

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	2. Sitzung des Gemeinderates
Sitzungsdatum	Mittwoch, 17.01.2024
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:20 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 7

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Gemeinderatsmitglieder

Herr Hans Jörg Achter	
Herr Florian Betz	
Herr Martin Betz	
Herr Bastian Brummer	
Herr Werner Dornstädter	
Herr Mathias Hermann	
Frau Petra Hesse	Krankheitsbedingt entschuldigt fehlend
Herr Martin Hofmann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Heinz Nefzger	
Herr Robert Neisser	
Frau Andrea Neumann	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	
Herr Johann Westermeier	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 20.12.2023 öffentlicher Teil
2. Bebauungsplan Nr. 41 "Ringstraße West"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. 22. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd" 5. Änderung; Aufstellungsbeschluss
4. Neuregelung der Benutzung der Turnhalle der Grundschule, der Mensa und des Mehrzweck-bzw. Turnraums im Kinderhaus sowie des Turnraums im Kindergarten Burzlbam
5. Künftige Privatrechtliche Nutzungsregelung des Bürgersaals - Beschluss einer Benutzungsordnung mit Anlagen
6. Sonstiges und Bekanntgaben
7. Frageviertelstunde

i.V.m. § 13a BauGB). Die im Rahmen dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung) entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ ein:

- 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ
- 09 Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau
- 11 Wasserzweckverband „Alto-Gruppe“
- 13 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- 14 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- 15 Kreisfeuerwehrverband Dachau
- 16 MVV GmbH
- 18 Bund Naturschutz, Ortsgruppe Weichs
- 19 LBV-Kreisgruppe Dachau
- 21 Gemeinde Petershausen
- 23 Gemeinde Jetzendorf

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“:

- 01 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 05.04.2023 (Az.: ROB-2-8314.24_01_DAH-17-5-2)
- 02 Regionaler Planungsverband München, Körperschaft des öffentlichen Rechts; E-Mail vom 26.04.2023
- 05 Staatliches Bauamt Freising; E-Mail vom 27.03.2023
- 07 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau; E-Mail vom 12.04.2023
- 17 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra | 3 (TÖB); Schreiben vom 22.03.2023 (Az: 45-60-00 / VI-0408-23-BBP)
- 20 Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 22.03.2023
- 22 Markt Indersdorf, E-Mail vom 20.04.2023

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ ein:

- 03 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange; Schreiben vom 25.04.2023
- 03 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 14.04.2023
- 03 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 31.03.2023
- 03 Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft; Schreiben vom 11.04.2023
- 03 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion; Schreiben vom 03.04.2023
- 04 Wasserwirtschaftsamt München; Schreiben vom 04.05.2023 (Az.: 4-4622-DAH 17-14848/2023)
- 08 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck; Schreiben vom 02.05.2023 (Az.: AELF-FF-L2.2-4612-17-7-2)
- 12 Bayernwerk AG, Bau-/Betriebsmanagement; Schreiben vom 12.04.2023

Von der Öffentlichkeit ging während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ ein:

B01 Bürger 1, Schreiben vom 24.04.2023

Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen eingehend beraten und soweit Anregungen oder Hinweise erhoben wurden, wie folgt beschlossen:

1.1.1. 03_Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange

Schreiben vom 25.04.2023

Darstellung der Anregungen / Hinweise

- **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:
- Festsetzungen Punkt B.2.2.2.
Die Möglichkeit der GRZ-Überschreitung von 100% erscheint ziemlich viel. Wir empfehlen, für die Tiefgarage(n) eigene GRZ festzusetzen (§ 9 Abs. 2d Satz 4 BauGB, § 1 Abs. 7 BauNVO) und daraufhin die Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechend anzupassen.
- Festsetzung Punkt B.2.3.6:
Wir bitten darum den Text folgendermaßen abzuändern: „...festgesetzten Gebäudetypen **nur** zulässig...“ um andere – als die beschriebenen – Dachformen konkret auszuschließen.
- Die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen wird – um eine klimafreundliche, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung zu gewährleisten – seitens des Landratsamtes ausdrücklich begrüßt.
- Festsetzungen Punkt B.2.5.
Diese 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, jedoch setzt der Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl von Wohnen in „Einzelhäusern“ fest. (vgl. BayVGh, Urt. v. 06.12.2006 – 26 N 04.1177). Wir empfehlen dies abzuändern.
- Festsetzungen Punkt B.2.8.3.
Der Festsetzung sollte – zur Vermeidung unterschiedlicher Dächer bei Doppelhäusern und zusammenhängenden Garagen und Nebengebäuden – folgender Wortlaut hinzugefügt werden: „Doppelhäuser sind mit derselben Gebäudetiefe, Dachneigung und -eindeckung auszuführen. Dies gilt auch für zusammenhängende Garagen und Nebengebäude.“
- Festsetzungen Punkt B.2.9.1
Es wird empfohlen die in WA 2 erforderlichen Stellplätze für Fahrräder in die Planzeichnung mit aufzunehmen.
- Festsetzungen Punkt B.2.9.3.
Wie wird sichergestellt, dass die Nutzung der oberirdischen Stellplätze lediglich durch Besucher erfolgt?
- Begründung Punkt 3.4 Abs. 2:
Wir empfehlen hier auch anzugeben, wie hoch der Wert der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt um klar darstellen zu können, dass § 13a BauGB anwendbar ist.

