



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

8. Sitzung des Gemeinderates Althegnenberg

vom 22. Juni 2023

Sitzungssaal der Gemeinde Althegnenberg

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Rainer Spicker

Schriftführerin:

Schieb Anita

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Althegnenberg ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Zweiter Bürgermeister Ludwig Schmid

Dritter Bürgermeister Peter Neubauer

Janine Beier-Seifert

Andreas Birzele

Manfred Christoph

Marcus Drexler

Maria-Anna Dunkel

Sebastian Fröhlich

Ludwig Neuner

Leonhard Oswald

Alexander Rasch

Benedikt Wex

Bemerkung:

Online-Teilnahme

anwesend ab Top 5 im öffentlichen Teil

Entschuldigt sind

Barbara Czekalla

Norbert Scholz

Es sind keine Zuhörer erschienen. Die Presse ist nicht vertreten.

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.05.2023
TOP 3.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 4.	Vollzug der GO; Satzung zur Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts
TOP 5.	Bauleitplanung; 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte in der Gemeinde Althegnenberg; Beschlussmäßige Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 – 26.05.2023 eingegangenen Bedenken und Anregungen; Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
TOP 6.	BV-Nr.: AL 008/2022 vom 22.11.2022 Vorhaben: Tektur zum Eingabeplan Rückbau DG und Gauben zur Reduzierung der Geschossfläche Bauort: Münchner Straße 16, Fl.Nr.: 553 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: "Helgenau, Änderung und Erweiterung"
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.05.2023

Diskussionsverlauf:

Betreffend Top 6 (Neugestaltung der Pachtverträge für die gemeindeeigenen Flächen) der zu genehmigenden Niederschrift bringt Gemeinderatsmitglied [REDACTED] vor, dass sich ihres Wissens Gemeinderatsmitglied [REDACTED] für das Team zur Ausarbeitung eines entsprechenden Vorschlags gemeldet habe.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.05.2023. Gemeinderatsmitglied [REDACTED] wird neben den Gemeinderatsmitgliedern [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] im Team zur Ausarbeitung eines Vorschlags über die Neugestaltung der bestehenden Pachtverträge dabei sein.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

Unter Top 4 Vergabe Sanierungsarbeiten Hartplatz

Der Gemeinderat beauftragte die Fa. Polyclean aus Kirchheim bei München mit der Sanierung des Hartplatzes (Intensivreinigung und Reparaturarbeiten einschließlich Reparatur des Wurzelausbruchs).

TOP 4. Vollzug der GO; Satzung zur Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts

Sachvortrag:

Der Gemeinderat Althegnenberg hat zu Beginn der Legislaturperiode eine Gemeindeverfassungsrechtssatzung erlassen. In § 3 Abs. 5 wurde geregelt, dass Gemeinderatsmitglieder die Arbeitnehmer oder Arbeitnehmerinnen sind, Anspruch auf Ersatz des ihnen entstandenen nachgewiesenen Verdienstauffalls haben.

Bei der überörtlichen Rechnungsprüfung wurde dann darauf hingewiesen, dass Regelungen bzgl. eines Nachteilsausgleichs für Selbstständige, denen ein Verdienstauffall durch Zeitversäumnis ihrer beruflichen Tätigkeit entsteht oder sonstige Gemeinderatsmitglieder, denen im beruflichen oder häuslichen Bereich ein Nachteil, der in der Regel nur durch das Nachholen versäumter Arbeit oder die Inanspruchnahme einer Hilfskraft ausgeglichen werden kann, entsteht, fehlen. Den betroffenen Gemeinderatsmitgliedern stehe eine Pauschalentschädigung zu, sofern diese beantragt wird. Es wurde daher angeregt, die Gemeindeverfassungsrechtssatzung entsprechend zu ergänzen, um eine Ungleichbehandlung zwischen Beschäftigten und Selbstständigen sowie Nachteile im häuslichen Bereich möglichst zu vermeiden.

Die Verwaltung hat einen entsprechenden Entwurf einer Änderungssatzung erstellt und empfiehlt, diesen zur Satzung zu beschließen.

Als Pauschalentschädigung wird nach Absprache mit dem Bürgermeister für diesen auf Antrag zu gewährenden Nachteilsausgleich ein Betrag in Höhe von 25,-- € je volle Stunde vorgeschlagen.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker informiert, dass diese Satzungsänderung bei allen acht Mitgliedsgemeinden der VG Mammendorf auf die Tagesordnung käme.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Althegnenberg beschließt als Pauschalentschädigung für die in § 3 Abs. 5 Sätze 2 und 3 ergänzten Entschädigungsmöglichkeiten einen Betrag in Höhe von 25,-- € je volle Stunde. Gleichzeitig beschließt er den Verwaltungsentwurf einer Satzung zur Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts (Gemeindeverfassungsrechtssatzung – GVRS) vom 07.06.2023 zur Satzung. Der Satzungsentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5.	Bauleitplanung; 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte in der Gemeinde Althegnenberg; Beschlussmäßige Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 – 26.05.2023 eingegangenen Bedenken und Anregungen; Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
---------------	---

Sachvortrag:

Der mit der Erarbeitung eines Abwägungsvorschlages beauftragte Verwaltungsjurist [REDACTED] hat folgenden Abwägungsvorschlag vorgelegt:

Die „alten“ Stellungnahmen und Abwägungen vom 21.07.2023 sind grün gekennzeichnet, die neuen Abwägungsvorschläge in rot.

1.1. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- 1.1.1. ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub, Kreisverband Fürstenfeldbruck
- 1.1.2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Außenstelle Fürstenfeldbruck
- 1.1.3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- 1.1.4. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern , München
- 1.1.5. Bayerischer Bauernverband, Dachau
- 1.1.6. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination – Bauleitplanung, München
- 1.1.7. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg
- 1.1.8. Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- 1.1.9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
- 1.1.10. DB Services Immobilien GmbH, München
- 1.1.11. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 1.1.12. Freiwillige Feuerwehr Althegnenberg
- 1.1.13. Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 1.1.14. Huber Albrecht, Umwelt- und Entsorgungspartner
- 1.1.15. Industrie und Handelskammer, München

- 1.1.16. Katholisches Pfarramt, Althegnenberg
- 1.1.17. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck
- 1.1.18. Kreisheimatpflegerin des Landkreises Fürstenfeldbruck
- 1.1.19. Kreisjugendring, Fürstenfeldbruck
- 1.1.20. Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
- 1.1.21. Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 1.1.22. Luftamt Südbayern
- 1.1.23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- 1.1.24. Regierung von Oberbayern, SG 24.2, Höhere Landesplanungsbehörde, München
- 1.1.25. Regionaler Planungsverband München
- 1.1.26. Remondis GmbH & Co. KG, Weßling
- 1.1.27. Staatliches Bauamt Freising
- 1.1.28. Staatliches Schulamt, Fürstenfeldbruck
- 1.1.29. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- 1.1.30. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung II/1
- 1.1.31. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung IV/2
- 1.1.32. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 1.1.33. Wasserwirtschaftsamt München

1.2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Einwände vorgebracht:

- 1.2.1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Außenstelle Fürstenfeldbruck
- 1.2.2. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München
- 1.2.3. Bayerischer Bauernverband, Dachau
- 1.2.4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination – Bauleitplanung, München
- 1.2.5. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 1.2.6. Freiwillige Feuerwehr Althegnenberg
- 1.2.7. Huber Albrecht, Umwelt- und Entsorgungspartner
- 1.2.8. Industrie und Handelskammer, München
- 1.2.9. Kreisheimatpflegerin des Landkreises Fürstenfeldbruck
- 1.2.10. Kreisjugendring, Fürstenfeldbruck
- 1.2.11. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienst
- 1.2.12. Luftamt Südbayern
- 1.2.13. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- 1.2.14. Regierung von Oberbayern, SG 24.2, Höhere Landesplanungsbehörde, München
- 1.2.15. Regionaler Planungsverband München
- 1.2.16. Remondis GmbH & Co. KG, Weßling
- 1.2.17. Staatliches Schulamt, Fürstenfeldbruck
- 1.2.18. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- 1.2.19. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung II/1
- 1.2.20. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung IV/2

1.3 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben bzw. Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- 1.3.1. ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub, Kreisverband Fürstenfeldbruck
- 1.3.2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- 1.3.3. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg
- 1.3.4. Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- 1.3.5. Katholisches Pfarramt, Althegnenberg
- 1.3.6. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
- 1.3.7. Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 1.3.8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- 1.3.9. Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
- 1.3.10. Wasserwirtschaftsamt München
- 1.3.11. Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 1.3.12. DB Services Immobilien GmbH, München
- 1.3.13. Staatliches Bauamt Freising

1.4 Private Bedenkenträger:

entfällt!

1.3. Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgebracht, die Bedenken, Anregungen und Hinweise aufweisen:

1.3.1 adfc Fürstenfeldbruck Schreiben vom 04.04.2023

Der Allgemeine Deutsche Fahrrad Club Kreisverband Fürstenfeldbruck (ADFC FFB) nimmt wie folgt Stellung:

Einwände in Bezug auf Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze:

Der ADFC FFB regt die Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes um eine Fahrradabstellplatz-Satzung (FabS) an. Alternativ wäre eine Erweiterung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Althegnenberg aus dem Jahre 2007 empfehlenswert. Gerade im Hinblick auf die Bebauung mit großen Wohneinheiten von Bauträgern (Mietwohnungen), größer als 2 WE, ist eine entsprechende Vorgabe nötig. (Musterbeispiele: <https://bavarn.adfc.de/artikel/fahrrad-abstellanlagen>).

Als Ersatz für eine fehlende FabS ist im BebPl darauf hinzuweisen, dass Bauwerber und Architekten dafür sorgen das mindestens ausreichende, überdachte, eingangsnah, gute und barrierefrei zugängliche Abstellplätze für Fahrräder, Lastenfahrräder, Kinderwagen etc. eingeplant werden. Abstellanlagen sollten den ADFC Empfehlungen und der DIN 79008 entsprechen.

Unter Punkt 6 „Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze“ ist die Anzahl von Kfz Stellplätzen geregelt, hier würde sich eine entsprechende Regelung für Fahrradabstellanlagen ebenfalls anbieten.

Im vorliegenden BebPl sind unter Punkt 7.2 „Verkehrskonzept“ und 10.8 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ einige der von uns geforderten Punkte enthalten, leider nicht komplett. Und vor allem fehlt im gesamten BebPl die Definition für „ausreichend“. Weiters fehlt uns eine Aussage dazu wer „ausreichend“ festlegt und prüft bzw. welche Konsequenzen ein „nicht ausreichend“ hat.

Weiters ist unter Punkt 10.6.3 ein Marktplatz für die öffentliche Nutzung aufgeführt. Da hier mit erheblicher örtlicher Besucherfrequenz zu rechnen ist sind entsprechende Fahrradabstellmöglichkeiten einzuplanen.

Sollten Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage / in Kellerräumen geplant werden ist eine barrierefrei fahrbare Zufahrt (ohne Quergefälle mit maximal 6% Steigung, DIN 18040) für Radfahrende einzuplanen.

Treppen mit Schiebehilfen sind auszuschließen, da hier z.B. keine Lastenräder, Dreiräder oder schwere Räder bewegt werden können.

Begründung:

Radfahren ist ebenso wie zu Fuß gehen gesund, schont die Umwelt und erhöht die Lebensqualität in den Kommunen. Radverkehrsförderung ist ein wesentlicher Baustein zukünftiger Mobilitätsentwicklung.

Immer mehr Menschen nutzen für ihre täglichen Fahrten das Rad. Sie tragen damit zu einer Verringerung der Schadstoffbelastung bei. Deswegen sollen Architekten und Bauherren dafür sorgen, dass eine ausreichende Anzahl von guten und barrierefrei erreichbaren Fahrradabstellplätzen errichtet wird.

