfältige Planung die genannten nachteiligen Auswirkungen nicht eintreten werden. In der hydraulischen Gesamtüberrechnung des Netzes ist das geplante Baugebiet bereits enthalten. Im Ergebnis zeigt die Berechnung, dass die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen technisch in der Lage sind, zusätzliches Abwasser aufzunehmen.

Zur Vermeidung von Rückstauschäden sind alle Hauseigentümer verpflichtet, rückstausicher anzuschließen bzw. vorhandenen Rückstauklappen und ähnliche Einrichtungen regelmäßig zu warten.

Abstimmungsergebnis:

Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser:

Das geplante Regenrückhaltebecken ist zu klein dimensioniert und liegt zu nah am Gittersbach. Es wird befürchtet, dass es bei Starkregen zu Überschwemmungen in der bestehenden Nachbarschaft kommt. Es sei ein grundsätzlicher Fehler bei der Planung, statistische Größen anzuwenden. In Wirklichkeit werden Starkregenereignisse immer häufiger und stärker. Die nördlichen Parzellen sollten nicht bebaut, sondern als Retentionsraum freigehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Das Regenrückhaltebecken im Bebauungsplanvorentwurf entspricht einer vorläufigen Berechnung. Die genaue Größe wird im Zuge der Erschließungsplanung berechnet, und zwar auf der Basis zuverlässiger statistischer Werte, die einer Genehmigungsplanung zugrunde zu legen sind. Es gibt keine rechtliche Grundlage, das Becken größer zu berechnen. Unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben wird das Regenrückhaltebecken jedoch größer gebaut als unbedingt notwendig. Dadurch entsteht zusätzlicher Retentionsraum, der über den Berechnungsfall

„HQ100“ hinaus anfallendes Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufnehmen kann. In dem Bebauungsplanentwurf wird ausreichend Fläche für das Regenrückhaltebecken gesichert. Im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung des Geländes und einem schnellen Abfluss des Oberflächenwassers entstehen im Baugebiet auch Grünflächen und private Gärten, die eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers mit verzögertem Abfluss ermöglichen. Zudem kann das Niederschlagswassers als Brauchwasser genutzt werden.

Die Ausdehnung des Baugebiets berücksichtigt die ermittelte Hochwasserlinie. Auch die Grundstücksfreiflächen liegen nicht in dem Bereich des 100jährigen Hochwassers. Die Geländeveränderungen, die mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke einhergehen, finden demnach außerhalb des Bereichs statt.

Unabhängig von der Ausweisung des Baugebiets bemüht sich der Markt um eine Verbesserung der Situation am Gittersbach. Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse ist dies allerdings nicht einfach umsetzbar. Ziel ist die Schaffung von Retentionsraum am Oberlauf des Gittersbachs und ggf. die Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation im Bereich Gittersbach (im gesamten Oberlauf).

Abstimmungsergebnis:

Zum Höhenaufmaß und zu den Geländeschnitten:

Die Höhengsituation ist anders als in den Schnitten dargestellt. Der Gittersbach ist rund 1,50 m tief und ebenfalls nicht richtig wiedergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Geländeschnitte basieren auf einem Höhenaufmaß, das im November 2017 erstellt wurde. Es ist daher anzunehmen, dass die Darstellung der Wirklichkeit entspricht.

Die Tiefe des Gittersbachs beträgt nach dem Aufmaß im Nordosten des Plangebiets ca. 1,6 m, im Nordwesten ca. 0,8 m und schwankt im Grabenverlauf. In dem aufgezeigten Geländeschnitt, der in etwa mittig von Nord nach Süd durch das Plangebiet verläuft, beträgt die Grabentiefe nur ca. 0,5 m.

Abstimmungsergebnis:

Zu den Stellplätzen, zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten und zu den geplanten Grundstücksgrößen:

Werden im Geschosswohnungsbau Duplexsysteme zugelassen? Dies sei aus bekannten Gründen schlecht und sollte daher nicht erlaubt sein.

Die Zahl der Wohneinheiten sollte limitiert werden wegen des Verkehrs und der knappen Stellplätze. Es besteht Interesse, welche Grundstücksgrößen zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag:

Duplexsysteme können im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht ausgeschlossen werden. Die Systeme wurden weiterentwickelt, so dass es viele Beispiele für gelungene Doppelparksysteme gibt. Die Planung sieht ausreichend viele Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vor, insbesondere im Bereich der dichteren Bebauung (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten).

Die Zahl der Wohneinheiten ist in den einzelnen Gebäudetypen und gestaffelt limitiert. Die Bauherren haben den Stellplatznachweis auf der Basis der Stellplatzsatzung zu erbringen.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich überwiegend zwischen ca. 170 m² (Reihenmittelhaus) und 550 m² (Einzel- oder Doppelhaus).

Abstimmungsergebnis:

Zu den Carports bei den Reihenhäusern:

Die Anbringung der Carports auf der Südseite der nördlichen Reihenhäuser sei dem Garten abträglich. Aus welchen Gründen wird das so gemacht?

Beschlussvorschlag:

Die Anordnung erfolgt aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Erschließungsflächen, da von der Stichstraße aus nun zwei Carportreihen erschlossen werden können. Die Reihenhausgärten sind voraussichtlich mehr als 9 m lang, so dass ausreichend besonnte Bereiche gesichert sind.

Abstimmungsergebnis:

Zum Einheimischenmodell und zu den Grundstückspreisen:

Ist ein sog. Einheimischenmodell geplant und stehen die Grundstückspreise schon fest?

Beschlussvorschlag:

Die Fragen betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Vorrangig für den Markt ist die teilweise Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in diesem Baugebiet. In welchem Ausmaß andere Grundstücke in einer Art Einheimischenmodell besonderen Teilen der Bevölkerung zugutekommen können, wird noch verhandelt. Über die Grundstückspreise können zurzeit keine seriösen Angaben gemacht werden, da diese vom tatsächlichen Marktwert abhängen.

Abstimmungsergebnis:

Zur Gestaltung der Dächer:

Die Festsetzung zur Dachgestaltung ist nicht klar, da beispielsweise ein Pultdach mit 35° zulässig sei, und damit eine dreigeschossige Erscheinungsweise auf der höheren Gebäudeseite.

Allerdings steht hier möglicherweise die Festsetzung zur Wandhöhe entgegen.

Es wird vorgeschlagen, zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses und zur Vergrößerung der Wohnfläche Dachaufbauten zuzulassen, zumindest bei Satteldächern.

Die Möglichkeiten, die ein Pultdach mit dieser hohen Dachneigung bietet gegenüber einem Satteldach ohne Dachaufbauten sind unverhältnismäßig.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen auf Wunsch des Marktgemeinderates einen möglichst großen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Wahl der Dachform ermöglichen und sollten zunächst möglichst einfach gehalten. Bei den geeigneten Dachformen stellt das Pultdach allerdings eine Form da, die abweichende Regelungen benötigt, die nunmehr in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dachaufbauten bleiben weiterhin unzulässig, da bei einer zweigeschossigen Bauweise das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss, sondern als Obergeschoss ausgebildet werden soll. Das Dachgeschoss kann dann ausgebaut werden, allerdings nicht mehr als Vollgeschoss. Dies entspricht einer modernen, energetisch optimierten Bauweise.

