



Niederschrift über die 47. Sitzung des Marktgemeinderates am 24.07.2024 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 12.06.2024
- 3 Bekanntgaben;
Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in der vorausgegangenen nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
- 3.1 Bekanntgaben;
Präsentation der Gestaltungsvorschläge der Ehrenbürger und Ehrenbürgerinnen sowie der geehrten Bürgerinnen und Bürger des Marktes Markt Indersdorf
- 3.2 Bekanntgaben; „Blaulicht-Ehrenamtsfest“ am Samstagabend, 06.07.2024 im Feuerwehrhaus Indersdorf
- 3.3 Bekanntgaben;
Bewerbung um eine Mietwohnung des Marktes Markt Indersdorf am Greta-Fischer-Weg 2
- 3.4 Bekanntgaben;
Veröffentlichung der Zensusergebnisse 2022 durch das Statistische Bundesamt
- 4 Jahresbericht 2023 "Fachstelle Wohnen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit"
- 5 Antrag;
Burschen- und Madlverein Indersdorf e. V. für eine Maibaumschiene am Marktplatz
- 6 Antrag;
Waldkindergarten Markt Indersdorf e.V. - auf Übertragung des Betriebskostenzuschusses aus 2023
- 7 Antrag;
Bürgerantrag Rad- und Gehweg zwischen Hirtlbach - Arnbach
- vorgezogen, vor TOP 6 behandelt -
- 8 Neubau Feuerwehrhaus Eichhofen;
Vorstellung Planungsstand

- 9 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Fl.Nr. 648 Gemarkung Markt Indersdorf gemäß § 25 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- 10 Bauleitplanung;
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 „Birkenstraße“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung;
Billigung des Planentwurfs mit Änderungen und Ergänzungen;
Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 11 Bauleitplanung;
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 II „Unteres Eisfeld“ im vorher kombinierten Verfahren nach §§ 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB);
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB;
Billigung des Planentwurfs;
Beschluss zur Erstellung der Vorprüfung des Einzelfalls für die Anwendung der Reparaturregel gemäß §§ 215a i.V.m. 13a und 13 BauGB;
Empfehlung zur Durchführung der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls
- 12 Möglicher Ersatzneubau Haus für Kinder, an anderem Standort

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

Sach- und Rechtslage:

Der Erste Vorstand des TSV Indersdorf, **Herr Bernhard Wetzstein** berichtet vom Hochwasser am 02.06.2024 und den dabei entstanden enormen Schäden an Sportanlagen und Sportheim. Des Weiteren führt er aus, dass der TSV beim Starkregenereignis am 21.07.2024 nur durch rasches Eingreifen knapp einer erneuten Katastrophe entgangen ist. Er fragt an, ob es neben den bekannten Wetterberichten keine weiteren Instrumente gibt, die kurzfristig, schnell und ortsnah vor drohenden Überflutungen warnen.

Der Vorsitzende entgegnet, dass diese Frage in den vergangenen Wochen bereits mehrfach gestellt wurde, der Markt auch nur über die bekannten Wetter- und Unwettervorhersagen online oder auch als App verfügt. Auch eine Nachfrage beim Landratsamt Dachau als Katastrophenschutzbehörde ergab hier kein anderes Ergebnis.

Er verweist auch auf die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt veröffentlichten Pegelstände der Glonn, die in Odelzhausen und in Hohenkammer ermittelt werden.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 12.06.2024

Sach- und Rechtslage:

Die Niederschrift über die vorherige öffentliche Sitzung wurde dem Marktgemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Die Marktgemeinderatsmitglieder haben Kenntnis vom Inhalt.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der vorherigen öffentlichen Sitzung werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

TOP 3 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 12.06.2024

TOP 9 Vergaben; Kläranlage Markt Indersdorf, BA 2C - Faulung, HLS

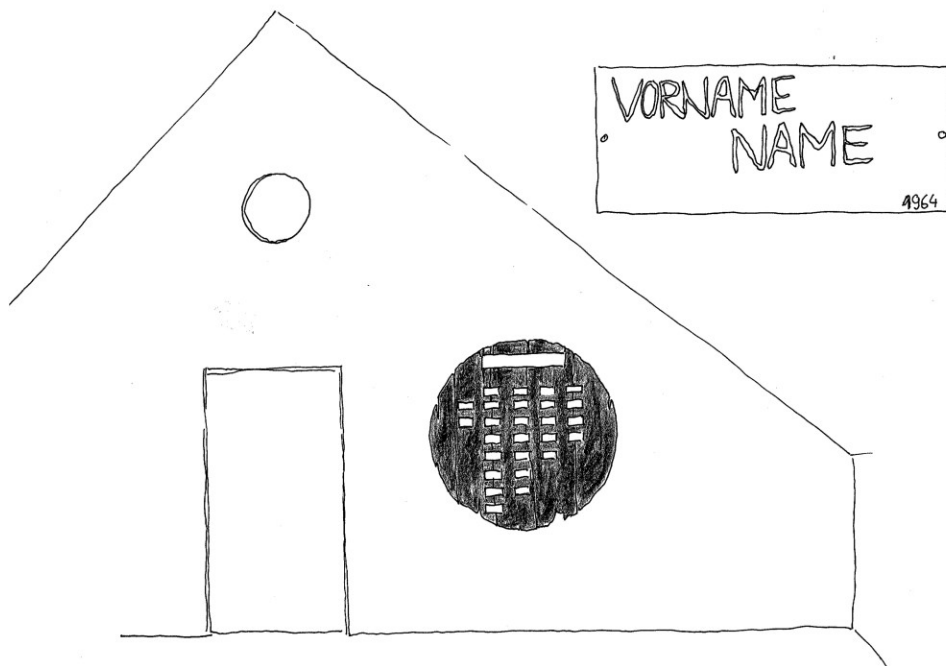
Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigte den Vorsitzenden zur Beauftragung der Firma Stingl GmbH.

TOP 3.1 Bekanntgaben; Präsentation der Gestaltungsvorschläge der Ehrenbürger und Ehrenbürgerinnen sowie der geehrten Bürgerinnen und Bürger des Marktes Markt Indersdorf

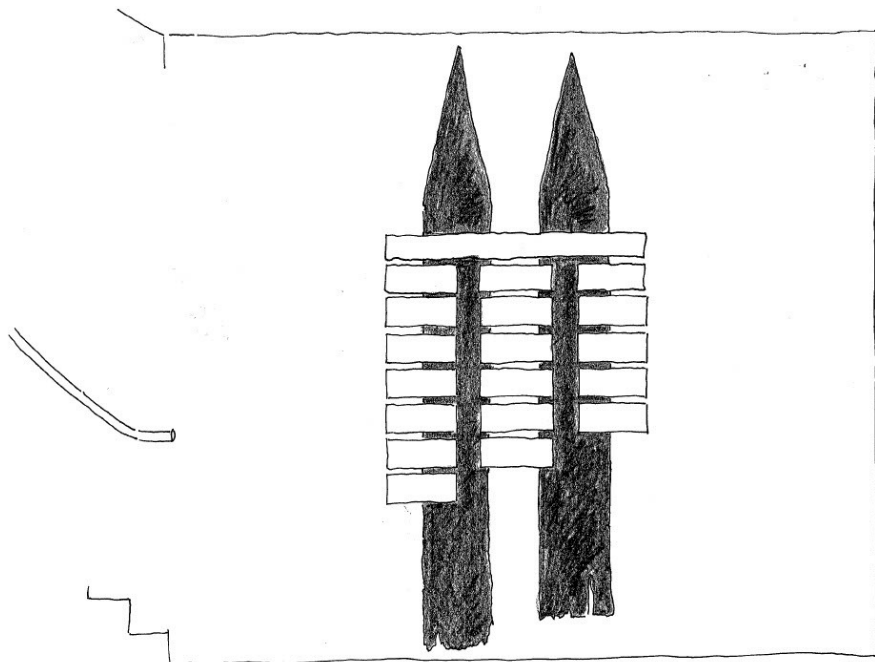
Sach- und Rechtslage:

Der Indersdorfer Künstler, Stefan Allmann, präsentiert in der Sitzung seine Vorschläge zur neuen Gestaltung der Präsentation der Ehrenbürger und Ehrenbürgerinnen, sowie der geehrten Bürgerinnen und Bürger des Marktes Markt Indersdorf im Rathaus (Präsentation im RIS).

1. Großer Sitzungssaal



2. Foyer



TOP 3.2 Bekanntgaben; „Blaulicht-Ehrenamtsfest“ am Samstagabend, 06.07.2024 im Feuerwehrhaus Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Das Fest war ein Dankeschön seitens der Marktgemeinde an alle ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Hochwasserkatastrophe am 1. Juniwochenende für ihren außerordentlichen Einsatz und die große geleistete Hilfe. Über 140 Gäste wurden in gemütlicher und ungezwungener Runde vom

Gasthaus & Metzgerei Josef Gschwendtner, Langenpettenbach, wie gewohnt, hervorragend verköstigt. Für Getränke war ebenfalls gesorgt, auch wenn sich im Laufes des Abends das Bier zu Ende neigte ... unsere Freiwilligen Feuerwehrmänner und -frauen, wie gewohnt zupackend, rückte aus und sorgten kurzentschlossen für Nachschub.

Im Anschluss an das Essen gab es eine kleine Verlosung unter allen ehrenamtlichen Helfern: Frau Nicole Kleinheinz aus Eichhofen spendete 5 Massagegutscheine, von der Schlosswirtschaft Mariabrunn wurden 5 Wertgutscheine und 6 Flaschen Rotwein zur Verfügung gestellt. Die 3. Bürgermeisterin und Marktgemeinderätin, Annemarie Wackerl, sorgte als Losfee für eine gerechte Verteilung.

Ein herzliches Vergeltsgott auch nochmal an alle, die das Fest möglich gemacht haben, vor allem aber auch an die Familie Gschwendtner, die die komplette Verköstigung auf ihre Kosten übernommen hat, und alle Spender der Geschenke, die in die Verlosung eingeflossen sind.



TOP 3.3 **Bekanntgaben; Bewerbung um eine Mietwohnung des Marktes Markt Indersdorf am Greta- Fischer-Weg 2**

Sach- und Rechtslage:

Der Markt Markt Indersdorf schafft im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms durch den Freistaat Bayern erneut bezahlbaren Wohnraum innerhalb der Gemeinde. Bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt der Markt den örtlichen Bedarf der Gemeindebürger, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Marktes sowie spezifische soziale Aspekte.

Aktuell werden **9 gemeindliche Wohnungen** in unterschiedlichen Größen am **Greta-Fischer-Weg 2** (beim Wasserturm) gebaut, welche zum 01. Dezember 2024 bezugsfertig sind. Der Mietpreis beträgt anfänglich 12,50 € je Quadratmeter.

Ein Bewerbungsformular befindet sich ab Donnerstag 25.07.2024 auf der gemeindlichen Homepage unter: <https://greta-fischer-weg.markt-indersdorf.de>

Mit einer Zu- oder Absage kann Ende August 2024 gerechnet werden. Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht.

Wir würden uns freuen, wenn wir zahlreiche Bewerbungen von Ihnen erhalten.



TOP 3.4 **Bekanntgaben; Veröffentlichung der Zensusergebnisse 2022 durch das Statistische Bundesamt**

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Zensus 2022 wurde von den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder zum Stichtag am 15. Mai 2022 ermittelt, wie viele Menschen in Deutschland leben, wie sie wohnen und arbeiten. Weiterhin stellt der Zensus 2022 Informationen zu Haushalten und Familien sowie deren Wohnsituation bereit.

Die Veröffentlichung aller Ergebnisse inklusive der amtlichen Einwohnerzahlen des Zensus 2022 sind seit 25. Juni 2024 zu finden unter [Ergebnisse - Zensus 2022](https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/inhalt.html) (<https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/inhalt.html>)

Die Ergebnisse liefern Informationen zu den Bevölkerungszahlen, zur Bevölkerungsstruktur in Bund, Ländern und Kommunen sowie zu Bildung und Erwerbstätigkeit. Außerdem liefert der

Zensus 2022 Daten zu Wohnungen und Gebäuden in Deutschland, etwa zur Wohnungsgröße, zu Nettokaltmieten, zum Energieträger der Heizung oder zum Wohnungsleerstand.

TOP 4 Jahresbericht 2023 "Fachstelle Wohnen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit"

Sach- und Rechtslage:

Der Markt ist seit dem Jahr 2019 an der „Fachstelle Wohnen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit“ des Caritas-Zentrums Markt Indersdorf beteiligt.

Dem Gremium wurde ein statistischer Jahresbericht für das Jahr 2023 vorgelegt (Präsentation siehe RIS).

TOP 5 Antrag; Burschen- und Madlverein Indersdorf e. V. für eine Maibaumschiene am Marktplatz

Sach- und Rechtslage:

Folgender Antrag vom Burschen- und Madlverein Indersdorf e. V. ging in der Verwaltung ein:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, der Burschen- und Madlverein Indersdorf e. V., den Bau einer neuen Maibaumschiene.

Da von der alten Schiene keine genauen Pläne oder Statikberechnungen vorhanden sind und diese äußerlich schon nicht mehr einwandfrei ist, muss eine neue gebaut werden. Der jetzige Standort wurde aufgrund des Steidle Wirts und des Reischl Hofes (welcher in absehbarer Zeit auch nicht mehr in der Form existieren soll) gewählt.

Dies war für uns der Anlass über einen neuen Standort des Maibaums nachzudenken, da wir der Meinung sind, dass sich der Indersdorfer Maibaum perfekt am Marktplatz, der Ortsmitte und das Zentrum Indersdorfs, integrieren würde.

Über den genauen Standort und den möglichen Ablauf dieses Projektes haben wir bereits mit Herrn Blumenschein und Frau Waltinger gesprochen. (ausgelegt für eine Höhe von ca. 30 - 35 m)

Für uns ansässige Burschen und Madln ist es eine große Ehre das Maibaumaufstellen in der Gemeinde Indersdorf ausrichten zu dürfen. Der Bau dieser neuen Schiene würde uns um so mehr motivieren auch in ferner Zukunft das Maibaumaufstellen mit großer Freude zu übernehmen.

