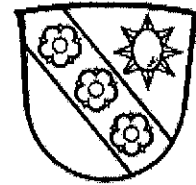


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 17.12.2019

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstraße 14	
Vorsitzender	Markus Trinkl	
Schrifführerin	Karin Birzele	
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.	
Beginn der Sitzung	19:30 Uhr	
Ende der Sitzung	20:25 Uhr	
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 14 anwesend.	
	Markus Trinkl Johann Heitmair Wolfgang Steininger Lorenz Bradl Andreas Harner Elisabeth Kappes Brunhilde Kiemer Michael Kiemer Ursula Kohn Klaus Rößle Werner Trinkl Dr. Willibald Wegele Johanna Winkler Dr. Roderich Zauscher Edgar Hiller Robert Wohlmuth	
Ortssprecher		kommt um 19:32 Uhr
Ortssprecher		
Es fehlen entschuldigt	Brandhofer jun., Paul Brunetti, Martin Dr. Inderst, Brigitte	beruflich beruflich beruflich

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Odelzhausen somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

1 Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

Beschluss:

Die letzte Sitzungsniederschrift vom 19.11.2019 wird ohne Einwand genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderat, Herrn Dr. Roderich Zauscher, da noch nicht anwesend.

2 Bürgerfrageviertelstunde

Sachverhalt:

Zur Bürgerfrageviertelstunde erkundigt sich Herr Michael Schlammerl, Ebertshausen, wann mit dem Straßenausbau Oberfeld in Ebertshausen begonnen wird.

Bürgermeister Trinkl teilt mit, dass der Auftrag für den Ausbau an die Firma Schelle, Pfaffenhofen vergeben wurde. Die Arbeiten sollen je nach Witterung im Frühjahr beginnen.

3 Informationen

Sachverhalt:

Bürgermeister Trinkl informiert über die Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

Auftragsvergaben zur Umfahrung

Zur Planung der Ortsumfahrung werden Gutachten bezüglich der Belastung Lärm und den Eingriff in die Natur für mehrere Planungsvarianten erforderlich.

Den Auftrag bezüglich der Leistungen für die schalltechnischen Untersuchungen (Lärmschutz) erhielt die Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH in Augsburg. Bezüglich der Leistungen „Landschaftspflegerischer Begleitplan und weitere Umweltfachbeiträge zur Genehmigungsplanung“ wurde das Büro Egger & Partner aus Augsburg beauftragt.

Auftragsvergabe Stromliefervertrag Gemeinde Odelzhausen für das Jahr 2020

Der Gemeinderat beschloß, den Auftrag für einen Stromliefervertrag an den wirtschaftlichsten Anbieter, die Stadtwerke Dachau zu vergeben.

Ausbau der Straße Oberfeld in Ebertshausen - Auftragsvergabe Ingenieurleistungen

Im Zuge der Erschließung bzw. des Ausbaus der Straße Oberfeld in Ebertshausen wurden weitere Planungsarbeiten bzw. Ingenieurleistungen für die Straßenplanung, die Entwässerung und die Anpassung an die bestehenden Grundstückszufahrten erforderlich. Der Gemeinderat stimmte der Beauftragung für o.g. Leistungen an das Ing.-Büro Mayr, Aichach zu.

Auftragsvergabe Kamerasystem Bauhof

Wegen erneuter Behandlung im Gemeinderat kann die beschlossene Veröffentlichung nicht durchgeführt werden.

4 Bebauungsplan "Nördliches Oberfeld" in Ebertshausen

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wird anhand des beigefügten Luftbilds im Maßstab 1:2.500 sowie dem Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan erläutert.

Das Grundstück Flst.-Nr. 159/1 der Gemarkung Ebertshausen hat eine Größe von 1.498 m². Überplant werden soll eine Fläche mit einer Größe von ca. 800 m²

Der Planungskostenübernahmeverträge wurde bereits abgeschlossen, der Abschluss des Baulandmodellvertrages ist in Vorbereitung.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Nördliches Oberfeld Ebertshausen“ für den Bereich einer Teilfläche mit einer Größe von ca. 800 m² des Grundstücks Flst.-Nr. 159/1 Gemarkung Ebertshausen.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, ohne Umweltprüfung) durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

5 Bebauungsplan "Miegersbach Nord"

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wird anhand des beigefügten Luftbilds im Maßstab 1:2.500 sowie dem Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan erläutert.

Ein möglicher Umgriff des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke:

Flst.-Nr.	Größe
484/11	1.231 m ²
484/14	1.000 m ²
484/15	1.000 m ²
484/18	1.000 m ²
484/17	1.000 m ²
481/4	902 m ²
481/5	735 m ²
481 (Tf.)	ca. 200 m ²
484/2 (Tf.)	ca.1.900 m ²

Die Planungskostenübernahmeverträge wurden bereits mit einem Großteil der Eigentümer abgeschlossen. Der Abschluss der Baulandmodelle steht noch aus.

5.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Miegersbach Nord“ für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 481/4, 484/11, 484/14, 484/15, 484/18, 484/17, 481/5 sowie einer Teilfläche aus dem Grundstück Flst.-Nr. 481 und einer Teilfläche aus dem Grundstück 484/2, alle Gemarkung Höfa. Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, ohne Umweltprüfung) durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

6 **Bebauungsplan "Odelzhausen Flst.-Nrn. 242 (Tf.), 243 und 243/1"**

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wird anhand der beigefügten Luftbilder im Maßstab 1:5.000 bzw. 1:2.500 sowie dem Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan erläutert.

Das Grundstück Flst.-Nr. 243 hat eine Größe von 6.072 m², das Grundstück Flst.-Nr. 243/1 eine Größe von 3.200 m². Nach dem heutigen Stand / dem dargestellten Umgriff wird aus dem Grundstück Flst.-Nr. 242 eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.010 m² überplant.