Abstimmungsergebnis:

Zum Grünordnungsplan:

Die Festsetzung, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Pflanzliste zu pflanzen ist, wird kritisch gesehen. Bei 500 m² Grundstücksfläche sei es schon problematisch, zwei Bäume unterzubringen, bei kleineren Grundstücken erst recht. Vorgeschlagen wird, dass z.B. je Haus ein Baum zu pflanzen sei.

Beschlussvorschlag:

Der Flächenbedarf für die unversiegelte Baumscheibe kann in sehr beengten Verhältnissen, beispielsweise zwischen Parkplätzen, auf ca. 4,5 m² reduziert werden. Zudem bietet die Pflanzliste bewusst Arten mit größeren und kleineren Kronen zur Auswahl an. Selbst auf den kleinen Reihenhausergrundstücken, auf denen nach Bebauungsplanentwurf mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen ist, ist damit ausreichend Platz vorhanden. Dies gilt umso mehr für die relativ großzügig bemessenen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Der o.g. Vorschlag berücksichtigt zudem nicht die unterschiedlichen Möglichkeiten, die größere und kleinere Grundstücke bieten. Neben der Verbesserung des Ortsbildes tragen Bäume maßgeblich zur Verbesserung der Lebensqualität bei: Sie erhöhen die relative Luftfeuchtigkeit, senken die Umgebungstemperatur, mindern die Windgeschwindigkeit, filtern Staub und Schadstoffe, verarbeiten Kohlendioxid zu Sauerstoff, speichern Wasser und spenden Schatten. Darüber hinaus sind sie Lebensraum und Nahrungsgrundlage für zahlreiche Tiere und Pflanzen. Daher wird an der Festsetzung unverändert festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zu Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze im WA1:

Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Dort, wo bereits ein Bauvorschlag für Doppelhäuser eingezeichnet ist, können Doppelgaragen errichtet werden (im Bauraum bzw. in separat festgesetzten Flächen). In den Bereichen, wo als Bauvorschlag Einzelhäuser eingezeichnet sind, werden auf diese Weise aber nur zwei Stellplätze zugelassen. Wollte man jetzt aber das zulässige Doppelhaus errichten, können die Stellplätze nur untergebracht werden, wenn Befreiungen erteilt werden. Das gleiche gilt, wenn ein zulässiges Zweifamilienhaus errichtet wird. Es könnten auch zwei Wohnungen mit einer Größe von mehr als 156 m² errichtet werden, die nach Stellplatzsatzung jeweils 3 Stellplätze nachzuweisen haben. Die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück wird zusätzlich erschwert durch die Limitierung der Zahl der Zufahrten auf nur eine Zufahrt je Baugrundstück mit einer Breite von höchstens 6,0 m. Das Verhältnis zur Stellplatzsatzung ist nicht klar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellplatzsatzung regelt die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze, worauf im Bebauungsplan hingewiesen wird. Da in den festgesetzten Bauräumen auch mehr als nur ein Stellplatz untergebracht werden kann, bietet der Bebauungsplanentwurf dafür ausreichende Möglichkeiten. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird der Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen für 2 Wohneinheiten oder von zwei Doppelhaushälften auf den einzelnen Parzellen detaillierter als bisher bedacht. Ziel ist dabei, eine höhere Flexibilität zu schaffen, um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Die Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

III.2 Niederschrift über die Vorsprache einer Bürgerin

Hinweis diese Stellungnahme wurde aus Gründen des Datenschutzes gegenüber der Öffentlichkeit anonymisiert. Das bedeutet, die Stellungnahme lässt sich innerhalb der Verfahrensunterlagen einwandfrei der originalen Stellungnahme zuordnen.

Folgende Punkte der gegenständlichen Bauleitplanung in Aufstellung werden angesprochen:

Festsetzungen durch Text/Planzeichen

Diese Festsetzungen durch Text befassen sich mit Aufstellflächen u. a. für Abfallbehälter sowie für Fahrräder. Die Bürgerin vertritt die Auffassung, dass diese Festsetzungen hinreichend konkretisiert werden sollen, insbesondere in Bezug auf die unterschiedlichen zugelassenen baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Festsetzungen seien sinnvoll beim WA3, vielleicht noch beim WA 2 (wegen der beengten Situationen) - in den anderen Bereichen, wo zumeist Einzelhäuser errichtet werden oder Doppelhäuser, sollten die Festsetzungen entschärft werden. Bei Einzel- und Doppelhäusern sollte es den Bauherrn überlassen werden, wo diese die Müllgefäße abstellen oder gar die Fahrräder, weil diese das in der Regel bereits selbst ordentlich lösen wollen. Beim Geschosswohnungsbau oder auch den Reihenhäusern mache es dagegen durchaus Sinn. Wichtig sei es, zu vermeiden, dass Müllgefäße um die Abholtag herum „irgendwie“ auf den öffentlichen Flächen herumstehen. Das sei das wesentlich größere Problem als die Strandorte auf den Grundstücken. Vor allem beim Geschosswohnungsbau brauche es daher verbindliche Flächen, welche als Aufstellorte für die jeweiligen Abholtag festgesetzt werden.

Festlegung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Es wird kritisch gesehen, dass beim Bereich WA 1 (Flächen für Einzelhäuser und Doppelhäuser) die zeichnerische Festsetzung so erfolgt, dass mit Ausnahme der einzelnen Parzelle direkt an der Holzhäuser Straße sowie der nördlichsten Parzelle 8 (am Gittersbach) jeweils ein Teil der Garage im Baufenster für die Wohngebäude, der andere Teil außerhalb in festgelegten Bereichen (rot gestrichelt) errichtet werden kann/soll. Es ergeben sich folgende Probleme:

- *So, wie es jetzt festgesetzt ist, sind in der Regel zwei Stellplätze möglich; für weitere Stellplätze müsste eine Befreiung erfolgen. Diese kann aber „schnell“ erforderlich werden, weil eine Wohnfläche von 156 qm schnell erreicht sein dürfte - dann müssen lt. Stellplatzsatzung aber drei Stellplätze errichtet werden. Was also gilt dann: die Stellplatzsatzung oder der Bebauungsplan? Überdies: wer stellt sicher, dass die ggf. erforderliche Befreiung überhaupt erteilt wird, wenn die Wohnfläche größer als 156 qm wird? Ansonsten würde die mögliche Wohnfläche durch die Festsetzung „Stellplätze“ limitiert werden.*
- *In diesem Bereich sind wahlweise Einzel-, aber auch Doppelhäuser zugelassen. Bei Doppelhäusern verschärft sich das Problem, weil dann mindestens (!) vier Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Das wäre auch bei der zulässigen Errichtung einer Einliegerwohnung so.*

Die Festsetzungen müssen hier konkretisiert werden: soll hier die Stellplatzsatzung gelten? Dann müssen mehr Stellplätze ermöglicht werden. Oder soll die Anzahl der Stellplätze durch den Bebauungsplan geregelt werden (= weniger Stellplätze, als von der Stellplatzsatzung gefordert)?