In der Planzeichnung ist auf Fl.-Nr. 580/7 kein Gebäude dargestellt. Im Geoinformationssystem ist jedoch auf dem Orthofoto aus 2022 erkennbar, dass ein Gebäude gerade gebaut wird. Es wird um Überprüfung und Darstellung in der Planzeichnung gebeten.

Fachliche Würdigung und Abwägung

- Festsetzungen Punkt B.2.2.2.
Der Punkt B.2.2.2. des Textteiles (Teil B) wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 dahingehend überarbeitet, dass für die Ausbildung von Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 eine eigene GRZ festgesetzt wird. Die Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO richtet sich hingegen künftig dann nach den allgemeinen Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Festsetzung Punkt B.2.3.6:
Der Punkt B.2.3.6. des Textteiles (Teil B) wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 auf Grundlage der Empfehlung des Landratsamtes redaktionell klargestellt.
- Die positive Ausführung des Landratsamtes zur Zulässigkeit von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen wird zur Kenntnis genommen.
- Festsetzungen Punkt B.2.5.
Der Punkt B.2.5. des Textteiles (Teil B) wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 auf Grundlage der Anregung des Landratsamtes redaktionell abgeändert und klargestellt.
- Festsetzungen Punkt B.2.8.3.
Der Punkt B.2.8.3. des Textteiles (Teil B) wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 um den vom Landratsamt vorgeschlagenen Wortlaut redaktionell ergänzt.
- Festsetzungen Punkt B.2.9.1

Nachdem zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Objektplanung (Lage Eingangsbereich etc.) für die neuen Wohngebiete vorliegt, ist eine Verortung von Fahrradstellplätzen im Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll. Der Punkt B.2.9.1 des Textteiles (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 wird aber dahingehend ergänzt, dass die in den Bereichen WA 2 nachzuweisenden Fahrradstellplätze im Bereich der künftigen Eingänge der neuen Wohngebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Zudem können weitere Fahrradstellplätze in diesen Bereichen auch innerhalb der hier jeweils umzusetzenden Tiefgarage nachgewiesen werden.

- Festsetzungen Punkt B.2.9.3.
Der Punkt B.2.9.3. des Textteiles wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 hinsichtlich der zulässigen oberirdischen Stellplätze nochmals redaktionell klargestellt und konkretisiert. Ziel dieser Festsetzung ist, dass ein geringer Teil der nachzuweisenden Stellplätze auch oberirdisch nachgewiesen werden kann.
- Begründung Punkt 3.4 Abs. 2:
Der Punkt 3.4 der Begründung (Teil C) wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 dahingehend redaktionell klargestellt, dass auch der Wert der überbaubaren Grundstücksflächen aufgeführt wird. Damit wird der erforderliche Nachweis erbracht, dass § 13a BauGB für das plangegenständliche Bebauungsverfahren auch anwendbar ist.

Die Planzeichnung (Teil A) wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 zeichnerisch auf die aktuelle Katastergrundlage abgestellt. In diesem Zusammenhang wird das auf dem Grundstück Flur Nr. 580/7 zwischenzeitlich baulich umgesetzte Gebäude entsprechend dargestellt.

1.1.2. 03_Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 14.04.2023

Darstellung der Anregungen / Hinweise

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:

Unter B.2.11.1 wird im letzten Absatz festgelegt, dass den Gebäuden unmittelbar vorgelagerte Terrassen und private Gartenbereiche mit einer maximal 1,0 m hohen Hecke eingefriedet werden dürfen. Hierbei wird auf die Artenliste c) verwiesen, in der eine Reihe heimischer Wildsträucher aufgelistet ist, die für geschnittene, bzw. nur 1 m hoch werdende Hecken eher nicht geeignet sind. Ich vermute, dass hier die Artenliste d) gemeint ist.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Der Punkt B.2.11.1. des Textteiles (Teil B) wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 dahingehend redaktionell klargestellt, dass für die geschnittenen Hecken in den Bereichen WA 2 auf die Artenliste d) Bezug genommen wird.