Falls eine finanzielle Unterstützung unseres Vereins gewünscht ist, sind wir dazu jederzeit bereit.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Viele Grüße

1. Vorstand

Burschen- und Madlverein Indersdorf e.V.

Register-Nr.: VR 202283

1. Vorstand: Quirin Strauß
Hans-Strixner-Str. 22
85229 Markt Indersdorf
www.bmv-indersdorf.de

Mit der Verwaltung wurde aufgrund von Einbauten und Spartenlage ein möglicher neuer Standort des Maibaums im Bereich zwischen Marktplatz 3 und 4 ermittelt. Der Standort ist weit genug von Parkplätzen, Fußgängerweg und Fahrradständern entfernt.

Da der Standort auf öffentlichem Grund gewünscht ist sollte das Fundament mit Maibaumschienen vom Markt erstellt werden (incl. Statik).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachverhalt und hat gegen den Standort und das Vorgehen keine Einwände.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 6 Antrag;
Waldkindergarten Markt Indersdorf e.V. - auf Übertragung des Betriebskostenzuschusses aus 2023**

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 16.06.2024 berichtet der Vorstand des Waldkindergarten Markt Indersdorf e.V. „die Eichhörnchenbande“ über die finanzielle Abwicklung des Jahres 2023 und zeigt Maßnahmen auf, die für 2024 geplant sind (siehe Anlage).

Da das Jahr 2023 aufgrund von großen Spenden und einer höher als erwarteten staatlichen Förderung besser als budgetiert abschließt, war der in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.05.2023 zugesagte Zuschuss in Höhe von 14.260 € (wovon 11.408 € im Juni 2023 ausbezahlt wurden) nicht vollumfänglich zum Defizitausgleich notwendig.

Der Vorstand fragt nun an, ob der noch nicht ausbezahlte Zuschuss zum Ausgleich für ein in 2024 erwartetes Defizit verwendet werden kann.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt noch nicht verbrauchte Mittel des Betriebskostenzuschusses aus 2023 (Beschluss vom 24.05.2023) auf ein entstehendes Defizit in 2024 vorzutragen. Die Schlussrate von 2.852 € wird nach Vorlage der Vereins-Haushaltsrechnung 2024 ausbezahlt.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 7 Antrag;
Bürgerantrag Rad- und Gehweg zwischen Hirtlbach - Arnbach
- vorgezogen, vor TOP 6 behandelt -**

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail vom 23. Juni stellt Frau Daniela Renkl aus Hirtlbach nachfolgenden Antrag:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Obesser,

durch das Hochwasser wurde die Straße zwischen Hirtlbach und Arnbach schwer beschädigt. Mir ist bewusst, dass Sie und Ihr Team viel zu erledigen haben, jedoch möchten wir es als Anlass nehmen und Sie bitten zu prüfen, inwiefern die Berücksichtigung eines Gehwegs/Radwegs im Rahmen der Reperaturarbeiten möglich ist.

Vielen Bürgern aus den Ortsteilen Hirtlbach und Hörgenbach liegt dieses Thema, insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit, sehr am Herzen. Beigefügte Unterschriftenliste untermauert dies.

Die Strecke ist kurvig und gerade im Berufsverkehr, sehr gut und schnell befahren. Zur aktuellen Jahreszeit ist zudem das Gras hoch gewachsen somit die Nutzung zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad sehr gefährlich.

Der Ausbau würde zu einer sicheren und verbesserten Anbindung an die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle sowie an die Bahnwege/ Radwege Richtung Markt Indersdorf (z.B. auch, um mit dem Fahrrad in die Schule zu fahren) und Richtung Erdweg führen.

Leider gibt es in keine Richtung aus Hirtlbach einen Geh- oder Radweg daher müssen wir an den Hauptstraßen entlangfahren, durch meine Unterschriftensammlung habe ich von einigen Bewohnern erfahren, dass sie öfters mit dem Rad fahren würden, jedoch ist es Ihnen zu gefährlich vor allem mit Kindern. (Darüber hinaus ist auch kein Feldweg geteert. Eine längere Umfahrung ist daher nur bedingt möglich, da diese - besonders bei den aktuellen Wetterbedingungen - immer wieder ausgeschwemmt und schlecht zu befahren sind)

Daher ist die Anbindung Hirtlbach - auch im Vergleich zu anderen Gemeinden im Umkreis - ausbaufähig und ein Gehweg/ Radweg in Richtung Arnbach sehr bedeutend für die o.g. Ortsteile.

*Um die enormen Kosten zu reduzieren, wäre ggfl. der Ausbau nur eines Teils, z.B. im Anschluss an einen geteerten Feldweg, ein umsetzbarer Kompromiss?
Ggfls. ist auch die baumaßliche Vorbereitung (an der Brücke) für einen Ausbau im Folgejahr bereits ein erster Schritt?*

Ich danke Ihnen für Ihre Zeit und freue mich über eine positive Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Renkl“

Dem Antrag liegen 5 Unterschriftenlisten mit insgesamt 133 Unterstützer-Unterschriften bei.

Die Leiterin des technischen Bauamts, Frau Andrea Waltinger, sowie Herr Alexander Schwindel vom Ingenieurbüro Herbert Heinhaus stellen in einer umfangreichen Präsentation (siehe RIS) die möglichen Sanierungsvarianten an der Gemeindeverbindungsstraße Hirtlbach – Arnbach vor.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag. In einer der nächsten Marktgemeinderatsitzungen wird die Verwaltung eine entsprechende Vorlage erarbeiten und dem Marktgemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Gemeindeverbindungsstraße Hirtlbach - Arnbach wird analog zum Bestand (vor dem Schaden) wiederhergestellt.

Beim Freistaat Bayern sind die möglichen Fördermittel zu beantragen. Das Ingenieurbüro Heinhäus ist mit der Ausschreibung zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

TOP 8 **Neubau Feuerwehrhaus Eichhofen; Vorstellung Planungsstand**

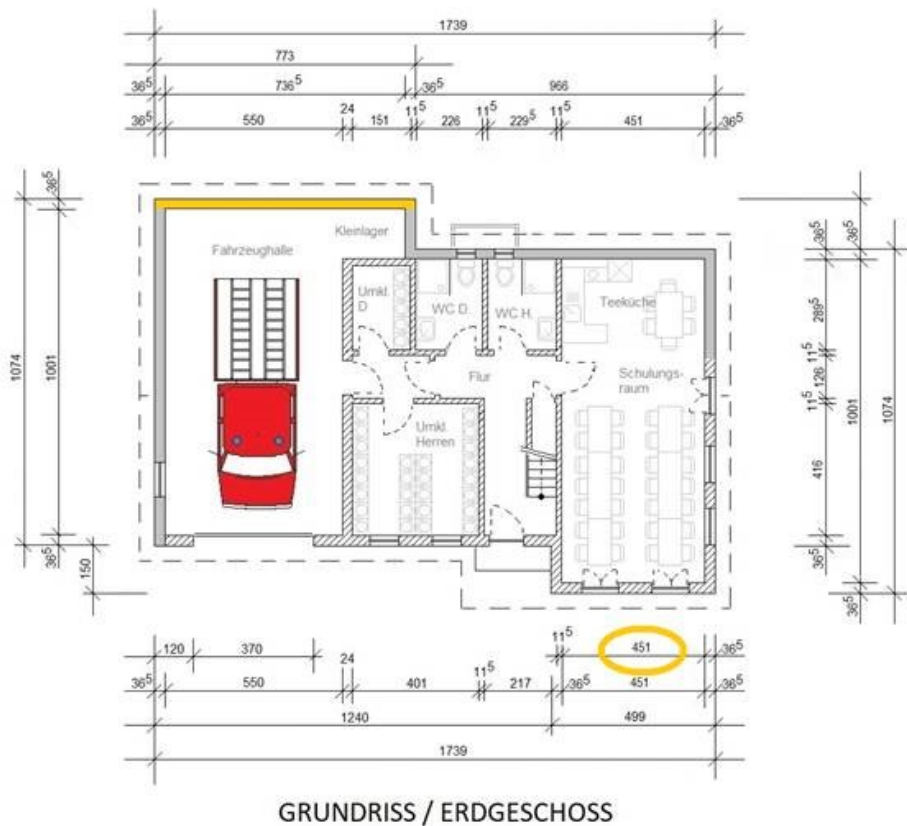
Sach- und Rechtslage:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 dem Neubau des Feuerwehrhauses in Eichhofen grundsätzlich zugestimmt.

Zwischenzeitlich wurde die Entwurfsplanung weiter optimiert und mit den Fachstellen sowie der Feuerwehrführung aus Eichhofen abgestimmt. Wichtigstes Kriterium war dabei, die Fördervoraussetzungen des Freistaats Bayern für den Neubau eines Feuerwehrhauses zu erfüllen. Der Stellplatz würde dann mit einem Festbetrag von rund 120.000 € gefördert werden.

Von Seiten der Verwaltung wurde bereits der notwendige Förderantrag gestellt, eine Förderzusage der Regierung von Oberbayern steht allerdings noch aus.

Finaler Planungsstand:



Die nächsten Schritte sind nun die Erstellung der Eingabeplanung, der Abriss des Altbestandes und die Beauftragung eines Projektsteuerers (mit Ausschreibung, Vergabe und Bauüberwachung).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen wie vorgeschlagen zu. Der Vorsitzende wird ermächtigt alles Notwendige zu beauftragen. Der Marktgemeinderat wird unaufgefordert über den weiteren Sachstand informiert.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

TOP 9 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Fl.Nr. 648 Gemarkung Markt Indersdorf gemäß § 25 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann der Markt Markt Indersdorf in Gebieten, in denen er städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihm ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

Mit einer Vorkaufssatzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand festgelegt. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Grundsätzlich muss der Markt das Vorkaufsrecht nicht in Anspruch nehmen. Es ist eine planerische Ermessensentscheidung, die zum Zeitpunkt des Verkaufsfalls zu entscheiden ist.

Gleichwohl bietet eine Vorkaufsrechtssatzung für den Markt eine wichtige Möglichkeit zur Sicherung seiner städtebaulichen Entwicklung. Verfügbarkeit über Grundstücke erleichtert die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen wesentlich, da ansonsten die Bauleitplanung in der Regel nur einvernehmlich mit Zustimmung des Grundstückseigentümers umgesetzt werden kann.

In der 45. nichtöffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 15.05.2024 wurde über einen möglichen Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Fl.Nr. 648 Gemarkung Markt Indersdorf gemäß § 25 Abs. 1 BauGB beraten. Der Marktgemeinderat kam zum Entschluss für die Fl.Nr. 648 Gemarkung Markt Indersdorf eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (Hausnummern 11 und 12). Diese werden derzeit nicht genutzt. Hausnummer 12 beherbergte seinerzeit das Klosterbräu mit Gastwirtschaft und dem nördlich anschließenden Biergarten. Eine Gaststättennutzung erfolgt derzeit nicht. Das Gebäude ist erheblich sanierungsbedürftig. Trotz entsprechender Zusagen des früheren und jetzigen Grundstückseigentümers, die beiden sanierungsbedürftigen Gebäude Marienplatz 11 und 12 mit den Erlösen aus der von ihm realisierten Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Hausnummern 11 und 12 zu sanieren, ist bislang nicht erfolgt. Im Rahmen des durch Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiets ist für das neu ausgewiesene Baurecht im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Gebäude Marienplatz 11 und 12 ausschließlich Wohnbebauung errichtet worden. Der östlich des Biergarten liegende zusätzliche Bauraum ist bislang nicht ausgenutzt.

Es ist das städtebauliche Ziel des Marktes, für die denkmalgeschützten Gebäude Marienplatz 11 und 12 wieder eine ortskernbelebende Nutzung zu realisieren. Als städtebaulich wichtiger Teil gegenüber der Mariä-Himmelfahrt-Kirche kommt dabei beiden Gebäuden im Hinblick auf die Nutzung, Gestaltung und Kubatur eine ortsbildprägende besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Zur Sicherung der Umsetzung dieser Planungsziele wird vorgeschlagen, eine entsprechende Vorkaufsrechtssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 648 Gemarkung Markt Indersdorf zu erlassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt folgende Vorkaufssatzung für die Fl.Nr. 648 Gemarkung Markt Indersdorf, die mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft treten soll:

Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Markt Indersdorf für das Grundstück Fl.Nr. 648, Gemarkung Markt Indersdorf