Planungskostenübernahmeverträge und oder Baulandmodelle wurden bisher mit keinem der beteiligten Grundstückseigentümer abgeschlossen.

6.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Odelzhausen Flst.-Nrn. 242 (Tf.), 243 und 243/1“ für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 243, 243/1 und einer Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.010 m² aus dem Grundstück Flst.-Nr. 242 der Gemarkung Odelzhausen.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, ohne Umweltprüfung) durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: **11** JA Stimmen
 3 NEIN Stimmen

7 **Bebauungsplan "Dietenhausen - Westlich der St.-Lantpert-Straße"**

7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Auslegung gem. § 13 a und § 13 b i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Auslegung gem. § 13 a und 13 b i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.08.2019 bis 16.09.2019 stattgefunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Dachau
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Vermessungsamt Dachau
- Deutsche Telekom
- Bayernwerk Netz GmbH
- Wasserversorger
- Kreisbrandrat
- Altonetz
- Eigentümer

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Vermessungsamt Dachau
- Altonetz

Der Eigentümer hat keine Stellungnahme abgegeben.

Von Bürgern ging eine Stellungnahme ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 19.08.2019

Sachverhalt:

Die Gemeinde Odelzhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Einzelhauses mit maximal zwei Wohneinheiten zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,15 ha) am westlichen Ortsrand von Dietenhausen ist im Flächennutzungsplan in dem für Bebauung vorgesehenen Bereich weitgehend als Dorfgebiet dargestellt und im östlichen Teil bereits bebaut. Das Plangebiet soll im Bereich der Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 29.08.2019

Sachverhalt:

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:

Zu den Planzeichen / Planzeichnung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:

Welche unterschiedliche Nutzung soll hier abgegrenzt werden? Beides WA ohne spezielle Einschränkungen? [1] Ergänzende Bemaßung Bauraum zu Grundstücksgrenze wäre wünschenswert. [2]

Zu §2 (2) Ziffer 3:

In Ziffer 2 wird für die Höhe der OK RFB EG ein Bereich zwischen zwei Punkten ü. NN angegeben. In Ziffer 3 wird dann ein fester Punkt ü. NN angegeben, allerdings mit der Möglichkeit 30cm nach unten oder oben abzuweichen. Zum besser Verständnis sollte eine einheitliche Formulierung gewählt werden, bzw. ansonsten eine konkretere Formulierung (Begründung). [3]

Zu §5 (2) Ziffer 2:

Gilt die Begründung nur für Flachdächer. Eine klare Definition hierzu ist empfehlenswert. [4]

Zu §5 (3) Ziffer 1:

Darf die Länge der Dachaufbauten jeweils oder insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten? Um Ergänzung wird gebeten. [5]

Beschluss:

Zu den Planzeichen / Planzeichnung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:

[1] Der Unterschied zwischen WA 1 und WA 2 liegt lediglich bei den definierten Höhenbezugspunkten für die OK RFB EG.

[2] Die Planzeichnung wird um die fehlende Bemaßung ergänzt. Der Anregung wird stattgegeben.

Zu §2 (2) Ziffer 3:

[3] Der Anregung wird stattgegeben; die Festsetzungen werden einheitlich formuliert.

Zu §5 (2) Ziffer 2:

[4] Die Dachbegründung gilt sowohl für Flachdächer (bei Nebengebäuden) als auch für Satteldächer (bei Hauptgebäuden); eine nähere Definition der Festsetzung erübrigt sich somit. Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Zu §5 (3) Ziffer 1:

[5] Die Gesamtlänge aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf insgesamt max. 1/3 der Dachlänge je Dachseite betragen. Die Festsetzung wird redaktionell präzisiert. Der Anregung wird stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 14.08.2019

Sachverhalt:

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:

Eine größere und vermaßte Planzeichnung wäre wünschenswert.

§ 3 (1) 3.: Die Festsetzung ist nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Danach kann zwar im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in „Wohngebäuden“ festgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt aber die die höchstzulässige Zahl von Wohnungen nicht in „Wohngebäuden“, sondern in Einzel- und Doppelhäusern fest. Um Korrektur der Festsetzung wird gebeten.

§ 5 (2) 2.: Gilt die Begründung von Dachflächen auch für Satteldach? Oder nur für Flachdächer? Wenn die Begründung nur für Flachdächer zulässig sein soll, dann sollte in der Festsetzung im Sinne der Normenklarheit eine eindeutigere Aussage getroffen werden.

Es wäre daher beim Bauamt zu klären, in wie weit dortige Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

2. Für die geplante Wohnbebauung im WA2 wurde bereits Anfang des Jahres eine Bauvoranfrage gestellt, die aus naturschutzfachlicher Sicht auf Grund der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den dortigen Gehölzbestand mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Orts- und Landschaftsbild als sehr kritisch beurteilt wurde. Dabei wurde zumindest der Erhalt zweier größerer Laubbäume gefordert.

Das im Plan vorgesehene Baufenster betrifft den oben bereits angesprochenen geschlossenen, sehr erhaltenswerten Gehölzbestand, bestehend aus mindestens 14 Bäumen. Gem. Plandarstellung sollen alle im Bereich WA 1 und WA 2 befindlichen Bäume für eine aus dem Bebauungsplan resultierende Bebauung entfernt werden.

Der Gehölzbestand, insbesondere die alten Laubbäume, hat eine hohe ökologische Bedeutung für den Artenschutz (Lebensraum z.B. für Fledermäuse, Vögel, Insekten), das Kleinklima sowie das Orts- und Landschaftsbild. Die entsprechenden Schutzgüter sind somit betroffen. Dies wurde in den Unterlagen nicht ausreichend abgehandelt, was jedoch für eine fehlerfreie Abwägung, auch in einem Verfahren gemäß § 13 a BauGB, erforderlich ist. Die Unterlagen sind daher zu ergänzen.