1.1.3. 03_Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 31.03.2023

Darstellung der Anregungen / Hinweise

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:

Tierhaltungen

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu prüfen, ob aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Hofstellen mit Tierhaltungen unzulässige Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind bzw. durch das Heranrücken der geplanten Bebauung Betriebseinschränkungen der Tierhaltungen hervorgerufen werden können.

Entsprechend den uns vorliegenden Angaben wird auf der Flur-Nr. 470 der Gemarkung Weichs, Pferdehaltung betrieben. Aus fachlicher Sicht sind durch die Pferdehaltung keine unzumutbaren Geruchseinwirkungen zu erwarten.

Ggf. sind jedoch westlich des Plangebietes im Misch-/Dorfgebiet weitere Tierhaltungsbetriebe zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass nicht nur derzeit betriebene Tierhaltungen zu berücksichtigen sind, sondern auch ehemalige, noch bestandsgeschützte Tierhaltungsanlagen. Soweit weitere Rinder- oder Pferdehaltungsbetriebe in einem Umkreis von ca. 150 m vorhanden sind, bitten wir deshalb um Angaben zum maximal möglichen Umfang von Tierhaltungen (Tierart, maximal mögliche Anzahl der Tiere ggf. mit GV-Zahl, Lage des Stalles). Der Umgriff vergrößert sich, wenn Schweine- oder Geflügelhaltungsbetriebe als bestandsgeschützt anzusehen sind.

Eine abschließende Prüfung ist erst nach Vorlage der vorgenannten Angaben möglich.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Tierhaltungen

Die überplanten Flächen können ohne die aktuelle Planung bereits jetzt auf Grundlage des seit 01.04.1961 rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 3 einer Entwicklung als allgemeines Wohngebiet zugeführt werden. Mit der Planung ergibt sich demzufolge keine Veränderung der im Plangebiet aktuell bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Ein weiteres Heranrücken von schutzbedürftiger Wohnnutzung an benachbarte landwirtschaftliche Hofstellen über das im Status quo bereits zulässige Maß hinaus, findet demzufolge nicht statt. Infolge der aktuellen Planung ist keine Betriebseinschränkung von landwirtschaftlichen Hofstellen zu erwarten. Diese Einschätzung trifft auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck in seiner aktuellen Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41. Unabhängig davon sind der Gemeinde im maßgebenden Umfeld des Plangebietes auch keine Tierhaltungsbetriebe oder sonstige landwirtschaftliche Betriebsstellen bekannt, bei deren Betrieb mit unzulässigen Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes zu rechnen wäre.

Aus den genannten Gründen werden durch die aktuelle Planung weder bestehende landwirtschaftliche Betriebsstellen und Tierhaltungen in ihrem Betrieb eingeschränkt, noch sind unzulässige Geruchseinwirkungen für die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu erwarten. Mit

der Planung ergibt sich diesbezüglich keine Veränderung im Vergleich zu dem im Plangebiet bereits bestehenden Planungsrecht (Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 3).

1.1.4. 03_Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft

Schreiben vom 11.04.2023

Darstellung der Anregungen / Hinweise

- **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 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 Lichtraumprofil 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.

2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse 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.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenräume sind generell so gewählt, dass eine Befahrung und Nutzung dieser durch die Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises künftig möglich ist. Die konkrete technische Ausgestaltung dieser im Hinblick auf Tragfähigkeit, Schleppkurven, Durchfahrtshöhe etc. erfolgt im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung u. a. auch in Abstimmung mit dem kommunalen Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises. Die im Südwesten des Wohngebietes dargestellte Wendeanlage ist in Anlehnung an den Wendeanlagentyp für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gemäß RASSt 06 ausgelegt. Die konkrete Ausgestaltung dieser Wendeanlage erfolgt ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Letztlich können die Mindestanforderungen an Zufahrtswegen für die Müllentsorgung im gesamten Plangebiet künftig erfüllt werden. Zudem ist die künftige Bebauung im Plangebiet so ausgelegt, dass für sämtliche Wohngebäude eine Bereitstellung der Müllbehältnisse am Abholtag am Rand von öffentlichen Verkehrswegen möglich ist.

Nachdem zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Objektplanungen für die neuen Wohngebäude etc. vorliegen, ist eine Verortung von Sammelplätzen für die Aufstellung von Müllbehältnissen im Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll. Im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 wird jedoch ein textlicher Hinweis ergänzt, dass auf dem jeweiligen Baugrundstück für den Abholtag ausreichend große Aufstellflächen für Müllbehälter am Rand der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen sind, die vom Müllfahrzeug so angefahren werden kön-

nen, dass ein problemloses Laden gewährleistet ist.