Und wo steht ihr Fahrrad?

Bei den meisten Wohngebäuden fehlen vernünftige Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern. Die Folgen sieht man überall. Fahrräder stehen störend im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses. Oder sie werden irgendwo vor dem Haus bzw. im Hof an die Wand gelehnt, wo sie Witterung und Dieben gleichermaßen schutzlos ausgesetzt sind. Geschützt stehen die Fahrräder dann schon im Keller. Und da bleiben sie dann auch meist stehen, denn wer trägt schon gerne ein Fahrrad die steile und enge Kellertreppe hoch. In Einfamilienhäusern werden Fahrräder meist mit in die Garage gestellt. Neben dem Auto kommt man da kaum besser heraus als im Keller. Auch radelnde Besucher finden selten vernünftige Fahrradabstellmöglichkeiten vor.

Bei Fragen oder Auskünften zu Fahrradabstellanlagen oder sonstige Angelegenheiten den Radverkehr betreffend dürfen sie sich gerne an den ADFC FFB oder mich persönlich wenden.

Abwägungsvorschlag:

1. Der Erlass einer Fahrradabstellsatzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.
2. Investoren entwickeln derzeit vor dem Hintergrund besserer Vermarktungschancen auf dem Wohnungssektor auch ohne weitere Vorgaben eigenständig funktionierende Lösungen für Fahrradabstellplätze, ev. mit Lademöglichkeiten, auch für Lastenräder, so dass weitere Festsetzungen entbehrlich erscheinen.

Beschluss:

Die Gemeinde hält an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 11:1

(mit nein gestimmt hat GR-Mitglied [REDACTED])

1.3.2 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck** **Schreiben (E-Mail) vom 25.05.2023**

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.08.21 und möchten nochmals betonen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planungen nicht eingeschränkt werden dürfen.

Um zukünftige Konflikte zu vermeiden, empfehlen wir nochmals die in unserer Stellungnahme vom 12.08.21 genannten Duldungspflichten in die Planunterlagen mitaufzunehmen.

Stellungnahme vom 12.08.2021:

hiermit teile ich Ihnen mit, dass seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Fürstenfeldbruck keine Einwände gegen o.g. Planung vorgebracht werden.
Wir bitten jedoch, folgende Anmerkungen mit in die Beschreibung des Plangebietes mit aufzunehmen:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlicher ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.

Des Weiteren machen wir auf den landwirtschaftlichen Betrieb Johann Erhard aufmerksam, der sich ca. 80 m süd-westlich des beplanten Gebietes befindet. Die dortige Tierhaltung darf durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ nicht beeinträchtigt werden bzw. eventuelle landwirtschaftliche Emissionen von dort sind zu dulden.

Der Betrieb Schmid, 40 m nördlich der beplanten Ortsmitte, darf ebenfalls nicht eingeschränkt werden bzw. sind die geregelten Zufahrten zu diesem Betrieb mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen in jedem Fall sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag (wie in der Abwägung am 21.07.2022):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; für die Aufnahme der Duldungspflicht ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Immissionen in die Satzung entbehrt es einer Rechtsgrundlage.

Dem Investor wird angeraten, entsprechende Duldungserklärungen in die notariellen Kaufverträge aufzunehmen.

Die Gemeinde hält an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 12:0

1.3.3 Bayernwerk Netz GmbH, München Schreiben vom 24.08.2021 (wurde zum Verfahren nochmals zugeleitet; Eingang bei VG: 19.04.2023)

Gegen das 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.

Kabel

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

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

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Transformatorstation

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 19 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich Hochdorfer Straße 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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

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

Abwägungsvorschlag (wie in der Abwägung am 21.07.2022):

3.4 Entsprechend dem Bedürfnis des Versorgers wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Bayernwerken und der Gemeinde einen Standort für die Errichtung einer Trafostation im rückwärtigen Grundstücksbereich erarbeiten. Hierzu wurden zwar keine Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität festgesetzt, jedoch im Rahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von 19 m² allgemein zugelassen (4.3 der Festsetzungen).

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen; die Hinweise zu vorhandenen Kabeln und Kabelplanung finden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Beachtung.

Beschluss:

Die Gemeinde hält an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 12:0

1.3.4 **Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg**
Schreiben vom 03.05.2023

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 31.03.2023 mit dem AZ: IM/1-610-05/03.08. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen folgendes mitteilen.

Im Planbereich des Bebauungsplanes sind kirchliche Grundstücke betroffen.

Deshalb möchten wir rein vorsorglich nochmal auf die mit E-Mail vom 22.09.2021 vorgebrachten Bedenken und das Schreiben der Kath. Kirchenstiftung Althegnenberg vom 20.04.2023 hinweisen, in denen wir die Problematik von eventuell entstehenden Schäden durch Erschütterungen in der Nähe der Pfarrkirche dargestellt haben.

Die Pfarreiengemeinschaft Baidlkirch erhält diese Email zur Kenntnisnahme.

Stellungnahme vom 22.09.2021:

Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite Folgendes vorgebracht wird:

Es befinden sich Stiftungsgrundstücke im Planungsbereich.

Wir müssen auf die Notwendigkeit hinweisen, Erschütterungen während der Bauphase zu vermeiden. Die Bauwerke aus unserem Verantwortungsbereich, die am weitaus empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch Verdichtungsarbeiten, Abbrucharbeiten und den Bau der Tiefgaragen, reagieren könnten, sind die Pfarrkirche St. Johannes Baptist und das Pfarr- und Jugendheim in Althegnenberg. Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, sind deshalb auszuschließen. Da die Abbruch- bzw. Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zur Pfarrkirche und zum Pfarr- und Jugendheim erfolgen, hat unsere Bauabteilung empfohlen, auf die Notwendigkeit eines Beweissicherungsverfahrens hinzuweisen. Denn Bodenübertragungen können über weite Strecken erfolgen, die kurz- oder längerfristig zu Lockerungen und Haarrissen führen.

Deshalb muss vor Verwirklichung der Bauvorhaben ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

Des Weiteren möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass unsere Bauabteilung während erschütterungsreicher Arbeiten Erschütterungsmessungen in der Pfarrkirche St. Johannes Baptist durchführen wird. Sollte hier ein bedenklicher Grenzwert überschritten werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden, um Schädigungen an der Bausubstanz der Pfarrkirche zu vermeiden.

Es wäre zielführend, wenn bereits in der Bauleitplanung auf diese Erfordernisse hingewiesen werden könnte. Daher würden wir anregen, in die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ einen entsprechenden Passus aufzunehmen.

Wir dürfen Sie auch bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Pfarrei St. Johannes Baptist in Althegnenberg und den Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich in Augsburg haben wir hiervon ebenfalls in Kenntnis gesetzt.

Abwägungsvorschlag (wie in der Abwägung am 21.07.2022):

Die mögliche Schädigung des Baudenkmals Kirche ist hingegen bautechnischer Natur und, wie die Erfahrungen im Spezialtiefbau (Hoch-/Tunnelbau) zeigen, zu bewältigen. So kann auf Ebene der Bauausführung die Baugrube durch das erschütterungsfreie Einbringen von ggf. rückverankerungsfreien Bohrpfahlwände gesichert werden.

Im Übrigen wird dem Bauwerber vor Beginn der Bauarbeiten (Abbruch/Hochbau) die Erstellung eines Beweissicherungsverfahrens angeraten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 12:0

1.3.5 **Katholische Kirchenstiftung Althegnenberg**
Schreiben vom 20.04.2023

vielen Dank für die Gelegenheit, noch einmal Stellung zum Bebauungsplan Ortsmitte nehmen zu dürfen. Die Bischöfliche Finanzkammer Augsburg hatte ja bereits mit Schreiben vom 22.09.2021 auf die Problematik von Erschütterungen in unmittelbarer Nähe zu unserer Pfarrkirche hingewiesen.

*Wir möchten diese Anliegen noch einmal bekräftigen und auf die Notwendigkeit eines Beweissicherungsverfahrens hinweisen. Insbesondere im Bereich des Grundstückes der Familie [REDACTED] beträgt der Grenzabstand unserer Pfarrkirche ja nur wenige Meter!
Für Rückfragen stehe ich gerne zu Ihrer Verfügung.*

Abwägungsvorschlag:

Die mögliche Schädigung des Baudenkmals Kirche ist hingegen bautechnischer Natur und, wie die Erfahrungen im Spezialtiefbau (Hoch-/Tunnelbau) zeigen, zu bewältigen. So kann auf Ebene der Bauausführung die Baugrube durch das erschütterungsfreie Einbringen von ggf. rückverankerungsfreien Bohrpfahlwände gesichert werden.

Im Übrigen wird dem Bauwerber vor Beginn der Bauarbeiten (Abbruch/Hochbau) die Erstellung eines Beweissicherungsverfahrens angeraten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 12:0

*Nach dieser Abstimmung erscheint Gemeinderatsmitglied [REDACTED] (19:27 Uhr)
Somit sind fortan 13 Gemeinderatsmitglieder anwesend*

1.3.6 **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Althegnenberg-Hörbach**
Schreiben vom 25.05.2023

Seitens des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck und Ortsgruppe Althegnenberg werden keine Einwände gegen geplante Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ vorgebracht.

Wir bitten jedoch, folgende Anmerkungen mit in die textlichen Festlegungen mit aufzunehmen:

Punkt 5 Bauliche Gestaltung, 5.2 Tiefgaragenzufahrten.

Die Festsetzung einer extensiven Begrünung sollte nicht nur für Flachdächer, sondern auch für flachgeneigte Pultdächer gelten. Dabei sollte eine Substratschicht von mindesten 10 cm festgesetzt werden. Bei dieser Schichthöhe ist eine Dränageschicht nicht mit einzubeziehen.

Punkt 6.1.2 Tiefgaragen und Stellplätze

Da durch den im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzschlüssel die Anzahl der Stellplätze sehr hoch sein wird und somit auch der Umgriff der Tiefgarage weit über die bebaubaren Flächen hinausreichen wird, ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der festgesetzten Bäume auf der Tiefgarage befinden werden. Um die artgerechte Entwicklung und eine Wohlfahrtswirkung dieser Bäume zu gewährleisten, ist eine Mindestüberdeckung (durchwurzelbare Substratstärke) statt der vorgesehenen 60 cm auf mindesten 120 cm zu erhöhen. Dies bezieht sich auf ca. 24 qm pro Baum

und ist entweder durch eine entsprechende Geländemodellierung oder bauliche Aufkantung zu erreichen.

Punkt 8 Grünordnung,

8.1.1 Baum/300 m²: Durch den Tiefgaragenumgriff und die erforderlichen Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen scheinen die Vorgaben nicht realisierbar!

8.2.1 Zulässige Baumarten

Die Artenliste ist um Gehölze der 1. und 2. Wuchsordnung zu ergänzen, die den kommenden Klimaveränderungen gewachsen sind (s. hierzu Baumartenliste der Gartenamtsleiterkonferenz)
Die Pflanzgröße ist statt der festgesetzten 16 -18 cm auf 20 - 25 cm zu erhöhen. Die Wirkung der größeren Bäume ist nicht nur gestalterisch, sondern auch in ihrer Wohlfahrtswirkung von Anfang an deutlich höher.

Erhaltung ortsbildprägender Bäume an der Südgrenze im Übergang zur Kirche Zum Schutz der Bäume ist zum Bauantrag ein qualifizierter Baumbestandsplan einzureichen, der von einem fachlich qualifizierten Landschaftsarchitekten erstellt wird. Hierbei sind die Vorgaben zum Schutz von Bäumen der DIN 18920 RASP LP 4 (aktuellste Ausgabe) zu berücksichtigen und noch vor Baubeginn zu erstellen bzw. umzusetzen. Für die Umsetzung der Schutzauflagen ist eine fachlich qualifizierte Baumpflegefachfirma einzubinden.