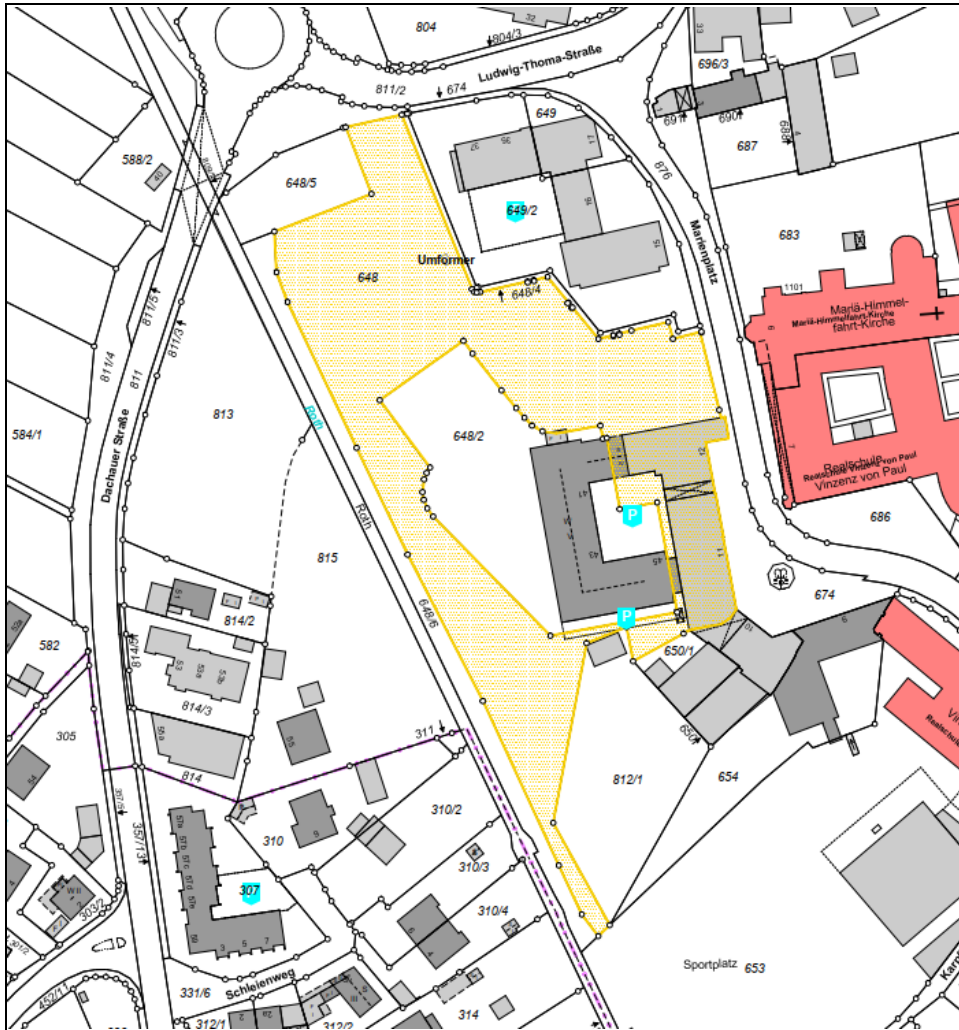
Marktgemeinderatsbeschluss vom 24.07.2024

Der Markt Markt Indersdorf erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 24.07.2024 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Grundstück Fl.Nr. 648 der Gemarkung Markt Indersdorf. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, gelb dargestellt:



§ 2 Vorkaufsrecht

Dem Markt Markt Indersdorf steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von dem Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Indersdorf, den

.....
Franz Obesser
Erster Bürgermeister

Siegel

Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann der Markt in Gebieten, in denen er städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihm ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass der Markt in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Für Teilbereiche des Grundstücks, für das die Vorkaufssatzung erlassen werden soll, besteht derzeit ein Bebauungsplan Nr. 62 „Klosterbräuareal-West“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Der Bebauungsplan wurde teilweise umgesetzt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 648 finden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (Hausnummern Marienplatz 11 und 12). Diese werden derzeit nicht genutzt. Hausnummer 12 beherbergt derzeit das Klosterbräu mit Gastwirtschaft und dem nördlich anschließenden Biergarten. Eine Gaststättennutzung erfolgt derzeit nicht. Das Gebäude ist erheblich sanierungsbedürftig. Trotz entsprechender Zusagen des früheren und jetzigen Grundstückseigentümers, die beiden sanierungsbedürftigen Gebäude Marienplatz 11 und 12 zu sanieren, ist bislang nicht erfolgt. Im Rahmen des durch Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet ist für das neu ausgewiesene Baurecht im rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Gebäude Marienplatz 11 und 12 ausschließlich Wohnbebauung errichtet worden. Der östlich des Biergartens liegende zusätzliche Bauraum ist bislang nicht ausgenutzt.

Es ist das städtebauliche Ziel des Marktes, für die denkmalgeschützten Gebäude Marienplatz 11 und 12 wieder eine ortskernbelebende Nutzung durch Gewerbe/Dienstleistung/Gastronomie mit Biergarten zu realisieren. Als städtebaulich wichtiger Teil gegenüber der Mariä-Himmelfahrt-Kirche kommt dabei beiden Gebäuden im Hinblick auf die Nutzung, Gestaltung und Kubatur eine ortsbildprägende besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Unter Aufrechterhaltung der Gebietsart „Mischgebiet“ soll für die beiden denkmalgeschützten Gebäude Marienplatz 11 und 12 eine zumindest überwiegend gewerblich/gastronomische Nutzung festgeschrieben werden. Dabei ist es ein besonderes Ziel des Marktes, die historische Gaststätte „Klosterbräu“ wieder gemeinsam mit dem nördlich anschließenden typischen Biergarten zu revitalisieren und in Betrieb zu nehmen.

Im Gebäude Marienplatz 11 soll erdgeschossig wieder eine Ladennutzung festgeschrieben werden. Das Obergeschoss kann gegebenenfalls für Personalwohnungen für die Gaststätte oder Fremdenzimmer/Hotelzimmer, die der Gaststätte zugeordnet sind, genutzt werden. Auch ist angedacht, Kommunales Wohnen im Obergeschoss zu realisieren. Die städtebauliche Zielsetzung soll durch eine Gliederung des Mischgebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB erreicht werden.

Die nördlich der Gebäude Marienplatz 11 und 12 gelegene private Grünfläche, die den ehemaligen Biergarten als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biergarten“ festsetzt, soll dauerhaft erhalten werden und einer Biergartennutzung im Zusammenhang mit der Gaststätte zugeführt werden. Für den westlich des Biergartens im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauraum soll dessen Nutzung geändert werden, insbesondere da dort eine Wohnnutzung aufgrund des benachbarten Biergartens im Osten und der intensiven Parkplatznutzung im Westen aus immisionsschutzrechtlichen Gründen äußerst problematisch erscheint. Zudem ist es ein städtebauli-

ches Ziel des Marktes, den Bauraum dem Gaststätten- und Biergartenbetrieb zuzuschlagen, um durch eventuelle Schankhütten, Eventbereiche, etc. den Gaststätten- und Biergartenbetrieb attraktiver zu machen.

Das Gebäude Marienplatz 11 kann gegebenenfalls alternativ für öffentliche Nutzungen (Gemeindebibliothek, Kulturamt, Verwaltung o. ä.) genutzt werden.

Östlich der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsstraße sind zahlreiche Parkflächen enthalten, die sich zum Teil auch auf den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung beziehen. Städtebauliches Ziel ist es dabei, auch bauleitplanerisch die notwendigen Stellplätze für eine Gaststättennutzung zu sichern und gegebenenfalls darüber hinaus öffentliche Stellplätze im Ortskern zu schaffen, insbesondere für Besucher der Mariä-Himmelfahrt-Kirche. Entlang der bereits im Eigentum des Marktes stehenden Fl.Nr. 648/6, auf dem ein öffentlicher Fußweg errichtet wurde, befinden sich auf ganzer Länge Flächen im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung. Diese Flächen sollen langfristig einer öffentlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsbereichen, Parkbänken, gegebenenfalls Spielplatz etc. planungsrechtlich gesichert und genutzt werden. Dadurch soll insbesondere die wichtige innerörtliche fußläufige Wegeverbindung auf der Fl.Nr. 648/6 städtebaulich von ihrer Funktionalität aufgewertet werden.

In einer Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Zielsetzungen wird deutlich, dass der Flächen-erwerb für die Umsetzung der vom Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen, die in der Änderung/Neuaufstellung eines Bebauungsplans münden sollen, deutlich vereinfacht und erleichtert werden. Dies ergibt sich daraus, dass der Markt bei der Überplanung von in seinem Eigentum stehenden Flächen allenfalls im Rahmen einer wirtschaftlichen Haushaltsführung gebunden ist, Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Bei Überplanung von Privatflächen ist der Eigentumsbelang nach anerkannter Rechtsprechung ein wesentlicher Gesichtspunkt der Abwägung und Planung insgesamt. Die Planungsspielräume schränken sich dadurch erheblich ein. Selbst bei Kooperationsbereitschaft eines Grundstückseigentümers und der Sicherung städtebaulicher Ziele über einen Bebauungsplan und begleitende städtebauliche Verträge ist der Markt hier im Rahmen der Eigentümerbelange und der Beschränkung des § 11 BauGB deutlich eingeschränkt. In einer Gesamtschau kommt daher der Marktgemeinderat zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen der Erwerb der Flächen auf der Grundlage einer Vorkaufssatzung notwendig, zumindest sinnvoll und anzustreben ist. Zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele beabsichtigt der Markt im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplans eine Nutzungskonzeption als Grundlage für eine nachfolgende Bauleitplanung zu erarbeiten.

Markt Indersdorf, den

.....
Franz Obesser
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

**TOP 10 Bauleitplanung;
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 „Birkenstraße“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3
Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung;
Billigung des Planentwurfs mit Änderungen und Ergänzungen;
Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Sach- und Rechtslage:

Die Marktgemeinde möchte im Ortsteil Niederroth den Wünschen nach Bauland nachkommen. Dabei soll, im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 33 „Birkenstraße“, die landwirtschaftlich genutzte Fläche in diesen integriert werden. Nachdem die vorhandene Bachstraße (vormals Birkenstraße) bereits das landwirtschaftliche Grundstück umschließt, liegt es nahe, die asymmetrisch entwickelte Bebauung abzurunden. So dient die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde parallel zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 22.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 durchgeführt.

Die vorliegenden Stellungnahmen sollen nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt werden.

Weitere Schreiben ohne Stellungnahmen oder Einwendungen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen. Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern I. bis V.).

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse Ziffern I. bis V):

I. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände bzw. mit der Feststellung, dass keine Belange berührt sind:

I.1. Formblatt der Gemeinde Vierkirchen vom 14.11.2023, Az.: gs

„...
Keine Einwände.
...“

I.2. eMail der Gemeinde Weichs vom 14.12.2023 (14:25)

„...
wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 „Birkenstraße“. Von der Gemeinde Weichs werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.
Die Belange der Gemeinde Weichs werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.
...“

I.3. eMail des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau – Außenstelle Fürstenfeldbruck vom 07.12.2023 (09:40)

„...
zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 "Birkenstraße" in der Gemeinde Markt Indersdorf gibt es von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Dachau weder Anregungen noch Einwände.
...“

I.4. eMail des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, vom 28.12.2023 (11:18)

„...“

*das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat **keine Einwände** gegen die Planung.*

...“

I.5. eMail der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern vom 17.11.2023 (11:06)

„...“

mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 "Birkenstraße" ist die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern einverstanden.

Belange unserer Gemeinde werden durch die Bauleitplanung der Gemeinde Markt Indersdorf nicht berührt. Ein Gemeinderatsbeschluss wird nicht für erforderlich erachtet. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

...“

I.6. eMail der Gemeinde Erdweg vom 28.11.2023 (10:10)

„...“

die Gemeinde Erdweg hat zu o.g. 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Birkenstraße“, Bebauungsplan Nr. 97 „Solarpark Stachusried“ und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „8. Änderung“, weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen, da die Belange der Gemeinde Erdweg nicht berührt werden. Wir bedanken uns für die Beteiligung an den Verfahren.

...“

I.7. eMail der Gemeinde Röhrmoos vom 21.12.2023 (10:03)

„...“

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 „Birkenstraße“ in Markt Indersdorf.

Die Gemeinde Röhrmoos hat keine Einwände. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

...“

I.8. Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.11.2023, Az.: 45-60-00/ VI-1571-23-BBP

„...“

*vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange **keine Einwände**.*

...“

I.9. eMail des Eisenbahn-Bundesamtes vom 27.11.2023 (12:14), Az.: 65195-651pt/011-2023#883

„...“

Ihr Schreiben ist am 14.11.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem Geschäftszeichen 65195-651pt/011-2023#883 bearbeitet.

Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 „Birkenstraße“ nicht berührt, da die Bahnlinie 5502 Dachau

- Altomünster ca. 300 Meter östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen **keine Bedenken**.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

...“

I.10. eMail der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 30.11.2023 (11:47)

”...“

zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Birkenstraße" sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

...“

I.11. eMail des Regionalen Planungsverbandes München, vom 11.12.2023 (09:13)

”...“

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

...“

I.12. Schreiben der bayernets GmbH vom 14.11.2023, Az.: E 2023.1767.01

”...“

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernetz GmbH. Aktuelle Planungen der bayernetz GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben **keine Einwände** gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

...“

I.13. Schreiben der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.12.2023

”...“

am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Niederroth in der Marktgemeinde Markt Indersdorf soll mit der Änderung des o.a. seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplans und Einbeziehung einer bisher landwirtschaftlich genutzten 0,41 ha großen Fläche an der Bachstraße im Bereich der Fl.-Nr. 121TF (vormals Birkenstraße) die planerische Grundlage für die Realisierung von Wohnbebauung, zum Teil für Wohnen im Einheimischenmodell gelegt werden. Es sollen Doppelhäuser im Westen und östlich davon vier Reihenhäuser mit Garagenhof im Süden entstehen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich und angrenzend bereits Wohnbauflächen dar; für den Änderungsbereich selbst wird im Änderungsentwurf Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Eine Verträglichkeit des Planvorhabens mit bestehenden gewerblichen Nutzungen nördlich sowie den Belastungen durch Verkehrslärm wurde gutachterlich durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit Bericht Nr. 7469.1/2022-RK nachgewiesen.

Gegenüber der kleinräumigen ortsabrundenden Bebauung bestehen keine Anmerkungen oder Einwände; die differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sind zu befürworten.

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Weitere Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 24.07.2024 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Sammel-Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag zu den Ziffern I.1. bis einschließlich I.13. werden zur Kenntnis genommen.

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

II. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden**II.1. Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz vom 22.11.2023**

„...
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
Gewerbelärm

In der Begründung des Bebauungsplans ist unter Nr. 7.5 geschrieben, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) tags mindestens um 22 dB(A) unterschritten wird. In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 7869.1/2022-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 09.02.2022, ist jedoch berechnet worden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm nur um 19,7 dB(A) unterschritten wird. Wir bitten diesen Fehler zu beheben.