1.1.5. 03_Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion

Schreiben vom 03.04.2023

Darstellung der Anregungen / Hinweise

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

-

Wir bitten 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 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 Weichs. Unterstützt wird diese durch die Freiwillige Feuerwehr aus Glonn, Pasenbach und Markt Indersdorf.
Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

3. Hilfsfristen:

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Weichs in der Regel eingehalten.

4. Löschwasser:

Durch die Gemeinde ist die notwendige 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.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2h.

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.

5. 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.

6. 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.

7. Leitlinien 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.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die überplanten Flächen können ohne die aktuelle Planung bereits jetzt auf Grundlage des seit 01.04.1961 rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 3 einer Entwicklung als allgemeines Wohngebiet zugeführt werden. Mit der Planung ergibt sich demzufolge keine Veränderung der im Plangebiet aktuell bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Hinsichtlich der brandschutzrechtlich relevanten Themen (Feuerwehr, Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Rettungswege etc.) ergibt sich demzufolge mit der Planung keine Veränderung im Vergleich zum Status quo. Die Konkretisierung dieser Themen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung (u. a. Löschwasserversorgung) sowie der nachfolgenden Objektplanungen (u. a. Flächen für die Feuerwehr, Rettungswege). Die maßgebenden Hinweise und Ausführungen der Kreisbrandinspektion werden als Information für die künftigen Bauherren als „textliche Hinweise“ im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 redaktionell ergänzt.

1.1.6. 04_Wasserwirtschaftamt München

Schreiben vom 04.05.2023 (Az.: 4-4622-DAH 17-14848/2023))

Darstellung der Anregungen / Hinweise

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Insgesamt wurden die wasserwirtschaftlichen Belange gut berücksichtigt. Sofern die untenstehenden Anmerkungen berücksichtigt werden, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit den oben genannten Planunterlagen.

1. B.4.7: Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser

Auch bei verschmutztem Niederschlagswasser ist die Möglichkeit der ortsnahen Versickerung zu prüfen, bevor eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation in Frage kommt. Die erforderliche Reinigung ist entsprechend der allgemein anerkannten technischen Regeln vorzusehen.

Insbesondere gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

2. B.4.5: Starkregen

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Dachau vorzulegen.“

3. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft zu beteiligen.“

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamt München werden zur Kenntnis ge-

nommen.

1. B.4.7: Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser

Nachdem aufgrund der Erfahrungen aus anderen Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes davon ausgegangen werden kann, dass eine oberflächennahe Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein wird, wurde vom Ingenieurbüro Dippold & Gerold, Germering im Rahmen eines Konzeptes zur abwassertechnischen Erschließung und zum Überflutungsschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine anderweitige Möglichkeit zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser untersucht. Hierbei wurde von der Notwendigkeit einer Niederschlagswasserableitung ausgegangen. Das gesamte neue Wohngebiet soll künftig im Trennsystem entwässert werden. In diesem Zusammenhang soll das anfallende Niederschlagswasser an den vorhandenen Regenwasserkanal im südlich benachbarten Baugebiet Schlossstraße angeschlossen werden, wobei für jede Bauparzelle eine dezentrale Rückhaltung vorgesehen wird und auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Rückhalteinrichtungen (Stauraumkanal etc.) umgesetzt werden sollen. Für die geplante Niederschlagswasserableitung in den bestehenden Regenwasserkanal im südlich benachbarten Baugebiet Schlossstraße und weiterführend in die Glonn besteht zudem das Erfordernis den bislang hierfür existierenden / rechtskräftigen Wasserbescheid entsprechend anzupassen bzw. zu ändern und auf die neue Einleitungsmenge abzustellen. Das hierfür erforderliche Wasserrechtsverfahren wird die Gemeinde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren veranlassen und entsprechend durchführen. Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 (Textteil, Begründung) werden inhaltlich auf das Ergebnis des durchgeführten Konzeptes abgestellt.

2. B.4.5: Starkregen

Der Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes zu einem Überflutungsnachweis wird als „textlicher Hinweis“ im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 redaktionell ergänzt.