Freiflächen

Gem. Punkt 9.3.1 ist die Freiflächengestaltung im Erdgeschossgrundriss zum Baugesuch nachrichtlich einzutragen. Die Ortsgruppe fordert einen fachlich qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der nicht nur nachrichtlich, sondern Bestandteil der Baugenehmigung ist.

Begründung: Die Baumaßnahme Ortsmitte ist die wohl wichtigste städtebauliche Maßnahme der Gemeinde für die nächsten Jahrzehnte. Sie wird das Ortsbild entscheidend prägen. Das bezieht sich aber nicht nur auf die Gebäude, sondern auch auf die Freiflächen. Hierbei sind von öffentlichem Interesse neben dem geplanten Dorfplatz der Bereich um die 3 ortsbildprägenden Bäume im Süden im Übergang zur Kirche.

Zudem ist bei der Anzahl der Wohneinheiten gem. Bayrischer Bauordnung ein Spielplatz erforderlich. Hinweise (B) Punkt 7.1

Eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sollte von einer Kann-Bestimmung in eine verbindliche Vorgabe umgewandelt werden.

Die Ortsgruppe des BN bittet noch vor Einreichung einen Plan zur Freiflächengestaltung in einer öffentlichen Veranstaltung (außerordentliche Bürgerversammlung) vorzustellen. Wobei Anregungen und Änderungswünsche aufgenommen werden sollten, wenn diese fachlich vertretbar und umsetzbar sind. Dieses Vorgehen gehört mittlerweile in vielen Städten und Gemeinden zur Planungskultur und erhöht beträchtlich die Akzeptanz einer Baumaßnahme in der Bevölkerung.

Abwägungsvorschlag:

Flachgeneigte Pultdächer eignen sich je nach Ausrichtung sowohl für eine Begrünung, als auch für die Anbringung von Fotovoltaikanlagen, gegebenenfalls auch ohne Aufständering. Außerdem sollten bei flachgeneigten Pultdächern keine weiteren Einschränkungen hinsichtlich deren Gestaltung festgesetzt werden.

Aufgrund der Anzahl und der Standorte für zu pflanzende Bäume,- diese wurde bewusst gewählt, um nur im Ausnahmefall Kategorie 1-Bäume auf der TG zu pflanzen- verbleiben wohl nur 2 Bäume zur disponiblen Pflanzung; diese müssen nicht notwendiger Weise auf der TG situiert werden. Eine Mindestüberdeckung von 60 cm generiert im Übrigen für die der Artenliste zu entnehmenden Baumvorschläge einen anhaltenden Vitalitätsstatus. Die Satzungsgeberin ist bei dieser Festsetzung abwägend davon ausgegangen, dass mächtigere Überdeckungsvorschriften ob des bewegten Geländes nicht nur zusätzliche Kosten für die Tiefgarage verursachen, sondern auch aufgrund der beengten Verhältnisse unter Umständen weniger Stellplätze entstehen lassen.

Nachdem es sich um ein sehr kleinteiliges Gebiet handelt und auch Barrierefreiheit nicht außer Acht gelassen werden darf, wird von Festsetzungen zu Aufkantung und Geländemodellierung abgesehen.

Die Forderung, pro 300 m² Grundstücksfläche einen Baum 1. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten, wird durchaus realistisch gesehen. Ergänzung findet diese Festsetzung durch die Anrechnung der zu erhaltenden Bäume (8.1).

Die Baumartenliste der Gartenamtsleiterkonferenz bezieht sich auf Straßenbäume bzw. auf Straßen Begleitbäume, die zum Teil durchaus den geänderten klimatischen Bedingungen gerechter werden dürften.

Aus diesem Grund wird die Pflanzliste anhand der Baumartenliste der Gartenamtsleiterkonferenz überarbeitet. Aufzunehmen ist in jedem Fall die Kastanie und Linde da im zu erhaltenden Bestand vorhanden.

Die Pflanzgröße der Bäume zu erhöhen bedeutet in der Praxis wesentlich höhere Beschaffung- und Pflegekosten. Außerdem verursachen größere Bäume häufiger Vitalitätsausfälle, weshalb es bei der Pflanzgröße von 16-18 cm Stammumfang verbleibt.

Die Freiflächengestaltung, zu der auch der Spielplatz gehört, ist Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Die Bayerische Bauordnung sieht keine generelle Verpflichtung zur Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes vor, geschweige denn die Vorstellung in einer öffentlichen Bürgerversammlung. Gleiches gilt im Übrigen für Fachplanungen. Auch im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren kann die Bauaufsichtsbehörde lediglich in bestimmten Fällen, beispielsweise bei Vorliegen von Freiflächengestaltungssatzungen, Baumschutzverordnungen etc. eine entsprechende Fachplanung verlangen.

Nachdem es sich bei der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung um eine naturschutzrechtliche und damit gesetzlich geregelte Vorgabe handelt, genügt der Hinweis auf diese Verpflichtung.

Ob, wann und gegebenenfalls in welcher Form das Projekt der Bevölkerung vorgestellt wird, liegt im Entscheidung Ermessen des Gemeinderats.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der seitens der Verwaltung vorgetragene Abwägungsvorschlag wird, wie dargelegt, beschlossen. Der Bebauungsplan erfährt bezüglich der Baumartenliste Ergänzung/Korrektur.

Abstimmung: 13:0

1.3.7 Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 26.05.2023

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Althegnenberg beabsichtigt, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage für die Deckung des Bedarfs an mehr Wohnungen und Läden bzw. Betrieben zur Daseinsvorsorge im Ortskern zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (überbaubaren Grundfläche und zur Höhenlage), zur baulichen Gestaltung (Zwerchgiebel) sowie zu Tiefgaragen und Stellplätzen ergänzt und angepasst. Die maximal zulässigen Wandhöhen der geplanten Gebäude wurden im Vergleich zur bisherigen Planung um jeweils 1,30 m erhöht.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte“ soll für den zuvor als MU3 bezeichneten Planbereich aufgehoben werden.

7.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Ortsmitte von Althegnenberg. Er ersetzt den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“, welcher gleichzeitig um den Aufhebungsbereich der Flurnummern 1/8, 5/4, 3, 65 und einen Teilbereich der Oberdorfer Straße (Flurnummer 19/2) verkleinert wird.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Wir halten an den Bedenken in unserer Stellungnahme vom 24.09.2021 insbesondere zur Empfehlung der Darstellung im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (M oder W) fest.

Ortsplanung:

Wir halten an allen ortsplanerischen Bedenken bzw. Anmerkungen unserer Stellungnahme vom 24.09.2021 insbesondere zur Fortführung der bestehenden kleinteiligen Strukturen und zur Höhenentwicklung fest.

Darüber hinaus bestehen erhebliche Bedenken bzgl. der neuen Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen, die um 1,30 m höher sind, als in der bisherigen Planung. Die nun in den Nutzungsschablonen angegebenen Höhen waren bisher lediglich als Höchstmaß für eine Überschreitung im Bereich von Zwerchgiebeln als zulässig festgesetzt (textl. Festsetzung A 3.2 der vorherigen Planung). Die zuvor in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen von 6,70 m bzw. 7,65 m (Haus 1) für die Hauptbaukörper sollten dringend zumindest beibehalten werden.

Wie jedoch bereits in mehreren Vorgesprächen bzw. Beratungen verdeutlicht, ist aus ortsplanerischer Sicht lediglich eine geplante Wandhöhe (Traufseite) als verträglich anzusehen, die mindestens 1m unterhalb der Wandhöhe des Kirchenschiffs zurückbleibt. Nur so kann verhindert werden, dass geplante Baukörper, insbesondere mit Ausrichtung parallel zum Kirchenschiff verlaufend, nicht zu sehr in Konkurrenz zur denkmalgeschützten Kirche treten. Wir empfehlen daher weiterhin dringend, die geplanten Wandhöhen dementsprechend zu reduzieren.

Abwägungsvorschlag:

Entgegen der landratsamtlichen Empfehlung sieht die Planungsträgerin sehr wohl den Ansatz einer der Ortsmitte adäquaten urbanen Entwicklung.

Mit der durch die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Bebauung will die Planungsträgerin auch bewusst einen neuen, mit Leben erfüllten Ortsmittelpunkt in Kleinurbanität schaffen. Geschäfte, Wohnen, Verweilen auf dem Platz, Kirchenbesuch, auch als stilles Innehalten ohne liturgische Handlungen, Wochen- und Christkindmarkt und hoffentlich auch gastronomische Nutzung sind in Anbetracht der Größe des Instruktionsgebiets als angemessen für die Gemeinde zu sehen.

Bezüglich der Höhenentwicklung verbleibt es bei den ursprünglichen Wandhöhen von 7,65 m für Haus 1, respektive 6,70 m für die Häuser 2 und 3; insofern erfährt die Planzeichnung Korrektur. Lediglich für die Ausbildung von Zwerchgiebel, auch als Risalit ausgebildet, darf die Wandhöhe für Haus 1 bis zu einer maximalen Höhe von 8,95 m und für die Häuser 2 und 3 bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m überschritten werden.

Beschluss

Die Gemeinde hält an der Ausweisung MU fest; der Bebauungsplan bleibt diesbezüglich unverändert.

Die Planzeichnung wird bezüglich der Höhenentwicklung auf die ursprünglichen Wandhöhen von 7,65 m für Haus 1, respektive 6,70 m für die Häuser 2 und 3 korrigiert.

Abstimmung: 13:0

Stellungnahme zur Ortsplanung vom 24.09.2021:

7.2 Ortsplanung

Die Absicht, Wohnraum und gewerbliche Flächen in der Ortsmitte zu schaffen, um somit den Ortskern von Althegnenberg durch eine Nutzungsmischung zu beleben, wird grundsätzlich begrüßt. Jedoch sollten die bestehenden kleinteiligen Strukturen in die neue Planung aufgenommen werden, um gleichzeitig den bisherigen dörflichen Charakter in unmittelbarer Nähe der Kirche St. Johannes zu erhalten.

Der angestrebten Nutzungsmischung widerspricht, dass im gesamten Geltungsbereich ausschließlich im Erdgeschoss von Haus 1 eine gewerbliche Nutzung festgesetzt wird. Dies sollte überdacht werden. Darüber hinaus sollte die beabsichtigte gewerbliche Nutzung näher definiert werden.

Wie bereits in mehreren Vorgesprächen bzw. Beratungen verdeutlicht, ist aus ortsplanerischer Sicht lediglich eine geplante Wandhöhe (Traufseite) als verträglich anzusehen, die mindestens 1m unterhalb der Wandhöhe des Kirchenschiffs zurückbleibt. Nur so kann verhindert werden, dass geplante Baukörper, insbesondere mit Ausrichtung parallel zum Kirchenschiff verlaufend, nicht zu sehr in Konkurrenz zur denkmalgeschützten Kirche treten. Wir empfehlen daher dringend, die geplanten Wandhöhen dementsprechend zu reduzieren.

Bedenken bestehen aus Sicht der Ortsplanung (in Bezug auf die Denkmalnähe) darüber hinaus auch gegen die geplanten Zwerchgiebel, die als geplante Risalite sogar aus der Fassade hervortreten können und deren Wandhöhen mit 8,95 (Haus 1) die der Kirche weit überragen. Dementsprechend wird auch aufgrund dem in der Begründung beschriebenen Wunsch nach einer „ruhigen, durch möglichst wenig unterbrechende Aufbauten oder Einschnitte gestörte Dachlandschaft“ weiterhin empfohlen, die beabsichtigten Giebel bei durchlaufender Traufe (und reduzierter Wandhöhe) durch angemessene Dachgauben zu ersetzen.