Verkehrslärm

Im Umweltbericht unter Nr. 2.2 wird auf die Staatsstraße St 20250 verwiesen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Straße um die St 2050 handelt.

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.“

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Hierbei handelt es sich einerseits um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die den mehrfachen Planänderungen geschuldet war, andererseits um den Hinweis zum Nicht-Vorhandensein eines Störfallbetriebes. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden. In der Begründung werden die fehlerhaften Daten und der Hinweis zu den Störfallbetrieben berichtigt bzw. ergänzt.

II.2. eMail des Bayerischen Landeskriminalamtes vom 21.11.2023 (13:45)

„...“

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir in unserer Funktion als zentrale Betriebsstelle für den Digitalfunk für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben Ihre Anfrage vom 14.11.23 bzgl. der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 33 "Birkenstraße" geprüft.

Derzeit hat die AS BY im Ergebnis **keine Einwände** gegen das Vorhaben.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass ggf. auch Betreiber von kommerziellen Mobilfunk-/Netzdiensten bedeutende Serviceleistungen für den Betrieb des Digitalfunk BOS erbringen.

Insoweit bezieht sich unsere Bewertung auf die bei der AS BY verantworteten Bestandteile des Digitalfunk BOS, nämlich die Sicherstellung der Versorgung mit Digitalfunk BOS und, damit zusammenhängend, das im Aufbau befindliche (neue) Zugangsnetz in Netzhoheit der AS BY. Das derzeitige Zugangsnetz für den Digitalfunk BOS im Bestand wird hingegen von der Firma Vodafone geplant, aufgebaut und betrieben. Der AS BY sind zwar die Topologien der einzelnen logischen Verbindungen bekannt, jedoch nicht die Streckenführung im Detail. Aus diesem Grund ist es insbesondere geboten, die Firma Vodafone in die Planungen einzubeziehen.

Sofern die Firma Vodafone die beauftragten Verbindungen für den Digitalfunk BOS über andere Netzbetreiber realisiert, könnte sie mit Ihrer Information zur geplanten Maßnahme die Klärung herbeiführen.

Eine entsprechende Anfrage bei Vodafone kann, sofern noch nicht geschehen, an folgende email-Adresse gerichtet werden: Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Marktgemeinde begrüßt, dass von Seiten des LKA keine Einwände vorliegen.

Zum Thema des LKA als autorisierte Stelle Bayern Digitalfunk (AS BY) wird substantiiert nicht vorgebracht, welcher Belang durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt sein kann. Entsprechend der Ausführungen der Begründung zu der Richtfunkverbindung (Ziffer 2.5.3) sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

II.3. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 17.11.2023, Az.: ROB-2-8314.24_01_DAH-8-20-6

„...“

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde beabsichtigt im Ortsteil Niederroth mit einem Umgriff von ca. 0,4 ha die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau, u.a. in einem kommunal geförderten Einheimischen Modell. Geplant ist ein vierspänniger Reihenhausriegel sowie zwei Doppelhäuser. Das Plangebiet ist aktuell bereits in großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt und soll als allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche festgesetzt werden. Das Areal schließt im Westen an bestehendes Siedlungsgebiet mit Einzelhaus und Doppelhausbebauung an. Nördlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftliches Gebäude mit einer Teilnutzung als Käserei.

Bewertung

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, RP 14 B II 1 G 1.2). Der Bedarfsnachweis an Wohnbauflächen wird in der Begründung zur Bauleitplanung geführt. Es wird auf ein Bevölkerungswachstum sowie die Lage im Bereich eines angespannten Wohnungsmarktes verwiesen. Die vorliegende Planung trägt diesem Wachstum Rechnung. Allerdings wird vor dem Hintergrund des demogra-

phischen Wandels und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung zusätzlich zur Innenentwicklung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern empfohlen, sich intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und auch barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein (vgl. LEP 3.1.1 G).

Bei Ausweisung von Siedlungsgebieten außerhalb des Hauptortes wird auf die Zielsetzung des Regionalplans verwiesen, bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten (RP 14 B II 1 Z 1.7). Ein S-Bahn-Haltepunkt ist in Niederroth vorhanden, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV damit gegeben.

In Bezug auf die Vorgaben zum Immissionsschutz im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung im Norden des Plangebiets sowie die Schienentrasse östlich des Ortsteils wird die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde empfohlen.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Der Marktgemeinderat begrüßt die Ausführung der höheren Landesplanung. Die Einbindung des Landratsamtes Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz ist erfolgt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Sammel- Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag der Ziffern II.1. bis einschließlich II.3. werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend des Behandlungsvorschlages (Korrektur, Nicht-Vorhandensein eines Störfallbetriebes) geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

III. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die in einem nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt werden:

III.1. Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München vom 21.12.2023, Az.: 4-4622-DAH 08-48996/2023

„...“

im Folgenden nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung zum oben genannten Bebauungsplan.

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Mit Schreiben vom 19.04.2023 haben Sie uns das Entwässerungskonzept von Seidl & Partner mbB Beratende Ingenieure übermittelt. Wie in unserer Stellungnahme vom 04.05.2023 an Seidl & Partner geschrieben, haben wir das vorgelegte Konzept nicht überrechnet oder im Detail überprüft, da es über unsere personellen Möglichkeiten hinausgeht, auch Vorplanungen vollständig und rechtsgültig zu prüfen. Dennoch halten wir das Konzept zur Entwässerung für grundsätzlich sinnvoll.

In diesem von Ihnen beauftragten Konzept wird dargestellt, dass das anfallende Regenwasser der Gebäude jeweils einzeln gesammelt, einer Zisterne zugeführt und dort versickert werden soll.

Diese Lösung ist grundsätzlich sinnvoll und zu begrüßen.

Im uns vorliegenden Entwurf zur Satzung ist von dieser Lösung und dem Konzept nichts mehr zu finden. Stattdessen soll die Entwässerung gemäß Ziffer 3.6 der Hinweise zentral über einen Regenwasserkanal in den Holzgraben erfolgen.

Offensichtlich widerspricht diese Vorgabe den Erkenntnissen des von Ihnen beauftragten Konzepts zur Entwässerung des überplanten Gebiets. Zudem widerspricht diese Vorgabe den geltenden Gesetzen und technischen Regeln, da die Beseitigung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers vor Ort über Versickerung stattfinden muss, sofern dies mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist.

Sofern nicht nachgewiesen wird, dass mit verhältnismäßigem Aufwand eine Versickerung zumindest von Teilen des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist eine direkte Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht zulässig. Insbesondere im Hinblick auf zunehmende Trockenphasen ist eine möglichst schnelle Ableitung unseres Wassers und damit verbunden eine weitere Verringerung unserer Grundwasserneubildungsraten nicht mehr zeitgemäß. Das Wasserwirtschaftsamt wird jede Lösung, die ohne zwingenden Grund auf eine Versickerung vor Ort verzichtet, ablehnen.

Bitte beachten Sie auch, dass im Fall der Ableitung die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers zu berücksichtigen wäre und hier eventuell ebenfalls Einschränkungen und zumindest die Erfordernis; einer Rückhaltung vorhanden sein werden.

Wir empfehlen daher dringend die Prüfung und soweit möglich Umsetzung der Vorschläge des oben genannten Konzepts von Seidl & Partner.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Hierbei handelt es sich einerseits um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die den mehrfachen Planänderungen geschuldet war. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird der Hinweis C 3.6 entsprechend den Ausführungen der Begründung (Entwässerungskonzept Seidl&Partner) redaktionell berichtigt.

2. Starkregenereignisse

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Hanglage empfiehlt es sich Festsetzungen zur Vorsorge gegen derartige Ereignisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. der Zufahrt wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

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

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Der Anregung kann gefolgt werden. Bereits in der Begründung (Ziffer 7.3) wurde auf die Eigenvorsorge in Bezug auf Starkregenereignisse hingewiesen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird der Hinweis zu Starkregen bzw. wild abfließendem Wasser entsprechend den Ausführungen des WWA ergänzt.

III.2. Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 17.11.2023

...“

zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Wir bitten, bei den konkreten Bauverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Niederroth. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Markt Indersdorf und weitere Ortsfeuerwehren.

3. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Grundlage dafür ist das DVGW-Arbeitsblatt W405. Nach derzeitiger Planung ist anzusetzen

- Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse ≤ 3
- $0,3 \leq GFZ \leq 0,7$
- Gefahr der Brandausbreitung „klein“

Somit ergibt sich ein Löschwasserbedarf von mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über min. 2 h.

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von $1600 \text{ l}/\text{min}$ ($96 \text{ m}^3/\text{h}$) über mindestens 2 h bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

4. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

5. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

6. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschoss (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet. Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Ziffer 1:

Die Ausführungen zu den gesetzlichen Regelungen sind unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Ziffer 2:

Mit der Aussage wird wohl unterstellt, dass die Hilfsfristen eingehalten werden können. Auf die Ausführung zum vorsorgenden Brandschutz der Begründung (Ziffer 4.5) wird verwiesen.

Ziffer 3:

Die Ausführungen werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, etc.) berücksichtigt, die Löschwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe, Markt Indersdorf (Begründung Ziffer 4.3) gesichert. Hierzu wurde vom Zweckverband am 06.02.2024 eine Leistungsmessung des Hydranten OH 1727 (Bachstraße 111a) durchgeführt. Für die beiden südlich liegenden Unterflurhydranten wurde eine Wassermenge von ca. 120 m³/h (bei 2,5 bar) bis ca. 142 m³/h (bei 1,5 bar) gemessen und bestätigt, dass eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h erreicht wurde. Für den südlich der Parzelle Nr. 5 liegenden Unterflurhydrant (UH394) kann von einer ähnlichen, wenn nicht gleichen, Löschwassermenge ausgegangen werden.

Damit werden die im Arbeitsblatt W 405¹ enthaltenen technischen Regeln für das geplante Wohngebiet mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h deutlich überschritten.

Ziffer 4:

Die Ausführungen werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt. Auf die Ausführungen zum vorsorgenden Brandschutz der Begründung (Ziffer 4.5) wird verwiesen.

Ziffer 5 und Ziffer 6:

Die Ausführungen werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt. Auf die Ausführung zum vorsorgenden Brandschutz der Begründung (Ziffer 4.5) wird verwiesen. Aufgrund des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und der traufseitigen Außenwand - und Firsthöhen können nur Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 errichtet werden, die keines Hubrettungsfahrzeuges bedürfen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

III.3. Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft 17.11.2023

„...“

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

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

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

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

¹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, 02-2008

Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28 – 30 t, da die Entsorger vermehrt Elektro - LKW's einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

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

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

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

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

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

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

1.4 Durchfahrtshöhe

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

1.5 Wendeanlagen

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

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

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

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

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, etc.) berücksichtigt. Entsprechend den Ausführungen der Begründung (Ziffer 5.4) wird nur der Straßenraum planungsrechtlich gesichert. Auf eine funktionale Trennung (Fahrbahn, Gehweg, begrünter Seitenstreifen) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Bislang war in der Straßendetailplanung (Variante 3 i.d.F. vom 27.02.2023), die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, eine Fahrbahnbreite von 4,5 m (Wohnweg nach RAST) vorgesehen. Diese soll auf Anregung der kommunalen Abfallwirtschaft auf 5,0 m vergrößert werden.

Aktuell ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Fahrbahn vorhanden, über die die östlich liegenden Grundstücke (Bachstraße Hausnummern 125, 127, 129, 131 und 133 mit Wendehammer) abfalltechnisch entsorgt werden. Damit ist von einer Bestandssituation auszugehen.

Dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wird die Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung (insbesondere bei Spartengesprächen) weitergeleitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

2. Sonstige Hinweise

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

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

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

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

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Ausführungen werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbau, etc.) berücksichtigt. Für die im WA1 gelegenen Grundstücke der Hausgruppen (Reihenhäuser) können die Sammelbehälter an den Leerungstagen im Bereich des Garagen- und Stellplatzhofes straßennah bereitgestellt werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Rechtsgrundlagen

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“;
- Nr. 2 DGUV Information 214-033;
- RSt 06
- StVZO
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.
Sh. hierzu auch Stellungnahme und Beschlussbuchauszug aus 2005

...“

III.4. Bayerwerk Netz GmbH, vom 18.12.2023, Az.: TBUP Bi 10285 mit Lageplan M: 1:750 vom 18.12.2023

„...“

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

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

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

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Bayerwerk Netz GmbH verweist auf vorhandene Leitungen, die sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Diese werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbau, etc.) berücksichtigt. Die Neuverlegung von Niederspannungsleitungen kann im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Bei einer Transformatorenstation handelt es sich um eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO die dem Nutzungszweck dient. Diese ist im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO kann diese auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse kann eine Fläche für eine Transformatorenstation jedoch nicht zur Verfügung gestellt

werden. Dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wird die Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung (insbesondere bei Spartengesprächen) weitergeleitet.