3. Der Artenschutz ist gesondert zu behandeln, da die Realisierung aus dem Bebauungsplan resultierender Vorhaben nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Vorgaben gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbes. Tötungsverbot, führen darf.

Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes sind daher Untersuchungen zum Artenschutz unerlässlich, da eine artenschutzrechtliche Betrachtung für eine rechtsfehlerfreie Abwägung erforderlich ist. Daraus resultierende erforderliche Vermeidungs- bzw. Minimierungs- oder CEF- Maßnahmen müssen als Festsetzung im Bebauungsplan verankert werden (Festlegung von Fällzeitpunkten, Bereitstellen neuer Quartiere etc.).

4. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist auch der südöstliche Ortsrand mit standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen. Hierzu wird auf den Baubescheid zu WA 1 verwiesen.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und c) BauGB, § 44 Abs. 1 BNatSchG

Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

Beschluss:

Zu 1:

Auf der Flst.-Nr. 576/2 konnte im Zuge der Bebauung ein Baum erhalten werden; dieser wird im Zuge des Vorliegenden Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt. Eine Kompensation von Gehölzrodungen durch eine Neupflanzung von ein bis drei Laubbäumen, wie in der Stellungnahme beschrieben, ist nicht erfolgt und im vorliegenden Baugenehmigungsbescheid vom 24.11.2017 auch nicht als Auflage benannt.

Die Kompensation für den bereits durchgeführten Eingriff auf Flst.-Nr. 576/2 wurde bereits im genehmigten Baugenehmigungsbescheid geregelt; eine erneute Regelung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt nicht. Dennoch werden auch für dieses Grundstück grünordnerische Festsetzungen getroffen; diese sind aber erst im Zuge einer Neubebauung zu beachten.

Zu 2:

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 576/3 ist ein Erhalt der mittig im Grundstück gelegenen Bäume nicht darstellbar. Um aber den Anmerkungen zur abgelehnten Bauvoranfrage weitestgehend Rechnung tragen zu können, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz aufgenommen (diese stehen auch im Einklang mit dem Ergebnis mit dem in Auftrag gegebenen artenschutzrechtlichen Kurzgutachten).

So wird bspw. festgesetzt, dass

- bestehende Bäume, die im Zuge der beabsichtigten Bebauung nicht zwingend gerodet werden müssten, zu erhalten sind,
- für jeden entfallenden Laubbaum (je Stamm) eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 und für jeden entfallenden Obstbaum eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen ist und
- für die Überbauung der bisher unversiegelten Flst.-Nr. 576/3 (MD 3) ein naturschutzfachlicher Ausgleich nachzuweisen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Rodungszeitpunkte unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen bereits aufgeführt sind; gemäß dem Ergebnis des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens ist bei Rodung der Bestandsbäume die Einhaltung der Rodungszeiten eine ausreichende Vermeidungsmaßnahme.

Zu 3:

Um sicherstellen zu können, dass der Bebauungsplan zu keinen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Vorgaben gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG führt, wurde ein artenschutzrechtliches Kurzgutachten bei Dr. Hermann Stickroth (Augsburg) in Auftrag gegeben. Dieses artenschutzrechtliche Kurzgutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse in den Bebauungsplanunterlagen (u.a. durch entsprechende Festsetzungen) berücksichtigt.

Zu 4:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird zusätzlich entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke aus heimischen Sträuchern festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 09.09.2019

Sachverhalt:

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. Tierhaltungen in der Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet soll im Zuge der Überplanung statt nach FNP als Dorfgebiet (MD) als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Nördlich des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die noch aktive Tierhaltungen betreiben. Im Rahmen des Bauvorhabens für das Wohngebäude im WA 1 erfolgte die Beurteilung im Jahr 2017 auf Grundlage einer im FNP als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche. Der erforderliche Abstand zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen nach den Vorgaben des „Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wurde damals gerade eingehalten.

Bei der neuen Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet kann nicht davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Mindestabstand zur Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen sicher eingehalten werden kann.

Zudem wird durch den im WA höheren Schutzanspruch die benachbarte Tierhaltung auf Flur-Nr. 574 in einer möglichen Erweiterung seiner Tierhaltung eingeschränkt und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist dann nicht mehr gewährleistet.

Alle weiteren bestehenden Tierhaltungen im Umkreis wurden geprüft und für die Ausweisung als WA als unproblematisch eingestuft.

Auf der zum Plangebiet nordwestlich gelegenen Fl.-Nr. 576 befindet sich eine ehemalige Tierhaltung (Milchviehhaltung). Für ehemalige landwirtschaftliche Betriebe gilt, dass auch diese Betriebe zu betrachten sind, solange noch keine baurechtliche Umnutzung stattgefunden hat oder eine Verzichtserklärung für die Tierhaltung vorliegt, da eine Wiederaufnahme des Betriebs möglich wäre.

Wir bitten die Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob aus rechtlicher Sicht die Stallnutzung wiederaufgenommen werden könnte oder nicht. Bei einer Wiederaufnahme bestehen erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines WA, da hier bei den Geruchsmissionen geringere Werte als im MD zulässig sind. Aus fachlicher Einschätzung werden wohl die Mindestabstände zur Verhinderung schädlicher Umwelteinflüsse nicht eingehalten, da zwischen dem Stallgebäude und dem nächsten Immissionsort nur ein Abstand von rund 15 m besteht. Abstände unter 20 m zum WA sind auch bei kleinen Tierbeständen nach den Vorgaben des „Arbeitskreises Immissionsschutzes i.d. Landwirtschaft“ sehr kritisch zu sehen.

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

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

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

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

Beschluss:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.7 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 20.08.2019

Sachverhalt:

Zu dem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Baugrunderkundung

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

2. Niederschlagswasser

Wir weisen darauf hin, dass für die Beurteilung der Sickerfähigkeit und für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein geotechnisches Gutachten benötigt wird.

