

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates Nr. 2021/GR/015

am 26.10.2021 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Burgmair, Martin

Doll, Cornelia

Glas, Vitalis

Göttler, Roswitha

Göttler, Ruth

Groß, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Franz

Hörmann, Johann

Landry, Wilfred, Dr.

Liedl, Franz

Märkl jun., Josef

Oßwald, Erich

anwesend ab TOP 3

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Schuster, Markus

Nichtanwesend waren:

Fritz, Bernhard

entschuldigt, beruflich verhindert

Heitmeier, Thomas Josef

entschuldigt, beruflich verhindert

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

entschuldigt, anderweitiger Termin

Wagner, Dagmar

entschuldigt, anderweitiger Termin

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 2

Weitere Anwesende:

Presse entschuldigt,

Frau Marion Linke, Landschaftsarchitektin
Herr Michael Schings, Firma Hoch3
Frau Christine Ramsteiner, Bauamtsleiterin
Herr Julian Felbermeier, Bauhofleiter

Am Mittwoch, 20. Oktober 2021 wurde im Rathaus der Hauptserver gewechselt. Durch den Wechsel kam es zu einem Datenverlust insbesondere in Session/Ratsinfosystem. Die Daten konnten alle wieder vollständig hergestellt werden. Allerdings fehlt der digitale Nachweis über die form- und fristgerechte Ladung.

Daher wurden alle Mitglieder des Gemeinderates am Donnerstag, 21. Oktober 2021 gebeten, den ordnungsgemäßen frist- und formgerechten Erhalt der Ladung zur heutigen Sitzung zu bestätigen. Dies wurde von allen bestätigt. Daher ist die Ladung form- und fristgerecht erfolgt.

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.
Die Beschlussfähigkeit ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Robert Axtner

Schriftführer: Siegfried Ketterl

Beginn: 19:00 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 12. Oktober 2021
2. Bekanntgabe der nichtöffentlichen Punkte aus der letzten Sitzung, soweit die Geheimhaltung entfiel
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 Deckblatt 1 Sondergebiet Handwerkerhof Neuhimmelreich, Behandlung der Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
4. Informationen des Ersten Bürgermeisters und Anfragen der Mitglieder des Gemeinderates
 - 4.1. Festlegung der Sitzungstermine für das Jahr 2022
 - 4.2. Schülerehrung 2021

4.3. Straßenleitpfosten - kein Kavaliersdelikt

4.4. Termine

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 12. Oktober 2021

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 12. Oktober 2021 (öffentlicher Teil) und genehmigt diese vollinhaltlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	16
Ja:	16
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2. Bekanntgabe der nichtöffentlichen Punkte aus der letzten Sitzung, soweit die Geheimhaltung entfiel

Zur heutigen Sitzung liegen keine nichtöffentlichen Punkte aus der letzten Sitzung vor, bei denen die Geheimhaltung entfiel.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 Deckblatt 1 Sondergebiet Handwerkerhof Neuhimmelreich, Behandlung der Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 7, Neuhimmelreich 1. Änderung, Handwerkerhof (Fassung vom 19.01.2021) wurde in der Zeit vom 11.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwände wurden zusammengefasst und werden nachstehend behandelt.

1. Beteiligt wurden:

INTERN

Bauamt

Herr Ketterl

Frau Gredinger

Bauhof

Ing. Büro Gerhard Preuschl

Ing. Büro Andreas Dersch

Fernwärme Bergkirchen GmbH, Herr Riegel

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
2. Regierung von Oberbayern, Bienenfachberater Herr Bruder
3. Regierung von Oberbayern, Luftamt
4. Deutsche Flugsicherung GmbH
5. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Herrn Chr. Flick
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
7. Bezirk Oberbayern, Bergamt München
8. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Dachau
9. Behindertenbeauftragter, Nils Brodd
10. Regionaler Planungsverband München
11. Landratsamt Dachau, Bauamt
12. Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Herr Franz Bründler
13. Freiwillige Feuerwehr Herr Ernst Zethner (FFW Eschenried-Gröbenried) und Josef Grain (FFW Günding)
14. Gebietsbetreuerin Ampertal Landschaftspflegeverband
15. Kaminkehrer Werner Wagmann
16. Kreisjugendring
17. Staatliches Schulamt
18. Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München
19. Autobahndirektion Südbayern, Sachgebiet 42
20. Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e. V., Herr Jens Besenthal
21. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
22. Deutsche Flugsicherung GmbH, Dr. Peter Heßler
23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Straßenverkehr, Herr Wacht
24. Wasserwirtschaftsamt München
25. Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse
26. Ev.-Luth. Pfarramt Dachau
27. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
28. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
29. Bayerische Handwerkskammer Abteilung Landespolitik, Kommunalpolitik, Verkehr, Frau Anne Bschorer
30. Bayerischer Bauernverband
31. Amt für ländliche Entwicklung
32. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23
33. Kreisheimatpfleger, Frau Dr. Birgitta Unger-Richter
34. Deutsche Post Immob. Entw. GmbH, Oberpostdirektion, Herrn Müller
35. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
36. Wasserzweckverband Sulzemoos-Arnach
37. Wasserzweckverband Oberbachern

38. Stadtwerke Dachau , info@stadtwerke-dachau.de
39. Amperverband
40. GfA, Gesellschaft für Abfallwirtschaft mbH
41. Vermessungsamt Dachau
42. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
43. DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen
44. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
45. Jagdschutz- und Jägerverein Dachau, Herr Dr. Max Lederer
46. Bayernwerk AG Bau/Betriebsmanagement Unterschleißheim
47. TenneT TSO GmbH
48. TenneT TSO GmbH, Herr Klante/Frau Helmers
49. Kabel Bayern GmbH & Co. KG
50. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
51. Große Kreisstadt Dachau, Rathaus - Bauamt
52. Gemeinde Karlsfeld, Rathaus - Bauamt
53. Gemeinde Schwabhausen , Rathaus - Bauamt
54. Stadt Olching, Rathaus - Bauamt
55. Gemeinde Maisach, Rathaus - Bauamt
56. Gemeinde Sulzemoos, Rathaus - Bauamt
- 57-. Landesamt für Vogelschutz, KG Dachau

EIGENTÜMER

2. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen und werden behandelt:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1.Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung (Stellungnahme vom 11.02.2021)

Einwand:

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Bergkirchen beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Handwerkerhofes zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 1,8 ha) liegt am westlichen Ende des Ortsteils Neuhimmelreich und grenzt unmittelbar an die B 471 an. Es ist derzeit in seinem östlichen Teil als Dorfgebiet festgesetzt und soll nun, zusammen mit einer Erweiterung nach Westen (ca. 0,6 ha), im Wesentlichen in ein Sondergebiet „Handwerkerhof“ nach § 11 BauNVO (ca. 1,2 ha) umgewidmet werden. Daneben ist die Festsetzung von Straßen und Erschließungsflächen sowie Grünmaßnahmen vorgesehen. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan ist in der parallel im Verfahren befindlichen Änderung Nr. 6 za1 vorgesehen. Im Sondergebiet sollen ausschließlich Betriebe mit der Zweckbestimmung Handwerkerhof zulässig sein. Es soll primär der Ansiedlung von Handwerksbetrieben mit Büronutzung sowie untergeordnet mit max. drei Wohnungen für Betriebsleiter und sonstige Betriebsangehörige, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und Gartenbaubetrieben dienen.

Bewertung

Das Plangebiet liegt mit seinem östlichen Teil im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 7 und reicht mit dem geplanten Sondergebiet um ca. 0,6 ha und damit einer untergeordneten Erweiterung über diesen nach Westen hinaus. Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes (insg. ca. 2,7 ha) ist, in einem an die vorliegende Planung angrenzenden Bereich, explizit ebenfalls die Ansiedlung von Handwerksbetrieben mit Büro- sowie untergeordneter Wohnnutzung für Betriebszugehörige, des Weiteren nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und Gartenbaubetrieben als zulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung des zur Darstellung vorgesehenen Sondergebietes entspricht somit den im Umfeld bereits bauleitplanerisch als zulässig festgelegten Nutzungen.

Das Plangebiet ist bereits in Teilen bebaut und grenzt an bestehende Bebauung an. In der Begründung sind Ausführungen zum Bedarf der Neuausweisung enthalten.

Die Planungen stehen somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung vom 11.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.8. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Dachau (Stellungnahme vom 14.03.2021)

Einwand:

Anlage zu 2.5 Fachliche Informationen und Empfehlungen: Kommentar zur Begründung 1. Es handelt sich um ein ökologisch wertvolles Gebiet.

Von der Planung betroffen sind Bereiche mit mittlerer (Bestandskategorie II) und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Bestandskategorie III). Zudem wird auch ein Teil eines kartierten Biotops zerstört, wofür eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig ist. Von der Planung sind Brut und Nahrungsquartiere von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen betroffen.

Die Voraussetzung der Vermeidung von Gefährdung von Tierarten ist ein zeitlich gestuftes Vorgehen bei der Baufeldfreimachung und komplexe CEF-Maßnahmen zum Schutz von Arten und Lebensräumen. Diese Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

Es ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden. Es widerspricht der Erfahrung, dass die Baufeldfreimachung derart differenziert erfolgt, insbesondere wenn diese durch einen Investor erfolgt. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Gefährdung von Tierarten billigend in Kauf genommen wird. Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung:

- Abbruch der Wohnsubstanz: Im Sommer
- Fällung der bestätigten Fledermaus-Quartierbäume im Oktober

- Entfernung der weiteren Bäume und des weiteren Bewuchses im Winterhalbjahr (Okt. - Februar).
- Vor allen Abbruch / Fällungsarbeiten ist eine Kontrolle auf Besiedelung durchzuführen
Vorgesehene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
- Wiederanbringung von Baumhöhlen aus gefälltten Quartierbäumen
- Neuanbringung von je zwei Fledermausrundkästen pro gefällttem Quartierbaum
- Umhängen von intakten Nistkästen, Neuanbringung von Nistkästen an zu erhaltenden Bäumen.

2. Geringer Grundwasserflurabstand:

In der Begründung zum Vorentwurf vom 19.01.2021 wird von einem Grundwasserflurabstand von mehr als zwei Metern gesprochen.

Im Baugrundgutachten (Blasy / Mader vom 9.4.19) wird jedoch ein Grundwasserflurabstand von 1 -3 m unter Geländeoberkante befundet. Der Bemessungswasserstand, maßgeblich für die Bauplanung und Auslegung der Versickerung, wird mit 488,6 m ausgewiesen und liegt nur 90 cm unter der durchschnittlichen GOK von 489,5 m.

Diese widersprüchlichen Angaben sind aufzulösen. Ein geringer Grundwasserflurabstand verursacht in der Bauplanung und - ausführung zusätzliche Kosten z.B. durch die Aufschüttung des Grundstückes mit Kies und die notwendige Abdichtung der Gebäude.

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz – Kreisgruppe Dachau vom 14.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Hier handelt es sich bei der **Baum-Hecke an der Eschenrieder Straße** zwar um ein amtlich kartiertes Biotop nach Biotopkartierung Bayern Flachland, LfU, das aber nicht automatisch ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Unter den § 30 BNatSchG fallen die ehemaligen sog. Art. 13 oder Art. 6d Flächen (Magerrasen, Feuchtfelder und seit 2020 auch artenreiches extensives Grünland). Es handelt sich also nicht um ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, sondern um einen **nach Art. 16 BayNatSchG geschützten "bestimmten Landschaftsbestandteil"**. Dies ist mit der UNB abgestimmt und auch der Antrag auf Ausnahme an die UNB dementsprechend gestellt worden.