Festsetzung zu Zufahrten, zu Festsetzung Nr. 14

Es wird als problematisch gesehen, die Zufahrten für die Bereiche WA 1 und WA 2 auf 6,0 m je Parzelle zu beschränken. Zusätzliche Stellplätze sind so kaum zu realisieren. Insgesamt sollte darauf geachtet werden, dass auch bei den Einzelhäusern ausreichend Stellplätze zugelassen werden.

Festsetzungen zu Nebenanlagen, zu Festsetzung Nr. 16

Der Text zu den technischen Einrichtungen der Gebäudeheizung (=Luftwärmepumpe) wird als problematisch gesehen. Dadurch, dass die Anlagen so angeordnet werden sollen, dass diese von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind, werden diese Anlagen in den Gartenbereich situiert werden, wo dann Nachbarn gestört werden. Die Festsetzung hierzu sollte anders erfolgen. Auch, weil es kaum möglich ist, diese Bauteile vollständig mit Pflanzen zu umgeben oder anderweitig einzuhausen.

Dachaufbauten

Hier gibt es einen Widerspruch zwischen den Festsetzungen durch Text und der Begründung: Nach Festsetzung Nr. 13 sind Dachaufbauten unzulässig - in der Begründung heißt es, diese seien „begrenzt“. Bei zulässigen DN von 35 ° sei es aber wünschenswert, dass Dachaufbauten zugelassen werden, um eine bessere Wohnnutzung zu ermöglichen.

Stützmauern

In der Begründung unter Nr. 6.7 lautet es, dass Stützmauern nicht zulässig seien, in den Festsetzungen unter Ziffer 20 sind diese, wenn auch beschränkt, wieder zulässig. Hier sollte eine Abstimmung erfolgen. Wichtig: vor allem bei den Parzellen zum bestehenden WA im Biberfeld hin gibt es zu den Bestandsgrundstücken teils enorme Höhenunterschiede, darüber hinaus stehen bereits Stützmauern/Sockel. Wegen der Gartengestaltung kann es vorkommen, dass Stützmauern erforderlich werden - die Festsetzungen hierzu sollten aber besser angepasst auf konkrete Bereiche innerhalb der Überplanung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Zu Festsetzungen durch Text/Planzeichen:

Die Festsetzungen zu Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehälter dienen dazu, den öffentlichen Raum vor sichtbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Zugleich soll aber den zukünftigen Bauherren eine hohe Flexibilität eingeräumt werden, da es zahlreiche individuelle Möglichkeiten für eine straßenbildverträgliche Lösung gibt. Die Anforderungen an ein Straßenbild, dass durch eine geordnete Abfolge von begrünten Vorgärten, Zufahrten und der straßenbegleitenden Bebauung geprägt ist, unterscheidet sich in den unterschiedlichen Baugebiets-Teilen nicht. Die privaten Bauherren, die ggf. selbst vor Ort wohnen, haben in der Regel ihre eigenen Vorstellungen, jedoch nicht das o. g. öffentliche Interesse im Blick.

Durch die Festsetzungen zur Errichtung von Fahrradstellplätzen werden die Bauherren dazu angehalten, bereits frühzeitig in der Planung den Flächenbedarf für Fahrräder zu beachten. Häufig wird die Garage, die eigentlich dem Stellplatznachweis dient, zweckentfremdet zur Abstellung von Fahrrädern, Mülltonnen etc. genutzt mit der Folge, dass die KFZ im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Damit steht der öffentliche Straßenraum nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

Zur Sicherung der öffentlichen Interessen wird daher an den Regelungen festgehalten.

Zu Festlegung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen:

Ein Konflikt mit der Stellplatzsatzung ist nicht erkennbar. Die Stellplatzsatzung regelt die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze, worauf im Bebauungsplan hingewiesen wird. Da in den festgesetzten Bauräumen auch mehr als nur ein Stellplatz untergebracht werden kann, bietet der Bebauungsplanentwurf dafür ausreichende Möglichkeiten. Eine Verschärfung bei der Errichtung von Doppelhäusern ist nicht möglich, da je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist. Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird jedoch der Stellplatzbedarf von 4 Stellplätze für 2 Wohneinheiten auf den einzelnen Parzellen detaillierter als bisher bedacht. Ziel ist dabei, eine höhere Flexibilität in den seitlichen Abstandsflächen zu schaffen. Der Sonderfall, dass ein für ein Einzelhaus (mit maximal 2 Wohneinheiten) vorgesehenes Grundstück so geteilt wird, dass ein Doppelhaus (mit je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit) errichtet werden kann und ein sog. „Hinterliegergrundstück“ entsteht, ist nicht vorgesehen.

Zu Festsetzungen zu Zufahrten, zu Festsetzung Nr. 14
Die Stellplatzunterbringung wird grundlegend flexibilisiert (s.o.).

Zu Festsetzungen zu Nebenanlagen, zu Festsetzung Nr. 16
Eine Regelung zu den technischen Einrichtungen ist zwar wünschenswert, jedoch im Vollzug kaum umsetzbar und im Bebauungsplan nicht rechtssicher. Die Festsetzung wird daher aufgegeben und durch einen Hinweis auf eine straßenbildverträgliche und rücksichtsvolle Anordnung gegenüber den Nachbarn ersetzt. Zudem wird auf das Faltblatt des bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ (Juli 2016) verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

IV. Änderungen am Planentwurf wegen eigener Belange (z. B. Erschließungs- oder Objektplanung)

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde die Erschließungsplanung als Vorentwurf erstellt. Daraus haben sich unabhängig von dem Ergebnis der Abwägung noch folgende Punkte ergeben, die sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans auswirken:

1. Nördliche Stichstraße und Wendepalte

Die „Drehung“ des Stichwegs im Norden mit Anpassung der Wendeanlage dient der Verbesserung der Ableitung des Niederschlagswassers in das geplante Regenrückhaltebecken: Die Stichstraße verläuft nunmehr parallel zur Höhenentwicklung, so dass auch der westliche Einlauf am Ende der Stichstraße und die nördlichen Bauparzellen an das Regenrückhaltebecken angebunden werden können. Aufgrund der optimierten Parzellierung ist nun ab ca. 380 qm Grundstücksfläche ein freistehendes Einzelhaus zulässig (bisher: 400 qm).

2. Änderung der Straßenbreiten

Der Straßenraum des Wohnwegs in der Mitte des Plangebiets wurde um 0,5 m auf 5,0 m verbreitert. An einem parkenden Pkw am Straßenrand kann damit vorbeigefahren werden. Zudem können die Sparten besser im Wohnweg untergebracht werden.
Der Straßenraum der Stichstraße wurde auf der Höhe der Reihenhäuser von bisher 13,15 m auf 12,65 m verschmälert. Die Straßenbreite ist für die senkrechten Besucherparkplätze ausreichend dimensioniert. Eine Verbreiterung der Fahrbahn auf diesem kurzen Abschnitt bleibt ohne verbessernde Wirkung und kann daher entfallen.