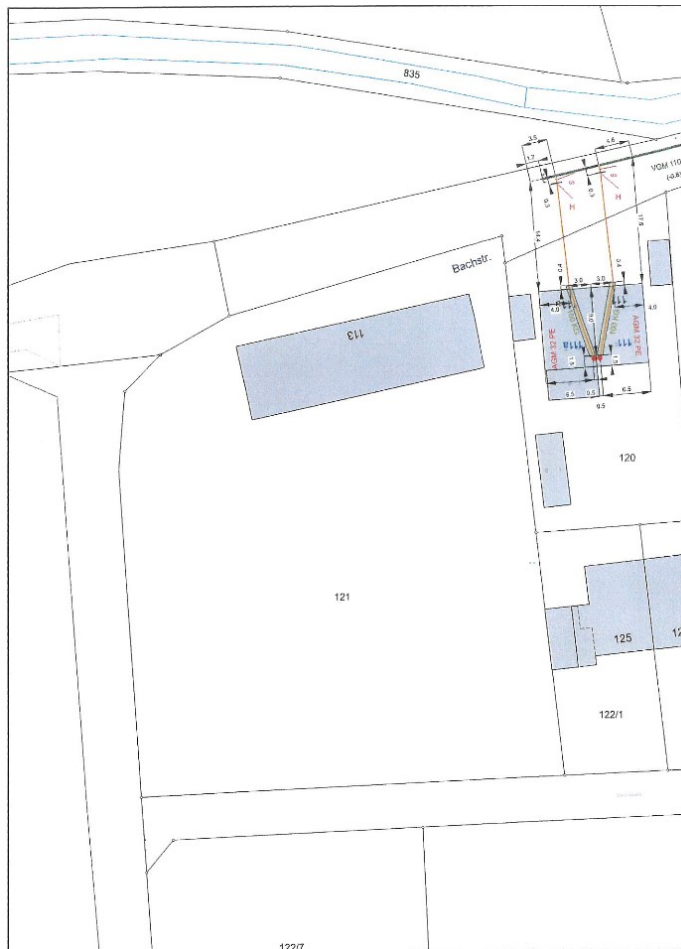
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

III.5. Energienetze Bayern vom 14.11.2023 mit Übersichtslageplänen Gasleitung 1:1.000/1:500 vom 14.11.2023, Merkblatt (Schutzanweisung nicht übernommen)

„... mit Schreiben vom 14.11.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 2. Änderung Birkenstraße informiert.

Bei Interesse und Wirtschaftlichkeit können wir die Objekte mit Erdgas versorgen. In dem Bereich liegen Erdgasleitungen. Merkblatt Schutzanweisung beachten.





“
...
Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Energienetze Bayern GmbH verweist auf vorhandene Leitungen, die sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Diese werden - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbau, etc.) berücksichtigt. Die Neuverlegung von Erdgasleitungen kann im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wird die Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung (insbesondere bei Spartengesprächen) weitergeleitet. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

III.6. **Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 15.12.2023, Vorgang 2023685, ID1012051**

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

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Wir haben hier auch keine Planungen vorgesehen oder andere Maßnahmen eingeleitet. Dies kommt erst zutage, falls für dieses Plangebiet eine Ausbauentscheidung getroffen würde.

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

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

„...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die Telekom Deutschland GmbH verweist darauf, dass keine Planung vorgesehen ist. Diese wird - unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes - in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbau, etc.) berücksichtigt. Die Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen kann im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wird die Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung (insbesondere bei Spartengesprächen) weitergeleitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Sammel-Beschluss:

Die Stellungnahmen und die Behandlungsvorschläge der Ziffern III.1. bis einschließlich III.6. werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend den Behandlungsvorschlägen (Hinweis zum Entwässerungskonzept, Starkregen bzw. wild abfließendem Wasser, Korrektur, Störfallbetrieb) ergänzt bzw. berichtigt, die Begründung wird fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

IV. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung bedürfen:

IV.1. Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange vom 04.12.2023

„...“

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

Maß der baulichen Nutzung (2.1. 2.2. 2.3):

Im Bebauungsplan fehlt die nach ~~§ BAUNVO § 16 Abs. BAUNVO § 16 Absatz 3 Nr. BAUNVO § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO~~ zwingend erforderliche Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen. Der Bebauungsplan setzt zwar in Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen Grundflächen für Doppelhäuser (180 m²), Einzelhäuser (140 m²) und Garagen (50 m²) [wohl gemeint Einzelhaus GR 170 m², Doppelhaushälfte GR 85 m² und Gebäude einer Hausgruppe GR 85 m²]

fest. Diese Festsetzungen sind aber unwirksam, weil sie, so wie sie getroffen wurden, nicht von den Ermächtigungsgrundlagen des ~~§ BAUNVO § 16 Abs. BauNVO § 16 Absatz 2 Nr. BauNVO § 16 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO und § BAUNVO § 19 Abs. BAUNVO § 19 Absatz 4 BauNVO~~ gedeckt sind. Bei der Festsetzung der Flächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (~~§ BAUNVO § 19 Abs. BAUNVO § 19 Absatz 2 BauNVO~~), muss ein auf das jeweilige Baugrundstück bezogenes „Summenmaß“ für alle baulichen Anlagen festgesetzt werden, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen. Eine auf einzelne bauliche Anlagen bezogene Festsetzung ist nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt, weil eine solche Festsetzung den Anforderungen von ~~§ BAUNVO § 19 Abs. BAUNVO § 19 Absatz 4 BauNVO~~ in der Fassung von 1990 nicht entspricht. Danach sind im Interesse der Reduzierung der Bodenversiegelung nicht nur die Flächen der Hauptbaukörper, sondern auch von im Einzelnen in ~~§ BauNVO § 19 Abs. BAUNVO § 19 Absatz 4 BauNVO~~ beschriebenen Nebenanlagen einschließlich der Zufahrten und Wege für das Maß der Grundfläche zu berücksichtigen (vgl. BayVGh, U. v. 10.8.2006 – VGh MÜNCHEN Aktenzeichen 4N041371 1 N 04.1371 u. a. - NVwZ-RR 2007, NVwZ-RR Jahr 2007 Seite 447). (VGh München, Urteil vom 05.02.2016 - 1 N 11.766)

Um Korrektur entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird gebeten.

Zu 2.3:

Das Grundstück für den Garagen- und Stellplatzhof ist vom Grundstück der Hausgruppe mit der „Knödelinie“ in der Planzeichnung zu trennen, um die Abgrenzung des Maßes der Nutzung darzustellen.

Anzahl der Wohneinheiten (1.2):

Diese Festsetzung ist nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt (BayVGh, Urteil vom 06.12.2006 - 26 N 04.1177). Zulässig ist nur eine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Um Korrektur wird gebeten.

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Der Anregung kann gefolgt werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird geändert. Die Festsetzungen Ziffer B 2.1 (zulässige Grundfläche) und B 2.3 (Überschreitensregelung bzw. Summenmaß) werden in die Planzeichnung überführt. Dabei werden Teile des Baugebietes durch eine „Perlenschnur“ (Nr. 15.14 der Anlage der PlanZV) abgegrenzt. Folglich wird die Fläche des Garagen- und Stellplatzhofs durch diese „Perlenschnur“ abgegrenzt. Die Festsetzung B 1.2 („höchstzulässige Zahl der Wohnungen“) wird durch den Zusatz „in Wohngebäuden“ ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

IV.2. Formblatt, Landratsamt Dachau, Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde vom 15.12.2023

...“

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

*Zum Umweltbericht 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:
Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,27 angenommen und daher wird nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise kein Ausgleichsbedarf ermittelt. Der Wert der GRZ I liegt jedoch bei 0,324, da alle Flächen, die dem Hauptgebäude zuzurechnen sind, wie unter anderem die Terrassenflächen, mitzurechnen sind. Ab einer GRZ größer 0,3 ist die Berechnung eines Ausgleichsbedarfs notwendig.*

Rechtsgrundlage

§ 18 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Br. 7a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

...

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Der Anregung kann gefolgt werden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der neuen Fassung 12/2021. Dabei ergibt sich unter Berücksichtigung eines Abzuges für festgesetzte Eingriffsvermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Planungsfaktor) ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.493 Wertpunkten.

30% dieses Ausgleichsbedarfes wird vom Markt nachgewiesen (748 Wertpunkte) und 70% wird von dem Grundstücksbesitzer und Vorhabensbegünstigten nachgewiesen (1745 Wertpunkte).

Für den Markt-Anteil am Ausgleichsbedarf soll eine Teilfläche der Ökokontofläche mit der Flurnummer 879, Gem. Glonn zugeordnet werden. Diese gemeindeeigene Fläche wurde bereits naturschutzfachlich aufgewertet.

Für den Anteil des Grundstücksbesitzers am Ausgleichsbedarf wurden von diesem aus dem „Privaten Ökokonto von Trebra“ die erforderlichen 1.745 Wertpunkte gekauft. Die entsprechenden Vertragsunterlagen liegen dem Markt vor.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird geändert. (Begründung und Umweltbericht) wird entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Behandlungsvorschlag geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

IV.3. Schreiben Bund Naturschutz Ortsgruppe Indersdorf, vom 19.12.2023

”...“

*der Bund Naturschutz nimmt zu der Bebauungsplan-Änderung wie folgt Stellung:
zum o.g. Bebauungsplan nimmt die Ortsgruppe des BN wie folgt Stellung:
Obwohl im Ortskern des Ortsteils Niederroth noch mehrere Flächen unbebaut sind, wird am Ortsrand eine neue Bebauung geplant. Sinnvoll wäre es zunächst Baulücken zu schließen. Die zukünftige Ansiedlung von Gewerbe durch einen ortsansässigen Bäckereibetrieb und mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen ist in der Planung noch nicht berücksichtigt worden.*

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

In der Begründung setzt sich die Marktgemeinde mit dem Bedarf neuer Siedlungsflächen (Ziffer 7.1) auseinander und kommt zu dem Ergebnis, dass die dem Markt zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichen, um auf die Neuausweisung ganz verzichten zu können. Erkenntnisse, die eine Neubewertung der Sachlage bedürfen sind nicht erkennbar. Zudem drängt sich die Bebauung aufgrund des vorhandenen Erschließungssystems auf.

Entsprechend der Begründung (Ziffer 1.2) ist die Ansiedlung von Gewerbe nicht das Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes. Im Rahmen von schalltechnischen Voruntersuchungen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Verträglichkeit sichergestellt. Die Erschließung der Gewerbebetriebe soll über eine eigenständige Anbindung an die Staatstraße und nicht über die Bachstraße erfolgen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Dem Umweltbericht und Empfehlungen der Landschaftsarchitekten TOPgrün können wir uns anschließen. Besonders sensibel ist die landschaftliche Einbindung nach Süden und insbesondere nach Westen. Hier sollte darauf geachtet werden, dass Bäume und Sträucher an die landschaftliche Ästhetik anschließen. Die Verwendung von standortheimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Eberesche) auf den Grundstücken schaffen einen fließenden Übergang zur Ortsrandeingrünung. Der mittlere Gehölzstand an der nördlichen Bachstraße muss erhalten bleiben.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Für die landschaftliche Einbindung der neuen Baugrundstücke im Süden und Westen ist die Pflanzung von mehreren Einzelbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (Ziffer 5.1). Damit ist der Anregung fachlich genüge getan.

Der Gehölzbestand an der nördlichen Bachstraße befindet sich im nördlich angrenzenden Böschungsbereich hinter einer Leitplanke und kann voraussichtlich erhalten werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Die Versiegelung des Bodens soll möglichst gering ausfallen. Hier eignen sich bei Einfahrten und Parkflächen durchlässige Belege oder z.B. Rasengittersteine. Durch Dachbegrünung auf Garagen kann weiteres Regenwasser aufgenommen werden. Zisternen ermöglichen es, Regenwasser für die Bewässerung der Gärten zu nutzen.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend den Festsetzungen Ziffer B 5.2 (nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke) und Ziffer B 7.1 (extensiv begrünte Flachdächer) sind diese Maßnahmen zulässig. Entsprechend der Festsetzung Ziffer B 5.4 (Ausbildung befestigter Flächen) sind oberirdische Stellplätze, die Zufahrten von Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken. In der Begründung (Ziffer 4.4) wird das Entwässerungskonzept für gesammeltes Niederschlagswasser beschrieben, das auf Zisternen abstellt. Eine Empfehlung zur Nutzung des Regenwassers ist in C 4.1 enthalten. Damit ist der Anregung fachlich genüge getan. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Bei der Beleuchtung am Ortsrand sollte insbesondere auf Insekten Rücksicht genommen werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend der Festsetzung Ziffer B 6 wurden insektenfreundliche Lampen (warmweiße LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Leuchtmittel) mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin festgesetzt. Damit ist der Anregung fachlich genüge getan. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser tragen einen weiteren Beitrag zur erneuerbaren Energiegewinnung und sollten verbindlich eingeplant werden.

...“

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Die getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung lassen explizit die Errichtung von PV-Anlagen (Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren) zu (Ziffer B 7.3). Eine Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb von PV Anlagen ergibt sich aus § 44a BayBO (Solaranlagenpflicht). Damit ist der Anregung fachlich genüge getan. Eine darüberhin-
ausgehende Regelung sieht die Marktgemeinde nicht für erforderlich an (Begründung Ziffer 7.4). Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

IV.4. eMail Vodafone vom 08.12.2023 (11:18)

„...“

anbei finden Sie unsere Stellungnahme bezüglich Ihrer Anfrage.

Nach hinreichender Überprüfung von bestehenden Richtfunkverbindungen und unter Beachtung des Sicherheitsabstandes Ihrerseits, sind wir zu dem Entschluss gekommen, dass Ihr Bauvorhaben unter genauester Einhaltung der gegebenen Daten keine Störung verursachen sollte.

Im Anhang dieser Mail finden Sie eine detaillierte Erklärung.