Der zu überplanende Bereich wurde vom Landschaftsarchitekten Herrn Lichti in Augenschein genommen und weder bei Gebäuden noch bei Bäumen eine Fledermausaktivität festgestellt. Der Gebäudeabbruch und die Rodung ist daher möglich. Ein Rodungsantrag wurde bereits am 19.07.2021 gestellt.

Zu 1.:

Es liegen die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Baugebiet Neuhimmelreich in Bergkirchen – vom 16.11.2020, 20 Seiten, sowie eine ergänzende Fledermausuntersuchung vom 08.10.2021, 1 Seite, jeweils von Hartmut Lichti, Landschaftsarchitekt bdl, Otto-Hahn-Str. 14, 85221 Dachau, vor. Diese kommen zu nachstehenden Fazit in Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse: „Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erfüllt.“

Zu 2.:

Gemäß Baugrundgutachten Projekt Nr. 10141 „Erschließung eines Baugebietes in Neuhimmel-

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 8

reich Flur Nrn. 809 und 809/2, 85232 Bergkirchen“ – BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. A, vom 09.04.2019, 22 Seiten, werden folgende Werte benannt:

Mittelwasserstand 487,5 müNN,
Höchstwasserstand 488,30 müNN,
Bemessungswasserstand 488,60 müNN

Auf nochmalige Nachfrage beim Gutachter wurde mit Schreiben per e-mail vom 28.04.2021 an den beauftragten Entwässerungsplaner der Wert von 487,8 müNN als anzusetzende mittlere Grundwasserhöhe abschließend festgelegt.

Die Festsetzung 0.1.8. wird unverändert beibehalten. Der niedrigste Grundwasserflurabstand beträgt somit 1,20 m zu den Geländetiefpunkten bei mit 489,0 müNN.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz – Kreisgruppe Dachau vom 14.03.2021 wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wurde bei den ergänzenden Fledermauskartierungen am 05. September und 07. Oktober 2021 kein Ausflug von Fledermäusen aus Gebäuden oder Bäumen festgestellt, so dass ein Gebäudeabriss bis Februar 2022 jederzeit erfolgen kann.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung – Vollzug des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zur Beseitigung eines nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützten bestimmten Landschaftsbestandteiles und der Ausgleichsmaßnahme gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG ist mit Schreiben vom 19.07.2021 beim Landratsamt Dachau beantragt.

Sowohl der Abbruch der Gebäude sowie der Fällung der Bäume wird im zulässigen Zeitfenster bis Ende Februar 2022 veranlasst. Eine Gefährdung von Tierarten kann somit ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung 0.1.8. wird unverändert beibehalten. Der niedrigste Grundwasserflurabstand beträgt somit 1,20 m zu den Geländetiefpunkten bei mit 489,0 müNN.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.11. Landratsamt Dachau

2.11.1. Fachbereich: Planerische Belange (Stellungnahme vom 01.03.2021)

Einwand:

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

1. Städtebauliches Konzept

Die Zielsetzung der Gemeinde eines Handwerkerhofes von einheitlicher, architektonischer Gestaltung wird ausdrücklich begrüßt.

2. Zulässigkeit von Wohnnutzung

Die Zulässigkeit von Wohnen im Außenbereich, haben wir bereits in den Vorberatungen mit der Gemeinde äußerst kritisch gesehen, da eine Wohnnutzung von 30 – 40 % (wohl der Bruttogrundfläche?) die Grundstückspreise / Mieten wegen der gestiegenen Wertigkeit der Grundstücke erfahrungsgemäß deutlich in die Höhe treiben wird.

Die Festsetzung von 30 – 40 % Wohnen, bzw. max. 3 Wohneinheiten pro Betrieb wird dazu führen, dass viel Wohnen mit kleinen Gewerbeeinheiten entstehen wird.

Zudem können keine Berufsgruppen wie Monteure und Saisonarbeiter ausgeschlossen werden. Hier fehlt die Rechtsgrundlage, auch gibt es keinerlei Kontrollmöglichkeit dafür später im Betrieb.

Es steht deshalb zu befürchten, dass in diesen „Betriebswohnungen“ Arbeiter- und Monteursunterkünfte niedrigsten Standards mit massiven Überbelegungen der Unterkünfte der Fall sein werden. Dies in Verbindung mit erhöhtem Zu- und Abfahrtsverkehren und sonstigen Lärmbelästigungen, die mit solchen Unterkünften einhergehen.

Wir erinnern an Probleme im Gemeindebereich Bergkirchen / Günding, wo dies zu erheblichen Nachbarschaftsbeschwerden geführt hat.

Die Gemeinde muss sich hier entscheiden, ob sie Gewerbeflächen für die stets zitierten ortsansässigen Handwerker, oder eher Unterbringungsmöglichkeiten für externe Monteure und Saisonarbeiter schaffen möchte.

Der Gemeinde wird daher dringend angeraten, die Wohnnutzung auf max. 10 – 15 % des Bruttogrundfläche (aller Geschosse) zu reduzieren.

Sachverhalt:

Die Art der Nutzung unter Ziffer 1.1 der Planlichen Festsetzungen soll abgeändert werden, wonach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig festgesetzt werden.

Die planliche Festsetzung 1.1. soll folgende Fassung erhalten:

Sondergebiet "Handwerkerhof" nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet gilt die Zweckbestimmung Handwerkerhof nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Handwerksbetriebe mit Büronutzung,
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Ein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind E-Ladesäulen.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser, Lagerplätze als Hauptbetriebszweck, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

In Erdgeschossen und in Zwischengeschossen im Sinne von Ziffer 0.1.2.2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Weiterhin behält sich die Gemeinde Regelungen zur Auswahl der Betriebe im Durchführungsvertrag vor (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Planerische Belange vom 01.03.2021 wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die planliche Festsetzung 1.1. erhält folgende Fassung:

Sondergebiet "Handwerkerhof" nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet gilt die Zweckbestimmung Handwerkerhof nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Handwerksbetriebe mit Büronutzung,
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Ein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind E-Ladesäulen.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser, Lagerplätze als Hauptbetriebszweck, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

In Erdgeschossen und in Zwischengeschossen im Sinne von Ziffer 0.1.2.2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die Gliederung in SO 1 und SO 2 erfolgt nach den unterschiedlichen Wandhöhen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

3. Festsetzungen

0.1.2.1 Grundfläche

Sollen die Auskragungen von 1,5 m über die Baulinien und Baugrenzen auf der gesamten Gebäude- / Parzellenlänge zulässig sein?

0.1.2.4 Wohneinheiten

Die Wohnnutzung sollte auf max. 10 – 15 % der Bruttogeschossfläche (BGF) reduziert werden, siehe oben Punkt 2

Sachverhalt:

Die Auskragungen gemäß Festsetzung 0.1.2.1 zum Planstand Vorentwurf beruhen auf der zu diesem Planstand damals noch festgesetzten Dreigeschossigkeit. Durch die nun vorgegebenen deutlich geringeren Wandhöhen von 12,0 m anstelle 16,1 m im SO 2 und 10,5 m anstelle 11,5 m im SO 1 ist auch ein Auskragen der oberen Gebäudeteile nicht mehr zweckmäßig und entfällt ersatzlos. Die textliche Festsetzung wird daher ersatzlos gestrichen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Planerische Belange vom 01.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 0.1.2.1 wird ersatzlos gestrichen. Unter Ziffer 1.1 werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als zulässig festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.11.2 Fachbereich: Geoinformation (Stellungnahme vom 18.02.2021)

Einwand:

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

Zu den Planzeichnungen im M 1:500 u. 1:1000

Wir bitten die Straßenkurzbezeichnung **B 471** zu ergänzen.

Sachverhalt:

Die Straßenkurzbezeichnung B 471 sollte in den Planzeichnungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr 7 Deckblatt Nr. 1 ergänzt werden.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher
Teil
am 26.10.2021

Seite: 12

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau - Geoinformation vom 18.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Straßenkurzbezeichnung B 471 wird in den Planzeichnungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr 7. Deckblatt Nr. 1 ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Zu den Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 wurde auch ein Teilbereich des B-Plans Nr. 7 überplant. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann:

Beispiel:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 30.01.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 7 Neuhimmelreich außer Kraft.

Sachverhalt:

In der Präambel sollte die Klarstellung, dass im Geltungsbereich die Festsetzungen des am 30.01.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 7 Neuhimmelreich außer Kraft treten, aufgenommen werden.

Nach Erhalt der Rechtskraft sollte dem Fachbereich Geoinformation der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr 7. Deckblatt Nr. 1 digital zur Verfügung gestellt werden.

Beschluss:

In der Präambel erfolgt die Klarstellung, dass im Geltungsbereich die Festsetzungen des am 30.01.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 7 Neuhimmelreich außer Kraft treten.

Nach Erhalt der Rechtskraft wird dem Fachbereich Geoinformation der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr 7. Deckblatt Nr. 1 digital zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 13

Allgemeiner Hinweis

Künftig werden im GIS-Programm auch Baulinien, Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen u. die Straßenbegrenzungslinien im Vektorformat erfasst und im GIS-Viewer allen berechtigten Nutzern (Gemeindeverwaltungen, Landratsamt) bereitgestellt.

Um eine möglichst rechtssichere Darstellung der o.g. Planinhalte im GIS gewährleisten zu können bitten wir um die Bereitstellung des B-Planes nach Erhalt der Rechtskraft im Datenformat PDF und DXF.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird nach Rechtskraft im Datenformat PDF und DXF vom Planungsbüro zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.11.3 Fachbereich: Bauordnung (Stellungnahme vom 18.02.2021)

Einwand:

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

Zu den textlichen Festsetzungen:

0.1.2.1. Formulierung überarbeiten: soll nach dem **und** noch eine zweite Aufzählung kommen oder ist dies zu viel?

Sachverhalt:

Die textliche Festsetzung 0.1.2.1 entfällt ersatzlos.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Bauordnung – vom 18.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 0.1.2.1 entfällt ersatzlos.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.11.4 Fachbereich: Rechtliche Belange (Stellungnahme vom 22.02.2021)

Einwand:

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

- Es wird empfohlen, die in der Stellungnahme des Fachbereichs GIS zum Ausdruck kommende Formulierung bereits in die Präambel aufzunehmen (Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplanes außer Kraft treten). Zusätzlich wird angeraten, diesbezüglich einen klarstellenden Satz zu formulieren, in dem zum Ausdruck kommt, dass für den in Rede stehenden Bereich nun der Bebauungsplan Handwerkerhof Neuhimmelreich gelten.

Sachverhalt:

In der Präambel sollte klargestellt werden, dass im Geltungsbereich die Festsetzungen des am 30.01.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 7 Neuhimmelreich außer Kraft treten

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Rechtliche Belange – vom 22.02.2021 wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens beachtet.