Die Planung des Haus 2 entlang der Schmiedgasse kann aus ortsplanerischer Sicht nicht befürwortet werden, da es weder hinsichtlich der Situierung noch bzgl. des Maßstabs bzw. der Kleinteiligkeit gerecht wird. Wir empfehlen weiterhin, den Ersatzkörper giebelständig zu planen und die Höhenentwicklung des Bestands aufzunehmen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung raten wir dringend davon ab, insbesondere im Gebiet MU 3 das bereits gem. rechtskräftigem Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzte Baurecht gem. § 30 BauGB wieder aufzuheben und durch die vorliegende Planung in ein Baurecht gem. § 34 BauGB zu ändern. Künftig wird die umliegende, für dieses Baurecht maßgebende Bebauung u.a. durch die entstehenden, massiven Gebäudekomplexe im MU1 und auf der Flurnummer 65/1 geprägt werden. Wir weisen darauf hin, dass dem Gebiet MU3 durch die vorliegende Planung eine Planungssicherheit für künftige Vorhaben genommen wird. Erkennbar ist das Planungsbedürfnis im Ortskern Althegnenbergs durch die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans für das MU 2. Daher sollten Festsetzungen von Baufenstern und konkrete Regelungen zu Art und Maß der Nutzung im nördlichen Plangebiet dringend ergänzt werden.

Aus ortsplanerischer Sicht ist anzumerken, dass durch die Festsetzung der absoluten Werte für die OK RFB EG (auch in Verbindung mit den relativen Wandhöhen) ohne feste Höhenbezugspunkte an den jeweiligen Bauräumen die Vergleichbarkeit der geplanten Wandhöhen zu den Wandhöhen der bestehenden Gebäude nicht möglich ist. Der bestehende (und künftige) Geländeverlauf sollte daher in geeigneter Weise geregelt werden, um für die beabsichtigten Baukörper eine maximal zulässige Wandhöhe gemäß seinem Einfügen in die bestehende dörfliche Struktur und das bewegte Gelände umsetzen zu können.

Wir merken an, dass die beabsichtigten straßenbegleitenden Stellplätze entlang der Hochdorfer Straße sich räumlich negativ auf den geplanten Dorfplatz auswirken. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Sicht bei Ausfahrt aus Stellplätzen entlang der Hochdorfer Straße (auch

nördlich von Haus 1) durch die Positionierung des Giebels evtl. erschwert wird. Es wird empfohlen, die Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Wünschenswert wäre eine Darstellung der geplanten Gestaltung der Freiflächen, Fahrradabstellplätze und der Durchgrünung der Stellplätze.

Abwägungsvorschlag vom 21.07.2022:

7.2.1 Wie ein Blick auf die nähere Umgebung und die frühere Video-3D-Visualisierung zeigt, ist das Gebiet auch bisher nicht durch kleinteilige Strukturen geprägt, sondern durch einen Mix aus verschiedenen Gebäudetypen und unterschiedlicher Nutzung. Zu finden sind sowohl reine Wohngebäude, als auch größere landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude, bis hin zur Tankstelle. Die Planung selbst generiert auch künftig einen dörflichen Charakter, nur eben nicht den bisherigen, sondern eine, den dörflichen Wandel abbildende Entwicklung. Kleinteiligkeit ist auch aus der Größe des Änderungsbereichs abzulesen. Die geplanten Gebäude selbst stellen eine Stilbrücke zwischen Historisierung und modernem Städtebau dar.

7.2.2 Wenn auch gewerbliche Nutzung lediglich in Haus 1 im Erdgeschoss festgesetzt ist, widerspricht weitere gewerbliche Entwicklung weder der Planungsintention noch den diesbezüglichen Festsetzungen. Anfragen bestehen derzeit seitens der Deutschen Post, Friseur, gastronomische Nutzung (asiatisch). Willkommen sind sowohl Geschäfte, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, als auch solche, die Gäste anlocken. Es besteht keinerlei städtebauliche Notwendigkeit zu weiteren Spezifikationen.

7.2.3 Die vorgetragenen Bedenken zur Wandhöhe sind bereits umgesetzt. Die vorliegende Planung generiert gegenüber der Kirche deutlich unterschreitende Wandhöhen; eine weitere Reduzierung derselben ist ortsplanerisch nicht gewollt und widerspräche dem Postulat des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Visualisierung war im Übrigen während der Dauer der Auslegung im Internet eingestellt. Außerdem ergeht der Hinweis auf Ziff. 8.5.2 der Begründung (konzentrierte Ortsmitte).

7.2.4 Durch Risalite gegliederte Gebäude generieren durch eine klare Struktur auch harmonische Dachlandschaften, wie dies über eine Vielzahl von Gauben nicht erreicht werden kann. Die bisherige Begrenzung auf max. 1/3 der Wandlänge der jeweiligen Gebäude, sowie weiterer Einschränkungen (Festsetzungen 5.1, 5.3, 5.4 und 5.5) sind geeignet, einen Kompromiss zwischen dem Erhalt der Prominenz des Denkmals und der Förderung nach Schaffung wertigen Wohnraums im Dachgeschoss zu schaffen. Im Hinblick auf die Visualisierung, in welcher die Summe der Zwerchgiebel bei den Häusern 2 und 3 deutlich mehr als 1/3 der Dachlänge beträgt, was anlässlich deren Präsentation als unkritisch gesehen wurde, erscheint es vertretbar, für Haus 1 die Summe der Zwerchgiebel auf 33 % der Dachlänge und bei den Häusern 2 und 3 auf 40 % der Dachlänge zu begrenzen. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Denkmal und der Dominanz aufgrund seiner Größe können bei Haus 1 keine über den Drittelwert (33%) hinausgehenden Dachaufbauten zugelassen werden. Aus Gründen der besseren Ausnutzung und dem Postulat der Schaffung von Wohnraum können bei den Häusern 2 und 3 Zwerchgiebel bis zu 40 % der Dachlänge zugelassen werden, da hier letztendlich auch aufgrund geringerer Dominanz der Gebäude die Nähe zum Denkmal an Bedeutung verliert.

Allerdings können weitere Dachaufbauten nicht mehr zugelassen werden, da diese eine dem Denkmal gegenüber nicht mehr zu vertretende Unruhe der Dachlandschaft ermöglichen würden. Im Widerstreit zwischen der ortstypischen mittelsteilen Satteldachform und dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird mit den Festsetzungen ein Kompromiss geschaffen, der eine weitgehend geschlossene Dachlandschaft ermöglicht.

7.2.5 Haus 2 wird dem ortsplanerischen Ziel einer Verdichtung (Schaffung einer lebendigen Ortsmitte) gerecht. Qualitätsvolles Wohnen bedeutet unter anderem auch, dass jeder Wohnung alternativ eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia zurückgewiesen wird.

7.2.6 Aufgrund der geänderten Erschließungssituation im Teilbereich MU 1 ist die geplante Erschließung auf Ebene des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht mehr darstellbar, weshalb dieser Teil zu entqualifizieren war. Das ursprüngliche Konzept sah eine Verbindungsspanne von der Hochdorfer Straße zur Oberdorfer Straße gepaart mit einer überwiegend kleinparzellierten Aufteilung für Einfamilien- und Doppelwohnhäusern vor.

Das damalige Konzept wurde, dem Wohnbedürfniswandel der Bevölkerung und geänderten Prämissen in der Bauleitplanung geschuldet, mit dem Ziel der Schaffung konzentrierten Wohnraumes in der Ortsmitte aufgegeben; das nunmehrige Konzept sieht Mehrfamilienwohnhäuser mit Geschosswohnungsbau sowie in eingeschränkter Weise verbrauchernahe Versorgung vor.

Nachdem die Gemeinde die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte“ beabsichtigten Ziele nicht mehr verfolgt und die bauliche Entwicklung auf der Restfläche aufgrund der aktuellen Situation nicht mehr, wie ursprünglich geplant, umgesetzt werden kann, außerdem auch vom Grundstückseigentümer derzeit keine Umsetzung geplant ist, sieht sie es als ausreichend an, eine abweichende städtebauliche Entwicklung, wie durch den planeretzenden § 34 BauGB, zu ermöglichen. Lediglich das Ziel der Innenentwicklung, im Gegensatz zu einer Neuausweisung am Ortsrand, wird weiterverfolgt.

So sieht die Gemeinde in der zukünftigen Beurteilung mit dem planeretzenden § 34 BauGB ein tragfähiges Konzept, das die Steuerungskraft besitzt, die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Grundsätzlich besteht keine Besorgnis der Anwendbarkeit einzelner Vorschriften des Planungsschadensrecht nach § 42 BauGB, nachdem seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 2006 weit mehr als sieben Jahre vergangen sind und somit eine Anpassung an geänderte bauplanungsrechtliche Überlegungen rechtlich zulässig sind. Für den Bereich MU 1 wird das Baurecht qua Bebauungsplan Änderung erhöht, im MU 2 die denkmalgeschützte Kirche im Bestand festgesetzt und im MU 3 aufgrund künftiger Prägung durch große Gebäude in der Umgebung ebenfalls eine Baurechtsmehrung generiert.

Für den Planbereich MU 3 war bisher eine Entqualifizierung des Bebauungsplanes beabsichtigt. Nachdem seit der Novelle des BauBG 2021 auch die Aufhebung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist, soll nun hiervon Gebrauch gemacht werden, da, wie hier bereits erwähnt, derzeit kein Planungserfordernis gesehen wird.

7.2.7 Durch die Festsetzung absoluter Werte bezüglich der Höheneinstellung der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss für jedes Gebäude separat, handelt es sich um eindeutige Festlegungen.

7.2.8 Die straßenbegleitenden Stellplätze können bei Veranstaltungen gesperrt werden und erlauben eine bedarfsorientierenden Doppelnutzung. Als Alternative böte sich allenfalls eine Situierung dieser Stellplätze in der Tiefgarage an; es bestehen jedoch Bedenken, dass diese angenommen werden. Nachdem diese, dringend benötigt, durch Bäume abgegrenzt werden, wird eine räumlich negative Auswirkung auf den Dorfplatz weitestgehend vermieden.

7.2.9 Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Hochdorfer Straße sieht die Planungsträgerin bei der Ausfahrt aus Stellplätzen und auch nördlich von Haus 1 keine signifikante Gefahrensituation. Trotzdem wird der gesamte Bauraum für das Gebäude 1 gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.02.2022 um 1,30 m in westlicher Richtung verschoben

7.2.10 Die Darstellung der geplanten Gestaltung der Freiflächen, Fahrradabstellplätze und Durchgrünung der Stellplätze erfolgt im Freiflächengestaltungsplan.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

- für den Bereich des MU 3, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufzuheben,
- Ziff. A 5.3 der Festsetzungen durch Text dahingehend zu ändern, dass Dachaufbauten nur als Zwerchgiebel zulässig sind,
- für Haus 1 Zwerchgiebel in Summe maximal 33 % der Dachlänge betragen dürfen und
- für die Häuser 2 und 3 Zwerchgiebel in Summe maximal 40 % der Dachlänge betragen dürfen.

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert.

Die bereits in der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2022 beschlossene Verschiebung des gesamten Bauraumes für Haus 1 um 1,30 m in westlicher Richtung sowie die Änderung der Ziff. A 5.3 sind vom Planer einzuarbeiten.

Abstimmung: 12:1 (Gemeinderatssitzung am 21.07.2022)

Beschluss:

Am Beschluss vom 21.07.2022 wird festgehalten; der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmung: 13:0

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen

Den Unterlagen ist kein Maßstab der Planzeichnung zu entnehmen. Dies sollte unbedingt ergänzt werden.

Es sollte überprüft und hinreichend begründet werden, ob das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltebecken für Niederschlagswasser (Flurnummer 5/4 im Aufhebungsbereich) nicht weiterhin für den verbleibenden Bereich notwendig ist.