Beantwortung

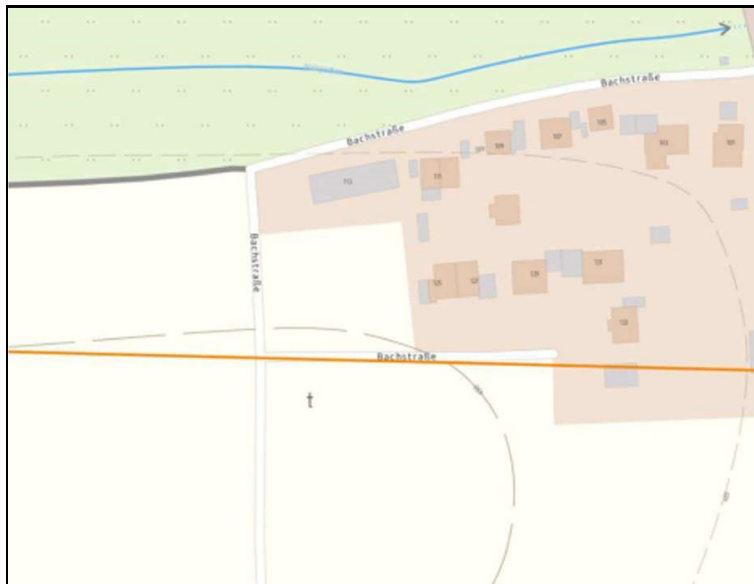
*Z_SRM18642000A, 2.+Änderung+und+Erweiterung+des+Bebauungsplans+Nr.+3
3+Birkenstraße;+Frühzeitige+Beteiligung+der+Behörden+und+sonstiger+Träger+öffentli
cher+Belange+nach+§+4+Abs.++BauGB*

Bearbeitungsdatum: 08.12.2023

Topologische Übersicht des Plangebietes (Richtfunkverbindungen in GRÜN/BLAU)

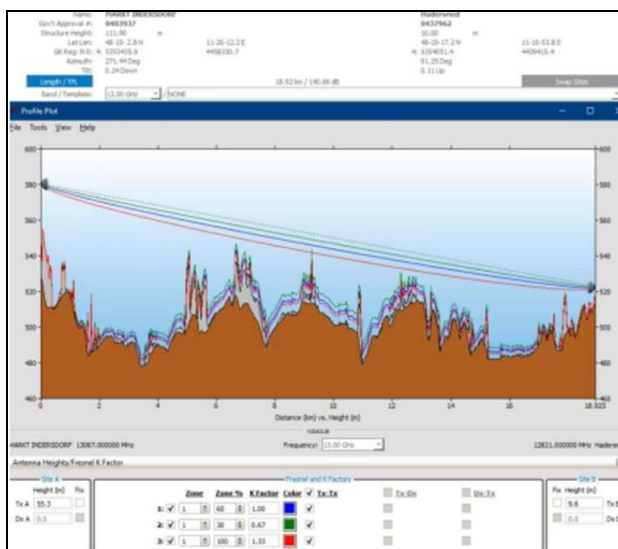


Position der Anlage bezogen auf die Funkfelder

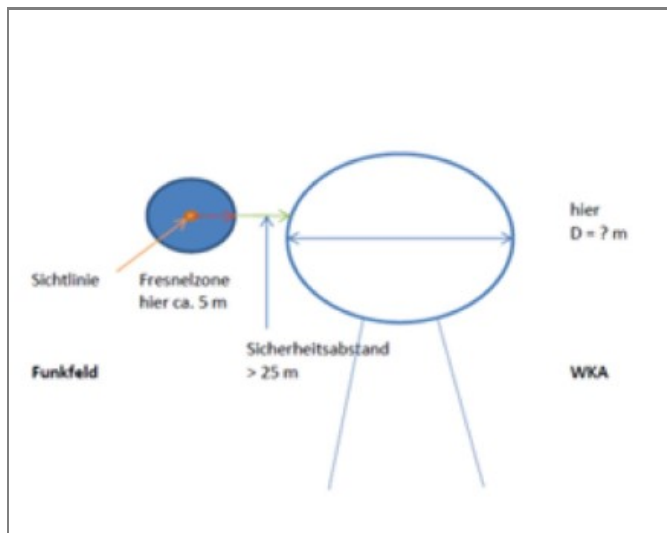


Die Richtfunkverbindung (Orange) durchquert das Plangebiet. Hier muss auf die Höhe und Position des geplanten Objekts geachtet werden, um keine Störung im bestehenden Richtfunk zu verursachen.

Der Mindestabstand von 30 Metern, zwischen geplantem Objekt und dem Funkfeld, muss zwingend eingehalten werden.



Theoretische Anmerkung in Bezug zu dem notwendigen Sicherheitsabstand: Der Mindestabstand von 30 Metern, zwischen geplantem Objekt und dem Funkfeld, muss zwingend eingehalten werden.



Beantwortung:

Dadurch, dass ihr Bauvorhaben im Bereich bestehender Richtfunkverbindungen geplant wird, muss hier zwingend die Lage und die Höhe beachtet werden.

Dies ist notwendig, um keine Störungen im Richtfunk zu verursachen. Anhand der Koordinaten und des Höhenprofils können so Ihrerseits optimale Standorte für Bebauung des Gebietes finden.

...“

Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend der Ausführungen der Begründung zu der Richtfunkverbindung (Ziffer 2.5.3) sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, da zwischen Bebauung und Sichtlinie ein Abstand von ca. 69,7 m, die mehr als das Doppelte des gewünschten Schutzabstands entspricht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

IV.5. Schreiben des Staatlichen Bauamtes Freising vom 22.12.2023, Az.: S33(DAH/Markt Indersdorf/4622/Änderung BPlan-Nr.33 – Birkenstraße

„...“

das Staatl. Bauamt Freising nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als "Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannte Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- keine -

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2.4.1 Erschließung

Aufgrund der parallel laufenden Bauleitplanung (5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“) wurde am 04.09.2023 bei einer Vorabstimmung zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung festgelegt, dass für das neu geplante Gewerbegebiet unter den aktuellen Voraussetzungen aus Verkehrssicherheits- und Leistungsfähigkeitsgründen eine Linksabbiegespur an der St 2050 erforderlich wäre. Allerdings ist aufgrund der Nähe zum Bahnübergang an der bisherigen Einmündung der „Kreuter Straße“ geometrisch keine Installation einer Linksabbiegespur möglich. Die Einmündung müsste dazu nach Norden verschoben werden.

Es wurde festgelegt, dass das IB WipflerPLAN einen, oder mehrere Vorschläge ausarbeiten wird, wie eine Lösung unter Wahrung der Belange der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit des Verkehrs aussehen könnte. Die Gemeinde wird u.a. prüfen, ob die Anbindung des Gewerbegebietes über die Bachstraße (ggf. mit Einbahn-Regelung, Einfahrt über die Bachstraße, Ausfahrt über die Kreuter Straße) erfolgen kann. Auf Basis der weiteren Planungen wird die Gemeinde mit der Straßenbauverwaltung anschließend eine erneute Abstimmung durchführen.

Weitere Planungen über die Erschließung des neu geplanten Gewerbegebietes müssen auch mit der Anbindung des neugeplanten Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 33 berücksichtigt und abgestimmt werden.

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend der Begründung (Ziffer 1.2) ist die Ansiedlung von Gewerbe nicht das Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes. Die Erschließung der Gewerbebetriebe soll über eine eigenständige Anbindung an die Staatsstraße und nicht über die Bachstraße erfolgen. Die Marktgemeinde sieht eine verkehrsrechtliche Anordnung einer Einbahnregelung in der Bachstraße zur Erschließung von Gewerbebetrieben im Gebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes weder mit städtebaulichen Grundsätzen noch mit dem Trennungsgebot des § 50 BImSchV vereinbar.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.

BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Sachlage und Behandlungsvorschlag:

Entsprechend der Ausführungen der Begründung zu den Verkehrsgeräuschen durch Straßenverkehr (Ziffer 2.5.5) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 7 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts unterschritten. Damit sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu übersenden.

...“

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

V. Stellungnahmen und Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Verfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Innerhalb der Frist sowie bis zum heutigen Tag der Sitzung des Marktgemeinderates sind keine Stellungnahmen, weder schriftlich, elektronisch, noch zur Niederschrift vorgebracht worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes muss nicht geändert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Behandlungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

VI. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt (Ziffern I. bis V.).

Die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 33 „Birkenstraße - 2. Änderung und Erweiterung“ eingearbeitet, sodass der Marktgemeinderat die Planung unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen billigt, der das Planfassungsdatum 24.07.2024 erhält.

Anschließend ist das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nach Durchführung des Verfahrens sind die Unterlagen dem Marktgemeinderat oder dem Bauausschuss zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 18.10.2023.

Die Planer werden beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung ist ggf. entsprechend der gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen anzupassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Birkenstraße - 2. Änderung und Erweiterung“ wird somit mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt und erhält das Planfassungsdatum 24.07.2024.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Verfahrens ist dem Marktgemeinderat oder dem Bauausschuss erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 ohne MGR Hans Lachner

- TOP 11 Bauleitplanung;**
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 II „Unteres Eisfeld“ im vorher kombinierten Verfahren nach §§ 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB);
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB;
Billigung des Planentwurfs;
Beschluss zur Erstellung der Vorprüfung des Einzelfalls für die Anwendung der Reparaturregel gemäß §§ 215a i.V.m. 13a und 13 BauGB;
Empfehlung zur Durchführung der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls

Sach- und Rechtslage:

In der 29. Sitzung des Marktgemeinderates am 14.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 II „Unteres Eisfeld“ gefasst. Gleichzeitig hat der Marktgemeinderat am 14.12.2022 beschlossen, dass das Aufstellungsverfahren im kombinierten Verfahren gemäß §§ 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit dem Urteil vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB dem europäischen Recht widerspricht. Begonnene Bauleitplanverfahren müssten demnach in das Regelverfahren übergeleitet werden.

In der 37. Sitzung des Marktgemeinderates am 24.07.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 gebilligt. Gleichzeitig wurde unter anderem beschlossen, dass auf Grundlage der §§ 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung gem. § 13a und § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Behördenbeteiligung gem. § 13a und § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann, welche nach Überleitung in das Regelverfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen.

Die Öffentlichkeit wurde mittels frühzeitiger öffentlicher Beteiligung von der Planung in Kenntnis gesetzt, gleichzeitig wurde den Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dabei am 27.07.2023 öffentlich bekanntgemacht, die Beteiligung fand in der Folge in der Zeit vom 04.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte in der Zeit vom 27.07.2023 bis einschließlich 08.09.2023, wobei die Stellen aufgefordert wurden, bis 08.09.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Ab dem 01.01.2024 trat § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und als ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB in Kraft. Die laufenden § 13b Verfahren können mit der Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, wenn sich aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, bis 31.12.2024 abgeschlossen werden. Für den südlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Unteres Eisfeld“, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB begonnen wurde, ist somit eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Geltungsbereiche, die gleichzeitig im kombinierten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen wurden, bleiben in dieser Umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls unberücksichtigt.

So empfiehlt die Verwaltung das Bauleitplanverfahren nicht wie bereits in der Bekanntmachung zur bereits erfolgten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen, das Ver-

fahren in das Regelverfahren zu überführen, sondern die Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um ggf. die Reparaturregelung gemäß § 215a BauGB anwenden zu können. Sollte die Vorprüfung des Einzelfalls das Ergebnis bestätigen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, kann das Bauleitplanverfahren gemäß § 215a BauGB beendet werden und muss nicht in das Regelverfahren überführt werden.

Als ersten Schritt sind nun die bis zur Sitzung des Marktgemeinderates am 24.07.2024 eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen in dieser Sitzung zu behandeln. Die Stellungnahmen werden den Mitgliedern des Marktgemeinderates zur Verfügung gestellt und finden auch Eingang in die Sitzungsvorlage und damit in das Protokoll. Grundlage für die Abwägung sind jedoch die jeweiligen Schreiben in ihrer ungekürzten Originalfassung.

Im Anschluss ist zu entscheiden, ob der Marktgemeinderat für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 II „Unteres Eisfeld“ die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchführen möchte oder das Bauleitplanverfahren in das Regelverfahren überführt.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern I. bis IV.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse, Ziffern I. bis VI.):

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

- I.1 bayernets GmbH, E-Mail vom 28.07.2023, Az.: E2023.1186.01
- I.2 Gemeinde Röhrmoos, E-Mail vom 28.07.2023, Az.: -, weitere Beteiligung nicht erforderlich
- I.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, E-Mail vom 01.08.2023, Az.: 45-60-00/VI-1032-23-BBP
- I.4 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, E-Mail vom 01.08.2023, Az.: -
- I.5 Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München, E-Mail vom 02.08.2023, Az.: -
- I.6 Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 07.08.2023, Az.: gs
- I.7 Markt Altomünster, E-Mail vom 09.08.2023, Az.: -
- I.8 Eisenbahn Bundesamt, Schreiben vom 14.08.2023, Az.: 65145-651pt/011-2023#603
- I.9 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 24.08.2023, Az.: -
- I.10 Gemeinde Weichs, E-Mail vom 29.08.2023, Az.: -, weitere Beteiligung nicht erforderlich
- I.11 Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 13.09.2023, Az.: -

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind innerhalb der Einwendungsfrist bis zum 08.09.2023 und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 24.07.2024 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden**II.1 Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 31.07.2023, Az.: bg**

„...“

*Bei Interesse und Wirtschaftlichkeit können wir die Objekte mit Erdgas versorgen.
Anlage: Übersichtsplan Gasleitung (dieser Plan ersetzt keine Einweisung)*



Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Auf die mögliche Versorgung mit Gas ist in der Begründung bereits hingewiesen.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.2 Bayerisches Landeskriminalamt, E-Mail vom 02.08.2023, Az.: -

„...“

Derzeit hat die AS BY im Ergebnis keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. In diesem Zusammenhang weisen wir allerdings darauf hin, dass ggf. auch Betreiber von kommerziellen Mobilfunk-/Netzdiensten bedeutende Serviceleistungen für den Betrieb des Digitalfunk BOS erbringen. Insoweit bezieht sich unsere Bewertung nur auf die bei der AS BY verantworteten Bestandteile des Digitalfunk BOS, nämlich die Sicherstellung der Versorgung mit Digitalfunk BOS und damit zusammenhängend, das im Aufbau befindliche (neue) Zugangsnetz in Netzhoheit der AS BY.

Das derzeitige Zugangsnetz für den Digitalfunk BOS im Bestand wird hingegen von der Firma Vodafone geplant, aufgebaut und betrieben. Der AS BY sind zwar die Topologien der einzelnen logischen Verbindungen bekannt, jedoch nicht die Streckenführung im Detail. Aus diesem Grund ist es insbesondere geboten, die Firma Vodafone in die Planungen einzubeziehen.