In der Präambel erfolgt die Klarstellung, dass im Geltungsbereich die Festsetzungen des am 30.01.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 7 Neuhimmelreich außer Kraft treten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

- Es wird dringend empfohlen zu überprüfen, wie das Vorhaben mit dem Ziel der Raumordnung gem. LEP 3.3 (Z) (Anbindegebot) in Einklang zu bringen ist. Auf § 1 Abs.4 BauGB wird **ausdrücklich** hingewiesen. Ziele der Raumordnung beruhen auf einer **abschließenden** Abwägung des Trägers der Raumordnungsplanung.

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht.

Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind nur dann zulässig, wenn auf Grund einer der im Ziel genannten Fallgestaltungen die Anbindung an eine bestehende geeignete Siedlungseinheit nicht möglich ist. Daher wird angeraten, dies zu überprüfen und auch darzulegen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 15

Sachverhalt:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7, 1. Änderung Handwerkerhof liegt größtenteils im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7, der als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festsetzt. Im bisherigen Flächennutzungsplan ist die Fläche noch als Sanierungsfläche Moos festgesetzt.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung – stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.



Das geplante Sondergebiet ragt um lediglich ca. 0,68 ha über diesen nach Westen und Süden hinaus.

Es ist bereits in Teilen bebaut und grenzt an die bestehende Bebauung an. Im bestehenden Bebauungsplangebiet sind neben land- und fortwirtschaftlichen Betrieben u.a. auch Gartenbau- und Handwerksbetriebe sowie dazugehörige Wohnnutzung zulässig. Die Zweckbestimmung des zur Darstellung vorgesehenen Sondergebietes entspricht somit den im Umfeld bereits baulenplanerisch als zulässig festgelegten Nutzungen.



Zum Planstand Entwurf erfolgt die nachrichtliche Übernahme des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Bergkirchen Nr. 7 Neuhimmelreich, Eschenrieder- / Himmelreichstraße, rechtskräftig seit 06.03.1987, mit einem Umgriff von 2,58 ha. Dieses Dorfgebiet (MD) war bisher auf Flächennutzungsplanebene nicht dargestellt. Die Darstellung des Dorfgebietes wird in die Planzeichnung des Flächennutzungsplan Deckblattes Nr. 6za1 aufgenommen.



Im Bebauungsplan Bergkirchen Nr. 7 Neuhimmelreich Eschenrieder-/Himmelreichstraße wurde konkret ein Dorfgebiet festgesetzt. An der Planung des Sondergebietes Handwerkerhof wird festgehalten und die Überlegungen der Gemeinde werden im Beschluss ausgeführt.

Beschluss:

Die vorliegende Planung achtet das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Dem Gemeinderat Bergkirchen ist das Anbindegebot in Ziff. 3.3 (Z) LEP und das damit insbesondere zum Ausdruck kommende Anliegen, die Zersiedelung zu vermeiden, bewusst.

Die vorliegende Planung steht mit diesen Vorgaben auch in Einklang. Im Einzelnen:

Zum Planstand Entwurf erfolgt die nachrichtliche Übernahme des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Bergkirchen Nr. 7 Neuhimmelreich, Eschenrieder- / Himmelreichstraße, rechtskräftig seit 06.03.1987, mit einem Umgriff von 2,58 ha. Dieses Dorfgebiet (MD) war bisher

auf der Flächennutzungsplanebene nicht dargestellt. Die Darstellung des Dorfgebietes wird in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes Deckblattes Nr. 6za1 aufgenommen. Der Umfang von 2,58 ha ist nun vollumfänglich im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6za1 enthalten, das insgesamt 3,26 ha umfasst. Hiervon überlagern sich die 2,58 ha vollständig, wobei 0,77 ha von MD in ein SO gewandelt werden. Hinzu kommen am Ostrand bzw. im Südspitz zur Abrundung weitere 0,68 ha Sondergebiet (SO) inklusive gliedernder Grünflächen.

Das Plangebiet des Deckblattes Nr. 6za1 liegt größtenteils im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 7 und reicht mit dem geplanten Sondergebiet um ca. 0,68 ha über diesen nach Westen und Süden hinaus. Es ist bereits in Teilen bebaut und grenzt an die bestehende Bebauung an. Im bestehenden Bebauungsplan sind neben land- und fortwirtschaftlichen Betrieben u.a. auch Gartenbau- und Handwerksbetriebe sowie dazugehörige Wohnnutzung zulässig. Die Zweckbestimmung des zur Darstellung vorgesehenen Sondergebietes entspricht somit den im Umfeld bereits bauleitplanerisch als zulässig festgelegten Nutzungen.

Innerhalb des geplanten Sondergebietes befindet sich mit dem Dreiseithof und Austragshaus eine bestehende Bebauung. Der Siedlungsbereich von Neuhimmelreich beinhaltet nach Katasterkarte insgesamt sieben Wohngebäude, zwei Landwirtschaftsgebäude, drei Gewerbegebäude und stellt somit eine Siedlungseinheit i.S.v. Ziff. 3.3 (Z) LEP dar.

Ein erheblicher Teil des SO stellt durch die bestehende Bebauung bereits eine Siedlungsfläche dar, so auch die Darstellung im BayernAtlas (rosa Fläche). Insoweit erfolgt bereits keine Ausweisung „neuer“ Siedlungsflächen.

Soweit der Flächennutzungsplan neue Siedlungsflächen ausweist, erfolgt dies in Anbindung an die bereits oben beschriebene Siedlungseinheit.

Diese Siedlungseinheit ist auch für die Anbindung neuer Siedlungsflächen geeignet. Hierbei ist Ziff. 3.3 (G) zu beachten. Ziel ist danach, die Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht (zu 3.3 (B) LEP).

Diese Maßgaben werden vorliegend gewahrt. Eine Zersiedlung ist nicht zu befürchten, weil bereits eine Siedlung von ausreichendem Gewicht vorhanden ist. Zudem erfolgt eine Einrahmung durch die südlich verlaufende B471. Die bestehenden und neu ausgewiesenen Siedlungsflächen ordnen sich um den Knoten Eschenrieder Straße – Himmelreichstraße herum an, also gerade nicht „bandartig“. Technische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenfalls bereits vorhanden.

Im Ergebnis sind die Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Ziff. 3.3 (Z) LEP mit der vorliegenden Planung also eingehalten.

Das Plangebiet liegt randlich angrenzend an den regionalen Grünzug 03 Ampertal (RP 14 B II Z 4.6.1) sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Südliches Dachauer Moos (vgl. RP 14 Karte 3, RP 14 B I G 1.2.2.04.3), greift jedoch nicht unmittelbar in diese Gebiete ein.

Abstimmungsergebnis:

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher
Teil
am 26.10.2021

Seite: 18

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

- Es wird empfohlen von Begründung und nicht von Vorentwurf zu sprechen.

Sachverhalt:

Der Sprachgebrauch sollte angepasst werden. Auf dem Deckblatt der Begründung sollte das Wort „Begründung“ ergänzt werden.

Beschluss:

Der Sprachgebrauch wird angepasst. Auf dem Deckblatt der Begründung wird das Wort „Begründung“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

- Es wird aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes empfohlen, jeweils einen eigenständigen Umweltbericht zu verfassen.

Sachverhalt:

Der gemeinsame Umweltbericht wird seitens der Gemeinde Bergkirchen bei deckungsgleichen Geltungsbereichen regelmäßig in der Bauleitplanung angewandt.

Im vorliegenden Fall werden die beiden Bauleitplanungs-Ebenen zum Planstand Entwurf sowohl räumlich als auch zeitlich getrennt: auf Ebene des Deckblatts Nr. 6za1 für den 3,26 ha großen Geltungsbereich auf Flächennutzungsplanebene und abgeschichtet auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan auf 1,76 ha.

Daher wird für beide Bauleitplanungs-Ebenen ein gesonderter Umweltbericht erstellt und die Inhalte Bestandsbeschreibung, Aussagen zur Tierwelt und saP-relevante Arten, Alternativenprüfung) entsprechend abgeschichtet. Ziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Handwerkerhof. Die Darstellung eines größeren Geltungsbereichs auf Flächennutzungsplan-Ebene dient nur der Darstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7, in welchem die umliegenden bebauten Siedlungsbereiche als Dorfgebieb festgesetzt worden sind.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 19

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Empfehlung den Umweltbericht zu teilen wird im vorliegenden Fall aufgrund der stark abweichenden Geltungsbereiche und der zeitlichen Trennung der Verfahren nachgekommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

- Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben dem Bebauungsplan an sich und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, auch noch aus dem Durchführungsvertrag bestehen muss. Diese drei Elemente müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Liegt bei Satzungsbeschluss kein wirksamer Durchführungsvertrag vor, so fehlt eine Erlassvoraussetzung, der deshalb unwirksam ist.

Beschluss:

Es wird einen Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

- Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger in der Lage sein muss, die Planung und die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Insoweit muss sich die Gemeinde Gewissheit verschaffen, auch es sich dabei naturgemäß nur um eine Prognoseentscheidung handeln kann.

Sachverhalt:

Die Liquidität war Bestandteil der Konzeptvergabe.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits geprüft.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 20

- Bezüglich der Durchmischung ist Folgendes anzumerken: Schafft ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine breite Nutzungspalette, so kann die Gemeinde es dem Vorhabenträger zwar überlassen, innerhalb der einzelnen Nutzungssegmente zu variieren (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. 8. 1998 - BVerwG 4 C 5.98). Sie hat jedoch Vorsorge dafür zu treffen, dass das planerisch vorgegebene Nutzungsspektrum als solches in seinem Kern erhalten bleibt. Diesem Erfordernis ist nicht genügt, wenn es der Vorhabenträger in der Hand hat, das im Bebauungsplan bezeichnete Nutzungsangebot um beliebig viele Nutzungstypen zu verringern oder zu erweitern (BVerwG, Beschluss vom 10.08.2004 - 4 BN 29/04)

Beschluss:

Die Zweckbestimmung nach § 11 Abs. 2 BauNVO setzt einen Handwerkerhof fest. Die positiv festgesetzten und im Bebauungsplan aufgezählten Betriebe sind möglich. Die Abstimmung der konkreten Betriebe werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

- Zwischen den Festsetzungen Art der baulichen Nutzung und der Begründung auf S.6 des Vorentwurfs besteht ein Widerspruch und sollte deswegen überprüft werden: Laut (bindender) Festsetzung sollen nur Wohnungen für Betriebsleiter oder sonstige Betriebsangehörige zulässig sein. Auf S.6 des Vorentwurfs ist aber auch von ggf. sonstigen (nicht-betriebsgebundenen) Wohnungen die Rede. Es wird daher gebeten, dies zu überprüfen und ggf. umzuformulieren.

Sachverhalt:

Die Begründung wird entsprechend der geänderten planlichen Festsetzung 1.1 umformuliert.

Beschluss:

Die Begründung wird entsprechend der geänderten planlichen Festsetzung 1.1 umformuliert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

- Auf § 12 Abs.3a S.1 BauGB wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 4 BauGB; § 12 BauGB

2.11.5 Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 05.03.2021)

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

Einwand:

Nach der Bebauungsplanung ist eine Rodung einer Baum-/Baum-Strauchhecke mit einer Länge von ca. 130 m (einschließlich eines Biotops (Biototyp WH) mit einer Länge von ca. 70 m) notwendig. Die Rodung der Baum-Strauchhecke bedarf einer Ausnahmegenehmigung gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG.

Die nach Art. 23 Abs. 3 hierfür erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist auf der Ausgleichsfläche mit den Fl. Nrn. 189/1 und 190/1 Gemarkung Feldgeding angrenzend zur Staatsstraße St 2339 geplant und möglich.