3. Landwirtschaftlicher Weg am westlichen Rand des Plangebiets

Der landwirtschaftliche Weg ist in der Realität nicht vorhanden. Es besteht allerdings eine Widmung als öffentlicher Feld- und Waldweg in einer Breite von 2,5 m. Ziel der Aufnahme in den Bebauungsplan war die Wiederherstellung und die Sicherung einer Art „Notbefahrung“, da das Baugebiet sonst nur über die lange Stichstraße erschlossen ist. Auf der Westseite des Grabens würde der Weg allerdings regelmäßig vom Oberflächenwasser, das aus dem östlich liegenden Acker in den Graben abfließt, überquert. Es besteht die Gefahr der Verschlammung. Daher wird nunmehr vorgeschlagen, den Weg auf die Ostseite des Grabens zu verlegen. Damit können auch die geplanten Wohnwege und -stiche unmittelbar an den Weg angeschlossen werden. Die Anzahl der für den Graben erforderlichen Durchlässe kann reduziert werden. Die grabenbegleitende Randeingrünung verläuft nunmehr westlich des Wegs.

Der Weg wird für landwirtschaftliche Fahrzeuge in einer Breite von 3,0 m ausgebaut. Die Anbindung der Flurstücke im Außenbereich weiter westlich des Plangebiets ist weiterhin möglich.

4. Zahl der Wohneinheiten im WA3

Die Zahl der Wohneinheiten für die drei Geschosswohnungsbauten ist mit einer Verhältniszahl an die Größe der Baugrundstücke gebunden. Der Bebauungsplanentwurf sieht nun je 100 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit vor (bisher: 120 m²). Im WA3 sind demnach insgesamt höchstens 37 Wohneinheiten (bisher: 30 WE) verteilt auf 3 Baukörper zulässig. Die Erhöhung wurde vorgenommen, da im übrigen Teil des Baugebiets der Bedarf an Einheiten mit größerer Wohnfläche gedeckt wird. So sollen im WA3 bevorzugt 1- bis 3-Zimmer Wohnungen entstehen.

5. Stützmauern im Bereich im Gebiet WA 3 (Geschosswohnungsbau)

Die bereits laufenden Abstimmungen zwischen Erschließungs-, Objekt- und Bauleitplanung haben gezeigt, dass die bisherige gebietsübergreifende Festsetzung zu Stützmauern problematisch ist. Bisherige Planungen haben gezeigt, dass vor allem auch wegen der Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück eine weitergehende Ausnutzung der vorhandenen Flächen erforderlich wird. Daher soll im Bereich WA 3 für Stützmauern eine eigene Festsetzung getroffen werden, welche Stützmauern bis zu 2,50 m Höhe ermöglicht. In der Praxis werden diese Stützmauern von außen her kaum wahrnehmbar sein, da diese von den Gebäuden weitgehend verdeckt werden. Zusätzlich können solche Stützmauern durch Anbauten (z. B. überdachte Außenstellplätze) weiter kaschiert werden.

6. Änderung der Baugrenzen im Gebiet WA 3

Die Bauparzellen selbst sollen für den Bereich WA 3 an die Ergebnisse der laufenden Abstimmungen zwischen Erschließungs-, Objekt- und Bauleitplanung angepasst werden: Dazu sollen die Baugrenzen zur Erschließungsstraße hin angepasst werden, ebenso sollen die Baufenster tatsächlich etwas größer gefasst werden, um möglichst gefällige Gebäude und damit eine stimmige Gebäudegruppe zu ermöglichen (mit der bisherigen Planung käme es unter Umständen zu unvorteilhaften Gebäudeumrissen mit „Ecken“ oder Vor- und Rücksprüngen, wenn das gewollte Baurecht ausgenutzt werden soll).

7. Darstellung von Baukörpern im Gebiet WA 3

Die rein nachrichtliche Darstellung der drei Baukörper innerhalb des Gebiets WA 3 wird an die bisherigen Erkenntnisse der Objekt- und Erschließungsplanung angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Neben den Änderungen, welche sich aus der vorangegangenen Abwägung ergeben, werden auch die unter Ziffern 1. Bis 7. Aufgeführten Änderungen beschlossen und sind somit in die bekannte Planfassung einzuarbeiten (bisherige Fassung: 18.04.2018 – neue Fassung: 23.01.2019).

Abstimmungsergebnis:

V. Billigungs- und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen

Der bisherige Bebauungsplanentwurf Nr. 81 „Holzhauser Straße“ in der Fassung vom 18.04.2018 wird mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 23.01.2019 (Datum der heutigen Sitzung) gebilligt.

Die Planer werden beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planung einzuarbeiten und einen neuen Planentwurf, Fassungsdatum 23.01.2019, zu erstellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den gebilligten Planunterlagen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (öffentliche Auslegung als Form der Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren nach § 13 b BauGB)

Abstimmungsergebnis:

TOP 11 Bebauungsplan Nr. 81 Holzhauser Straße; Vorstellung der Erschließungsplanung

Sach- und Rechtslage:

Es wird Bezug genommen auf das parallel verlaufende Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung; der Marktgemeinderat hat hierzu einen aktuellen Planentwurf gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung und gleichzeitig dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen durchzuführen. Insoweit wird inhaltlich auf die Bauleitplanung verwiesen.

Parallel zur Bauleitplanung hat sich das Büro Wipflerplan auch der Erschließungsplanung angenommen und hierzu auf Grundlage der Bauleitplanung sowie weiterer Abstimmungen mit Fachstellen den Entwurf einer Erschließungsplanung erstellt. Die vorliegende Planung ist daher bereits „weiter“ ausgearbeitet als der bekannte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.04.2018 und enthält bereits Elemente der heute erst beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes. Insbesondere sind folgende Punkte bereits von der Erschließungsplanung erfasst:

- Verlegung des Weges innerhalb der Ortsrandeingrünung von der Außenseite des Baugebiets an die Innenseite (die Gründe hierfür werden detailliert erläutert werden und ergeben sich auch aus der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren)
- Zufahrt aus dem Baugebiet auf das benachbarte landwirtschaftliche Grundstück 265 (wird wegen der oben genannten Wegeverlegung erforderlich)
- Die Schmutzwasserableitung wurde dahingehend angepasst, dass die Querung des Gittersbachs nach Osten verschoben wurde. Die Querung verläuft in der Planung auf dem Flurstück 195/3. Eine weitere Verschiebung auf das Flurstück 195 ist auch möglich. Evtl. kommen hier noch andere Ausführungsdetails zur Ausarbeitung.
- Die gesamte Straßenplanung wurde angepasst

Das Grundkonzept der Planung wurde dabei nicht angefasst, jedoch stetig optimiert.

Der Planer wird die Erschließungsplanung zum aktuellsten Stand in der Sitzung vorstellen mit dem Ziel, dass der Marktgemeinderat die Planung billigt. Die Planung wird bis zur Sitzung fortgesetzt, so dass sich auch noch (geringfügige) Änderungen ergeben können.