Im Rahmen des vom Ingenieurbüro Dippold & Gerold, Germering erarbeiteten Konzeptes zur abwassertechnischen Erschließung und zum Überflutungsschutz wurde auch ein Überflutungsnachweis für einen 30-jährlichen Niederschlag für das Plangebiet erstellt. Die für ein derartiges Ereignis erforderlichen Rückhaltevolumina können im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen realisiert werden (Mulden etc.). Darüber hinaus kann der zwischen der Ringstraße und der Schlossstraße geplante Weg als sog. Notwasserweg ausgeführt werden, über den das Wasser bei einer eventuellen Überlastung der Rückhaltungen in die Wiesenflächen südlich der Schlossstraße abgeführt werden kann. Nach den Erkenntnissen des durchgeführten Konzeptes sind mit diesen, in der nachfolgenden Erschließungsplanung noch zu konkretisierenden Maßnahmen, für die geplanten Wohnbauflächen keine nachteiligen Auswirkungen infolge von Überflutungen oder wild abfließendem Wasser zu erwarten. Mit diesen Rückhaltemaßnahmen können auch nachteilige Auswirkungen für Unterlieger vermieden werden. Die Ergebnisse des durchgeführten Konzeptes werden in den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 entsprechend berücksichtigt.

3. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern.

Der Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird als „textlicher Hinweis“ im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 redaktionell ergänzt.

1.1.7. 08_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck

Schreiben vom 02.05.2023 (Az.: AELF-FF-L2.2-4612-17-7-2)

Darstellung der Anregungen / Hinweise

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck nimmt zu oben genanntem Vorgang wie folgt Stellung:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterlie-

gen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Eventuelle Begrünungen der einzelnen Grundstücke sind so zu gestalten, dass keine Beschattung oder Einschränkung der umliegenden Flächen entsteht.

Unklar ist, wie bzw. ob die in dem Bereich verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.Nr.: 74) zukünftig so erschlossen ist, dass sie mit u.U. größeren landwirtschaftlichen Maschinen angefahren werden kann. Dies ist zu gewährleisten.

Da die Wohnbebauung nicht näher an bestehende Betriebe in der Umgebung heranrückt, erwarten wir keine zusätzlichen Einschränkungen derselbigen und haben diesbezüglich keine Einwände.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 41 ist unter Punkt B.4.3. bereits ein textlicher Hinweis zur Duldung und entschädigungslosen Hinnahme von landwirtschaftlichen Emissionen enthalten. Dieser wird redaktionell überarbeitet und inhaltlich nochmals auf die aktuellen Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestellt.

Im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 41 ist auch bereits ein textlicher Hinweis (Punkt B.4.6.) zu Abständen von Bepflanzungen enthalten. Nachteilige Beschattungen oder Einschränkungen umliegender landwirtschaftlicher Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Fl.Nr.: 74) können auch künftig über die Ringstraße bzw. über die öffentlichen Grünflächen in deren westlichen Anschluss durch landwirtschaftliche Maschinen erschlossen werden. Die Verkehrsflächen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung technisch auf eine derartige Nutzung ausgelegt.

Die weiteren Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (keine zusätzlichen Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe infolge der Planung) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

1.1.8. 12_Bayernwerk AG, Bau-/Betriebsmanagement

Schreiben vom 12.04.2023

Darstellung der Anregungen / Hinweise

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, in dem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

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

schritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen

Kabelplanung(en)

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte zentral im Baugebiet, z. B. Grünfläche Verkehrsinsel, eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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

<https://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.



hs



Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB
Gemeinde Weichs
Lageplan BAGE

HS-Frtg.	NS-Frtg.	PI. MS-Frtg.	PI. NS-Frtg.
HS-Kabel	NS-Kabel	PI. MS-Kabel	PI. NS-Kabel
MS-Frtg.	SB-Frtg.	Abbau-Frtg.	PI. SB-Frtg.
MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	PI. SB-Kabel



Bearb.: Ott, Tobias	Kat.-Bl.: <Blatt>
KC Unterschleißheim	Datum: 13.04.2023
	Maßstab =

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die allgemeinen Hinweise und Ausführungen der Bayernwerk AG, Bau-/Betriebsmanagement zu im Bereich des Plangebietes bestehenden Kabeln sowie zu Kabelplanungen zur Sicherung der elektrischen Versorgung des neuen Wohngebietes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden auch die maßgebenden Versorgungsträger im Rahmen eines Spartengespräches rechtzeitig in die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen eingebunden und über deren Umsetzung informiert.

Der Hinweis auf die zu verwendenden Kabelhausanschlüsse wird als Information für die späteren Bauherren als textlicher Hinweis in den Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 redaktionell eingearbeitet.

Die erforderliche Fläche für die Errichtung einer neuen Transformatorenstation (Flächenbedarf mindestens 35 m²) wird in der Planzeichnung (Teil A) im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 an zentraler Stelle des Plangebietes zeichnerisch dargestellt und damit auch planungsrechtlich gesichert. Die ergänzenden Hinweise hierzu werden im Rahmen der nachfolgenden technischen Planung (Erschließungsplanung etc.) berücksichtigt.