Die o.g. Ausnahme kann daher unter folgenden Maßgaben in Aussicht gestellt werden:

1. Die Ersatzpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (4-reihig mit Krautsaum, mit dem Entwicklungsziel: Biototyp WH) hat auf einer Länge von mindestens 130 m mit mehreren Lücken (5-10 m) zu erfolgen.

2. Die Hecke ist entsprechend dem natürlichem Wuchs langfristig zu erhalten.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nrn. 5 und 7 a, Abs. 7 und § 1a Abs. 3 BauGB, Art.16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B Ausnahmen oder Befreiungen)

Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG

Sachverhalt:

Die Ausnahmegenehmigung gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wurde am 19.07.2021 beantragt. Der erforderliche funktionale und flächengleiche Ersatz sollte auf den Grundstücken der Gemeinde Bergkirchen als Baum-Strauchhecke auf den Fl.Nr. 189/1 und 190/1, Gemarkung Feldgeding, auf einer Länge von mindestens 130 m entlang der Staatsstraße St 2339 mit einer Breite von 10 m und Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch die Straßennähe erfolgen. Zwei Lücken als Unterbrechungen mit einer Breite von jeweils 5 m sollten hier an der asphaltierten Zufahrt angelegt werden. Die Ausgleichflächen sollen im Eigentum der Gemeinde bleiben.

Beschluss:

Die Ausnahmegenehmigung gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wurde am 19.07.2021 beantragt. Der erforderliche funktionale und flächengleiche Ersatz erfolgt auf den Grundstücken der Gemeinde Bergkirchen als Baum-Strauchhecke auf den Fl.Nr. 189/1 und 190/1, Gemarkung Feldgeding, auf einer Länge von mindestens 130 m entlang der Staatsstraße St 2339 mit einer Breite von 10 m und Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch die Straßennähe. Zwei Lücken als Unterbrechungen mit einer Breite von jeweils 5 m werden hier an der asphaltierten Zufahrt angelegt. Die Ausgleichflächen bleiben im Eigentum der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis:

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 22

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

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

1. Die Angaben der Ausgleichsflächengröße in Ziffer 6, Bebauungsplan (S. 13) mit 5.087 m² und Ziffer 0.3.1 der textlichen Hinweise mit 7007 m² widersprechen sich.

Sachverhalt:

Die Größe der Ausgleichsfläche sollte unter Punkt 0.3.1 der textlichen Hinweise auf 6.692 m² angepasst werden.

Beschluss:

Die Größe der Ausgleichsfläche wird unter Punkt 0.3.1 der textlichen Hinweise auf 6.692 m² angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2. Abhängig vom Verkehrsaufkommen können Ausgleichsflächen gemäß dem Grundsatzpapier zum Straßenbau und der Bayerischen Kompensationsverordnung nur zu 50% anerkannt werden. Entsprechend ist ein Abschlag auf den Kompensationsfaktor anzuwenden, d.h. die Größe der Ausgleichsfläche muss noch entsprechend angepasst werden.

Sachverhalt:

Aufgrund der Beeinträchtigung der externen Ausgleichsfläche durch eine vielbefahrene Straße, hier die Staatsstraße St 2339, ergeben sich abweichende Werte zwischen Ausgleichsbedarf und tatsächlicher externer Ausgleichsfläche, die als Ausgleichsfläche anerkannt wird.

Aufgrund der Beeinträchtigung der externen Ausgleichsfläche durch die angrenzende Staatsstraße St 2339 ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleich für die Beeinträchtigung für die Randbereiche in Straßennähe. Dieser ergibt sich aus dem Verkehrsaufkommen DTV auf der Staatsstraße St 2339. Hierfür wird die Messstelle 77349100, östlich von Günding mit einem Verkehrsaufkommen von 8.420 (Kfz/24h) herangezogen.

Gemäß dem sog. Straßenbau-Konventionspapier * ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 189/1 und 190/1, Gemarkung Feldgeding, eine Beeinträchtigungszone von 30 m zu berücksichtigen. In dieser liegen 1.258 m² Hecke

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 23

(B 112) sowie 1.769 m² artenreiche Feuchtwiese (G 222). Für diese ist nurmehr der Anerkennungs-Faktor von 0,5 anstelle 1,0 anrechenbar. 3.665 m² artenreiche Feuchtwiese werden mit dem Anerkennungsfaktor von 1,0 angerechnet. Der Ausgleichsbedarf von 5.179 m² wird somit mit einer tatsächlichen Ausgleichsfläche von insgesamt **6.692m²** hergestellt. Hiervon belaufen sich **1.258 m²** auf Heckenpflanzungen (B 112) und **5.434 m²** auf artenreiche Feuchtwiesen (G 222).

* Vollzug des Naturschutzrechts im Straßenbau; Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben, der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und Bayerischem Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1993

Beschluss:

Aufgrund der Beeinträchtigung der externen Ausgleichsfläche durch eine vielbefahrene Straße, hier die Staatsstraße St 2339, ergeben sich abweichende Werte zwischen Ausgleichsbedarf 5.179 m² und tatsächlicher externer Ausgleichsfläche (6.692 m², hier geringerer Anerkennungsfaktor in den straßennahen Bereichen mit bis zu 30 m Abstand zur Fahrbahn).

Der Ausgleichsbedarf wird somit mit einer tatsächlichen Ausgleichsfläche von insgesamt 6.692 m² gedeckt. Hiervon belaufen sich 1.258 m² auf Heckenpflanzungen (B 112) und 5.434 m² auf artenreiche Feuchtwiesen (G 222).

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

3. Für die Verwendung des reduzierten Kompensationsfaktors werden gemäß Ziffer 6 des Bebauungsplans Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, wie z.B. extensive Dachbegrünung auf mindestens 20 % der Dachflächen, siehe auch Ziffer 0.1.3.2 der textlichen Festsetzungen. Die Ziffer 0.4 der textlichen Hinweise zur Dachbegrünung ist entsprechend anzupassen und der 2. Satz ist zu streichen.

Sachverhalt:

Der Anregung wird nachgekommen. Der zweite Satz beim textlichen Hinweis 0.4 wird ersatzlos gestrichen.

Beschluss:

Die textliche Festsetzung Nr. 0.1.3.2 erhält folgende Fassung:

Dachform: Es sind ausschließlich Flachdächer und Pultdächer mit 5° - 20° Dachneigung zulässig. Mindestens 20 % der Dachflächen je Gewerbeparzelle sind zu begrünen (z.B. extensive Dachbegrünung).

Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Spänelager, Abluft-/ Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

Die Ziffer 0.4 der textlichen Hinweise zur Dachbegrünung erhält folgende Fassung:
Dachbegrünung

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher
Teil
am 26.10.2021

Seite: 24

Flachdächer und geneigte Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung können begrünt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

4. Gemäß Ziffer 0.3.1 der textlichen Hinweise wird als Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche u.a. eine artenreiche Feuchtwiese und Röhrichtgesellschaften vorgegeben. Das entspricht einer Aufwertungsstufe um 1,0. Um eine Aufwertung der geplanten Ausgleichsfläche um eine Stufe, d.h. Kompensationsfaktor 1,0 zu erreichen, müsste zum einen eine Ansaat über „Schlitzsaat“ mit standortgerechten, autochthonen Wiesenkräutern mit entsprechender Herstellungs- und Entwicklungspflege und zum anderen die Bekämpfung des Neophyten-Vorkommens (Springkraut mit Einzelexemplaren von Riesenbärenklau) am westlichen Waldrand erfolgen.

Sachverhalt:

Der Plan „Ausgleichsflächenkonzept“ sowie der Punkt 5.7 des Umweltberichts sollten entsprechend angepasst und ergänzt werden.

Beschluss:

Der Plan „Ausgleichsflächenkonzept“ sowie der Punkt 5.7 des Umweltberichts werden entsprechend angepasst und aktualisiert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

5. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist entlang des Ascherbaches ein landwirtschaftlicher Weg im Kronenbereich der Ufergehölze geplant. Zur Vermeidung und Minimierung von naturschutzfachlichen Eingriffen in den Wurzelbereich des uferbegleitenden Baumbestandes ist eine wurzelschonende Bauweise zu verwenden, d.h. der Unterbau des Weges ist auf eine Tiefe von 10 cm zu beschränken und Verdichtungsmaßnahmen sind zu unterlassen. Des Weiteren ist die Bauzone entlang der nördliche Weggrenze zuzüglich 0,5 m mittels einem Schutzzaun zu begrenzen.

Sachverhalt:

Im Zuge der Bauausführung sollte die Tiefe des Wegebaus sowie die zwingende Einhaltung einer Schutzzone (keine Verdichtung) im Wurzelbereich der Bäume entlang des Ascherbaches beachtet werden. Ein entsprechender Schutzzaun sollte aufgestellt werden.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 25

Beschluss:

Im Zuge der Bauausführung ist die Tiefe des Wegebbaus sowie die zwingende Einhaltung einer Schutzzone (keine Verdichtung) im Wurzelbereich der Bäume entlang des Ascherbaches zu beachten. Ein entsprechender Schutzzaun wird während der Bauphase aufgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Rechtsgrundlagen

§1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 3 BauGB

Grenzen der Abwägung

§1 Abs. 7 BauGB

2.11.6 Fachbereich: Technischer Umweltschutz (Stellungnahme vom 03.03.2021)

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

Schutzbedürftigkeit des Plangebietes

Bisher wurde der Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 809, entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 7 Neuhimmelreich, Eschenrieder-/Himmelreichstraße, die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes zugesprochen. Durch die beabsichtigte Überplanung des Grundstückes in ein Gewerbegebiet, in dem um 5 dB(A) erhöhte Richtwerte zulässig sind, wird künftig erheblich mehr an Lärmeinwirkungen hinzunehmen sein (eine Erhöhung um 3 dB(A) bedeutet dabei bereits eine Lärmverdoppelung).

Durch die geänderte Gebietseinstufung verlieren die betroffenen Anwohner ihren bisherigen Schutzanspruch auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete und können damit wesentlich höheren Lärmpegeln aus gewerblichen Betrieben oder auch Verkehrslärm ausgesetzt werden.

Möglicherweise hervorgerufene Schadensersatzansprüche wären zu prüfen.

Zudem widerspricht die Anzahl der nach Nr. 1.1 festgesetzten Wohnungen von maximal drei (ohne nähere Eingrenzung) u.E. den nach Nr. 4.2 der Begründung geplanten 3 Wohnungen je Parzelle bzw. den nach Nr. 5.1 der Begründung geplanten 3 Wohnungen je Betrieb. Die im Planungsentwurf in der Festsetzung Nr. 1.1 festgelegte Anzahl von maximal drei Wohnungen im Plangebiet entspricht dabei u.E. der Einstufung der Schutzwürdigkeit analog eines Gewerbegebietes. Nach Nr. 4.2/5.1 der Begründung, wonach bis zu drei Wohnungen je Parzelle/Betrieb, sowohl betriebsgebunden als auch nicht-betriebsgebunden geplant sind, mit einem Wohnanteil zwischen 30 und 40 %, ergibt sich ein erheblich größerer Teil an schutzbedürftigen Wohnnutzungen. In diesem Fall erscheint aus fachlicher Sicht die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes, in dem nach § 8 BauNVO das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, nicht angemessen und der erhöhten Schutzbedürftigkeit aufgrund des erheblichen Anteils an Wohnnutzung sollte Rechnung getragen werden.