Folgender Punkt wird in der Sitzung ebenfalls erläutert:

- Variantenuntersuchung Entwässerung: Während über die Oberflächenentwässerung aufgrund weitergehender Untersuchungen bereits Klarheit darüber besteht, dass diese im Trennsystem über die geplante Rückhaltung am Gittersbach erfolgen wird, gibt es bei der Schmutzentwässerung noch zwei grundsätzliche Varianten, welche technisch und wirtschaftlich untersucht wurden:
 - o Entwässerung über einen Freispiegelkanal unter dem Gittersbach hindurch in die Simon-Rabl-Straße (das ist die ursprüngliche Lösung)

- Entwässerung des Baugebiets mittels Freispiegelkanal zum tiefsten Punkt des Baugebietes; von dort über eine Pumpstation und eine Druckleitung in den bestehenden Kanal in der Holzhauser Straße

Beide Lösungen sind technisch gleichwertig in Hinsicht auf die zuverlässige Entwässerung des Schmutzwassers. Die Lösung mit dem Freispiegelkanal in Richtung Simon-Rabl-Straße ist jedoch wirtschaftlicher, weil diese ohne technische Ausstattung auskommen wird (Maschinentechnik, Regelungs- und Steuerungstechnik, zusätzliche Bauwerke für Pumpen und Steuerung, zusätzliche Druckleitung, zusätzliche Bauwerke zur Übergabe der Druckleitung in den Freispiegelkanal; hinzu kommen noch die laufenden Unterhaltungskosten wie für elektrische Energie, Wartung, Abschreibung, usw. für die zusätzlichen Einrichtungen).

Was letztlich gebaut wird, entscheidet sich an der Verfügbarkeit der Grundstücke für die geplante Kanaltrasse über die Simon-Rabl-Straße, welche ja im Bereich des Gittersbaches außerhalb des Plangebiets liegt.

Für den Markt liegt der Nachteil bei der Lösung mit der Pumpstation bei den Investitionskosten und vor allem bei den laufenden Kosten – diese fallen ab Inbetriebnahme auf unbegrenzte Zeit an.

Aus Sicht der Verwaltung muss eine Entwässerungsplanung folgende Anforderungen erfüllen:

- Betriebssicherheit im Sinn der Entwässerungssatzung des Marktes
- Es darf keine Verschlechterung der Entwässerung im Bereich der Übergabe erfolgen (Stichwort: hydraulische Leistungsfähigkeit – hier gibt es aber entsprechende Nachweise, dass die aufnehmenden Kanäle hydraulisch ausreichend leistungsfähig sind)
- Die technische Umsetzbarkeit muss gegeben sein
- Der Bau und der Betrieb müssen wirtschaftlich sein

Bei der Beratung wird der Planer auf alle Punkte eingehen und es ist Ziel, den bisherigen Stand der Planung zu billigen, um die Planung fortsetzen zu können.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis und billigt diese. Die bisherigen Planungen sind weiterhin mit der Bauleitplanung abzustimmen und in Einklang zu bringen. Die Planung ist zu gegebener Zeit erneut vorzulegen, so dass der Marktgemeinderat eine Abstimmung darüber vornehmen kann. Insbesondere sind die Kostenanteile für die jeweiligen Träger zu ermitteln (Kosten für den Erschließungsträger, Kosten für den Markt).

Abstimmungsergebnis: 14 : 5

**TOP 12 Bebauungsplan Nr. 89 Am Wasserturm;
Vorstellung des ausgearbeiteten Planentwurfs in der Fassung vom
12.12.2018;
Beschluss über das Neuaufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB – beschleunigtes Verfahren für Wohnnutzung im Außenbereich;
Beschluss über die Billigung und Durchführung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen**

Sach- und Rechtslage:

Es wird Bezug genommen auf die Sitzungsniederschrift und die Anlagen dazu im Ratsinformationssystem zu Tagesordnungspunkt 5 im öffentlichen Teil der 49. Sitzung des Marktgemeinderates am 25.07.2018.

Der Marktgemeinderat hatte seinerzeit beschlossen, dass für den Bereich der Flurnummern 665/1 Teilfläche, 716 Teilfläche sowie 697 Teilfläche, jeweils Gem. Markt Indersdorf, ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Grundlage für die Entscheidung war die Planvariante 2 des Planungsbüros Längst aus Landshut. Das Verfahren selbst sollte als beschleunigtes Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Parallel zur Bauleitplanung sollte wegen der Lage am Hang selbst (Oberflächenwasser, Wegebau, etc.) eine abgestimmte Erschließungsplanung erfolgen. Die Verwaltung sollte die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen (Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten, Erschließungsvertrag wegen paralleler Erschließungsplanung, Vorbereitung des Baulandmodells) vorbereiten oder nach Möglichkeit bereits zum Abschluss bringen. Die ausgearbeitete Planung sollte dann zur Billigung für das Verfahren erneut dem Marktgemeinderat vorgelegt werden.

Die Verwaltung hat die entsprechenden Verträge mit den Eigentümern in Sachen Planungs- und Erschließungskosten geschlossen; darüber hinaus wurde eine Einigung über den Grunderwerb im Rahmen des Baulandmodells erzielt. Weiterhin erfolgte der Auftrag an das Büro Wipflerplan aus Pfaffenhofen a. d. Ilm, die Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Büro Längst & Voerkelius aus Landshut zu beginnen. Mit den Eigentümern und den Planern fanden entsprechende Abstimmungsgespräche statt.

Das Planungsbüro Längst & Voerkelius aus Landshut hat nunmehr einen Planentwurf ausgearbeitet, der vorbehaltlich der Zustimmung durch den Marktgemeinderat in das Verfahren gehen könnte, wenn der Marktgemeinderat die Planung billigt.

Die nunmehr vorgestellte Planung enthält im wesentlichen folgende Punkte:

- Es werden vier Baukörper ermöglicht; drei Einzelhäuser westlich des Wasserturmwegs (WA 1 mit jeweils max. 2 Wohneinheiten) und ein Mehrfamilienwohnhaus östlich des Wasserturmweges (WA 2 bis zu 6 Wohneinheiten, „Geschosswohnungsbau“).
- Die Hapterschließung erfolgt von der Maroldstraße aus in Richtung Wasserturm.
- Die Erschließung der drei Einzelhäuser erfolgt über einen Privatweg vom Wasserturmweg aus in Ost-West-Richtung (Festsetzung durch Planzeichen wird noch angepasst).
- Die Erschließung der Parzelle für den Geschosswohnungsbau erfolgt direkt über den Wasserturmweg.
- Im Norden zum Wasserturm hin wird eine großzügige Eingrünung festgelegt, welche drei Funktionen sicherstellt:
 - Retentionsflächen für Oberflächenwasser
 - Festsetzung einer funktionierenden Eingrünung
 - In Kombination der vorgenannten Zwecke eine Art ökologischer Ausgleich, weil dieser im Rahmen des gewählten Verfahrens nicht erforderlich wäre, der Marktgemeinderat aber eine Art Kompensation wünscht.

Die Flächen bleiben in Privateigentum, weshalb diese sehr großzügig bemessen wurden, um diese Aufgaben auch erfüllen zu können (Festsetzung durch Planzeichen wird noch angepasst).