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

wasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Die Flächen und Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden unter Pkt. 3 ergänzt.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.8 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 20.08.2019

Sachverhalt:

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:

Zur Plandarstellung

Die Planzeichnung wurde unmaßstäblich; d.h. stark verkleinert bereitgestellt. Wo immer es möglich ist, sollte auf eine maßstabshaltige Aufbereitung / Druckausgabe geachtet werden. Aktuell können die Höhenangaben über NHN nicht bzw. nur sehr schwer entziffert werden. Ebenso bitten wir Flurstücksangaben, die durch Eintragungen verdeckt wurden lesbar darzustellen. **[1]**

In die Planzeichnung bitte wir um folgende Ergänzungen

- Flurstücksnummer 570/2, 576/1, 576/3, 578 und 578/3
- Straßenbezeichnung St.-Lantpert-Straße **[2]**

In der Schummerungskarte ist eine starke Hangkante entlang der Straßenverkehrsfläche zwischen dem Flst.-Nr. 576 und den Flurstücken 576/2 und 576/3 erkennbar. Durch eine unmissverständliche Darstellung der Topografie (Böschungskarte... etc..) wären die Auswirkungen der Zufahrt zu WA2 und auch umgekehrt, mögliche Auswirkungen des Plangebietes auf das Umfeld besser zu beurteilen. Wir bitten die Planzeichnung zu modifizieren. **[3]**

Überplant wurden die Grundstücke Flst.-Nrn. 576; 576/2 und 576/3 Gemarkung Odelzhausen. Wir bitten die Aufzählung sämtlicher Flurstücke im Geltungsbereich auf dem Titelblatt zu ändern. **[4]**

Zum Satzungstext:

Zu § 6 Punkt 2: Korrektur der Schreibweise

Zu § 10 Punkt 2.2 und 3.1: Löschen der Hinweise. **[5]**

Beschluss:

[1] Bzgl. der Anmerkung zum Maßstab wird darauf hingewiesen, dass die Maßstabsangabe korrekt ist. Der Ausdruck, der dem Landratsamt zugeschickt wurde, wurde auf A 3 verkleinert, sodass die Angaben mit dem Ausdruck nicht übereinstimmen. Mit Satzungsbeschluss wird die Planzeichnung originalgetreu ausgedruckt. Die Anregung zum Maßstab wird zur Kenntnis genommen; eine Änderung der Planzeichnung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

[2] Der Anregung wird stattgegeben; die Angaben werden ergänzt. Es wird darauf hingewiesen das innerhalb der Gemarkung kein Grundstück mit der Flst.-Nr. 578/3 existiert.

[3] In der Planzeichnung ist die Hangkante mit zwei Höhenlinien und den Höhenpunkten dargestellt. Da die Böschungskante vermessen wurde, wird diese zusätzlich in die Planzeichnung (Planzeichnen „Bestehende Böschung“) aufgenommen. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Böschung im Zuge der Bebauung der Flst.-Nr. 576/2 bereits beseitigt wurde.

[4] Der Anregung wird stattgegeben; die Deckblätter werden korrigiert.

[5] Der Anregung wird dahingehend stattgegeben, dass der Hinweis lediglich einmal aufgeführt wird.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.08.2019

Sachverhalt:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

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: +49391 580213737

Telefon: +49251 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.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.10 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 12.09.2019

Sachverhalt:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Bereich unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kanalhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfungsnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung mit aufzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.11 Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, Schreiben vom 13.09.2019

Sachverhalt:

Der Zweckverband hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form keine Bedenken und nachdem in der geplanten privaten Zufahrt bereits eine Fläche für ein Leitungs- Geh- und Fahrtrecht vorgesehen ist, auch keine Anregungen dazu. Das Grundstück kann durch die in der St.-Lantpert-Straße verlaufende Trinkwasserhauptleitung mittels einer Hausanschlussleitung, welche ab der Hauptleitung völlig neu zu erstellen ist, mit Trinkwasser erschlossen werden.

Hinweisen möchten wir lediglich noch auf den Umstand, dass sämtliche Kosten für die Erstellung und Verlegung des neu zu erstellenden Grundstücksanschlusses für die Flurnummer 576/3 in vollem Umfang vom Antragsteller zu übernehmen sind. Dies betrifft also in diesem Fall auch die Kosten im Straßenbereich und in der Privatstraße. Im Grundstück selbst, hat die Kosten lt. Satzung ohnehin immer der Antragsteller zu übernehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.1.12 Eigentümer Flst.-Nr. 574 Gemarkung Odelzhausen, Schreiben vom 18.09.2019

Sachverhalt:

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme am 18.09.2019 eingegangen ist. Die Auslegung fand in der Zeit vom 14.08.2019 bis einschließlich 16.09.2019 statt.

Zum Bebauungsplan westlich St. Lantpert Straße Dietershausen möchte ich folgenden Anregungen und Änderungen beantragen. Im Immissionsschutz (B-S.11-4) werden nur die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen benannt. Auf Flst.-Nr. 574 in der Nachbarschaft zum geplanten Bebauungsplan wird eine viehhaltende Landwirtschaft betrieben. Der Betrieb braucht zur Weiterentwicklung einen umfassenden Bestandschutz. Der Bestandschutz muss auch garantieren, dass der Betrieb seine Viehhaltung ausdehnen kann. Auch die Entwicklung zu einem zweiten und dritten Standbein (evtl. Gastronomie mit Schankerlaubnis, Hofladen und Handwerksbetrieb muss garantiert werden. Der Immissionsschutz Landwirtschaft ist in der vorliegenden Form einfach nicht ausreichend. Mit der zusätzlichen Bebauung wird der landwirtschaftliche Betrieb weiter eingeengt (Verkehr, parkende PKW).
[1]

Zu wild abfließenden Wasser (B-S.11-3.2):

Bei Starkregenereignissen werden jetzt schon große Wassermengen mit Schlamm auf das Grundstück geschwemmt. [2]

Auch werden keine Angaben über den Bezugspunkt zu den Höhenmaßen gemacht. [3]

Ich hoffe der Gemeinderat und das Planungsbüro werden diese Punkte in einer neuen Planung mit einarbeiten.