Aus diesen Gründen erheben wir Bedenken gegen die Festsetzung Nr. 0.2.5.1, wonach die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes derjenigen eines Gewerbegebietes gleichgesetzt wird.

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Technischer Umweltschutz vom 02.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Das bestehende Wohngebäude auf Fl.Nr. 809 der Gemarkung Günding liegt im Eigentum der Gemeinde Bergkirchen und soll entsprechend dem planlichen Hinweis Nr. 9.8 abgebrochen werden, sodass sich kein Anspruch bestehender Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 7 auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ergibt. Der Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 7 bleibt unverändert als Dorfgebiet bestehen. Die Art der baulichen Nutzung soll in der planlichen Festsetzung Nr. 1.1 wie folgt geändert werden:

Sondergebiet "Handwerkerhof" nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet gilt die Zweckbestimmung Handwerkerhof nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Handwerksbetriebe mit Büronutzung,
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Ein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind E-Ladesäulen.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser, Lagerplätze als Hauptbetriebszweck, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

In Erdgeschoss und in Zwischengeschossen im Sinne von Ziffer 0.1.2.2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die Gliederung in SO 1 und SO 2 erfolgt nach den unterschiedlichen Wandhöhen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Technischer Umweltschutz vom 02.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Das bestehende Wohngebäude auf Fl.Nr. 809 der Gemarkung Günding liegt im Eigentum der Gemeinde Bergkirchen und wird entsprechend dem planlichen Hinweis Nr. 9.8 abgebrochen, sodass sich kein Anspruch bestehender Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 7 auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ergibt. Der Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 7 bleibt unverändert als Dorfgebiet bestehen.

Die Art der baulichen Nutzung gemäß der planlichen Festsetzung Nr. 1.1 erhält folgende Fassung:

Sondergebiet "Handwerkerhof" nach § 11 BauNVO

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 27

Im Sondergebiet gilt die Zweckbestimmung Handwerkerhof nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Handwerksbetriebe mit Büronutzung,
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Ein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind E-Ladesäulen.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser, Lagerplätze als Hauptbetriebszweck, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

In Erdgeschossen und in Zwischengeschossen im Sinne von Ziffer 0.1.2.2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die Gliederung in SO 1 und SO 2 erfolgt nach den unterschiedlichen Wandhöhen.

Aufgrund der geänderten Festsetzung zu Wohnungen ist deren möglicher Nutzungsanteil deutlich begrenzt. Dadurch ist sichergestellt, dass die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte vor schädlichen Umwelteinwirkungen derjenigen eines Gewerbegebiets entspricht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Tierhaltungen

Die Geruchsmissionen, die ausgehend von einer nördlich gelegenen Pferdehaltung auf das Plangebiet einwirken, wurden im Rahmen eines immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Luftreinhaltung der Beratenden Ingenieure Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2021, Projekt-Nr. BGK-4211-02, untersucht.

Wir bitten zunächst in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob die ehemalige Tierhaltung auf Flur-Nr. 815 Bestandsschutz hat und in den Berechnungen ebenfalls zu berücksichtigen ist.

In dem o.g. Gutachten wird das Sondergebiet „Handwerkerhof“ der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes gleichgesetzt. Entsprechend der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) liegt die relative Häufigkeit der zulässigen Geruchsstunden für Gewerbegebiete bei 0,15. Bei einem möglicherweise anzusetzenden Mischgebiet aufgrund des erheblichen Anteils an Wohnnutzung im Plangebiet erhöht sich der Schutzanspruch jedoch auf eine relative Häufigkeit von 0,10 entsprechend der GIRL.

Erst nach Klärung zur möglicherweise bestandsgeschützten Tierhaltung auf Flur-Nr. 815 und der Einstufung der Schutzwürdigkeit des Plangebietes sowie ggf. einer Überarbeitung des immissionsschutztechnischen Gutachtens kann abschließend Stellung genommen werden.

Sachverhalt:

Der Empfehlung der Fachstelle folgend, wurde die genehmigungsrechtliche Situation der ehemaligen Tierhaltung auf Fl.Nr. 815 der Gemarkung Günding seitens der Gemeinde nochmals detailliert geprüft.

Demnach datiert die zuerst erteilte Genehmigung vom 01.10.1969 und gilt für die Errichtung eines Stadels (Az. 9/602-2 BV 743/69). Mit Datum vom 25.05.1972 wurde die Errichtung eines Rinderstalles mit Treibmistanlage und Jauchegrube - und damit die besagte Tierhaltung – baurechtlich genehmigt (Az. 9/602-2/1 BV 113/72). Am 11.10.1974 wurde die Erweiterung um ein Grünfuttersilo genehmigt (Az. 41/602-2/1). Der beantragten Nutzungsänderung des Kuhstalles zu einem Lager (Baustofflager) wurde am 05.07.1994 die Genehmigung erteilt (Az. 41/BV940135). Am 21.05.2015 wurde schließlich der Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle genehmigt (Az. 41/BV150143). Mit dem Eigentümer der Fl.Nr. 815 der Gemarkung Günding wurde ein Gespräch geführt, wonach derzeit keine Tierhaltung erfolgt und auch zukünftig im genehmigten Gebäudeteil, der baulich unmittelbar östlich, an das Wohnhaus „Eschenrieder Straße 5“ anschließt, nicht mehr beabsichtigt ist.



Aus rechtlicher Sicht erlischt eine Baugenehmigung unter anderem dann, wenn entweder die genehmigte Nutzung eine längere Zeit nicht mehr ausgeübt worden ist und die endgültige Aufgabe des Nutzungswillens nach außen dokumentiert worden ist, oder wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung genehmigt wurde, welche die zuerst erteilte Genehmigung ersetzt. Im vorliegenden Fall treffen beide Konstellationen zu. In dem relevanten Gebäude werden seit mehreren Jahren keine Rinder mehr gehalten bzw. wurde die Tierhaltung aufgegeben. Nachdem die vom Betreiber beantragte Nutzungsänderung des Kuhstalles zu einem Lager am 05.07.1994 durch das Landratsamt Dachau genehmigt wurde, erlischt automatisch die vorherige Genehmigung zur Nutzung als Rinderstall. Zudem beabsichtigt der Eigentümer keine Tierhaltung mehr. Es handelt sich also um keine bestandsgeschützte Tierhaltung.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 29

Aufgrund der geänderten Festsetzung zu Wohnungen ist deren möglicher Nutzungsanteil deutlich begrenzt. Dadurch ist sichergestellt, dass die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte vor schädlichen Umwelteinwirkungen der eines Gewerbegebiets entspricht. Die Festsetzung der Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Gewerbegebiet soll aus den zuvor genannten Gründen beibehalten werden.

Beschluss:

Die Tierhaltung auf Fl.Nr. 815 der Gemarkung Günding besitzt nach Prüfung der genehmigungsrechtlichen Situation und Gesprächen mit dem Eigentümer keinen Bestandsschutz und ist somit nicht als zusätzliche Emissionsquelle in den Berechnungen im immissionsschutztechnischen Gutachten zu berücksichtigen. Eine Überarbeitung dieses Gutachtens ist weder in Bezug auf die ursprünglich genehmigte Tierhaltung noch auf die Festlegung der Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Gewerbegebiet erforderlich und wird demnach nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen die auf das Plangebiet einwirken, wurden im Rahmen des immissionsschutztechnischen Gutachtens zum Schallimmissionsschutz des Ingenieurbüros Hooek & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2021, Projekt-Nr. BGK-4211-01, untersucht. Demnach werden an den West- und Südfassaden des SO 2 die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete von
65 dB(A) tags und
55 dB(A) nachts

an folgenden Fassaden überschritten:

Parzelle 3 bis 6 jeweils Längsfassade zur B471	tags und nachts
Parzelle 7 Längsfassade zur B 471	nachts
Parzellen 3 West und 4, jeweils stirnseitig (mit Sichtverbindung zur B 471)	tags und nachts
Parzellen 3 Ost, 5 und 6 jeweils stirnseitig (mit Sichtverbindung zur B 471)	nachts

Entsprechend dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur betragen die Lärmsanierungswerte an Bundesfernstraßen für Gewerbegebiete 72/62 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 66/56 dB(A) tags/nachts. Im Plangebiet werden an nahezu allen vorgenannten Fassaden die Lärmsanierungswerte für Mischgebiete überschritten, die Lärmsanierungswerte für Gewerbegebiete werden ebenfalls größtenteils überschritten. Somit steht die vorgelegte Planung aus fachlicher Sicht nicht im Einklang mit dem Abwägungsgebot der planerischen Konfliktbewältigung, wonach von der Planung hervorgerufene Lärmschutzkonflikte im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst werden müssen. Dies ist hier aufgrund des Heranrückens von schutzbedürftiger Nutzung mit (ausnahmsweise) zulässigen Außenbauteilen zum Belüften

schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den hochbelasteten Fassaden an der Bundesstraße der Fall.

Aus fachlicher Sicht erscheint auch ein Abwägungsspielraum bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV (wie er in der Festsetzung Nr. 0.2.5.2 angewendet wurde) nicht erforderlich, da durch entsprechende Grundrissorientierungen und Anordnung der schutzbedürftigen Nutzungen zum Innenhof hin bzw. im unbelasteten Sondergebiet 1 realistische Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 möglich sind.

Wohnungen sollten deshalb nicht an den vorgenannten Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte angeordnet werden. Zudem sollten Fenster zur Belüftung von Büros oder sonstigen Aufenthaltsräumen an den vorgenannten Fassaden durch eine entsprechende Festsetzung zur Grundrissorientierung zwingend ausgeschlossen werden. Die Festsetzung Nr. 0.2.5.2 und der textliche Hinweis Nr. 0.11.1 sind entsprechend anzupassen.

Sachverhalt:

Es ist richtig, dass im vorliegenden Fall nicht nur die bei städtebaulichen Planungen anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ und $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005, sondern auch die um 4 dB(A) höheren und beim Neubau sowie der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen verbindlich geltenden Immissionsgrenzwerte $IGW_{GE,Tag} = 69 \text{ dB(A)}$ und $IGW_{GE,Nacht} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV an den der B 471 zugewandten Fassaden der auf den Parzellen 3 – 6 im Bauquartier SO 2 geplanten Gebäude deutlich überschritten werden. Teilweise werden auch die Grenzwerte für die Auslösung einer Lärmsanierung verletzt. Herrschen Beurteilungspegel vor, die diese Grenzwerte überschreiten, liegt de facto die Gefahr einer Gesundheitsgefährdung vor.

Um zu vermeiden, dass die künftigen Bewohner einer solchen Gefahr ausgesetzt werden, wurde im immissionsschutztechnischen Gutachten zum Schallimmissionsschutz des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2021 eine Festsetzung erarbeitet, wonach in den davon betroffenen Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen und somit auch keine neuen Immissionsorte entstehen dürfen. Damit wird der Forderung der Fachstelle bereits im Grunde entsprochen. Aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht ist deshalb weder eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 0.2.5.2 noch des textlichen Hinweises Nr. 0.11.1 notwendig.