Da das Baurecht nach Aufhebung des Bebauungsplans für die Flurnummer 3, 1/8 und 65 gem. vorliegender Planung künftig nach § 34 BauGB geregelt wird, muss sich auch die künftige Nutzung an der Nutzung der umliegenden Bebauung orientieren. Um Art und Maß der Nutzung im Aufhebungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung künftig zu regeln, wird von einer Aufhebung abgeraten.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Planzeichnung enthält den Maßstab M 1:1.000, sowie den Nordpfeil und den Maßstab.

Die Teilfläche der Flur Nr. 5/4 (östlich der Oberdorfer Straße), ursprünglich für die Anlage eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser vorgesehen, befindet sich im MU 3; hierfür wird der Bebauungsplan aufgehoben. Es bedarf hierzu keiner näheren Begründung, da die Fläche sich im Eigentum der Gemeinde befindet und somit sich nach Bedarf im Rahmen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts entwickeln kann. Im Übrigen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens derzeit weder städtebaulich, noch aus erschließungstechnischer Sicht erforderlich.

Bezüglich des Aufhebungsbereichs verbleibt es bei dem Abwägungs- und Beschlussvorschlag vom 21.07.2022:

Aufgrund der geänderten Erschließungssituation im Teilbereich MU 1 ist die geplante Erschließung auf Ebene des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht mehr darstellbar, weshalb dieser Teil zu entqualifizieren war. Das ursprüngliche Konzept sah eine Verbindungsspanne von der Hochdorfer Straße zur Oberdorfer Straße gepaart mit einer überwiegend kleinparzellierten Aufteilung für Einfamilien- und Doppelwohnhäusern vor.

Das damalige Konzept wurde, dem Wohnbedürfniswandel der Bevölkerung und geänderten Prämissen in der Bauleitplanung geschuldet, mit dem Ziel der Schaffung konzentrierten Wohnraumes in der Ortsmitte aufgegeben; das nunmehrige Konzept sieht Mehrfamilienwohnhäuser mit Geschosswohnungsbau sowie in eingeschränkter Weise verbrauchernahe Versorgung vor.

Nachdem die Gemeinde die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte“ beabsichtigten Ziele nicht mehr verfolgt und die bauliche Entwicklung auf der Restfläche aufgrund der aktuellen Situation nicht mehr, wie ursprünglich geplant, umgesetzt werden kann, außerdem auch vom Grundstückseigentümer derzeit keine Umsetzung geplant ist, sieht sie es als ausreichend an, eine abweichende städtebauliche Entwicklung, wie durch den planeretzenden § 34 BauGB, zu ermöglichen. Lediglich das Ziel der Innenentwicklung, im Gegensatz zu einer Neuausweisung am Ortsrand, wird weiterverfolgt.

So sieht die Gemeinde in der zukünftigen Beurteilung mit dem planeretzenden § 34 BauGB ein tragfähiges Konzept, das die Steuerungskraft besitzt, die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Grundsätzlich besteht keine Besorgnis der Anwendbarkeit einzelner Vorschriften des Planungsschadensrecht nach § 42 BauGB, nachdem seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 2006 weit mehr als sieben Jahre vergangen sind und somit eine Anpassung an geänderte bauplanungsrechtliche Überlegungen rechtlich zulässig sind. Für den Bereich MU 1 wird das Baurecht qua Bebauungsplan Änderung erhöht, im MU 2 die denkmalgeschützte Kirche im Bestand festgesetzt und im **vormaligen MU 3** aufgrund **Überführung in den Anwendungsbereich des § 34 BauGB** und damit künftiger Prägung durch große Gebäude in der Umgebung ebenfalls eine Baurechtsmehrung generiert.

Für den Planbereich MU 3 war, **wie bereits abgewogen**, bisher eine Entqualifizierung des Bebauungsplanes beabsichtigt. Nachdem seit der Novelle des BauGB 2021 auch die Aufhebung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist, **wird nunmehr** hiervon Gebrauch gemacht, da, wie hier bereits erwähnt, derzeit kein Planungserfordernis gesehen wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; der Bebauungsplan bleibt unverändert. Ein entsprechendes Wasserrückhaltekonzept für Trockenperioden muss berücksichtigt werden. Dies kann durch Festlegung bzw. eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag mit einem möglichen Investor erfolgen.

Abstimmung: 13:0

Festsetzungen durch Text

Wir halten an den Bedenken bzw. Anmerkungen unserer Stellungnahme vom 24.09.2021 zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets fest.

Zu A 3.5:

Durch die Festsetzung der absoluten Lage der OK Rohfußboden EG ohne Festsetzung der entsprechenden Höhenbezugspunkte ist die tatsächlich umsetzbare und damit sichtbare Wandhöhe (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Dachhaut) nicht ausreichend nachvollziehbar. Die Höhenbezugspunkte sollten daher zur Klarstellung und Vergleichbarkeit weiterhin ergänzt werden.

Der Bauvollzug hat folgende Anmerkungen:

Die Stellplätze zu Haus 2 sind aufgrund zu geringer Fahrgassenbreite von der Schmiedgasse her nicht anfahrbar.

Die Zufahrt zur TG-Abfahrt Haus 3 ist durch den zu pflanzenden Baum an der Oberdorfer Straße nicht anfahrbar.

Zu 5.:

Für Bauvorhaben, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht werden, ist ein eigenständiger denkmalschutzrechtlicher Erlaubnisantrag gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG (Nähe zu Baudenkmälern) erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Unter Bezugnahme auf die Abwägung zur Ortsplanung verbleibt es bei der Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU).

Von der Rechtsprechung anerkannt ist der nachvollziehbare Planungswille, ein urbanes Gebiet mit der Bauleitplanung zu verfolgen. Die Umsetzbarkeit ist aufgrund Vorhandenseins eines Investors wirtschaftlich gegeben.

Zu A 3.5:

Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden, da Höhenbezugspunkte vorhanden sind und auch die Bezugshöhen (Traufe und First) der umliegenden Gebäude nachrichtlich in der Planung eingetragen sind.

Bei der Schmiedgasse, die im Übrigen über eine Breite von ca. 5,0 m verfügt, handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, nicht um eine Fahrgasse im Sinne der GaStV, womit die Bedenken formaljuristisch unerheblich wären. Die Stellplätze sind mit einer Tiefe von ca. 5,75 m ausgewiesen. Trotzdem wird den Bedenken dadurch Rechnung getragen, dass die Stellplatztiefe auf 6 m erhöht wird, um die Akzeptanz aufgrund besserer Anfahrbarkeit zu gewährleisten.

Der zu pflanzende Baum an der Oberdorfer Straße ist bewusst nicht vermasst; hier soll dem Bauherrn eine gewisse Gestaltungsmöglichkeit hinsichtlich der exakten Platzierung eingeräumt werden.

Die Hinweise werden bezüglich des Erfordernisses eines eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisantrags gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG (Nähe zu Baudenkmälern) ergänzt.

Beschluss

Die Gemeinde hält an der Ausweisung MU fest.

Die Stellplätze entlang der Schmiedgasse erhalten eine Tiefe von 6,00 m.

Die Hinweise werden um das Erfordernis eines eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisantrags gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG (Nähe zu Baudenkmälern) ergänzt.

Abstimmung: 13:0

Begründung

Zu 4.4.7:

Gemäß Abwägung muss dieser Punkt auch in der Begründung entfallen.

Zu 5.4:

Völlig unabhängig von Beschluss des Gemeinderats zur RES fehlen bei der Aufzählung weiterhin einige Zielsetzungen in der Teilkarte „Ortsbilder mit ihren Besonderheiten stärken“ für das Plangebiet: „Ortstypische Gebäudetypologien in Wert setzen“, „Besondere Denkmäler / Bauwerke erhalten und aufwerten“ und „Ortszentren stärken“. Wenn eine Aufzählung erfolgt, sollten alle Zielsetzungen vollständig erwähnt werden.

Zu 8.5.2:

Bei Haus 1 fehlen am Ende des 3. Absatzes weiterhin sinngebende Angaben zur Vervollständigung des Satzes: „...Die Höheneinstellung des Gebäudes erreicht am höchsten. Straßenniveau.“

Zu 14:

Nachdem der Planbereich MU3 nicht mehr Inhalt der vorliegenden Planung ist, muss dies hier angepasst und ggf. die betroffenen Flurnummern aufgezählt werden.
Die Planzeichnungen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes und des Aufhebungsbereichs sollten Bestandteil der Begründung sein, bspw. als S. 37 und 38.

Abwägungsvorschlag:

Zu Ziff. 4.4.7: Folgerichtig erfolgt eine Anpassung der Begründung.

Zu Ziff. 5.4: Die informellen Zielsetzungen in der Teilkarte „Ortsbilder mit ihren Besonderheiten stärken“ für das Plangebiet: „Ortstypische Gebäudetypologien in Wert setzen“, „Besondere Denkmäler / Bauwerke erhalten und aufwerten“ und „Ortszentren stärken“ werden ergänzt.

Zu Ziff. 8.5.2: Hier wird ergänzt ... „am höchsten Punkt“...

Zu Ziff. 14: Die Ausführungen unter Planschadensrecht zum ursprünglichen Planbereich MU 3 werden angepasst. Die Planzeichnungen zur Berichtigung des FLNPL und des Aufhebungsbereiches werden als Bestandteil der Begründung angefügt.

Beschluss

Der Planer wird beauftragt, die im Abwägungsvorschlag angeführten Änderungen/Ergänzungen vorzunehmen.

Abstimmung: 13:0

Sonstiges

Präambel:

Die Überschrift „Präambel“ ist der Einleitung, d.h. den genannten Rechtsgrundlagen der nachfolgenden Satzung, voranzustellen.

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen BauGB, GO, BayBO, BauNVO, BNatSchG und Bay-NatSchG sind nicht aktuell und sollten hinsichtlich der gültigen Fassungen überprüft werden.

Verfahrensvermerke:

Wir empfehlen insgesamt, das Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 zugrunde zu legen. Insbesondere ist auch auf die jeweiligen Unterschriften des 1. Bürgermeisters mit Datum und Siegel nach den Verfahrensschritten zu achten, es fehlt hier die Ausfertigung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das Wort „Präambel“ wird ergänzt.

Die angeführten Rechtsgrundlagen werden in der Ausfertigungsversion der Satzung aktualisiert.

Die Verfahrensvermerke werden in der Ausfertigungsversion ebenfalls aktualisiert.

Abstimmung: 13:0

Abfallrecht

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke, die sich auf einer im Altlastenkataster mit der Katasternummer 17900489 eingetragenen Fläche (betroffen sind gesichert die Flurnummern 1/3, 1/4, 1/6, 1/7, 12, 13, 14, 19/2, 56, 448/20, 448/37, Gemarkung Althegnenberg) befinden.

Es besteht eine Bodenverunreinigung mit Chrom-VI in einer Tiefe von 3,5 - 5 Meter. In der Messstelle P6 wurden Chrom-VI-Gehalte über dem Stufe 2 Wert nachgewiesen.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München müssen von Seiten des Referates 241 (Staatl. Abfall- / Bodenschutzrecht) folgende Änderungen vorgenommen werden:
Unter Punkt B.2 der Planzeichnung (*Hinweis des Planers: richtig ...der Hinweise...*) muss ein zusätzlicher Punkt mit folgendem Text aufgenommen werden:

Grundwassernutzung:

Die Errichtung eines Erdaufschlusses (z.B. Pumpbrunnen zur Zutageförderung von Grundwasser für die Bewässerung von Hausgärten) ist nicht zulässig.