Beschluss:

[1] Aufgrund der eingebrachten Anregung sowie der faktischen Nutzung des Umfeldes hat sich die Gemeinde dazu entschieden den zu überplanenden Bereich nicht als „Allgemeines Wohngebiet“, sondern als „Dorfgebiet“ festzusetzen. Mit der Festsetzung „Dorfgebiet“ fügt sich das Plangebiet in die dörfliche Umgebung ein. Die landwirtschaftlichen Emissionen der benachbarten Tierhaltungsbetriebe entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind daher mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Die genannte Hofstelle wird damit weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung über den Bestand hinaus weiter beeinträchtigt.

Eine nicht vorhandene, künftig ggf. angestrebte Ansiedlung einer Gastronomie mit Schankerlaubnis, eines Hofladens oder eines Handwerksbetriebes kann keinen Bestandschutz haben. Diese Nutzungen sind aber in einem Dorfgebiet grundsätzlich realisierbar, sofern Sie den Anforderungen an ein Dorfgebiet entsprechen.

Die angeführten Befürchtungen hinsichtlich einer zunehmenden Einengung des landwirtschaftlichen Betriebes durch den entstehenden Mehrverkehr erscheint vor dem Hintergrund der Baurechtschaffung für ein zusätzliches Baugrundstück unbegründet.

Den Anregungen wird dahingehend stattgegeben, dass die Bebauungsplanunterlagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überarbeitet werden.

[2] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

[3] Die Bezugspunkte zu den Höhenmaßen sind den Textlichen Festsetzungen § 2 (2) 2. bis 4. Auf Seite 5 zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.2 Erweiterung des Umgriffs

Sachverhalt:

Aufgrund diverser Stellungnahmen, die während der Auslegung eingegangen sind, hat sich dargestellt, dass die angestrebte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nicht umsetzbar ist. Die Ausweisung als WA hätte den Vorteil gehabt, dass das Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB (d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Ausgleichsflächen) relativ rasch durchgeführt werden können.

Da die Umsetzung von einem WA nicht möglich ist, wird im weiteren Verfahren die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) angestrebt. Dabei sollte der Umgriff auf die beiden nördlich angrenzenden Hofstellen erweitert werden und der Entwurf mit dem erweiterten Umgriff erneut gebilligt und das Bauleitverfahren erneut gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren wird um eine Umweltprüfung erweitert und die Bereitstellung von Ausgleichsflächen erforderlich. Diese Maßnahmen stellen natürlich auch einen nicht unerheblichen Kostenfaktor für den Antragsteller dar.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vorgehensweise zu.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.3 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 17.12.2019.
Die heute beschlossenen Änderungen sind vom beauftragten Planungsbüro einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

7.4 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt das Bauleitverfahren gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB auszuführen.

Abstimmungsergebnis: **14** JA Stimmen
 0 NEIN

8 Bebauungsplan "Höfa - Südlich der Straßfeldstraße"

8.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 30.10.2019 bis 15.11.2019 stattgefunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Landratsamt Dachau
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayernwerk Netz GmbH

Weiterhin wurden am Verfahren beteiligt:

- die Eigentümer Flst.-Nrn. 23 und 23/2 Gemarkung Höfa sowie die Eigentümer Straßfeldstraße 1

Von Bürgern und dem Eigentümer Straßfeldstraße 1 ging keine Stellungnahme ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 06.11.2019

Sachverhalt:

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] Im Planteil sollten die Bauräume für die Flächen für Garagen vermaßt werden.
- [2] Der Bauraum der Einzelgarage direkt an der Augsburgener Straße ist nicht sinnvoll. Soll hier die bereits bestehende Garage nachträglich ermöglicht werden? Darum wäre auch das Planzeichen der bestehenden Garage entsprechend anzupassen.
- [3] In der Legende sollte zum Planzeichen „bedingtes Baurecht“ auf §4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen verwiesen werden.
- [4] In der Präambel ist der Maßstab der Planzeichnung richtig anzugeben (1:500).
- [5] §2 Abs. 1 Nr. 2, Es ist eindeutiger zu definieren, dass auch die Stauräume vor Garagen wasser-durchlässig sein müssen, um bei der Ermittlung der GRZ nicht mitgerechnet werden zu müssen.
- [6] §7 Abs. 1, bezieht sich das Freibordmaß auf alle Gebäude im Plangebiet? Welches Bestandsgebäude ist hier gemeint?

Beschluss:

- [1-2] Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend redaktionell korrigiert. Den Anregungen wird stattgegeben.
- [3] Der Anregung wird stattgegeben, die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.
- [4] Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend redaktionell korrigiert. Der Anregung wird stattgegeben.
- [5] Aus Sicht der Gemeinde ist die Festsetzung bereits eindeutig. Dennoch wird diese geringfügig umformuliert, sodass sie ggf. noch etwas eindeutiger definiert ist.
- [6] Gemeint ist das Bestandsgebäude Augsburgener Straße 11 auf Flst.-Nr. 23; dies wird in den Bebauungsplanunterlagen redaktionell ergänzt. Die Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind grundsätzlich bei allen Neubauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.11.2019

Sachverhalt:

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:

Zu WA 2: Baumbestand und entsprechender Artenschutz:

1. In den Unterlagen wurde der artenschutzfachliche und –rechtliche Aspekt nicht ausreichend geprüft. Hierbei ist ein wichtiger Punkt, ob durch eine Baumrodung ein so genannter Höhlenbaum betroffen ist, d.h. wird durch die Baumfällung eine Baumhöhle entfernt. Da es gem. § 44 Abs. 1 Ziff. 1 und 3 BNatSchG verboten ist, Nist- und Lebensstätten geschützter Arten sowie deren Entwicklungsformen zu zerstören bzw. die Tiere selbst zu töten, ist hierfür eine artenschutzrechtliche Ermittlung und Bestandaufnahme geschützter Arten, somit auch für Fledermäuse, erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass Baumhöhlen durch eventuelle Gehölzrodungen, auch außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar nicht mit Fledermäusen besetzt sind. Diese Aussagen über die Betroffenheit von Baumhöhlen und Fledermäuse sind in den Unterlagen nicht ersichtlich. Dies gilt es vor Beginn einer möglichen Gehölzrodung zu berücksichtigen.