Sofern die Firma Vodafone die beauftragten Verbindungen für den Digitalfunk BOS über andere Netzbetreiber realisiert, könnte sie mit Ihrer Information zur geplanten Maßnahme die Klärung herbeiführen. Eine entsprechende Anfrage bei Vodafone kann, sofern noch nicht geschehen, an folgende Email-Adresse gerichtet werden: Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

„...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Vodafone wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwände geäußert, siehe II.6.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.3 Landratsamt Dachau - FB Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 02.08.2023, Az.: 40/610-4/3 BL 23 00 24

„...“

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Markt Indersdorf, durch die sie gesichert eine Gruppe gestellt werden. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Markt Indersdorf.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.

3. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch, weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2h bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

4. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

5. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkannte der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

6. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses (8 m) erreicht.

Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Der Nachweis nach DVGW W405 wird vom Versorgungsträger bzw. von der Marktgemeindevverwaltung erbracht.

In den Hinweisen durch Text wurden auf die anleiterbaren Stellen bereits hingewiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.4 Regierung von Oberbayern, E-Mail vom 04.08.2023, Az.: ROB-2-8314.24 01 DAH-8-17-3

„...“

Planung

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung durch die nachverdichtende Nutzung von Baulücken zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich des Klosters und betrifft im Wesentlichen drei Änderungsbereiche (insg. ca. 0,15 ha) die jeweils im Flächennutzungsplan weitestgehend bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind und an bestehende Wohnbebauung angrenzen. An die geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Planbereich soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es ist eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen, im südlichen Teilbereich sollen bis 4 Geschosse zulässig sein und damit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Bewertung

Die Planungen sind als Maßnahme der verdichtenden Innenentwicklung vor dem Hintergrund der Erfordernisse zum Flächensparen grundsätzlich zu begrüßen. Im westlichen Bereich liegen die Planungen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Glonnau sowie in einem Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu (RP 14 B I 1.2), die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll gesichert und wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten und verbessert werden. (RP 14 B I G 1.2.1). Dies wäre in der Begründung entsprechend abzuarbeiten. Zudem wäre in der Begründung darzustellen, wie die gem. RP 14 B I G 1.2.2.05.5 festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen in den Planungen Berücksichtigung gefunden haben.

Da der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben [...] nicht zu unterbrechen ist, ist, auch wenn die bereits beiliegende Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz gewisse Hinweise gibt, gem. RP 14 B I Z 1.3.3 explizit darzustellen, dass die vorliegenden Planungen nicht zu einer Isolierung und Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.

Bei entsprechender Berücksichtigung bzw. Beachtung der genannten Punkte stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.
...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die planerische Abwägung zum landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Glonnaue wird ausführlich in der Begründung ergänzt. Das LVG Glonnaue wird durch die Planung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Die Biotopverbundachse entlang des Rothbachs wird ebenfalls nicht maßgeblich beeinträchtigt. Deswegen räumt die Marktgemeinde in ihrer planerischen Abwägung der Wohnbauentwicklung einen Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.5 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten FFB, Schreiben vom 11.08.2023, Az.: AELF-FF-L2.2-4612-8-12-8,

...“
Es bestehen keine Einwände zu den Planungen.

Wir schlagen vor im Punkt E.11 im Satzungsentwurf im zweiten Satz die Worte „müssen (...) in Kauf genommen werden“ durch „sind (...) zu dulden“ zu ersetzen.
...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Dem Vorschlag wird gefolgt und der Punkt E.11 entsprechend der Stellungnahme geändert.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.6 Vodafone, E-Mail vom 14.08.2023, Az.: Z SRM18424379A

...“
durch das Bauvorhaben ist keine Störung zu erwarten.

Die Distanz zwischen der nächsten Vodafone Richtfunkverbindung und dem Plangebiet beträgt etwa 800m. Der Sicherheitsabstand von 30m wird eingehalten und somit ist nicht mit Störungen zu rechnen.
...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.7 Landratsamt Dachau – FB Rechtliche Belange, E-Mail vom 17.08.2023, Az.: -

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

Die Präambel ist den neuesten Gesetzesänderungen anzupassen.

Verfahren gern. § 13 b BauGB:

Es wird auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen, wonach ein Verfahren gem. § 13 b BauGB nicht mehr möglich ist (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18.07.2023). Der Gemeinde wird deshalb geraten, das Bauleitplanverfahren in ein reguläres Verfahren umzudeuten und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist -soweit noch nicht geschehen- am Verfahren zu beteiligen.

...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Seit der Einführung von § 215a BauGB können die nach § 13b BauGB begonnenen Verfahren im beschleunigten Verfahren beendet werden, wenn eine Umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) nach § 215a i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB erstellt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Umweltbezogene Einzelfallprüfung wurde erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Demnach sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne umfassenden Umweltbericht fortgesetzt.

Die Präambel wird aktualisiert.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist am Verfahren beteiligt worden, jedoch wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.8 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 01.09.2023, Az.: 4-4622-DAH 08-30592/2023

„...“

Allgemein möchten wir hervorheben, dass die Inhalte des Bebauungsplans gut vorbereitet und aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmig sind. Insbesondere möchten wir die Voruntersuchungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser und zur Altlastensituation hervorheben, ebenso wie die Berücksichtigung von Anpassungen an Starkregenereignisse.

Darüber hinaus haben wir noch folgende Anmerkungen und Hinweise zu Anpassungen der Inhalte des Bebauungsplans:

1. *Altlasten und schädliche Bodenveränderungen*

Die durchgeführte Untersuchung durch BLASY + MADER vom 17.04.2023 zeigt Belastungen in den oberen Bodenschichten einiger Flurstücke.

Aufgrund des Kenntnis dieser Belastungen ist der Aushub von Bodenmaterial mit einer Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln.

Vorschlag für Festsetzungen

„Alle Aushubarbeiten sind von einem fachkundigen Büro zu begleiten. Der Gutachter hat dabei alle Materialien gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerkweise zu separieren. Diese Haufwerke sind gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und zu analysieren.

Je nach Art und Konzentration der ermittelten stofflichen Belastungen sowie der geplanten Art der Verwertung sind die angefallenen Materialien gemäß den geltenden technischen Regeln einzustufen und zu verwerten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).“

2. Vorsorgender Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

3. Niederschlagswasser

Sollten die Untergrundverhältnisse entgegen der ersten Einschätzung des Gutachters doch keine oder keine flächendeckende oberflächennahe Versickerung zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen.

Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“ „In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbin-

derung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Zusammenfassung

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

...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu 1.: Der Stellungnahme wird gefolgt und die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ergänzt.

Zu 2.: In Kapitel 3.2 der Begründung wurde diesem Hinweis bereits Rechnung getragen. Die Marktgemeinde hat für eine schonende Weiterverwendung des unbelasteten überschüssigen Oberbodens und für dessen Aufbringung auf einem geeigneten Ackergrundstück gesorgt.

Zu 3.: Die Flachdächer der Garagen können nach bisherigen Festsetzungen nur mit Dachbegrünung ausgeführt werden. Allerdings kann eine andere Dachform gewählt werden, bei welcher Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden können. Eine weitere Einschränkung der Festsetzungen soll im Hinblick der harmonischen Einfügung in das bestehende Wohngebiet nicht erfolgen. Lediglich die Festsetzung zur Dachdeckung (Metallbedachungen) wird wie folgt ergänzt:

D.4.4 Dachdeckung

Zulässig sind rote Dachziegel bzw. Dachsteine, bei Garagen und Nebengebäuden auch extensive Dachbegrünung. Metall- und Folieneindeckungen sind nur auf Dachgauben, Zwerchgiebel und Wiederkehr zulässig. Dabei sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

Die Marktgemeinde hat ein Baugrundgutachten beauftragt, um die Versickerungsleistung des Bodens explizit zu untersuchen. Grundsätzlich werden die Aussagen des Gutachters nicht angezweifelt. Sollte trotz der Vorhersagen die Versickerung nicht möglich sein, könnte man entweder an die vorhandene Regenüberlauftrasse in der Rothbachstraße anschließen oder eine neue Einleitung in den Rothbach zwischen den Parzellen des südlichen Geltungsbereiches anstreben. Beide Varianten wären mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis verbunden.

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt.

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind nur ausnahmsweise zulässig; hierfür ist vorab eine technische Begründung vorzulegen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

Die sonstigen Inhalte des Festsetzungsvorschlags werden als Empfehlung in die Begründung aufgenommen. Der Vorschlag zum Hinweis durch Text wird übernommen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

Rothbachstraße Fl. Nr. 662

Da vor der Rodung des Grundstücks in der Südecke mehrere größere Bäume standen, sollten wieder neue Pflanzungen vorgenommen werden. Wir empfehlen hier einheimische Gehölze wie z.B. Obstbäume und Büsche.

Durch die Nähe zum Rothbach ist die Bodenversiegelung zu minimieren und eine größtmögliche Wasserdurchlässigkeit zu erreichen. Dies ist insbesondere bei der Garagezufahrt zu beachten. Rasengittersteine oder Kies lassen eine bessere Versickerung zu.

Rothbachstraße Fl. Nr. 831/122 und 831/123

Möglichst viel Fläche muss hier unversiegelt bleiben. Die Erhaltung des natürlichen Gefälles des Grundstücks kann so gut zur Ableitung der Niederschläge genutzt werden. Die Bepflanzung mit Bodendeckern nimmt Wasser auf und die Wurzeln tragen zur Stabilisierung des Hanges bei. Anstelle des gefällten Walnussbaumes im südlichen Eck des Grundstücks soll ein neuer einheimischer Baum gepflanzt werden. Als Begrenzung zur Straße sollten blühende einheimische insektenfreundliche Gehölze gepflanzt werden.

Michael-Steiger-Straße Fl. Nr. 832

Von einer Wohnbebauung im Außenbereich und in sensibler Nähe von Hochwassergefahr ist generell abzuraten. Die Versiegelung durch Bebauung verringert Versickerungsflächen bei Starkregen und erhöht die Gefahr von Überschwemmungen. Der Hochwasserdruck wächst durch zunehmende Bebauung und Starkregen ist durch die Klimaveränderung in Zukunft in zunehmenden Maßen zu erwarten.

Die Genehmigung von bis zu vier Geschossen wirkt an der Außengrenze sehr massiv. Bei einer Bebauung ist darauf zu achten, dass so wenig Fläche wie möglich versiegelt wird. Des Weiteren empfehlen wir Pflanzen, die mit der Herausforderung von Überschwemmungen zurechtkommen. Hier sind vor allem Weidebäume oder Erlen geeignet. Sind bei diesem Bauprojekt Dachbegrünungen z.B. auf Carports vorgesehen und gibt es Ausgleichsflächen im Sinne des Hochwasserschutzes für die versiegelten Flächen? Regenwasser könne in Zisternen aufgefangen werden.

Weiterhin ist auch darauf zu achten und zu prüfen ob die im Bebauungsplan vorgesehen Rückzugsobjekte für z.B.: Eidechsen und Fledermäuse auch dauerhaft angelegt werden ...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Rothbachstraße Fl. Nr. 662

Nach Angabe des Eigentümers sind vor 3-4 Jahren entlang der Laufbahn zwei Bäume auf Grund von Sturm- und Biberschaden gefällt worden. Die Marktgemeinde hat keine Baumschutzverordnung, wonach eine (Schadens-) Ersatzpflicht für die Bäume bestehen würde. Weiterhin standen die Bäume weit außerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung hängt zeitlich und inhaltlich nicht mit der Bauentwicklung zusammen. Deswegen werden im Bebauungsplan keine Ersatzbäume festgesetzt.

Unter D.5.6 sind die versickerungsfähigen Beläge für die Stellplätze und Garagenzufahrten festgesetzt. Ein Ausschluss von Pflasterbelägen mit schmälere Fugen würde gegebenenfalls einer barrierefreien Realisierungsmöglichkeit widersprechen.

Rothbachstraße Fl. Nr. 831/122 und 831/123

An der Stabilisierung des Hanges sollten die künftigen Bauherren ein Eigeninteresse haben, sodass hierzu keine Festsetzungen erforderlich sind. Auch zur Gartengestaltung erfolgen keine weiteren Vorgaben. Dies erfolgt auch mit dem Ziel, eine Flexibilität hinsichtlich möglicher Tiefgarage für die Nachverdichtung des Baugrundstücks zu ermöglichen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat sich mit den Themen Klimaveränderung / Starkregenereignisse, Wasser und Baugrund intensiv auseinandergesetzt, was sogar in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes lobend hervorgehoben wird. Der dringend benötigte Wohnraum ist im Hinblick auf den Klimaschutz als Lückenschluss des Wohngebiets und an einer bestehenden, vorher einseitig bebauten Straße gut vertretbar, da nur noch wenig Fläche in Anspruch genommen und keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden müssen. Außerdem sind die privaten Parzellen mit einer kleinstmöglichen Fläche geplant.

Michael-Steiger-Straße Fl. Nr. 832

Die Höhe der Bebauung ist dem Bestand angeglichen. Von der Michael-Steiger-Straße aus wird man eine zweigeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoss erkennen. Das Untergeschoss ergibt sich auf Grund der großen bestehenden Geländeunterschiede. Eine alternative Geländeaufschüttung von drei bis vier Meter Höhe ist nicht zielführend.

Auf die Festsetzung D.4.4 wird verwiesen. Flachdächer und flache Pultdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Alternativ können steilere Pult- und Satteldächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckt werden. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen, deswegen besteht keine Pflicht zum Retentionsausgleich. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, ist sie im Bebauungsplan festgesetzt.

In Anbetracht der Wohnraumknappheit und unter Einhaltung besonderer Maßnahmen zur Schadensminimierung bei Starkregenereignissen erscheint eine maßvolle flächensparende Nachverdichtung an der bisher zum Teil nur einseitig bebauten Michael-Steiger-Straße als gut vertretbar.