Unter Punkt B1.2 der Planzeichnung (*Hinweis des Planers: richtig ...der Hinweise...*) muss Satz 3 geändert werden: Derzeit: „An der Messstelle F6 (Fl.-Nr. 1/4) wurden 2018 70ng/l Chromat nachgewiesen.“ Neu: „An der Messstelle P6 (Fl.-Nr. 1/4) wurden 2018 70pg/l Chromat nachgewiesen.“

Ein Lageplan mit den Grundwassermessstellen ist dem Bebauungsplan anzufügen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden unter Punkt B 2 wie folgt, ergänzt:

Grundwassernutzung:

Die Errichtung eines Erdaufschlusses (z.B. Pumpbrunnen zur Zutageförderung von Grundwasser für die Bewässerung von Hausgärten) ist nicht zulässig.

Die Hinweise werden unter Punkt B 1.2 wie folgt, korrigiert:

Derzeit: „An der Messstelle F6 (Fl.-Nr. 1/4) wurden 2018 70ng/l Chromat nachgewiesen.“ Neu: „An der Messstelle P6 (Fl.-Nr. 1/4) wurden 2018 70pg/l Chromat nachgewiesen.“

Ein Lageplan mit den Grundwassermessstellen wird dem Bebauungsplan angefügt.

Der Planer wird mit der Einarbeitung beauftragt.

Abstimmung: 13:0

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Neugestaltung der Ortsmitte in Althegnenberg, Bericht LA18-131-G01-01 vom 04.05.2018 durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse wurden von dem Gutachter textliche sowie planerische (Planzeichen) Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Aufnahme in den Bebauungsplanentwurf vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Nr. 10.6.6 ausdrücklich auf den Glockenschlag als Zeitangabe hingewiesen. Die hierdurch verursachte Lärmbelastung wurde jedoch von dem Gutachter nicht ermittelt und bewertet (siehe Ausführung Nr. 10.6.6 Begründung zum Bebauungsplan).

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wäre eine Ermittlung der Lärmbelastung durch den Gutachter jedoch erforderlich, um beurteilen zu können, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen oder nicht.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die aus der Sicht des Immissionsschutzes angeregte Anpassung der Berechnungen auf der Grundlage des derzeit vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wurde seitens der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH bereits durchgeführt. Die dem ergänzenden Gutachten mit Erstellungsdatum 14.03.2022 zu entnehmenden Empfehlungen in Kombination mit der E-

Mailnachricht vom 09.05.2022 wurden im Satzungsteil und in der Begründung bereits übernommen.

Gutachterliche Immissionsberechnungen auch hinsichtlich des Glockenschlags als Zeitangabe erscheinen nicht erforderlich. In der Rechtsprechung ist der Glockenschlag als Zeitangabe bezüglich seiner Zuordnung umstritten. Entscheidend ist hier der Widmungszweck der Glocke. So sich aus historischen Dokumenten eine sakrale Bedeutung des Stundenschlags ableiten lässt, ist die Glocke als „res sacrae“, einer kirchlich-öffentlichen Sache zuzuordnen. In diesem Fall steht die profane Bedeutung des Stundenschlags gegenüber liturgischer Bedeutung hinten an. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird gleichwohl empfohlen, die Hinweise um folgenden Passus zu ergänzen:

„Im Nachtzeitraum ist auch aufgrund des Glockenläutens (Uhrenschlag) der an das Plangebiet angrenzenden katholischen Pfarrkirche St. Johannes des Täufers mit einer erhöhten Geräuschbelastung zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen des Bauvollzugs die Einhaltung der o.g. Werte durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Belüftungseinrichtungen) sicherzustellen.“

Abstimmung: 13:0

Naturschutz und Landschaftspflege

Der bereits in der ersten Stellungnahme gegebene Hinweis bleibt bestehen, da auch, wie unten ausgeführt, befestigte Flächen und nicht nur Stellplätze im Kronenbereich durch Grabarbeiten den Wurzelbereich schädigen:

Im Kronenbereich von zwei der zu erhaltenden Bäume nördlich der Kirche soll ein Dorfplatz entstehen. Um den Erhalt der Bäume zu sichern und den Wurzelbereich durch Grabarbeiten nicht zu beschädigen und zu befestigen, soll der Dorfplatz außerhalb der Kronentraufen dargestellt und gebaut werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf Ebene der Ausführungsplanung Rechnung getragen.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmung: 13:0

Wasserrecht

Es sind keine wasserrechtlichen Einwände gegeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen;
Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen;
Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich.

Verkehrswegeplanung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Empfohlen wird jedoch die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen. Weiter wird die Anlage von Fahrradabstellplätzen empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sichtdreiecke können auf öffentlichem bzw. gewidmeten Straßengrund eingehalten werden.*

Investoren entwickeln derzeit vor dem Hintergrund besserer Vermarktungschancen auf dem Wohnungssektor auch ohne weitere Vorgaben eigenständig funktionierende Lösungen für Fahrradabstellplätze, ev. mit Lademöglichkeiten, auch für Lastenräder, so dass weitere Festsetzungen entbehrlich erscheinen.

Abstimmung: 13:0

Öffentlicher Personennahverkehr

*Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MW-Netz angebunden ist.
Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen;
Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich.*

Beschlussvorschlag zur Gesamtstellungnahme des Landratsamtes Fürstentfeldbruck:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der seitens der Verwaltung vorgetragene Abwägungsvorschlag wird, wie dargelegt, beschlossen. Der Bebauungsplan erfährt diesbezüglich Ergänzung/Korrektur.

Abstimmung: 13:0

1.3.8

Vodafone

Schreiben vom 31.05.2023

*Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.04.2023.
Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:*

*Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449
Nürnberg*

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH*
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH*
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH*
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben vom 31.05.2023

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.04.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Umsetzung der Stellungnahme erfolgt auf Ebene der Ausbauplanung.

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 13:0

1.3.9 Landesbund für Vogelschutz Schreiben vom 06.04.2023

Vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Und danke für die Hinweise zum speziellen Artenschutz. Um den Abschnitt noch verständlicher zu formulieren und die Vorteile einer vorausgehenden Potenzialabschätzung herauszuheben, würde ich eine Formulierung wie nachstehend vorschlagen:

Um Planungssicherheit zu erhalten, wird angeraten, vor dem Abriss von Gebäuden eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorzunehmen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass keine nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten) von dem Vorhaben betroffen sind.

Gibt es keine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, und sollten im Zuge der Bauarbeiten Individuen der oben genannten Artengruppen, gefunden werden, dann sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinweisteil der Satzung (Ziff. 7) und in der Begründung (Ziff. 10.3.1 und 10.3.2) sind bereits Hinweise auf artenschutzrechtliche Bestimmungen enthalten; diese werden an den Formulierungsvorschlag des Landesbundes für Vogelschutz zur artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vor dem Abriss von Gebäuden vorzunehmen, angepasst. Es liegen keine wesentlichen Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vor, die die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes in Frage stellen würden. So können, wie bereits heute durch das bestehende Baurecht nach §§ 30 bzw. § 34 BauGB, Umbaumaßnahmen, Sanierungsmaßnahmen (insbesondere für die Wärmedämmung von Dächern und Fassaden) erfolgen, oder aber auch Gebäude abgebrochen werden. Es ist festzustellen, dass mögliche Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bereits heute vorhanden sind und nicht erst durch die Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplanes eröffnet werden.

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 13:0

1.3.10 **Wasserwirtschaftsamt München**
Schreiben vom 22.05.2023

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Lage in

Altlastenfläche, Chromschaden:

In der Begründung wird in Kap. 3.5 auf zwei Baugrunduntersuchungen aus den Jahren 2005 und 2016 Bezug genommen. Demnach liege das Planungsgebiet (Untersuchungsgebiet der Baugrunderkundung) nicht unmittelbar im Grundwasserabstrom der ehemaligen Galvanik. Bei der Untersuchung 2016 (Bohrungen KRB1-4) wurden keine umweltrelevanten Verunreinigungen festgestellt.

Gleichzeitig wird richtigerweise angemerkt, dass es sich lediglich um punktuelle Aufschlüsse handelt. Eine Verunreinigung kann demnach nicht ausgeschlossen werden. Wir weisen darauf hin, dass auch die zeitliche Komponente berücksichtigt werden muss. Seit der Untersuchung 2016 hat sich der Schadensfall weiter verlagert. Wir gehen davon aus, dass das Planungsgebiet durchaus im Abstrom des Chromschadens liegt. Demnach muss auch innerhalb des Bebauungsplanes mit Verunreinigungen gerechnet werden. Die Errichtung von Erdaufschlüssen sollte deshalb grundsätzlich verboten werden. Ausnahmen können dann unter Betrachtung des Einzelfalls zugelassen werden.

Laut BP sind zwei Tiefgaragen geplant. Die westlich gelegene Tiefgaragenabfahrt liegt voraussichtlich nicht in der unmittelbaren Schadstofffahne. Die im Nordosten des Planungsgebiets gelegene Abfahrt könnte direkt betroffen sein und somit kontaminiertes Grundwasser und Bodenaushub anfallen. Hinweis:

Unter B: Hinweise Nr. 1.2 im Entwurf sowie in der Begründung unter 10.4.4 muss es heißen: An der Messstelle P6 (nicht F6) wurden 2018 70 Jg/l Chromat nachgewiesen (nicht ng/l).

Wir empfehlen einen Lageplan mit den Grundwassermessstellen in die Begründung mit aufzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß Nr. 2.3 der Satzung soll anfallendes Niederschlagswasser über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft versickert werden. Es wird auf die technischen Regeln Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass die NWFreiV nur bei Vorliegen von unbelastetem Boden heranzuziehen ist.

Abwasser-/ Schmutzwasserbeseitigung:

Wie bereits mehrfach mitgeteilt, befindet sich die örtliche Kläranlage bei der Reinigungsleistung (v.a. bei NH₄⁺/Ammonium) an der Be- und Auslastungsgrenze.

Über diesem BP hinausgehende Entwicklungen können nur in Einzelfällen zugestimmt werden.

Grundwasser:

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Thematik zur Chrombelastung ist der Gemeinde und auch dem Investor bekannt. Bereits zu Beginn der Planungen wurde deshalb das Büro Blasy + Mader mit einer Boden- und Grundwasseruntersuchung im Bereich der Flurstücke 1/6 und 1/7 beauftragt. Das hierzu vorliegende Gutachten vom 30.01.2018 kommt zum Ergebnis, dass sich der Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung nicht erhärtet und weitere technische Erkundungen nicht erforderlich sind.

Das o.g. Gutachten ist wiederum im anstehenden Beteiligungsverfahren mit auszulegen.

Abstimmung: 13:0

1.3.11 Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 30.05.2023

Zu den wesentlichen Änderungen im Zuge des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens gehört die Aufhebung des o.g. Bebauungsplans im Bereich MU 3 für die Flurnummern 1/8, 3,5/4, 65 Gem. Althegnenberg. Neben weiteren Anpassungen erfolgte zudem eine Aktualisierung des Gutachtens zum Verkehrslärm Straße und Schiene (Stand 14. März 2023) sowie weitergehende Ergänzungen zum Schallschutz in den Festsetzungen und Hinweisen.

Wir nehmen die vorgenommenen Ergänzungen und Aktualisierungen zur Kenntnis, erhalten jedoch mit Hinweis auch auf die bereits vorgebrachte Stellungnahme von September 2021 nach wie vor an unseren Äußerungen zu o.a. Planvorhaben aufrecht. Diese haben als erneut angeführt zu gelten.

Schreiben vom 23.09.2021

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.a. Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Althegnenberg zur angestrebten Umstrukturierung mit baulicher Nachverdichtung des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplangebiets „Ortsmitte“, das Dorfgebiet und Mischgebiet festsetze für das knapp 1,2 ha große zentral im Hauptort situierte Areal, westlich der Oberdorfer Straße und östlich der Hochdorfer Straße.

Auch außerhalb des Plangeltungsbereichs, in der baulichen Umgebung, befinden sich entsprechend dörfliche Nutzungen wie in der textlichen Erläuterung erwähnte landwirtschaftliche Hofstellen, aber auch einige Handwerksbetriebe.