Fazit und empfohlene Vorgehensweise:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund der möglichen Baumfällung artenschutzfachliche Konflikte, z.B. Verlust von Höhlenbäumen als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse, ausgelöst werden, ist vor Beginn der Baumrodung dies mittels eines geeigneten Fachbüros oder Fachmanns zu untersuchen. Das Ergebnis und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (z.B. Stammholz als Totholzstruktur auf der angrenzenden Ausgleichsmaßnahme mit der Flst.-Nr. 67/4 Gemarkung Höfa verbringen) sind vor Beginn der Baumfällung der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sofern eine Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt wird, sind Ersatzquartiere erforderlich.

2. Die geplante Ersatzpflanzung von 1 Baum (1:1) ist aufgrund der Wertigkeit des betroffenen Baumes naturschutz- und artenschutzfachlich nicht ausreichend. Von daher ist aus fachlicher Sicht eine Ersatzpflanzung von mindestens 2 standortgerechten, heimischen Bäumen erforderlich. Eine Pflanzung auf o.g. Ausgleichsfläche ist möglich.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG.

Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

Beschluss:

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend den Anregungen ergänzt. Den Anregungen wird stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 07.11.2019

Sachverhalt:

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:

Lärm Umspannwerk

In § 1, Ziffer 5 der Festsetzungen (analog Ziffer 6 der Begründung) wird festgesetzt, dass bis zur Verlegung des Umspannwerks im allg. Wohngebiet die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets gelten soll. Aus fachlicher Sicht ist dies nach unserer letzten Stellungnahme, die ja auch wortwörtlich in der Begründung Verwendung fand, nicht erforderlich. Ob dies rechtlich zulässig sein kann, entzieht sich unserer Kenntnis, wird aber als unwahrscheinlich angenommen, da die Planung eines Gebietstyps diesen auch in schalltechnischer Hinsicht darstellen soll. Eine einfache Festsetzung einer anderen Gebietskategorie mit schalltechnisch geringeren Anforderungen unter dem Namen der hochwertigeren Gebietskategorie stellt u.E. einen Etikettenschwindel dar. Wir bitten diesen Zusatz zu streichen.

Sollten trotz unserer Abschätzungen Bedenken bestehen, dass der Betrieb des Umspannwerks zu unzulässigen Immissionen im geplanten Gebiet führt, stehe es der Gemeinde frei, diese per Gutachten überprüfen zu lassen. Dann können, bei evtl. Überschreitungen, Gegenmaßnahmen erdacht werden. Diese können aber nicht die Festsetzung von Immissionen, die für ein Gebiet nach TA Lärm eigentlich unzulässig sind, sein.

Rechtsgrundlagen:

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

Grenzen der Abwägung:

Festhalten an einer rechtlich unzulässigen Festsetzung.

Beschluss:

Der Anregung wird stattgegeben; die Festsetzung (§ 1 (1) 5.) entfällt.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 07.11.2019

Sachverhalt:

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] Textliche Festsetzung Nr. 5:

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gibt nicht die Möglichkeit, wechselnde Baugebiete festzusetzen. Er eröffnet nur die Möglichkeit, die innerhalb eines Baugebietes zulässige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände für zulässig oder unzulässig zu erklären.

Zu dieser Festsetzung konnte in der Begründung keine Aussage gefunden werden. Hält die Gemeinde wider Erwarten an dieser Festsetzung fest, dann wäre die Begründung hierzu zu ergänzen.

Weiter wird davon ausgegangen, dass durch die textliche Festsetzung Nr. 5 der Grundsatz des Gebots der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO verletzt wäre.

Es wird der Gemeinde deshalb dringend geraten, diese Festsetzung zu überarbeiten bzw. im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten anzuwenden.

[2] Das bedingte Baurecht gilt gem. der textlichen Festsetzung § 4 Abs. 4 auch für die westlich festgesetzte Fläche für Garagen und Nebenanlagen (zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 23 und 23/2 und 68/3). Die Fläche sollte entsprechend dem Planzeichen „Bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB“ dargestellt werden.

[3] In der Nutzungsschablone ist die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 mit „II“ angegeben. Es wird empfohlen, entsprechend dem WA 2 und WA 3 sowie den Ausführungen zur Nutzungsschablone, die Anzahl der Vollgeschosse durch Klammerzusatz zu ergänzen II (I+D).

Beschluss:

[1] Der Anregung wird stattgegeben; die Festsetzung (§ 1 (1) 5.) entfällt.

[2] Der Anregung wird stattgegeben.

[3] Im WA 1 sind mit einer zulässigen WH von 6,0 m zwei Vollgeschosse zulässig; das zweite Vollgeschoss muss sich nicht zwingend im Dachgeschoss befinden. Der Anregung wird nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.1.5 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 30.10.2019

Sachverhalt:

Wir haben keine über das Schreiben (Az. 4-4622-DAH 09-19738/2019) vom 20.08.2019 hinausgehenden Änderungshinweise und Ergänzungsvorschläge zum vorgelegten Bebauungsplan.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.1.6 Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 11.11.2019

Sachverhalt:

In dem von Ihnen überplanten Bereich, bzw. angrenzend, befinden sich die o. g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Wir können der Festsetzung unter § 1 (1) 5 bezüglich der Schutzbedürftigkeit nicht zustimmen. Näheres erläutern wir hierzu unter „2. Umspannwerk Odelzhausen“.