- Im Bereich des Wasserturmweges werden 10 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Wie diese auf die Bauvorhaben verteilt werden, ist noch nicht geregelt – ein Teil davon wird jedoch als allgemeine Parkplätze dienen können.
- Durch die Festsetzungen sind im Bereich der Einzelhäuser unterschiedliche Haustypen zulässig, siehe auch die Schnittdarstellung hierzu.
- Als Dachform sollen zulässig sein: Satteldach, Walmdach oder Zeltdach.
- Die Wandhöhe wird auf 6,0 m begrenzt, was grundsätzlich zwei Vollgeschosse erlaubt; die Firsthöhe wird mit max. 9,50 m festgesetzt. Grundsätzlich erfolgt die Festsetzung der Gebäudesituierung anhand festgelegter Geländebezugspunkte (getrennt für WA 1 und WA 2)

Der Planer wird in der Sitzung die Planung vorstellen und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung. Ziel ist, das Beteiligungsverfahren nach § 13 b Baugesetzbuch durchzuführen – in der Verwaltungspraxis des Marktes das Verfahren der öffentlichen Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch). Hierzu muss der Plan (ggf. mit Ergänzungen) gebilligt werden; gleichzeitig muss der Beschluss gefasst werden, das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung (= öffentliche Auslegung und zeitgleich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen) durchzuführen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Hinweis: wenngleich die Planung der Erschließung bereits in Auftrag gegeben wurde, steht diese noch nicht zur Verfügung. Es kann daher sein, dass sich auch aus der Erschließungsplanung noch Änderungen an der Bebauungsplanung ergeben könnten. Es macht aber Sinn, das von der Verwaltung vorgeschlagene Verfahren bereits jetzt durchzuführen, weil dann alle Belange, also die aus der Öffentlichkeit sowie die der Fachbehörden und der Erschließung gleichzeitig in eine Planung einarbeiten lassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis. Die Planung wird

mit folgenden Änderungen:

- ,Wandhöhe 6,50 m anstatt 6 m (max.)
- Firsthöhe 10 m anstatt 9,5 m (max.)

In der Fassung der heutigen Beschlussfassung gebilligt. Der Planer wird beauftragt, die Planung entsprechend der Beschlusslage zu überarbeiten (Datum der gebilligten Planfassung: 23.01.2019). Die Verwaltung soll als Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) durchführen. Das Ergebnis des Verfahrens ist dem Bauausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

TOP 13 Überplanung des Bereichs Fl.Nrn. 934/3 und 934/4, jeweils Gem. Markt Inndersdorf, sowie ggf. der Fl.Nrn. 312/2 und 309/1, jeweils Gem. Weichs; Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen und ggf. den Flächennutzungsplan für den Teilbereich zu ändern

Sach- und Rechtslage:

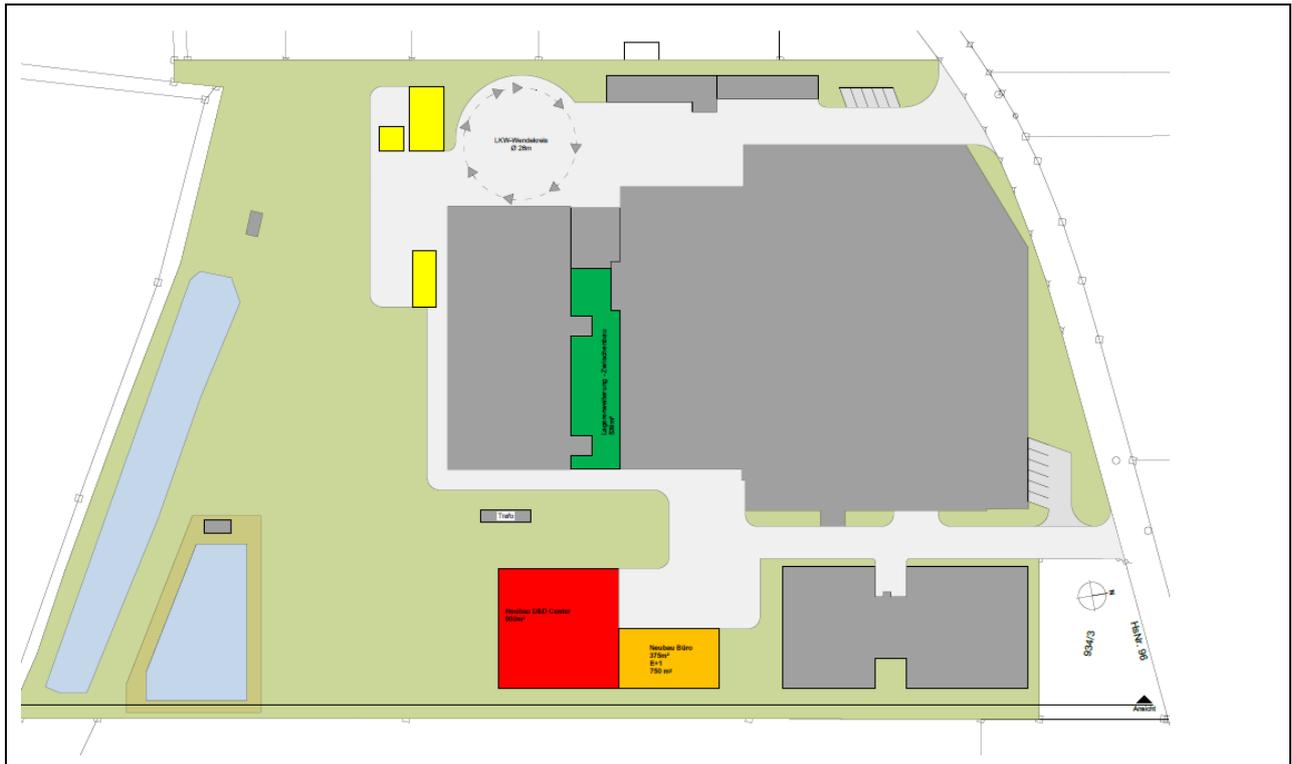
Es wird auf die Bekanntgabe hierzu in der Sitzung des Marktgemeinderates am 12.12.2018 (seinerzeit noch im nichtöffentlichen Teil) verwiesen (TOP Bekanntgaben, Mögliche Erweiterung der Firma Sumitomo Drive Technologies Sumitomo (SHI) -Cyclo Drive Germany GmbH). Der Vorsitzende berichtete, dass die Fa. Sumitomo beabsichtigt, am Standort Markt Indersdorf zu investieren. Die Geschäftsleitung hatte hierzu den Markt informiert, dass die japanische Konzernleitung beabsichtigt, am Standort Markt Indersdorf ein R & D – Center sowie ein zugehöriges Büro zu errichten. In einem weiteren Abschnitt sollte der bestehende Zwischenraum zwischen den beiden bestehenden Werkshallen geschlossen werden, so dass interne Abläufe der Produktion und des Vertriebs verbessert werden können. Die Mitglieder des Marktgemeinderates waren nach Sachvortrag durch den Vorsitzenden überwiegend mehrheitlich einverstanden mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise, den Bereich zu überplanen; der Standort in Markt Indersdorf sollte so gut wie möglich unterstützt werden.