In die Begründung wird auf die Vorteile von Regenwasserzisternen hingewiesen. Weiterhin wird ein 5-jährliches Monitoring empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

II.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.09.2023, Az.: -

”...“

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren des Marktes Indersdorf.

Die vorliegend angestrebte Änderung der beiden o.a. seit 1975 bzw. seit 1977 rechtskräftigen Bebauungspläne betrifft zum einen die 933 m² große Fläche der Fl.Nrn.

831/122 und 831/123 sowie auf 459 m² eine nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 662, Gem. Markt Indersdorf, die bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 zu beurteilen sind und die mit dem Ziel einer Baulückenfüllung überplant werden sollen, zum anderen den 2.260 m² umfassenden Bereich der Fl.Nrn 831 (TF) und 832 sowie der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 662 Gem. Markt Indersdorf, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind und im Sinne einer Ortsabrundung an die bisher einseitig bebauten Michael-Steiger-Straße, die in diesem Bereich nur einseitig bebaut wird, im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB als weitere Bauparzellen angegliedert werden sollen.

Die Änderungsbereiche werden, dem umliegend festgesetzten Gebietstyp und überwiegenden Charakter der Bebauung angrenzend entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Dem Planungsziel der Marktgemeinde über eine Lückenfüllung und Ortsabrundung eine maßvolle Nachverdichtung anzustreben ist als Maßnahme der Innenentwicklung prinzipiell zu befürworten. Sofern das planerische Vorgehen in Abstimmung mit den Anrainern

Wie in der Bekanntmachung vom 27.07.2023 richtig vermerkt ist, liegt ein Teil (Flurstücke 832, 831 (T) und 662 (T)) des nun neu überplanten Bebauungsplans im Außenbereich und ist bisher als Grünfläche ausgewiesen.

Wie auch richtig vermerkt wurde, verstößt der hier angewandte § 13b BauGB gegen europäisches Recht, weshalb der kurz vor Ablauf (21.12.2022) des nur bis 31.12.2022 geltenden § 13b BauGB beschlossene Aufstellungsbeschluss nichtig ist.

Die nun auf Grund der Rechtswidrigkeit des § 13b BauGB erfolgte Überführung in das Regelverfahren bedeutet, dass die §30ff. BauGB Anwendung finden - somit entsprechend des gültigen Bebauungsplans gebaut werden darf. Da es sich bei den oben genannten Flurstücken um Grünflächen im Außenbereich handelt, müssen hier die für den Außenbereich geltenden Vorschriften nach § 35 BauGB angewandt werden.

Somit dürfen hier nur privilegierte Vorhaben umgesetzt werden, die auch nicht den öffentlichen Belangen entgegenstehen dürfen. Wohnbebauung zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben gern. § 35 I BauGB.

Auch § 35 II BauGB (nicht privilegierte Bebauung) kann hier nicht angewandt werden, da dann öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sein dürften.

Gemäß § 35 III Nr. 1 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Dies ist hier der Fall, da für die oben genannten Flurstücke der Flächennutzungsplan Grünflächen vorsieht und keine Wohnbebauung.

§ 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Somit hätte nach den Vorschriften für das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, sowie einen Umweltbericht erstellt und der Begründung des Bebauungsplans beigelegt werden müssen. Dieser Verfahrensmangel hat die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.

Des Weiteren wurde nicht ausreichend berücksichtigt, dass in Folge des Klimawandels immer extremere Wetterverhältnisse vorherrschen werden, so dass auch ein sogenanntes Jahrhunderthochwasser wohl auf die jetzige Wiese fließen würde. Eine weitere Versiegelung von Grünflächen - und somit Versickerungsflächen - sollte auch vor dem Hintergrund der Ereignisse der letzten 1-2 Jahre (vgl. Ahrtal) vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund sollte nochmal überprüft werden, weshalb Carports, nichtüberdachte Stellplätze und kleinflächige Nebengebäude nicht innerhalb der Baugrenzen gebaut werden müssen (ist in anderen Gemeinden bzw. Neubaugebieten so), da so noch mehr Fläche versiegelt wird und selbst die Gartenfläche zugestampft wird.

Fraglich ist außerdem, ob die geplanten Wasserleitungen tatsächlich auch bei Starkregenereignissen funktionieren, wie sie auf Grund des Klimawandels noch zu erwarten sind. Aussagen hierzu konnten nicht entdeckt werden.

Die Relevanzprüfung zum Artenschutz ist meiner Meinung nach nicht aussagekräftig, da der derzeitige niedrige Bewuchs auf einer radikalen Abholzungsaktion der Eigentümer zurückzuführen ist, so dass sich auch der Lebensraum der Tiere verändert hat. Vorher waren deutliche höhere Bäume und dichteres Buschwerk vorhanden. Ausgleichsflächen - wie sie nun geplant sind - ersetzen nur marginal den derzeitigen Bewuchs, berücksichtigen aber nicht den ursprünglichen Bewuchs.

...“

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Für die Beendigung der Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB gilt seit 01.01.2024 ein neuer Paragraph 215a BauGB. Hierbei ist mittels einer Umweltbezogenen Einzelfallprüfung zu untersuchen, ob erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Zu diesem Projekt wurde eine umweltbezogene Einzelfallprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dieses Gutachten wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Deshalb kann das Verfahren entsprechend des beschleunigten Verfahrens fortgesetzt und beendet werden.

Zu dem Punkt Klimawandel und Starkregenereignisse wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 01.09.2023 verwiesen, hier insbesondere: *„Allgemein möchten wir hervorheben, dass die Inhalte des Bebauungsplans gut vorbereitet und aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmig sind. Insbesondere möchten wir die Voruntersuchungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser und zur Altlastensituation hervorheben, ebenso wie die Berücksichtigung von Anpassungen an Starkregenereignisse...“* Die Überflutungen in Ahrtal sind als ein extremes Regenereignis zu bezeichnen, welches nicht mit einem Bemessungshochwasser oder einem Starkregenereignis nach BauGB gleichgesetzt werden kann. Die 2021 eingetroffenen Überschwemmungen werden in der Fachwelt mit einem ca. 200-jährlichen Regenereignis gleichgesetzt. Solch seltenen Regenereignisse können nicht in einem kleinflächigen Bebauungsplan untersucht und mit Gegenmaßnahmen versehen werden. Zum Vergleich ist die reguläre Regenbemessung für die Kanalisation 5 Jahre. Die im Baugesetzbuch geforderten Maßnahmen für Starkregenereignisse und für Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 umfassen eine ca. 30-jährliche Regenwahrscheinlichkeit. Für die darüber hinaus gehenden Regenmengen wäre ein Gesamtkonzept erforderlich, welches eine Gesamtbetrachtung der Ortsteile und Wasser-Einzugsgebiete bewerten würde. Zum Schluss noch eine Anmerkung zum bestehenden Wohngebiet: hier sind im Bestand keine Retentionsräume und keine Versickerung für das Niederschlagswasser vorgesehen, es entwässert einfach in die Kanalisation, von sonstigen Maßnahmen zur Anpassung an die Starkregenereignisse ganz abgesehen.

Das aktuelle Hochwasserereignis 2024 in Markt Indersdorf zeigt, dass die Roth zwar überflutet, jedoch das Plangebiet nicht betroffen ist. Auf Videoaufnahmen aus den Drohnenbefliegungen - z.B. auf youtube von AeroFotografie, 02.06.2024 - wird verwiesen.

Um eine maßvolle flächensparende Nachverdichtung anzustreben, sollten die dargestellten Baugrenzen mit Berücksichtigung der Abstandsflächen usw. vorrangig für den Wohnraum genutzt werden. Die wahrscheinliche Teilversiegelung der Vorgärten ist unter anderem mit der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Marktgemeinde verbunden, in welcher für eine Wohneinheit bis zu drei Stellplätze erforderlich werden. Zum Vergleich: im bestehenden Wohngebiet war überwiegend nur 1 Stellplatz für eine Wohneinheit erforderlich.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

IV. Beschluss zur Billigung der Planunterlagen

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangene Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen.

Die Planer werden beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung ist ggf. entsprechend der gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Einwendungen anzupassen. Die geänderte Planung trägt das Plandatum 24.07.2024.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

V. Nachträglicher Beschluss zur Durchführung der Umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls

Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen gemäß der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden behandelt. Aufgrund des engen zeitlichen Rahmens für die Durchführungsmöglichkeit von § 215a BauGB-Verfahren hat die Verwaltung die Umweltbezogene Einzelfallprüfung bereits erstellen und abstimmen lassen. Dem Ergebnis der Umweltbezogenen Einzelfallprüfung stimmte die Untere Naturschutzbehörde am 16.05.2024 bereits zu. Nun empfiehlt die Verwaltung die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im Nachhinein zu beschließen, um weiterhin das beschleunigte Verfahren anzustreben.

Beschluss:

Der Durchführungsbeschluss einer Vorprüfung des Einzelfalls wird vom Marktgemeinderat nachträglich nachgeholt. Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls für den südlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Unteres Eisfeld“, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB begonnen wurde. Die Geltungsbereiche, die gleichzeitig im kombinierten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen wurden, sind in dieser Umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nicht zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

VI. Billigung der Umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 II „Unteres Eisfeld“ liegt die Umweltbezogene Einzelfallprüfung nach § 215a i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB vor. Das Ergebnis der Umweltbezogenen Einzelfallprüfung nach § 215a i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB ergab, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und damit die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als zulässig gelten. Dem Ergebnis der Umweltbezogenen Einzelfallprüfung stimmte die Untere Naturschutzbehörde am 16.05.2024 bereits zu. Nun ist jedoch die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB über die Vorprüfung des Einzelfalls formell notwendig, um das Verfahren nach § 215a in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren fortzusetzen zu können.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB über die Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Der Umweltbezogenen Einzelfallprüfung vom 28.02.2024 wird der Bebauungsplanentwurf vom 24.07.2024 informativ beigefügt, im Beteiligungsverfahren ist jedoch ausschließlich Stellung auf die Einzelfallprüfung zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0 ohne MGR Helmut Ebert und MGR Jörg Westermair

TOP 12 Möglicher Ersatzneubau Haus für Kinder, an anderem Standort

Sach- und Rechtslage:

Das alte Diova-Gebäude, in dem das Haus für Kinder – Abenteuerland untergebracht ist, und an das zwischen 2008 und 2012 Anbauten erstellt wurden, ist in einem sehr maroden Zustand. Bereits 2017 wurde die Bausubstanz vom IB BAUKO dahingehend überprüft, ob eine Erweiterung/Aufstockung möglich ist. Die Bausubstanz lässt dies jedoch nicht zu.

Die Mittagsbetreuung mit ca. 100 Grundschulkindern ist derzeit in der Grundschule untergebracht. Aufgrund steigender Schülerzahlen und dem in 2026ff Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung in der Grundschule, ist eine Auslagerung in den nächsten Jahren unumgänglich.

Daher wurden in der Verwaltung Alternativen für eine Erweiterung/Neubau des Haus für Kinder untersucht. Abriss und Neubau des Diova-Gebäudes würde bedeuten, dass ca. 200 Kinder für mind. 2 Jahre in einem Übergangsbau untergebracht werden müssten. Zusätzlich ist eine Unterbringung von mind. 50 zusätzlichen Kindern in der Mittagsbetreuung zu planen.

Es wurde daher ein Ersatzneubau an neuer Stelle untersucht, der das gesamte Haus für Kinder aufnimmt, die Mittagsbetreuung sollte in den neueren Anbauten des bisherigen Haus für Kinder ausgelagert werden. Diese Überlegungen werden im Folgenden vorgestellt.

Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage eine mögliche Förderung mit der Regierung von Oberbayern sowie das weitere Vorgehen zu möglichen Ausführungsvarianten mit der VOB-Stelle der Regierung besprochen.

In einer Präsentation (siehe RIS) wird der Vorsitzende den derzeit erarbeiteten Sachstand vorstellen.

Zunächst sollte nun von IB Obeser eine Machbarkeitsstudie mit ersten Kostenschätzungen erstellt werden, um für die weiteren Vergaben die notwendigen Schritte festlegen zu können.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Vorhabens erscheint es unerlässlich, dass ein externer Projektsteuerer die Bauherrenaufgaben weitestgehend übernimmt. Die Ausschreibung dafür sollte in der Sommerpause durchgeführt werden. Eine erste grobe Schätzung ergibt, dass dieser ca. 2 - 3 % der Bausumme an Kosten verursachen würde.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachverhalt, inkl. der gezeigten Präsentation, und beschließt:

- Ersatz-Neubau ‚Haus für Kinder‘ am derzeitigen Parkplatz
- Raumprogramm für 100 Kindergarten-Plätze und 100 Hortplätze
- Ziel, Bau während des Kindergartenbetriebs

- Bau mit staatlicher Förderung
- Einzug Schuljahr 2027/28, Abriss DioVa-Gebäude nach Fertigstellung Neubau
- Festlegung auf 60%+ Grundschulkinderbetreuung mit Hort und Mittagsbetreuung; keine Ganztagsklassen
- Prognosewert: 250 Plätze, davon 100 Hortplätze im Neubau und 150 Plätze Mittagsbetreuung im verbleibenden, bestehenden Gebäuden
- Beauftragung externer Bewegungsraum KiTa Regenbogenland für weitere 25 Plätze ab Betreuungsjahr 2025/26

Der Vorsitzende wird ermächtigt, eine Machbarkeitsstudie incl. einer Kostenschätzung für den Neubau Haus für Kinder zu beauftragen. Ebenfalls ist die Planung für den externen Bewegungsraum am Kindergarten Regenbogenland zu vergeben.

Durch die Verwaltung ist ein entsprechendes Ausschreibungsverfahren zur Findung eines geeigneten Büros für die Übernahme der Projektsteuerung zu veranlassen. Gleichzeitig sind die Planungsleistungen durch ein VgV-Verfahren europaweit auszuschreiben.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 05.08.2024

Franz Obesser
1. Bürgermeister

Klaus Mayershofer
Schriftführung