1.1.9. B01_Bürger 1

Schreiben vom 24.04.2023

Darstellung der Anregungen / Hinweise

Im oben genannten Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 41 „Ringstraße West“) bittet der Bürger darum, das Verkehrsaufkommen einer möglichen, künftigen Entwicklung eines Baugebietes auf der angrenzenden Fl.-Nr. 74 zu berücksichtigen.

Seines Wissens, ist dieses mögliche Verkehrsaufkommen in dem Verkehrsgutachten vom Dezember 2022 nicht berücksichtigt.

Um künftig Probleme für eine Erschließung zur Baulandentwicklung auf Fl.-Nr. 74 zu vermeiden, bittet der Bürger bereits jetzt in der Planung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ eine mögliche Verkehrsanbindung von Fl.-Nr. 74 festzulegen bzw. vorzusehen.

In Ihrer Planung gibt es jeweils im Westen zwischen WA 1 und WA 2 eine Grünfläche und zwischen WA 2 und WA 3 eine Verkehrsfläche mit Wendehammer. Dies sind die einzigen Möglichkeiten eine spätere Verkehrsanbindung zu Fl.-Nr. 74 herzustellen.

Wenn diese Flächen so realisiert werden, ist es zu erwarten, dass die künftigen Anwohner gegen eine Verkehrsanbindung von Fl.-Nr. 74 Widerstand leisten werden.

Zudem würde die Anbindung wieder eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfordern.

Deshalb bittet der Bürger darum, die genannten Flächen bereits jetzt im Bebauungsplanentwurf Nr. 41 als Verkehrsflächen bis zur westlichen Bebauungsplangrenze darzustellen und festzusetzen.

Fachliche Würdigung und Abwägung

Die Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2022 stellt auf die möglichen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 41) ab, während die potenziellen Erweiterungsflächen auf Grundstück Flur Nr. 74 in dieser nicht dargelegt sind. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt sich, dass an allen maßgebenden Knotenpunkten im Umfeld des aktuellen Plangebietes auch nach Entwicklung der geplanten Wohnnutzung nach wie vor eine sehr gute Verkehrsqualität vorhanden sein wird. Die künftigen Verkehre sind somit auch nach Umsetzung der aktuell geplanten wohnbaulichen Entwicklung gut abwickelbar. Infolge der auch für den Planfall ermittelten sehr guten Verkehrsqualität ist davon auszugehen, dass auch die Verkehre einer perspektivisch möglichen Wohnnutzung auf Grundstück Flur Nr. 74 künftig ebenfalls noch leistungsfähig auf den umliegenden Verkehrswegen abgewickelt werden können, da diese für eine

derartige Entwicklung nachweislich noch genügend Kapazitätsreserven aufweisen.

Für eine potenzielle wohnbauliche Entwicklung auf dem Grundstück Flur Nr. 74 werden im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 41 zwei Korridore für eine mögliche verkehrliche Erschließung dieser Flächen freigehalten. Der nördliche Korridor soll entgegen dem vorliegenden Entwurf bereits jetzt als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden. In der Begründung (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 wird dargelegt, dass über diese Korridore künftig die Erschließung der westlichen Potenzialflächen erfolgen wird. Damit werden die künftigen Anlieger dieser Korridore nicht nur über die Plandarstellung, sondern auch in der Begründung über die Erschließungsfunktion dieser Bereiche informiert. Im Falle einer perspektivischen wohnbaulichen Entwicklung der Flächen des Grundstückes Flur Nr. 74, zu deren planungsrechtlicher Sicherung wiederum die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, ist dann nur noch der südliche Korridor durch den neuen Bebauungsplan entsprechend zu überplanen.

Beschluss

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung Pkt. 1.1.1. bis 1.1.9.).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0

1.2 Vorstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ und Durchführung der öffentlichen Auslegung (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sach- und Rechtslage

Die Unterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ wurden auf Grundlage der Ergebnisse der Abwägung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen (siehe 1.1) inhaltlich fortgeschrieben und konkretisiert.

Nach Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung) durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Die in diesem Zusammenhang eingehenden Stellungnahmen müssen dann wieder vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der geänderten Fassung vom 17.01.2024.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0

Top 3	22. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd" 5. Änderung; Aufstellungsbeschluss
--------------	--

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.08.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Fränking Süd“ als Bebauungsplan der Innenverdichtung im Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch beschlossen.