Des Weiteren bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

1. 110-kV-Freileitung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Höfa – südlich der Straßfeldstraße“ vom 16. September 2019, das insofern weiterhin Gültigkeit besitzt. **[A]**

Im Falle einer UW-Verlagerung in Richtung Südwesten bliebe die 110-kV-Freileitung über dem Flurstück 23 unverändert bestehen. Wir bitten Sie daher, in der Begründung auf Seite 7, Punkt 5.3 den Halbsatz „querende 110-kV-Freileitung verlegt wird“ zu streichen. **[B]**

Wir bitten Sie bei den Textlichen Festsetzungen auf Seite 10 unter (4) 2. „Bayern Netz GmbH“ durch „Bayernwerk Netz GmbH“ zu ersetzen. **[C]**

Wir weisen noch einmal ausdrücklich auf die Passagen mit den maximalen Gebäudehöhen innerhalb der Baubeschränkungszone hin. **[D]**

2. Umspannwerk Odelzhausen

Wie Ihnen bekannt ist, beabsichtigen wir, das bestehende Umspannwerk in Richtung Südwesten zu verlegen. Dadurch würde sich der Abstand zu Wohnbebauung erhöhen. Leider haben die bisherigen Grundstücksverhandlungen bis dato nicht zu einem Vertragsabschluss geführt, da die Grundstückseigentümer nicht bereit sind, Flächen für die Errichtung eines neuen Umspannwerkes zur Verfügung zu stellen. Ob es insofern zu einem Erwerb einer neuen UW-Fläche kommen wird, können wir derzeit nicht abschätzen.

Aus diesem Grund sind wir gezwungen, die Erneuerungsplanung auf dem **bestehenden** Umspannwerksgelände zu konkretisieren. Für eine zukunftsfähige Ausgestaltung des bestehenden Umspannwerkes, auch im Hinblick auf die hohen Anforderungen, die durch die Energiewende an den Ausbau des Verteilnetzes gestellt werden, kann die Aufstellung eines dritten Netztransformators notwendig sein. Aufgrund unserer jetzt vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die Ausweisung der angrenzenden Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes

nicht ausreichend sein wird, um die durch einen weiteren Transformator verursachte Lärmpegel abzudecken. Vielmehr ist es notwendig, bei der Textlichen Festsetzung unter § 1 (1) 5 die **Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes** festzusetzen. [1]

Darüber hinaus schlagen wir vor, bei den Festsetzungen unter § 10 (2), die Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm den Bauherren durch geeignete Schutzmaßnahmen, wie sie bezüglich der St 2051 angeführt sind, auch bezüglich unseres Umspannwerks vorzuschreiben. [2]

Sollten die Grundstücksverhandlungen endgültig scheitern, muss die Erneuerung auf dem bestehenden Grund erfolgen. Eine Verlegung des Umspannwerks ist in dem Fall langfristig ausgeschlossen. Deshalb bitten wir Sie, die Erwähnung der möglichen Verlegung des Umspannwerks in allen Festsetzungen zu streichen. [3]

Im Übrigen verweisen wir auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 16. September 2019. [4]

3. 20-kV- und Niederspannungsanlagen

Wir verweisen auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 16. September 2019.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung der beschlossenen Fassung des Bebauungsplanes. Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Zu 1. 110-kV-Freileitung:

[A] Der Verweis wird zur Kenntnis genommen.

[B] Der Anregung wird nicht stattgegeben. Auch wenn es seitens der Bayernwerk Netz GmbH derzeit nicht beabsichtigt ist die Freileitung zu verlegen, möchte die Gemeinde diesen Halbsatz dennoch bestehen lassen, für den Fall, dass die Freileitung ggf. doch in Zukunft verlegt werden sollte; zumal mit der Formulierung keine Auswirkungen für den Bestand verbunden sind.

[C] Die textliche Festsetzung mit dem Bayernwerk Netz GmbH wird redaktionell korrigiert.

[D] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die maximalen Gebäudehöhen innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung werden mit den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Zu 2. Umspannwerk:

[1] Gemäß der Stellungnahme vom LRA Dachau (TUS) vom 10.09.2019 kann aufgrund von bereits durchgeführten Berechnungen, die zum Bebauungsplan „Höfa, westl. Ortstrand“ sowie zu einer Bauvoranfrage auf Fl.-Nr. 23/2, Gem. Höfa, durchgeführt wurden, im Plangebiet von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird an der Festsetzung eines WA festgehalten. Zudem entfällt auch aus dem o.g. Grund die gemäß § 1 (1) 5 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes bis zur Verlegung des Umspannwerkes.

Dies erscheint zudem auch aufgrund der folgenden Punkte vertretbar:

Durch das zusätzliche Baurecht im Plangebiet verringert sich der Abstand zwischen den neuen möglichen Wohngebäuden und dem östlichen Trafo nicht wesentlich gegenüber dem Abstand zwischen dem bestehenden Wohngebäude im Westen zum westlichen Trafo; dieser Abstand beträgt ca. 30 m.

Für das westliche Baugebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanes eine Schalltechnische Messung durchgeführt, die zum Ergebnis kam, dass in einem Abstand von 25 m zum Trafo innerhalb der Gebäude keine tieffrequentierten Geräusche auftreten bzw. die Anhaltswerte für Einzelgeräusche eingehalten werden.

Eine Dienstbarkeit zur Lärmduldung auf der Flst.-Nr. 23/2 besteht.

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 23 bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist.