Um jedoch Missverständnisse bei der genauen Auslegung der zur Festsetzung vorgesehenen lärmabgewandten Grundrissorientierung zu vermeiden, werden die Texte nunmehr inhaltlich konkretisiert. So wird beispielsweise definiert, was genau unter schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche gemeint ist und nach welchen Vorgaben ein Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zu führen ist, falls im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens beantragt werden sollte, dass in den von erhöhten Verkehrslärmimmissionen betroffenen Fassaden ausnahmsweise doch ein offenes Fenster zu liegen kommt.

Außerdem wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH eine Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen nach den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19“ vorgenommen, nachdem diese Norm mit dem Inkrafttreten der Zweiten Verordnung zur Änderung der 16. BImSchV zum 01.03.2021 die bis dahin zu verwendenden und veralteten RLS-90 ersetzt hat. Aufgrund der Änderung des Berechnungsverfahrens (u.a. verbindliche Festlegung der Korrekturwerte für die verschiedenen Straßendeckschichttypen) ergeben sich nunmehr

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 31

niedrigere Beurteilungspegel im Plangebiet, sodass die der B 471 zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude in geringerem Umfang von Grenzwertüberschreitungen betroffen sind, wie nach den zuerst durchgeführten Berechnungen. Demnach wird der tagsüber in einem Gewerbegebiet geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{GE,Tag} = 69 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV durchwegs eingehalten. Weil das Entstehen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Erdgeschossen und in Zwischengeschossen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 0.1.2.2 ausgeschlossen wird, ist die Festsetzung zur lärmabgewandten Grundrissorientierung nurmehr für diejenigen Fassadenabschnitte erforderlich, die von Überschreitungen des nachts in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsgrenzwerts $IGW_{GE,Nacht} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV betroffen sind.

Nachfolgend der bisherige und der überarbeitete Festsetzungsvorschlag:

Bisher vorgesehene Festsetzung zur lärmabgewandten Grundrissorientierung:

Aufgrund der überhöhten Verkehrslärmimmissionen durch die B 471 sind die Grundrisse der Gebäude in den Parzellen 3 – 6 im Bauquartier SO 2 zwingend so zu organisieren, dass in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Festverglasungen sind zulässig.

Die folgende zeigt im Überblick, auf welcher Parzelle wo in Abhängigkeit von der Geschossebene Tagaufenthaltsräume (z.B. Büro-, Besprechungsräume, Wohnzimmer) bzw. Nachtaufenthaltsräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenwandöffnungen in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) zulässig (x) bzw. unzulässig (--) sind:

Geschossebene	Erdgeschoss		Obergeschoss		Dachgeschoss	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO 2 Parzelle 3 Ost	x		x	--	x	--
SO 2 Parzelle 3 West	--		--	--	--	--
SO 2 Parzelle 4	--		--	--	--	--
SO 2 Parzelle 5	x		x	--	x	--
SO 2 Parzelle 6	x		x	--	x	--

Ausnahmen von Satz 1 sind nur dann zulässig, wenn im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren der qualifizierte schalltechnische Nachweis erbracht werden kann, dass keiner der neu entstehenden Immissionsorte schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der B 471 ausgesetzt wird. Die diesbezüglich gegebenenfalls notwendigen architektonischen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, Baukörpereigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung, Situierung von Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in einzelnen Fassaden) sind entsprechend zu dimensionieren und festzulegen.

Nunmehr vorgesehene Festsetzung zur lärmabgewandten Grundrissorientierung:

Grundrissorientierung

Die überhöhten Verkehrslärmimmissionen durch die B 471 und die damit verbundenen Überschreitungen des in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsgrenzwerts $IGW_{GE,Nacht} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) während der Nachtzeit auf den Parzellen 3 – 5 im Bauquartier SO 2 stellen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche dar. Deshalb dürfen zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den davon betroffenen und mit dem Planzeichen gemäß Nr. 8.4 gekennzeichneten Fassadenabschnitten der Gebäude ausnahmsweise nur dann zu liegen kommen, wenn im Rahmen eines Genehmigungs- oder Ge-

nehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Lärmschutzes bekanntgegebene Messstelle der qualifizierte schalltechnische Nachweis erbracht werden kann, dass der genannte Immissionsgrenzwert an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten wird.

Die diesbezüglich konkret notwendigen baulichen/architektonischen Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, lärmabgewandte Grundrissorientierung, Baukörpereigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung, Situierung von Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in einzelnen Fassaden) sind im Einzelfall zu dimensionieren im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu berücksichtigen und mit einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen. Die diesbezüglichen Schallausbreitungsberechnungen sind nach den Vorgaben der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19" durchzuführen.

Die Fachstelle fordert darüber hinaus, die oben genannte Grundrissorientierung auch für diejenigen Fassaden(abschnitte) der Gebäude auf den Parzellen 6 – 8 im Bauquartier SO 2 festzusetzen, die von Überschreitungen der in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte betroffen sind. Dieser Forderung wird nicht entsprochen, weil aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht hierfür kein zwingendes Erfordernis besteht. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags wie auch nachts verlässlich eingehalten, es besteht keine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.

Unabhängig davon wird im Bebauungsplan ohnehin auf die festgestellten Orientierungswertüberschreitungen hingewiesen. Den künftigen Bewohnern wird empfohlen, all diejenigen Schlafräume, die über Außenwandöffnungen in den betroffenen Fassaden belüftet werden müssen, mit Belüftungsanlagen auszustatten. Damit kommt die Gemeinde Bergkirchen als Planungsträger ihrer Pflicht nach, die Lärmbelastung zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen.

Nach den Ergebnissen der Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen nach den Vorgaben der RLS-19 wird der tagsüber anzustrebende Orientierungswert $ORW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ vor den Westfassaden der Gebäude auf den Parzellen 6 – 8 eingehalten. Nachts treten lediglich vor der Westfassade des Gebäudes auf der Parzelle 6 und abschnittsweise vor der Westfassade des Gebäudes auf der Parzelle 5 Überschreitungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts $ORW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ auf, sodass der Hinweis unter Nr. 0.11.1 überarbeitet wird.

Warum Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (d.h. Errichtung von Lärmschutzwänden oder Wällen) im vorliegenden Fall nicht zur Verbesserung der Verkehrslärmsituation in Betracht gezogen werden, wird im schalltechnischen Gutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert. Es gibt keine andere Möglichkeit, als eine Anordnung und Gliederung der Gebäude respektive eine lärmabgewandte Grundrissorientierung sowie passive/bauliche Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Gemäß dem Schreiben "Lärmschutz in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr" vom 25.07.2014 kann es mit dem Gebot gerechter Abwägung "auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden." Diesen Forderungen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 0.2.5.2 und dem textlichen Hinweis Nr. 0.11.1 entsprochen.

Beschluss:

Die textliche Festsetzung Nr. 0.2.5.2 zur lärmabgewandten Grundrissorientierung wird wie beschrieben aktualisiert und an die Ergebnisse der Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen nach den Vorgaben der RLS-19 angepasst. Der Einbau von Belüftungsanlagen wird nicht zwingend für diejenigen Fassaden(abschnitte) der Gebäude auf den Parzellen 5 – 8 im Bauquartier SO 2 festgelegt, die von Überschreitungen der in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte betroffen sind, sondern wird weiterhin als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Gewerbelärm der auf das Plangebiet einwirkt

Die Gewerbelärmimmissionen die auf das Plangebiet einwirken, wurden ebenfalls im Rahmen des immissionsschutztechnischen Gutachtens zum Schallimmissionsschutz des Ingenieurbüros Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2021, Projekt-Nr. BGK-4211-01, untersucht.

Die Emissionsdaten der umliegenden Gewerbebetriebe wurden anhand der momentanen Betriebsweisen der Anlagen prognostiziert, dabei wurde die jeweilige Genehmigungssituation z.T. außer Acht gelassen. Auf Flur-Nr. 814 wurde ein Fliesengroßhandel berücksichtigt, obwohl nach Angaben der Gemeinde Büro- und Wohnnutzung genehmigt ist. Für das Grundstück Flur-Nr. 815 wurden keine Gewerbelärmimmissionen zum Ansatz gebracht, da aufgrund der derzeitigen Nutzungen keine relevanten Lärmeinwirkungen im Plangebiet zu erwarten sind, tatsächlich ist laut Angaben der Gemeinde ein Baustoffhandel genehmigt.

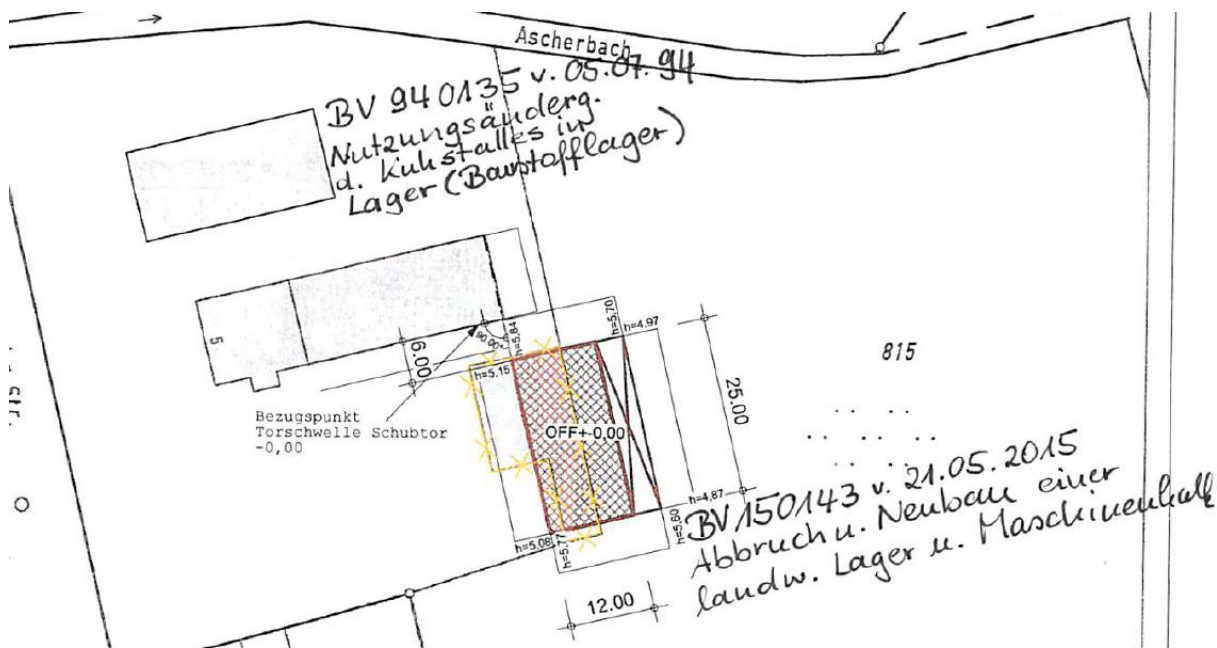
Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen anhand der genehmigten Bestandssituation erfolgen muss. V.a. im Hinblick auf die genehmigte Nutzung auf der Flur-Nr. 815 bitten wir um ergänzende Berechnungen, da durch die geplante Bebauung auf Flur-Nr. 809/2 Immissionsorte näher an die mögliche gewerbliche Nutzung heranrücken.