In der Zeit vom 20.11. – 21.12.2023 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt und mit Schreiben vom 14.11.2023 den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In der Stellungnahme vom Landratsamt Dachau, Fachbereich rechtliche Belange, wurde darauf hingewiesen, dass ein Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch nur durchgeführt werden kann, wenn keine Außenbereichsflächen betroffen sind bzw. „dürfen durch den Bebauungsplan nicht die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den Außenbereich hinein erweitert werden“. Die Flächen MI 1a und MI 1 b liegen im Außenbereich und sind somit nicht von § 13 a Baugesetzbuch erfasst.

MI 1 a und MI 1 b sind im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan „Fränking Süd“ nicht als MI-Fläche, sondern als „private Nutzgrünfläche“ dargestellt, mit der Festsetzung, dass „jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig ist. Die Nutzgrünflächen gelten nicht als Bauland.“ Der Bebauungsplan wäre nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeinde wird geraten, ein reguläres Verfahren durchzuführen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Das Flächennutzungsplanverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Aufgrund dieser Stellungnahme ist, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch nachzukommen, die Änderung des Flächennutzungsplans vor Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Fränking Süd“ 5. Änderung. Die Flächennutzungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch und im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Mit den Antragstellern ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0

Mit der Planung wird das Büro Brugger aus Aichach beauftragt, welches bereits mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt wurde.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0

Top 4	Neuregelung der Benutzung der Turnhalle der Grundschule, der Mensa und des Mehrzweck-bzw. Turnraums im Kinderhaus sowie des Turnraums im Kindergarten Burzlbam
--------------	---

Aufgrund einer Änderung des Steuerrechts werden nach § 2b des UStG ab dem 01.01.2025 auch bisher steuerbefreite Umsätze der Gemeinde Weichs steuerpflichtig.

Davon betroffen sind unter anderem auch die Benutzungsgebühren der Turnhalle aufgrund der aktuellen Regelung.

Damit die Benutzungsentgelte der Turnhalle weiterhin steuerfrei erhoben werden können, ist künftig eine öffentlich-rechtliche Regelung für die Nutzung solcher Räumlichkeiten, z. B. in Form einer Benutzungssatzung sowie einer Gebührensatzung notwendig, aus der sich dann ein jährlicher Betrag in Höhe von 17.500 EUR ergibt, der steuerfrei erzielt werden kann.

Zudem wird bisher gebührenfrei der Turnraum im Kindergarten Burzlbam sowie seit verganginem Jahr auch der Mehrzweckraum / Turnraum im Kinderhaus von verschiedenen Vereinen / Institutionen genutzt.

Um künftig für alle Räume der Gemeinde eine einheitliche Regelung zu treffen sowie die Steuerfreiheit weiter zu gewährleisten, schlägt die Verwaltung den Erlass einer entsprechenden Benutzungs- sowie einer Gebührensatzung vor.

In die Satzungen mit aufgenommen werden soll zudem noch die Mensa im Kinderhaus z. B. zur Nutzung für Versammlungen oder Schulungen.

Die Gebührensätze für die Turnhalle sollen vorerst beibehalten werden.

Für die beiden Turnräume sowie die Mensa sollen reduzierte Gebührensätze (50 % der für die Turnhalle geltenden Sätze) angewendet werden.

Angedacht ist, die Gebührensätze in einigen Jahren neu zu kalkulieren, sobald man wieder belastbare aktuelle Zahlen hat. Die vergangenen Jahre können hier aufgrund der Corona-Einschränkungen nicht herangezogen werden.

Vorgesehen ist wie bisher auch, dass die Räume primär den örtlichen Vereinen sowie bei dann noch verbleibenden Zeitfenstern auswärtigen Vereinen und Organisationen zur Verfügung gestellt werden.

Auch eine private Nutzung oben genannter Räumlichkeiten soll damit künftig wieder möglich sein, soweit es freie Zeitfenster gibt.

Die neuen Entwürfe beinhalten auch die Regelung einer Sommer- sowie einer Wintersaison für die Turnhalle mit entsprechender pauschaler Gebührenfestsetzung (12 Wochen Wintersaison bzw. 25 Wochen Sommersaison) eingearbeitet, da dies die Abrechnung der Hallenbenutzung speziell gegenüber den Sportvereinen künftig sehr vereinfacht.

Alle anderen Belegungen sollen weiterhin wochengenau abgerechnet werden.

Die beiliegenden Entwürfe wurden in der Novembersitzung des Gemeinderats bereits nichtöffentlich vorberatend behandelt und freigegeben.