Nachdem der Generalübernehmer des Unternehmens selbst nicht über die Kompetenz verfügt, Bauleitplanungen im eigenen Hause zu erstellen, hat die Verwaltung wegen der engen zeitlichen Vorgabe zwei Möglichkeiten erörtert:

- a) Der Generalübernehmer der Fa. Sumitomo Drive wird sich selbst umsehen nach einem Planungsbüro, welches in der Lage sein wird, die Unterlagen für die erforderlichen Planungen zu erstellen. Bis zum Ladungsversand gab es hierzu noch kein Ergebnis.
- b) Der Markt hat selbst bei Planungsbüros angefragt, welche dem Grunde nach in der Lage sind, solche Planungen zu erstellen und gleichzeitig auch personell wie technisch in der Lage sind, innerhalb des engen zeitlichen Rahmens die Planungsleistungen zu erbringen. Es war dann die Wipflerplan Planungsgesellschaft mbH, welche uns kurzfristig bereits eine Zusage erteilt hat, die Planungsleistungen zu erbringen – auf Grundlage der HOAI sowie im vorgegebenen zeitlichen Rahmen.

Die Verwaltung würde hier Vorschlagen, auf das bekannte Büro Wipflerplan zurückzugreifen; das Büro ist aus anderen Bauleitplanungen her bekannt und in der Lage, die Anforderungen zu erfüllen; insbesondere werden wegen der Gewerbeplanung sehr weitreichende planerische Anforderungen gestellt werden und das Büro kann wegen der bisherigen Erfahrungen in Markt Indersdorf sowie der eigenen Ausstattung an Personal und Technik diese Anforderungen wohl am ehesten optimal erfüllen.

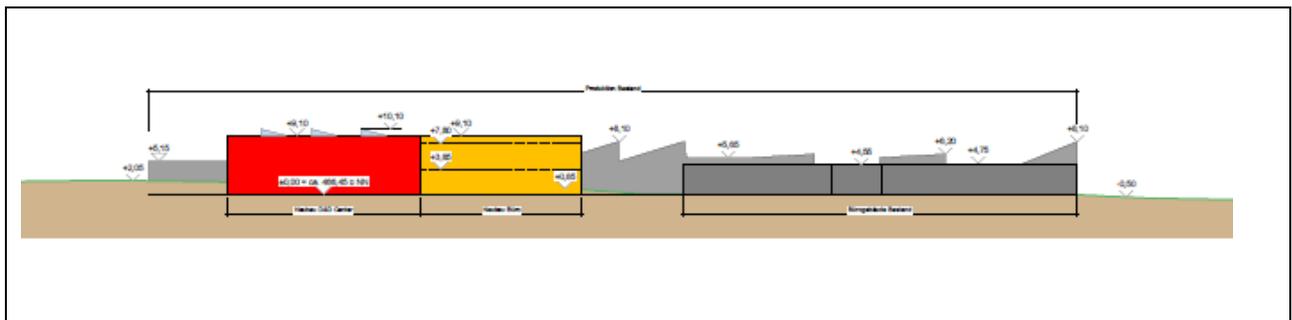
Zum voraussichtlichen Inhalt der Planung:



Auszug aus dem Planentwurf (Konzept):

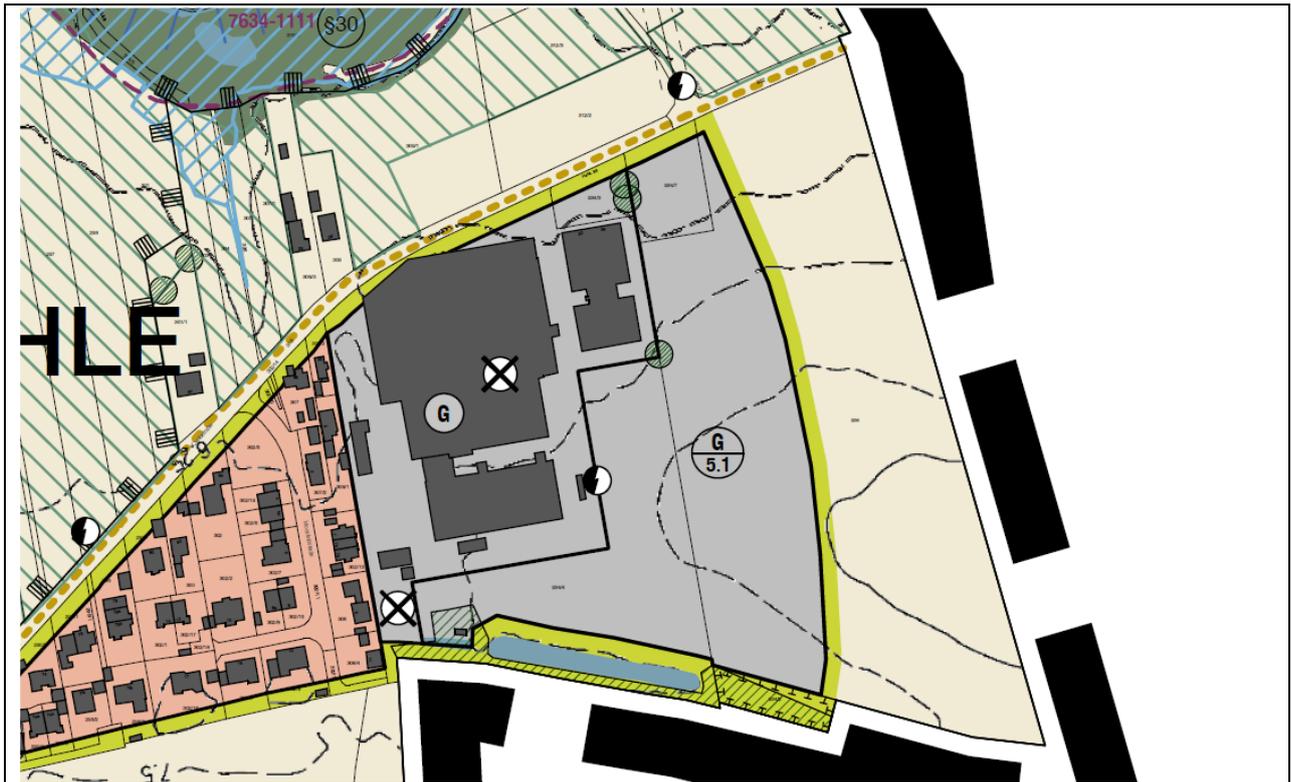
- Rot: Neubau R & D – Center
- Orange: Neubau Büro/Verwaltung für R & D – Center
- Grün: Lückenschluss zwischen Hallen
- Sonstige gelbe Flächen: Nutzungsänderungen Bestand/Ergänzungen

Voraussichtliche Höhenentwicklung:



Die Vorbesprechung im Landratsamt Dachau ergab nicht nur ein Überplanungsbedürfnis für den unmittelbaren Firmenbereich südlich der Cyclostraße; nach derzeitiger Auskunft soll nach Möglichkeit auch der Bereich des Parkplatzes (nördlich des Firmengeländes und der Cyclostraße) überplant werden.