Sachverhalt:

Dass der Fliesengroßhandel auf Fl.Nr. 814 der Gemarkung Günding nicht genehmigt ist, war dem Ingenieurbüro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH nicht bekannt.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass die tatsächlich praktizierte Nutzung in jedem Fall höhere anlagenbedingte Lärmimmissionen in der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nachbarschaft verursacht, als die scheinbar genehmigte Büro- und Wohnnutzung.

Auf Fl.Nr. 815 der Gemarkung Günding ist kein Baustoffhandel, sondern ein Lager (Baustofflager), sowie eine landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle genehmigt, wenngleich die genehmigte Nutzung derzeit augenscheinlich nicht ausgeübt wird.



Die Behauptung der Fachstelle, dass mit der Ausweisung des Sondergebiets Immissionsorte näher an die mögliche gewerbliche Nutzung heranrücken, ist insoweit nicht richtig, als dass auf Fl.Nr. 814 der Gemarkung Günding bereits im Bestand Immissionsorte (Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) vorhanden sind, die näher an dem Gebäude bzw. an der Freilauffläche liegen und darüber hinaus den höheren Schutzanspruch eines Dorfgebiets besitzen. In Richtung des Plangebiets sind hinter der Westfassade ein Büro- und Lagerraum genehmigt. Auf der davor liegenden Freifläche kann daher lediglich Fahrverkehr durch Mitarbeiter und Kunden stattfinden. Lärmintensive Anlieferungen und die dazugehörigen Ladetätigkeiten müssten hingegen auf der Freifläche vor der Ostfassade erfolgen.

Aus den genannten Gründen kann auch ohne die Durchführung diesbezüglicher Lärmprognoseberechnungen ausgeschlossen werden, dass die genehmigte, jedoch seit längerem nicht ausgeübte Nutzung auf Fl.Nr. 815 der Gemarkung Günding zu unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen an den künftig möglichen Immissionsorten vor der östlichen Baugrenze in den Bauquartieren SO 1 und SO 2 führt.

Beschluss:

Das immissionsschutztechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH vom 19.01.2021 bedarf hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche durch die umliegenden Betriebe bzw. Nutzungen keiner Überarbeitung, nachdem die auf Fl.Nr. 814 der Gemarkung Günding genehmigte Büro- und Wohnnutzung niemals mehr Lärm verursachen kann, als der begutachtete und tatsächlich praktizierte Fliesengroßhandel. Die auf Fl.Nr. 815 der Gemarkung Günding genehmigte landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle lässt mit Blick auf den Betriebstyp (Emissionspotential von Lagerhallen ist im Vergleich zu vielen anderen, u.a. produzierenden oder verarbeitenden Betrieben verhältnismäßig gering) und die örtlichen Randbedingungen (bestehende Immissionsorte mit einem höheren Schutzanspruch in teilweise geringerer Entfernung zu den betrieblichen Schallquellen) ebenfalls keine relevanten Beurteilungspegel im Plangebiet erwarten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Gewerbelärm der vom Plangebiet ausgeht

Das Plangebiet ist als Sondergebiet Handwerkerhof ausgewiesen. Die Nutzung soll überwiegend gewerblich sein, auch ist es vorgesehen die Schutzbedürftigkeit derjenigen eines Gewerbegebietes gleichzustellen.

Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung sind Lärmemissionen zu erwarten, die auf die umgebende Wohnnutzung eines Dorfgebietes einwirken. Diese Lärmemissionen wurden im Rahmen des immissionsschutztechnischen Gutachtens nicht geprüft und in der Bauleitplanung nicht geregelt. Die Verteilung der Lärmkontingente wurde auf die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verschoben (siehe textlichen Hinweis Nr. 0.11.2). Dies kann dazu führen, dass für zeitlich später eingereichte Bauanträge kaum mehr Lärmkontingente zur Verfügung stehen, wenn insgesamt Überschreitungen an der bestehenden Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Wir empfehlen eine Lösung des Konfliktes im Rahmen der Bauleitplanung, z.B. durch Festsetzung von Lärmkontingenten entsprechend der Norm DIN 45691.

Sachverhalt:

Eine Prognose und Beurteilung der anlagenbedingten Lärmimmissionen, die durch die im Plangebiet entstehenden gewerblichen Nutzungen an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets hervorgerufen werden, war weder zum Zeitpunkt der Erstellung des immissionsschutztechnischen Gutachtens zum Schallimmissionsschutz des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH am 19.01.2021 noch im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der Fachstelle Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Dachau möglich, weil nicht bekannt ist, welche Nutzungen sich im Detail ansiedeln werden. Demnach sind auch keine Betriebsbeschreibungen verfügbar, die als Grundlagen für derartige Prognoseberechnungen dienen würden. Sobald Klarheit über die Art der gewerblichen Nutzungen besteht und Betriebsbeschreibungen vorliegen, werden die Berechnungen nachgeholt. Dabei wird auch die eventuelle Zunahme der gewerblich bedingten Lärmbelastung an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs untersucht und bewertet.

Selbst wenn bei den Prognoseberechnungen Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte festgestellt werden sollten, könnten diese immer noch durch die Festlegung betrieblicher, baulicher, technischer und/oder organisatorischer Maßnahmen entwickelt werden, die mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachzuweisen sind. (z.B. Schließen von Fenstern, Türen und Toren während der Durchführung lärmintensiver Arbeiten im Inneren von Hallen, Verwendung von Baumaterialien mit einer hohen Luftschalldämmung, Einsatz von Elektro- statt Dieselstaplern, Festlegung von Betriebsbereichen, Situierung von Außenwandöffnungen). Aus den genannten Gründen wird auch die Durchführung einer Geräuschkontingentierung nach den Vorgaben der DIN 45691 als nicht zielführend erachtet (ohne Kenntnis der Art der gewerblichen Nutzungen keine bedarfsgerechte Zuteilung der Emissionskontingente möglich).

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher

Teil

am 26.10.2021

Seite: 36

Gemäß dem Schreiben "Lärmschutz in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr" vom 25.07.2014 müssen von der Planung hervorgerufene Konflikte im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst werden. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Lärmkonflikte sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können. In diesem Fall müssen die Konflikte nicht schon auf der planerischen Ebene einer abschließenden Lösung zugeführt werden (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Nachdem diese Forderung aus den zuvor genannten Gründen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zutrifft, erfolgt keine unzulässige Konfliktverlagerung von der Bauleitplanung auf das Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Beschluss:

Sobald Klarheit über die Art der gewerblichen Nutzungen besteht und Betriebsbeschreibungen vorliegen, werden ergänzende Berechnungen zur Prognose und Beurteilung der anlagenbedingten Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die im Plangebiet entstehenden gewerblichen Nutzungen an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets hervorgerufen werden. Sofern dabei Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte festgestellt werden sollten, werden betriebliche, bauliche, technische und/oder organisatorische Maßnahmen entwickelt, die mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachzuweisen sind. Zudem wird die eventuelle Zunahme der gewerblich bedingten Lärmbelastung an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs untersucht und bewertet. Eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wird als nicht zielführend erachtet und daher auch nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Sachverhalt:

Im Achtungsabstand von 1.500 m befindet sich kein Betriebsbereich, somit ist § 50 BImSchG bzgl. „Betriebsbereich“ erfüllt.

Der Hinweis sollte in die Begründung aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 37

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm, der 16. BImSchV sowie der GIRL und Art. 13 Seveso-III-RL.

Grenzen der Abwägung

Zur abschließenden Beurteilung bitten wir die geplante Anzahl an zulässigen Wohnungen eindeutig festzusetzen und in Abhängigkeit davon die tatsächliche Schutzbedürftigkeit zu prüfen und festzulegen. Die Schutzbedürftigkeit muss sich dabei an der tatsächlich beabsichtigten Nutzung des Plangebietes orientieren. Entsprechend der resultierenden Schutzbedürftigkeit empfehlen wir

- ggf. die Überarbeitung der immissionsschutztechnischen Gutachten zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung zu veranlassen und

- ein Lärmschutzkonzept mit Orientierung schutzbedürftiger Nutzungen in den Innenhof bzw. in das SO 2 festzulegen.

Beschluss:

Der Empfehlung der Fachstelle folgend wird die Festsetzung zu Wohnungen geändert und deren möglicher Nutzungsanteil deutlich begrenzt. Dadurch ist sichergestellt, dass die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche derjenigen eines Gewerbegebiets entspricht.

Eine Überarbeitung des immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Luftreinhaltung ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich Lärmschutz erfolgt eine Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen. Die Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz werden an die Ergebnisse dieser Berechnungen angepasst. Hierzu wird ein eigener schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.11.7 Fachbereich: Kreisstraßenverwaltung (Stellungnahme vom 24.02.2021)

Einwand:

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

Bezüglich der Erschließung des Planungsgebietes weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Kreisstraße DAH 12 (Münchner Str.) lastenbeschränkt ist.

Die Kreisstraße darf hier mit max. 7,5 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht, befahren werden.

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau - Kreisstraßenverwaltung vom 24.02.2021 wird zur Kenntnis genommen. Bei der Bauleitplanung des geplanten Handwerkerhofes wurde auf die Verkehrsanbindung geachtet und deshalb die zulässigen Gewerbebetriebe bei der Zweckbestimmung als Sondergebiet Handwerkerhof vgl. Nr. 1.1 des Bebauungsplanes Nr. 7, Deckblatt 1 Sondergebiet „Handwerkerhof“ festgesetzt.



Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Sondergebiet Handwerkerhof in Neuhimmelreich

Hierbei sind die dunkelblaue und die türkisblaue Trasse möglich. Die gelbe Trasse nach Süden endet in Eschenried. Die rote Trasse der Kreisstraße DAH 12 (Münchner Straße) führt durch Eschenried und Gröbenried und ist bis maximal 7,5 t Tonnage beschränkt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 39

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Kreisstraßenverwaltung vom 24.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Erschließung wird eine Beschilderung im neuen Sondergebiet Handwerkerhof angebracht, die darauf hinweist, dass eine Abfahrt des Schwerlastverkehrs Richtung Süden nicht möglich ist.

Das Landratsamt Dachau wird gebeten, bei zukünftigen Bauleitplanverfahren getrennte Stellungnahmen für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan abzugeben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.12. Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle, Herr Franz Bründler (Stellungnahme vom 10.02.2021)

Einwand:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

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

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

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher
Teil
am 26.10.2021

Seite: 40

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

Hinweis

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

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Flächen der Feuerwehr

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

Sollten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant sein oder werden ist die RAST 06 anzuwenden!

Sachverhalt:

Die Löschwasserversorgung ist durch den Grundschutz von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden auf 1,5 bar gewährleistet.

Die Hinweise sollten in die Begründung aufgenommen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau – Brandschutzdienststelle – vom 10.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.18. Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München (Stellungnahme vom 25.02.2021)

Einwand:

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 Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Stellplätze die sich im Bereich der Anbauverbotszone befinden, müssen mit ungebundenem Boden erstellt werden. Der im Bebauungsplan dargestellte Abstand muss eingehalten werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Sonstiges

Das Baugebiet ist entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden.

Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 8 m betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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 Anlieger 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 Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV)

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

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

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München vom 25.02.2021 wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens beachtet.

Die Anbauverbotszone ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Das Legendensymbol hatte gefehlt und wird nun unter Ziffer 9.10 ergänzt.

Stellplätze im Bereich der Anbauverbotszone werden in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt. Da keine Festsetzungen zu den Belägen der Stellplätze erfolgen, bietet sich für diesen Sonderfall eine Regelung im Durchführungsvertrag an.