Das neue Nutzungskonzept des Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO sieht für das in drei Teile gegliederte Plangebiet mit der Kirche ganz im Süden in erster Linie neuen Wohnraum in Form von Miet- oder Eigentumswohnungen vor: Während in MU1 im Südwesten des Plangebiets zumindest eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Gebäude 1 angestrebt ist, sind in den östlichen zwei geplanten Gebäuden nur Wohnnutzungen vorgesehen. MU2 und 3 werden aktuell nicht mit Festsetzungen belegt, da hier gemäß textlicher Erläuterung aktuell kein Bauwunsch besteht.

Wie auch die immissionsschutzrechtliche Überprüfung zeigt, sind an die Bahnflächen angrenzende Areale sind nicht zuletzt eben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein klassischer Standort für gewerbliche Nutzungen. Die planerische Entscheidung für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist jedoch vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Gemeindegebiet im Großraum München zu bewerten; mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 6a BauNVO ergibt sich auch die planerische Möglichkeit, wie in einer klassischen Mischbaufläche Wohnen und Arbeiten wieder zusammenzuführen. Es ist positiv, dass die Gemeinde im Rahmen der Neustrukturierung eine attraktive lebendige Ortsmitte mit einer höheren Dichte und Stärkung ihrer Funktion z.B. mit der Schaffung von Nahversorgungsangeboten anstrebt.

Wir weisen prinzipiell darauf hin, dass die mit den spezifischen Charakteristika eines Urbanen Gebiets hinsichtlich Immissionsschutz, Baudichte etc. einhergehende Ermöglichung von Wohnen, Gewerbe, Versorgungs- und Freizeiteinrichtung auf engstem Raum zu (u.a. Lärm)konflikten

zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen kann. Es ist sicherzustellen, dass bestandskräftig genehmigte gewerbliche und handwerkliche Betriebe, die im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs ansässig sind durch die neu heranrückende Bebauung weder in ihrer ordnungsgemäßen Betriebstätigkeit noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen.

Entsprechend dem zu unterstützenden Ziel der Planung zum Erhalt der Dörfer in Struktur, Funktion und Gestalt wäre es zu begrüßen, wenn der gemischten Strukturen der angrenzenden Areale entsprechend auch nicht wesentlich störenden kleinen Handwerks- und Gewerbestrukturen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet, zum Beispiel auch in den noch nicht konkret festgelegten Planungen für den nördlichen Geltungsbereich eingeräumt würden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 13:0

1.3.12 DB Services Immobilien GmbH, München Schreiben vom 13.04.2023

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station&Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.08.2021 TÖB-MÜN-21-110981 (CS.R 04-S(EI) BD, welche im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurde. Die Stellungnahme ist nach wie vor gültig und zwingend zu beachten.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Schreiben vom 23.09.2021

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station & Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (TUL), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. Die Verrechnung mit dem Kunden erfolgt direkt durch die o.g. Organisationseinheit. Ansprechpartner: [REDACTED]

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich; der Bebauungsplan bleibt somit unverändert.

Abstimmung: 13:0

1.3.13 Staatliches Bauamt Freising Schreiben vom 12.04.2023

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

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

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

keine -

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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

2.4.1 Erschließung

Die Erschließung des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes erfolgt über die B 2 von den bereits bestehenden Gemeindestraßen (Münchner Str., Hochdorfer Straße und Oberdorfer Straße). Sollten an den direkten, bereits bestehenden Zufahrten zur B 2 ebenfalls Änderungen erforderlich sein, so sind diese mit dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München vor Baubeginn abzustimmen.

2.4.2 Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung (Gemeinbedarfsfläche) vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

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

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

Der rechtsgültige Bebauungsplan ist dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu übersenden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine über die bestehenden Zufahrten hinausreichende Erschließung von der Münchner Straße (Bundesstraße B 2) ist ausweislich des Bebauungsplanentwurfes nicht geplant.

Sichtfreiflächen

Sichtdreiecke, nach RAST 06, können auf öffentlichem bzw. gewidmetem Straßengrund eingehalten werden. Die RAST-06 stellt allerdings zum einen schon kein verbindliches Regelwerk dar. Mit Rundschreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde vom 11. Februar 2009 (im Folgenden: Rundschreiben; abrufbar unter: https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/vum/strasse/planung/lid9_einfuehrung_rast_20110209.pdf), wurden die RAST-06 zur Anwendung empfohlen (vgl. S. 1). Hieraus ergibt sich jedoch eindeutig, dass ihre Einhaltung gerade nicht verbindlich ist. Vielmehr geben sie lediglich einen aus planerischer Sicht im Zuge der Neuanlage oder Herrichtung einer Straße anzustrebenden Optimalzustand wieder.

Nachdem es sich um keine Neuanlage einer Erschließungsstraße handelt und die RAL für Landstraßen außerhalb geschlossener Ortschaften gilt, besteht kein städtebauliches Erfordernis einer Festsetzung im Bebauungsplan. Die bislang festgesetzte, dreieckförmige, Straßenverkehrsfläche auf der Augsburgener/Münchener Straße ist nicht lagerichtig und muss entfallen.

Bezüglich des Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan ausreichende Festsetzungen und Hinweise.

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich; für die festgesetzte, dreieckförmige, Straßenverkehrsfläche auf der Augsburgener/Münchener Straße samt Gehweg wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Abstimmung: 13:0

1.4 Private Bedenkenträger

1.4.1 Bedenkenträger 1

entfällt

2. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens der öffentlichen Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind vom Architekten in den Entwurf vom 21.07.2022 einzuarbeiten.

Die Bebauungsplan-Änderung erhält die Fassung vom 22.06.2023.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein erneutes öffentliches Auslegungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Hierbei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen.

Abstimmung: 13:0

Diskussionsverlauf:

Ab Punkt 1.3.6 (Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck) ist Gemeinderatsmitglied [REDACTED] anwesend, somit stimmen fortan 13 Gemeinderatsmitglieder ab.

1. Bgm. Spicker weist darauf hin, dass der Hauptgrund für die erneute Auslegung sei, dass Herr [REDACTED] bei der letzten Auslegung versehentlich falsche Bezugspunkte für die Höhen genommen habe.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] spricht sich dafür aus, die Abstellflächen für Fahrräder selbst zu regeln und es nicht dem Investor zu überlassen. Der Stellenwert der Fahrradnutzung habe sich verändert. Autoparkplätze zu regeln sei selbstverständlich, für Fahrradabstellplätze müsse diesbezüglich ein Umdenken stattfinden.

1. Bgm. Spicker hält das für schwierig, da nicht bekannt sei, in welcher Menge man Fahrradabstellplätze benötige oder wie hoch die Ladekapazität sei. Wenn man es reglementiere, müsse man es strenggenommen dann auch so ausführen. Bei Autos habe man über Jahrzehnte hinweg Erfahrungswerte sammeln können.

Um 19:20 Uhr erscheint Gemeinderatsmitglied [REDACTED].

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] spricht sich dafür aus, dies in der Hand des Investors zu belassen.

Auch 2. Bgm. [REDACTED] würde zum jetzigen Zeitpunkt keine Regelung treffen, da man nicht wisse, wie sich das Thema in den nächsten Jahren entwickle und möglicherweise dann ein Abstellkeller oder ähnliches vonnöten seien.

Auch 3. Bgm. [REDACTED] würde keine Regelung treffen und fügt hinzu, dass man es ja dann auch für Motorräder regeln müsse.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] schließt sich an, da er die Notwendigkeit eher für Lastenräder sieht, welche auf dem Land nicht so verbreitet seien.

Zum Thema Rückhaltung von Niederschlagswasser stellt 2. Bgm. [REDACTED] in den Raum, ob man in Anbetracht der Größe des Baukörpers beim Mischwassersystem bleibe. Wenn man sich für ein Trennsystem entscheide, müsse auch ein Rückhaltebecken geschaffen werden. Es bestehe auch die Möglichkeit, in Zisternen mit Überlauf einzuleiten. In diesem Fall käme das Wasser erst in den Kanal, wenn die Zisterne voll sei. Vor dem Hintergrund des geplanten Anschlusses der Gemeinde an den AWOP und den damit verbundenen Kosten für die Einleitung halte er es für wichtig, künftig Bauwerke zur Reduzierung von Kanalwasser zu schaffen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] hält dieses Argument ebenfalls für wichtig.

1. Bgm. Spicker bittet den Gemeinderat erneut darum, solch wichtige Einwände und Ergänzungsvorschläge im Vorfeld mit ihm zu besprechen und nicht erst kurz vor Beschlussfassung in der Sitzung, damit die Möglichkeit einer eventuellen Anpassung der Beschlussvorlage in der entsprechenden Abteilung in der VG besteht. Nichtsdestotrotz hält er den Hinweis, Niederschlagswasser zu sammeln für sehr gut, zumal davon auszugehen sei, dass es dahingehend relativ zeitnah Vorgaben von der Regierung geben werde, Stichwort „Wasserknappheit“ und Bewässerung von öffentlichen Grünflächen, sowie Löschwasserreserven. Man werde sich auch für

das geplante Neubaugebiet „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ dahingehend Gedanken machen müssen.

Gemeinderatsmitglied ■■■ schlägt vor, einen Schritt weiterzugehen und das Niederschlagswasser zur Nutzung aufzufangen.

3.Bgm. ■■■ fügt hinzu, mit zunehmendem Wassermangel werde auch der Wasserpreis steigen und ein jeder werde sich in Zukunft Gedanken über die Ressource Wasser machen müssen. Man werde sich eher Reserven schaffen, als das Niederschlagswasser versickern zu lassen oder in den Kanal abzuführen.

Gemeinderatsmitglied ■■■ fragt nach, ob beim Investor noch ein Bauwille vorhanden sei.

1. Bgm. Spicker erwidert, er habe mit Herrn ■■■ geredet und die Bereitschaft sei nach wie vor grundsätzlich vorhanden.

Gemeinderatsmitglied ■■■ erkundigt sich, welche Art von Heizung geplant sei.

1.Bgm. Spicker legt dar, dass die Gemeinde bis 2028 eine Einschätzung abgeben müsse, wie Wärmefernleitungskonzept aufzuweisen sei. Dazu werde man die Unterstützung eines Ingenieurbüros benötigen.

Gemeinderatsmitglied ■■■ fügt hinzu, es sei noch in der Diskussion, ob das auf Kommunen unter 10.000 Einwohner zutreffe.

1. Bgm. Spicker erklärt, das werde von der Regierung wohl vor der Sommerpause noch verabschiedet werden.

TOP 6.	BV-Nr.: AL 008/2022 vom 22.11.2022 Vorhaben: Tektur zum Eingabeplan Rückbau DG und Gauben zur Reduzierung der Geschossfläche Bauort: Münchner Straße 16 ,Fl.Nr.: 553 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: "Helgenau, Änderung und Erweiterung "
---------------	---

Sachvortrag:

Gemeindliche Stellungnahme
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Die Bauherren beantragen die Errichtung eines 6 Familienhauses (inkl. Rückbau Dachgeschoss und Dachgauben, Verlängerung des Balkons, Höhenanpassung im Bereich der Stellplätze 2- 6 und Schaffung von 2 zusätzlichen Stellplätzen durch die 2. Zu-u. Ausfahrt) auf dem Flurstück 553 der Gemarkung Althegnenberg.

In der Gemeinderatssitzung vom 08.12.2022 wurde der Tekturantrag zum Rückbau des Dachgeschosses und der Gauben zur Reduzierung der Geschossfläche (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss mehr) sowie die Verlängerung des Balkons behandelt und das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben sowie für folgende Befreiung erteilt:

- **Überschreitung der zulässigen Wandhöhe; 6, 81 m errichtet > 6,50 m zul.**

Die Unterlagen wurden am 22.12.2022 zur weiteren Überprüfung und Entscheidung an das Landratsamt Fürstfeldbruck weitergeleitet. Dieses forderten mit Schreiben vom 14.03.2023 fehlende Unterlagen bzw. Angaben von den Bauherren.