Darstellung im festgestellten Flächennutzungsplan:



Der Produktionsstandort befindet sich vollständig im Bereich, den der festgestellte Flächennutzungsplan als Flächen für Gewerbe (grau, GE) darstellt. Der Parkplatz hat im Flächennutzungsplan keine Darstellung, liegt also demnach im nicht überplanten Außenbereich. Alle vom Betrieb genutzten Flächen sind tatsächlich im Eigentum der Firma Sumitomo Drive Technologies Sumitomo (SHI) -Cyclo Drive Germany GmbH:

- 934/4 Gem. Markt Indersdorf, südlich Cyclostraße, 37.442 qm
- 934/3 Gem. Markt Indersdorf, südlich Cyclostraße, 1.062 qm
- 312/2 Gem. Weichs, nördlich Cyclostraße, 3.407 qm (vollständig als Parkplatz genutzt)
- 309/1 Gem. Weichs, nördlich Cyclostraße, 7.469 qm (davon ca. 2.500 qm als Parkplatz genutzt, Rest Grünland, Uferstreifen, Glonn)

Gesamtfläche der Sumitomo (SHI) -Cyclo Drive Germany GmbH: 49.380 qm, davon im Flächennutzungsplan als GE dargestellt: 38.484 qm (ca. 78 v. H.).

Östlich der baulichen Anlagen befinden sich noch zwei weitere Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Flächen für Gewerbe dargestellt sind:

- Fl.Nr. 934 Teilfläche Gem. Markt Indersdorf mit 42.251 qm (davon ca. 45 v. H. – ca. 19.000 qm als GE dargestellt)
- Fl.Nr. 934/7 Gem. Markt Indersdorf mit 2.000 qm (vollständig mit der Darstellung als GE erfasst)

Diese Flächen sind nicht im Eigentum der Firma Sumitomo (SHI) -Cyclo Drive Germany GmbH und sollen derzeit auch tatsächlich weder erworben, noch überplant werden. Trotzdem muss es ein Anliegen des Marktes sein, auch diese Flächen wenigstens in die Betrachtungen für eine zukünftige Überplanung einzubeziehen. Die jetzt angestrebte Überplanung hat ja zwei wesentliche Gründe:

1. Erstmalige Erfassung des baulichen Bestands und Absicherung des bestehenden Baurechts auch für die Zukunft.

ungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln). Anders verhält es sich jedoch mit den Flächen nördlich der Cyclostraße; wenn der Bereich der Parkplätze ebenfalls überplant werden soll, muss hier die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden; das bedeutet, der gerade erst festgestellte Flächennutzungsplan muss geändert werden – andernfalls kann eine Bebauungsplanung nicht erfolgen. Es ist aber absehbar, dass die Fachstellen des Landratsamtes Dachau eine solche Überplanung fordern werden. Weitere Anforderungen an die Planung sind noch nicht geklärt, es ist jedoch sicher, dass die Bauleitplanung selbst durch mehrere Fachgutachten begleitet werden muss (Lärmschutzgutachten, Bodengutachten, Fachplanungen bezüglich Umwelt- und Naturschutz).

Weiteres Vorgehen:

Es sollte beschlossen werden, einen Bebauungsplan aufzustellen und darüber hinaus den Flächennutzungsplan zu ändern. Einbezogen werden sollten für diesen ersten Beschluss folgende Bereiche:

- 934/4 Gem. Markt Indersdorf, südlich Cyclostraße, 37.442 qm
- 934/3 Gem. Markt Indersdorf, südlich Cyclostraße, 1.062 qm
- 312/2 Gem. Weichs, nördlich Cyclostraße, 3.407 qm (vollständig als Parkplatz genutzt)
- 309/1 Gem. Weichs, nördlich Cyclostraße, 7.469 qm (Gesamtfläche, da hier ggf. Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden könnten)
- 315 Teilfläche (Cyclostraße im Geltungsbereich)

Das Planungsbüro sollte festgelegt werden; die Verwaltung empfiehlt die Beauftragung des Büros Wipflerplan aus Pfaffenhofen an der Ilm; die weiteren Fachplanungsbüros ergeben sich aus der weiteren Planung je nach Anforderung der Fachstellen.

Es muss eine städtebauliche Vereinbarung geschlossen werden wegen der Kostentragung. Die Verwaltung muss hier einen Vertrag vorbereiten, welcher dann dem zuständigen Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden wird.

Grundsätzlich wird der nächste Schritt sein, mit den Fachstellen des Landratsamtes abzuklären, welche Anforderungen eine Planung erfüllen muss. Ziel ist es, so früh wie möglich in das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu gehen – das Landratsamt Dachau hat ja in Aussicht gestellt, bereits nach Durchführung dieses Verfahrens, wenn sich keine Probleme zeigen, eine Genehmigung zu erteilen.

Wegen des engen zeitlichen Rahmens ist das Vorhaben bevorrechtigt zu behandeln – das Gesamtziel der Firma Sumitomo (SHI) -Cyclo Drive Germany GmbH ist es ja, dass bis Mitte 2019 eine Baugenehmigung erlangt wird. Die Verwaltung verweist hier aber auch auf die erforderliche Zusammenarbeit mit den Planern der Firma Sumitomo (SHI) -Cyclo Drive Germany GmbH.

Der Marktgemeinderat sowie der Bauausschuss werden jeweils auf dem Laufenden gehalten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Es wird folgender Beschluss gefasst:

Vorerst für den Bereich

- 934/4 Gem. Markt Indersdorf, südlich Cyclostraße, 37.442 qm
- 934/3 Gem. Markt Indersdorf, südlich Cyclostraße, 1.062 qm
- 312/2 Gem. Weichs, nördlich Cyclostraße, 3.407 qm (vollständig als Parkplatz genutzt)
- 309/1 Gem. Weichs, nördlich Cyclostraße, 7.469 qm (Gesamtfläche, da hier ggf. Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden könnten)

- 315 Teilfläche (Cyclostraße im Geltungsbereich)

wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich dann im Laufe des Verfahrens, vorerst soll jedoch dieser Umgriff gelten.

Die Bauleitplanung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“.

Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan durch ein parallel verlaufendes Änderungsverfahren im Bereich nördlich der Cyclostraße so geändert werden, dass eine Überplanung mittels Bebauungsplan zulässig wird. Eine Änderung erfolgt jedoch nur, wenn diese tatsächlich erforderlich wird, wenn der Bereich nördlich der Cyclostraße überplant werden muss (= eine „unnötige“ Änderung ist zu vermeiden!).

Die östlich angrenzenden Flächen sollen bei einer Überplanung soweit in die Betrachtung einbezogen werden, dass zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich nicht gestört wird.

Die Verwaltung soll einen städtebaulichen Vertrag formulieren, der die Kostentragung so regelt, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Planung vom Antragsteller, der Firma Sumitomo (SHI) -Cyclo Drive Germany GmbH, getragen werden.

Die abschließende förmliche Beauftragung der erforderlichen Planungs- und Gutachterleistungen erfolgt in den nächsten nichtöffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates. Wenn sich kein anderer Sachverhalt mehr ergibt, ist der Marktgemeinderat grundsätzlich damit einverstanden, dass die Hauptplanungsleistung durch das Planungsbüro Wipflerplan aus Pfaffenhofen a. d. Ilm erbracht wird. Ergeben sich Gründe, ein anderes Büro zu beauftragen, so kann die Verwaltung dies ebenfalls vorab festlegen. Eine Beauftragung muss grundsätzlich immer auf Grundlage der geltenden HOAI erfolgen und vom Marktgemeinderat genehmigt werden.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 31.01.2019

Franz Obesser
1. Bürgermeister

Klaus Mayershofer
Schriftführung