Der Gemeinderat beschließt die **Satzung über die Benutzung der Turnhalle an der Grund-**

schule Weichs, des Turn- / Mehrzweckraums und der Mensa im Kinderhaus Weichs sowie des Turnraums im Kindergarten Burzlbam sowie die **Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Turnhalle an der Grundschule Weichs, des Turn- / Mehrzweckraums und der Mensa im Kinderhaus Weichs sowie des Turnraums im Kindergarten Burzlbam** in der jeweils vorliegenden Form.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0

Top 5	Künftige Privatrechtliche Nutzungsregelung des Bürgersaals - Beschluss einer Benutzungsordnung mit Anlagen
--------------	---

Die Nutzung des Saals soll künftig privatrechtlich geregelt werden, um möglichst viel Einfluss auf die Belegung sowie Flexibilität bei der Preisgestaltung u. A. bei Nutzung des Saals durch örtliche Vereine oder durch den Pächter der Gaststätte zu ermöglichen.

Bereits jetzt gibt es regelmäßig Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern zur Nutzung des Saals für private Veranstaltungen wie z. B. Geburtstagsfeiern.

Die Verwaltung hat sich deshalb nach vorheriger Absprache vorhandener Vorschriften anderer Kommunen im Landkreis bedient und darauf aufbauend die im Gemeinderat bereits vorberatenen Entwürfe für die privatrechtliche Regelung des Bürgersaals entworfen.

Die Regelungen sollen zum 01.02.2024 in Kraft treten.

Der Gemeinderat beschließt die Benutzungsordnung Bürgersaal Weichs mit seinen Anlagen (Hausordnung, Richtlinie für die Ausschmückung von Räumen, Gebührenordnung).

Die Regelungen treten zum 01.02.2024 in Kraft.

Zudem soll eine Kautions für die Nutzung des Bürgersaals durch Privatpersonen in Höhe von 500 € festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0

Top 6	Sonstiges und Bekanntgaben
--------------	-----------------------------------

Sachverhalt:

Nach Art. 47 Abs. 1 GO beschließt der Gemeinderat in Sitzungen. Die Sitzungen sind öffentlich, soweit nicht Rücksichten auf das Wohl der Allgemeinheit oder berechnigte Ansprüche einzelner entgegenstehen. (Art. 52 Abs. 2 GO)

Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekanntzugeben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind. (Art. 52 Abs. 3 GO)

Folgende Beschlüsse aus den letzten Sitzungen sind hiervon betroffen:

Bekanntgaben:

Der Gemeinderat Weichs hat dem Erwerb einer landwirtschaftlichen Fläche zugestimmt. Das Grundstück wurde von der Gemeinde erworben. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche hinter dem gemeindlichen Friedhof.

Abrechnung von Feuerwehreinsätzen bei Extremwetterlagen:

Der Gemeinderat Weichs hat der Verwaltung bei Extremwetterlagen verbunden mit mehreren Feuerwehreinsätzen die Freigabe erteilt, nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen, ob eine Abrechnung notwendig ist, bzw. auf eine Abrechnung zu verzichten.

Sonstiges aus der Gemeindeverwaltung:

Das Einwohnermeldeamt ist vom 29.01. bis 02.02.2024 geschlossen. Die beiden Mitarbeiterinnen befinden sich hier auf einer Pflichtschulung von der Deutschen Rentenversicherung in Kirchseeon (Teil 1 von 2).

Die zweite Schulung hierzu findet am 11.03.-15.03.2024 statt. Die Vertretung im Einwohnermeldeamt ist gewährleistet. Eine Info an die Gemeindeangehörigen wird entsprechend über die gängigen Medien verteilt.

Top 7 Frageviertelstunde

Sachverhalt:

Seitens des Gemeinderates wird nachgefragt, ob die seit längerem ausgefallenen Straßenbeleuchtungszüge im Gewerbegebiet (Handwerkerstraße/Gewerbering und Teile von der Freisinger Str.) bereits repariert wurden. Bis dato funktionieren diese immer noch nicht.

Die Gemeindeverwaltung teilt mit, dass der Auftrag als Eilmaßnahme an Bayernwerk weitergegeben wurde. Hierzu fehlt noch eine Rückmeldung.

Wortmeldung von Zuhörer der Sitzung; Herrn Lemmer Michael:

Herr Lemmer stellt die Frage, ob der Bürgersaal aufgrund des Beschlusses (TOP 5 Privatrechtliche Nutzungsregelung des Bürgersaals) jetzt schon gebucht werden kann. Er möchte in dem Saal eine Feierlichkeit ausrichten.

Bürgermeister Mundl Harald bestätigt, dass eine Buchung in der nächsten Zeit möglich ist. Jedoch müssten im Vorhinein noch einige organisatorische Maßnahmen durchgeführt werden. Herr Lemmer Michael soll sich für die Buchung an die Gemeindeverwaltung wenden.

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 27.02.2024

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Markus Weigl
Schriftführer