Die Bauherren klagten daraufhin erneut, da sich das Landratsamt nach Absprache in der mündlichen Verhandlung vom 21.09.2022 nicht an die vereinbarte Frist vom 28.02.2023 hielt und erst mit Schreiben vom 14.03.2023 sich zu dem Vorhaben äußerte.

Nun liegt ein neuer abgeänderter Antrag bezüglich der Stellplätze und der Zufahrtssituation vor, das Bauvorhaben wurde 2018 im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt, aber durch die planabweichende Bauausführung muss das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit in einem vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden. Zwischen dem durchgeführten Genehmigungsverfahren und der Durchführung des Genehmigungsverfahrens hat sich bezüglich der notwendigen Stellplatzanzahl eine Änderung ergeben. Somit sind nicht mehr nur 6 Stellplätze, sondern nunmehr 12 Stellplätze für das Bauvorhaben notwendig aufgrund des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports“ vom 23.01.2020. Somit ist eine Befreiung für die Errichtung von nur 8 Stellplätzen (zwei kommen dazu) anstelle der 12 geforderten Stellplätze notwendig.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.05.2023 wurde für den Tekturantrag zur Errichtung eines 6 Familienhauses (inkl. Rückbau Dachgeschoss und Dachgauben, Verlängerung des Balkons, Höhenanpassung im Bereich der Stellplätze 2-6 und Schaffung von 2 zusätzlichen Stellplätzen durch die 2 Zu- und Ausfahrt auf dem Flurstück 553 der Gemarkung Althegnenberg sowie für folgende Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe; 6,86 m errichtet > 6,50 m zulässig
- Nutzung der neuen östlichen gelegen 2. Zu- und Ausfahrt
- Errichtung von 8 Stellplätzen (lt. des einfachen Bebauungsplanes sind je Wohneinheit über 50 m² bis zu 130 m² Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen).

Nun wurde die Gemeinde Althegnenberg erneut beteiligt da von Seiten des Landratsamtes erneute Befreiungen anfallen bezüglich der Wandhöhen, Baugrenzen und Geländeauffüllungen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet, Grünflächen, wassersensiblen Bereich und Überschwemmungsgebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Helgenau, Änderung und Erweiterung**“ **samt 1. Änderung**

Gebietsart: **Dorfgebiet (MD)**

GRZ 1 (Hauptgebäude) = **0,28 gepl. < 0,30 zul.**

GFZ = **384,0 m² gepl. < 480 m² zul.**

GRZ 2 (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) = **ca. 0,56 gepl. < 0,60 zul.**

§ 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht -nicht- den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) Errichtung des Stellplatzes Nr. 1 und 5-8 außerhalb der Baugrenzen
- b) Errichtung der Terrassen und Balkone außerhalb der Baugrenzen
- c) Befreiung der Wandhöhen nordwestliche Gebäudeecke gepl. 7,25 > zul. 6,50 m; nordöstliche Gebäudeecke gepl. 7,46 > zul. 6,50 m; südwestliche Gebäudeecke gepl. 7,74 m > zul. 6,50 m; südöstliche Gebäudeecke gepl. 7,70 m > zul. 6,50 m
- d) Geländeauffüllungen im Terrassenbereich am Gebäude max. 1,20 m an der vorderen Terrassenkante max. 0,94 m
- e) Für alle vorgenommen Aufschüttungen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung a), b), c), d), e)

ja

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Althegnenberg.

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Althegnenberg.

ja

E. Schutzgebiete / Sonstiges

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück liegt im Überschwemmungsgebiet und wassersensibler Bereich.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden 8 Stellplätze nachgewiesen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker informiert, dass die Maßnahme eigentlich abgeschlossen sei. Der Bauherr habe die Gauben zurückgebaut und die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass es kein Vollgeschoss mehr sei. Dass von Seiten des Landratsamtes nun erneute Befreiungen bezüglich der Wandhöhen, Baugrenzen und Geländeauffüllungen anfallen, entbehre seiner Meinung nach jeder Grundlage. Der Richter hat bei dem Vor-Ort-Termin bereits die ungenau definierten Bezugspunkte für die Wandhöhen im BBP bemängelt. Den Bauherren kann hier kein Verstoß nachgewiesen werden.

Auf Anregung von Gemeinderatsmitglied [REDACTED] stimmt der Gemeinderat einstimmig mit einem Ergebnis von 13:0 darüber ab, den Zusatz „Der Freiflächengestaltungsplan ist einzuhalten“ in den Beschluss mit aufzunehmen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines 6 Familienhauses (inkl. Rückbau Dachgeschoss und Dachgauben, Verlängerung des Balkons, Höhenanpassung im Bereich der Stellplätze 2- 6 und Schaffung von 2 zusätzlichen Stellplätzen durch die 2. Zu-u. Ausfahrt auf dem Flurstück 553 der Gemarkung Althegnenberg zu.

Für folgende Befreiungen des Bebauungsplanes „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Errichtung des Stellplatzes Nr. 1 und 5-8 außerhalb der Baugrenzen
- Errichtung der Terrassen und Balkone außerhalb der Baugrenzen
- Befreiung der Wandhöhen nordwestliche Gebäudeecke gepl. 7,25 > zul. 6,50m; nordöstliche Gebäudeecke gepl. 7,46 > zul. 6,50 m ; südwestliche Gebäudeecke gepl. 7,68 m > zul. 6,50 m ; südöstliche Gebäudeecke gepl. 7,74 m > zul. 6,50 m
- Geländeauffüllungen im Terrassenbereich am Gebäude max. 1,20 m an der vorderen Terrassenkante max. 0,94 m
- Für alle vorgenommen Aufschüttungen

Der Gemeinderat weist ausdrücklich darauf hin, dass der Freiflächengestaltungsplan einzuhalten ist.

Hinweis:

Im Befreiungsantrag der Wandhöhen wurden die Maße der Wandhöhen der entsprechende Gebäudeecken falsch angegeben. Die korrekten Maße sind die in der Sitzungsvorlage.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Aus dem Rathaus:

Gemeindebücherei: [REDACTED] hat aus Zeitgründen gekündigt und wurde von [REDACTED] abgelöst, die sich bereits sehr gut eingearbeitet hat.

Postcontainer: die offizielle Eröffnung ist am 11. Juli 2023. Die Information wird im Facebook, auf Instagram und der Gemeindehomepage zu finden sein. Aufgrund der Kurzfristigkeit kann es nicht in der Juliausgabe des Finsterbachkuriers erscheinen. Die Presse soll auch eingeladen werden.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses: am 29.06.2023 um 18 Uhr. Beginn am Kinderhaus zum Thema Gestaltung der Außenanlage.

Mulchen bzw. Mähen der gemeindeeigenen Flächen: es fand eine Begutachtung mit dem Maschinenring statt. Die Entsorgung des Schnittgutes beim Mähen ist ein großes Problem. Beim Regenrückhaltebecken müsste eigentlich zweimal im Jahr gemulcht werden, weil die Schnittgutmenge sonst zu groß ist und eventuell den Abfluss verstopfen könnte.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] erklärt, dass beim Mulchen die Nährstoffe auf der Fläche bleiben und beim Mähen abtransportiert werden. Die Frage sei, was man erreichen wolle und wieviel man bereit sei auszugeben.

Am 6. Juli 2023 nehmen [REDACTED] und [REDACTED] an der vom Landratsamt FFB angebotenen Bauhofschulung „Grundsätze und praktische Tipps für die ökologische Pflege kommunaler Grünflächen“ im Bürgerhaus in Emmering teil. Es findet auch eine Vorführung von Maschinen statt.

Auf Initiative vom [REDACTED] hat der Landkreisbauhof am Sportplatz hinter den Banden für 111,- Euro gemulcht. Über den Maschinenring kostet es um einiges mehr.

Straßensanierung: der Engildienring ist gegrädert worden und hat ein schönes Dachprofil erhalten. Die zu tief sitzenden Schächte werden noch höher gesetzt. Das dabei freigelegte, aber stillgelegte Kabel wird noch entfernt.

Petition im Landtag: wurde am 13.06.2023 im Ausschuss Wohnen, Bau und Verkehr behandelt und hat ein positives Ergebnis erzielt. [REDACTED] und der 1. Bgm. waren anwesend. [REDACTED] (Freie Wähler) war der Berichterstatter und hat uns vor der Sitzung erklärt, dass die CSU den Antrag nach BayLTGesChO §80 Satz 4 „sie werden auf Grund einer Erklärung der Staatsregierung oder auf Grund eines Landtags- oder Ausschussbeschlusses für erledigt erklärt“ ablehnen wollte. Nach intensiver Diskussion konnte [REDACTED] erwirken, dass nach §80 Satz 3 „sie werden der Staatsregierung zur Berücksichtigung, zur Würdigung, als Material oder zur Kenntnisnahme überwiesen“ abgestimmt wird. Der Ausschuss hat die Petition einstimmig angenommen, nun muss sie vom Verkehrsministerium bearbeitet und gewürdigt werden.

Neuwahl Jugendrat am 14.06.2023: es sind zehn Kandidaten zur Wahl gestanden, von denen neun gewählt wurden. Es ist nur eine volljährige Person dabei, die auch erst noch 18 wird. Die Satzung muss angepasst werden, weil das Minimum von zwei Volljährigen nicht erfüllt werden kann. Die konstituierende Sitzung findet am 17.07.2023 statt.

Landtags- und Bezirkstagswahl: die Einteilung der Wahlhelfer wurde vorgenommen. Wer verhindert ist, soll umgehend Bescheid geben. Gemeinderatsmitglied [REDACTED] darf als Wahlbewerber nicht als Wahlhelfer fungieren. Gemeinderatsmitglied [REDACTED] würde sich gerne von seinem Sohn [REDACTED] vertreten lassen. Eventuell kann [REDACTED] in einem zweiten Briefwahlteam eingesetzt werden.

Wasserrohrbrüche: sind in letzter Zeit vermehrt aufgetreten und Verursachen Kosten, die nicht geplant sind. 1. Bgm. Spicker hat ein beschädigtes Kunststoffrohr als Anschauungsobjekt vorgelegt.

Aus dem Gemeinderat:

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]:

- Hohes Gras am Bordstein der Straße sollte gemäht werden (im speziellen in der Buchenstraße von der Sudetenstraße aufwärts zur Schule)
- Im Wald am Wasserhaus sind in der Grube Lebensmittel entsorgt worden und auch am Weg hinter den Gärten zwischen Kohlstattweg und der Easysprit Tankstelle =>er wird einen Artikel für den Finsterbachkurier dazu schreiben

1. Bgm. Spicker informiert, dass es für den Straßenabschnitt Buchenstraße von der Sudetenstraße aufwärts ein auf sieben Stunden beschränktes Parkgebot geben wird, um zu vermeiden, dass dort weiterhin Wohnmobile und Anhänger abgestellt werden.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] spricht sich dafür aus, den Bürgern zu ermöglichen, ihre Wohnmobile, Anhänger und Ähnliches gegen ein kleines Entgelt auf der gemeindeeigenen Fläche am ehemaligen Raiffeisengelände abzustellen.

1. Bgm. Spicker weist darauf hin, dass die betreffende Fläche erst hergerichtet werden müsse und verweist dazu auf die in der kommenden Woche stattfindenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Auch wird dadurch der Aufwand für die Gemeindeverwaltung ansteigen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 21:15 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Altheimberg

Vorsitzender

Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

Schieb Anita
Schriftführerin