Sofern eine Verlegung des Umspannwerkes nicht zustande kommen sollte und das Umspannwerk somit am gegebenen Standort ausgebaut werden müsste, hat sich die Bayernwerk Netz GmbH an den schon vorhandenen Immissionsorten (Wohnbebauung) im räumlichen Nahbereich zu orientieren und dafür Sorge zu tragen, dass infolge eines Ausbaus keine unzumutbaren Immissionen auf die bestehenden Immissionsorte einwirken. D.h. das Umspannwerk ist hinsichtlich seiner Lärmemissionen bereits durch den Baubestand eingeschränkt.

Der Anregung bzgl. der Schutzbedürftigkeit des Plangebietes wird nicht stattgegeben.

[2] Der Anregung bzgl. der Festsetzungen zum Immissionsschutz wird dahingehend stattgegeben, dass der Neubau von Wohngebäuden (einschl. Wandaufbau, Dachaufbau und Vorbauten) sowie die Neuschaffung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) in Bestandsgebäuden den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" genügen müssen.

[3] Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

[4] Der Verweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. 20-kV- und Niederspannungsanlagen:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.1.7 Stellungnahme Eigentümer Grundstücke Flst.-Nrn. 23 und 23/2 Gemarkung Höfa

Sachverhalt:

Als Beteiligte bitten wir höflich um Prüfung und Änderung nachfolgender Punkte zum Bebauungsplan:

B) Textliche Festsetzungen, § 7 Hochwasserschutz:

Hier ist u. E. näher zu bestimmen, auf welches WA sich dieser Hochwasserschutz beziehen soll. Nicht anwendbar auf WA 2 und WA 3. [1]

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

2. Niederschlagswasser

Wir möchten keine Mulden herstellen (erschwerte Pflege etc., Flächen soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden), sondern über Bestandsrohre entwässern.

Formulierung wie Bebauungsplans Höfa – Flst.-Nr. 3, 7 Entwässerung (S. 6 von 10), Fassung 03.07.18 oder eventuell Regelung wie Seitz/Winkler, Straßfeldstraße, Höfa ? [2]

C) Begründung, Nr. 5.6 Hochwasserschutz

Falls das Freibord von mind. 0,5 m über dem errechneten Wasserspiegel nicht eingehalten werden kann, wird der Einbau von hochwasserschützenden Kellerfenstern, die nach außen geöffnet werden, als verpflichtend festgesetzt. [3]

Beschluss:

[1] Die Festsetzungen zum Hochwasserschutz werden auf das WA 1 angepasst. Der Anregung wird stattgegeben.

[2] Die Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung sind hinsichtlich der Formulierung mit den Festsetzungen des angeführten BP „Höfa Flst.-Nr. 3“ quasi identisch. Der Hinweis unter Pkt. 2 „Niederschlagswasser“ ist nicht bindend, es kann auch über das Bestandsrohr entwässert werden. Um dies eindeutiger rauszustellen, wird der erste Absatz unter Pkt. 2 umformuliert.

[3] Der Anregung wird stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: **13** JA Stimmen
 0 NEIN

Bemerkung

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

8.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die heute beschlossenen Änderungen sind vom beauftragten Planungsbüro einzuarbeiten. Fassungsdatum wird das Datum der heutigen Gemeinderatssitzung. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zum Bebauungsplanes "Höfa - Südlich der Straßfeldstraße" und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung der Gemeinde Odelzhausen wird beauftragt den Bebauungsplan "Höfa - Südlich der Straßfeldstraße" gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 13 JA Stimmen
0 NEIN

Bemerkung

ohne Gemeinderätin Frau Johanna Winkler, da verwandt.

9 Erlass einer Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und Plakaten und über die Darstellung durch Bildwerfer (Plakatierungsverordnung)

Sachverhalt:

Aufgrund des (besonders vor den Wahlen) immer häufiger auftretenden „wildem Plakatierens“, wurde im Gemeinderat beantragt, eine Verordnung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vorzubereiten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Erlass der „Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und Plakaten und über die Darstellung durch Bildwerfer“, entsprechend dem von der Verwaltung vorbereiteten Entwurf, jedoch mit folgenden Ergänzungen/Änderungen:

§ 1 (2) Satz 3

Jede politische Partei, jede Wählergruppe, **jede/r Kandidat/in (Bürgermeister, Landrat), jede/r Direktkandidat/in (Landtags- und Bezirkswahl bzw. Bundestagswahl)**, jede/r Antragssteller/in eines Volksbegehrens, jede vertretungsberechtigten Personen eines Bürgerbegehrens sowie jede Antragssteller/innen und vertretungsberechtigte Person der zur Abstimmung zugelassenen Begehren darf dabei nur ein Plakat (max. 59,4 x 84,1 cm (DIN A1)) pro Anschlagtafel anbringen.

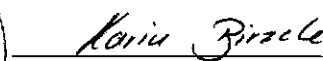
§ 3 (2)

Frühestens 8 Wochen vor Wahlen, Volks- und Bürgerbegehren, Volks- und Bürgerentscheiden kann jede politische Partei, jede Wählergruppe, **jede/r Kandidat/in (Bürgermeister, Landrat), jede/r Direktkandidat/in (Landtags- und Bezirkswahl bzw. Bundestagswahl)** jede/r Antragssteller/in eines Volksbegehrens, jede vertretungsberechtigten Personen eines Bürgerbegehrens sowie jede Antragssteller/innen und vertretungsberechtigte Person der zur Abstimmung zugelassenen Begehren bei der Gemeinde die Genehmigung für das Anbringen bzw. Aufstellen von bis zu zwei Großraumplakaten (max. 3,60 m x 2,90 m) im Gemeindegebiet beantragen. **Nach der Genehmigung dürfen diese frühestens 6 Wochen vor der Wahl bzw. Abstimmung aufgestellt werden und sind spätestens 1 Woche nach der Veranstaltung wieder zu entfernen.**

Abstimmungsergebnis: 14 JA Stimmen
0 NEIN



Markus Trinkl
1. Bürgermeister


Karin Birzele
Schriftführerin