Die Festsetzung 0.1.5.1 berücksichtigt bereits die Auswirkungen von Werbeanlagen auf die B 471.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung Handwerkerhof sollte mit Festsetzung 0.1.1.4 ein lückenloser Zaun festgesetzt werden. Es wurde geprüft, inwieweit dieser mit Lärmschutzmaßnahmen verbunden werden kann. Dies wurde aber verworfen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München vom 25.02.2021 wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens beachtet.

Die Anbauverbotszone ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt und in der Legende mit planlichem Hinweis Ziffer 9.10 m erläutert.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 43

Stellplätze im Bereich der Anbauverbotszone werden in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt und festgehalten.

Die Festsetzung 0.1.5.1 berücksichtigt bereits die Auswirkungen von Werbeanlagen auf die B 471.

Es wird die Festsetzung 0.1.1.4 mit folgenden Wortlaut neu aufgenommen:

„Südrand an B 471: Am Südrand des Geltungsbereichs entlang der Bundesstraße B 471 ist in einem Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand der B 471 ein lückenloser Zaun zu errichten.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.24 Wasserwirtschaftsamt München (Stellungnahme vom 10.02.2021)

Einwand:

zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Grundwasser

Das beiliegende Baugrundgutachten gibt die maßgeblichen Wasserstände an. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese Daten nicht enthalten. Wir schlagen vor folgenden Hinweise aufzunehmen:

„Im Planungsgebiet sind gemäß Fachgutachten des Büros Blasy + Mader GmbH vom 09.04.2019 mit folgenden Wasserständen zu rechnen:

Mittelwasserstand: 487,5 m ü. NN

Höchstwasserstand: 488,3 m ü. NN

Bemessungswasserstand: 488,6 m ü. NN

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.

Die Grundwasser- / Untergrundsituation lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich flächendeckend zu. Der bemessungsrelevante kf-Wert liegt in der Größenordnung $3 \cdot 10^{-4}$.“

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine unterirdische Versickerung ggf. nicht realisierbar. Der Bebauungsplan gibt bereits vor, dass das Niederschlagswasser oberflächlich zu versickern ist. Die oberflächennahe Versickerung ist wasserwirtschaftlich zu bevorzugen. Es ist zu überprüfen, ob die Größe der dazu vorgesehenen Flächen (Planzeichen 6.7) für den vorgesehenen Versiegelungsgrad ausreicht.

Wir schlagen zudem vor den Punkt 0.7 wie folgt zu formulieren:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

3. Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

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

Sachverhalt:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 10.02.2021 wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens und im Bauvollzug beachtet.

Zu 1.:

Gemäß Baugrundgutachten Projekt Nr. 10141 „ Erschließung eines Baugebietes in Neuhimmelreich Flur Nrn. 809 und 809/2, 85232 Bergkirchen“ – BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. A, vom 09.04.2019, 22 Seiten, werden folgende Werte benannt:

Mittelwasserstand 487,5 müNN,

Höchstwasserstand 488,30 müNN,

Bemessungswasserstand 488,60 müNN

Auf nochmalige Nachfrage beim Gutachter wurde mit Schreiben per e-mail vom 28.04.2021 an den beauftragten Entwässerungsplaner der Wert von 487,8 müNN als anzusetzende mittlere Grundwasserhöhe abschließend festgelegt.

Die Festsetzung 0.1.8. wird unverändert beibehalten. Der niedrigste Grundwasserflurabstand beträgt somit 1,20 m zu den Geländetiefpunkten bei mit 489,0 müNN.

Zu 2.:

Die Anregungen werden in Abstimmung mit den Erschließungsplanern Herrn Preuschl (öffentlicher Straßenraum) und Herrn Niedenzu (private Niederschlagswasserbeseitigung) unter Ziffer 0.7 als textlicher Hinweis aufgenommen.

Zu 3.:

Der Anregung wird nachgekommen. Es wird ein textlicher Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 10.02.2021 wird zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug beachtet.

Zu 1.:

Auf nochmalige Nachfrage beim Gutachter wurde mit Schreiben per e-mail vom 28.04.2021 an den beauftragten Entwässerungsplaner der Wert von 487,8 müNN als anzusetzende mittlere Grundwasserhöhe abschließend festgelegt.

Zu 2.:

Es wird ein textlicher Hinweis 0.7 Wasserwirtschaft aufgenommen. Dieser lautet: „Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht (§ 62 WHG). Für das Einleiten von anfallenden Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation gilt der § 58 WHG.“

Zu 3.:

Es wird der textliche Hinweis 0.11.5 Bodenschutz mit der nachstehenden Formulierung aufgenommen: „Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.27. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 17.03.2021)

Einwand:

das AELF Fürstenfeldbruck teilt mit, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan, Neuhimmelreich grundsätzlich keine Einwände erhoben werden.

Da sich an das geplante Sondergebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung anschließt, muss die weitere ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiterhin möglich sein und darf nicht beeinträchtigt werden.

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

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

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

Das Fachzentrum Pferdehaltung, Fürstenfeldbruck wurde beteiligt.

Sachverhalt:

Der textliche Hinweis 0.10 sollte gemäß den Anregungen neu formuliert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17.03.2021 wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens beachtet.

Der textliche Hinweis 0.10 wird gemäß den Anregungen neu formuliert.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.28. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 22.02.2021)

Einwand:

Mit dem dargelegten Planvorhaben zur Ausweisung eines Sondergebiets besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Rein vorsorglich weisen wir daraufhin, dass die Nutzungskategorie Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO sich dadurch auszeichnet, dass sich von den anderen Nutzungskategorien in der BauNVO wesentlich unterscheiden. Wir empfehlen daher zu prüfen, ob hier nicht auf eine andere Nutzungskategorie zurückgegriffen werden sollte.

Sachverhalt:

Das sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO erhält die Zweckbestimmung „Handwerkerhof“. Hier sind Handwerksbetriebe mit Büronutzung sowie untergeordnet Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig. Das Baugebiet wird in insgesamt zwei Quartiere SO 1 und SO 2 gegliedert. In den Erdgeschossen wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Folgende Nutzungsausschlüsse werden konkret benannt: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Tankstellen (mit Ausnahme von E-Ladesäulen), Speditionen und Lagerhäuser sind unerwünscht und werden durch Festsetzung ausgeschlossen. Ein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Die Gebietskategorie Sondergebiet sollte beibehalten werden. Die planliche Festsetzung 1.1 wurde konkretisiert.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 22.02.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebietskategorie Sondergebiet wird beibehalten. Die planliche Festsetzung 1.1 wird wie folgt neu gefasst:

„Sondergebiet "Handwerkerhof" nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet gilt die Zweckbestimmung Handwerkerhof nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Handwerksbetriebe mit Büronutzung,
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Ein Nachtbetrieb (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind E-Ladesäulen.

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser, Lagerplätze als Hauptbetriebszweck, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

In Erdgeschossen und in Zwischengeschossen im Sinne von Ziffer 0.1.2.2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die Gliederung in SO 1 und SO 2 erfolgt nach den unterschiedlichen Wandhöhen.“

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.29. Handwerkskammer für München und Oberbayern (Stellungnahme vom 16.03.2021)**Einwand:**

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Bebauungsplanänderungsverfahren mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Bergkirchen für ein Projekt eines Inverstors als Vorhabenträger, in wesentlichen Aspekten abgestimmt mit der Gemeinde, zur Errichtung eines Handwerkhofs in Modulbauweise mit flexiblen Gewerbeeinheiten nordöstlich der Bundesstraße B 471, westlich der Eschenrieder Straße. Als Nachfolgenutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Austragshaus im Süden und auf einer bisher Pferdekoppel mit Unterständen genutzten Fläche im nördlichen Teil auf Fl.Nr. 809/2, Gem. Günding ist im Zuge der Änderungsverfahren und der künftigen Festsetzung bzw. Darstellung eines 1,76ha großen Sondergebiets nach § 11 BauNVO beabsichtigt die planerische Grundlage für eine Ansiedelung primär von Handwerksbetrieben mit Büronutzung sowie untergeordnet max. drei Wohnungen für Betriebsleiter und sonstige Betriebsangehörige (z.B. Auszubildende) sowie sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe wie auch Gartenbaubetriebe zu schaffen. Auch aufgrund der im Gutachten BGK-4211-01 ermittelten starken schalltechnischen Vorbelastung durch Verkehrslärm der sehr nahen B471 erfolgt eine Gliederung der beiden Quartiere SO 1 und SO 2 nach unterschiedlichen Geschossigkeiten und Wandhöhen; orientiert zur Bundesstraße dreigeschossig mit 16,5 m Wandhöhe sowie einer Vorgabe der Zweigeschossigkeit (11,5 m Wh) an der Eschenrieder Straße.

Das Engagement des Vorhabenträgers und der Gemeinde Bergkirchen, mit diesem Vorhaben explizit Handwerksbetrieben und (Bau-)Gewerbetreibenden aus unterschiedlichen Gewerke eine Ansiedelung zu ermöglichen und damit das lokale/regionale Handwerk mit seinen spezifischen Standortansprüchen vor Ort zu fördern, ist ausdrücklich zu begrüßen und hat Vorbildcharakter.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 16.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.39 Amperverband (Stellungnahme vom 08.03.2021)

Einwand:

Für Ihre Informationen mit o.g. Schreiben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 7, Sondergebiet „Handwerkerhof“ Neuhimmelreich, bedanken wir uns. Durch die Bauleitplanung schafft die Gemeinde Bergkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der konkreten Absicht einer Nachverdichtung und Erweiterung in Form eines zukunftsweisenden „Handwerkerhofes“, um dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen auch für kleinere Handwerksbetriebe gerecht zu werden. In der Begründung zum Bebauungsplan weisen Sie darauf hin, dass die abwassertechnische Erschließung der neuen Gewerbeflächen im Trennsystem erfolgt und das Schmutzwasser über die vorhandene Druckleitung mit Druckluftspülstation abgeleitet wird.

Das anfallende Schmutzwasser des Ortsteiles Neuhimmelreich, so auch aus den neuen Gewerbeflächen, wird jedoch nicht der Kläranlage des Amperverbandes zugeführt.

Sachverhalt:

Die Hinweise werden im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens und im Bauvollzug beachtet. Die Begründung des Bebauungsplanes sollte entsprechend angepasst werden.

Nach Rücksprache mit Herrn Gries wird das Schmutzwasser über ein Pumpwerk nach Dachau in die Kläranlage geleitet und nicht der Kläranlage des Amperverbandes zugeführt.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amperverbandes vom 08.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens und im Bauvollzug beachtet. Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

2.46. Bayernwerk AG Bau/Betriebsmanagement Unterschleißheim (Stellungnahme vom 05.03.2021)

Einwand:

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

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

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

Das Mittelspannungskabel auf Fl.Nr. 809/2 nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und 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.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW Richtlinie GW125.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m², dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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

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

Sachverhalt:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG/Betriebsmanagement Unterschleißheim vom 05.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 51

Die Hinweise sollten im m Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens und im Bauvollzug beachtet werden

Der Verweis auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag wird in der Begründung in Kapitel 8 aufgenommen, ebenso das Mittelspannungskabel auf Fl.Nr. 809/2 der Gemarkung Günding nebst Zubehör (auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert).

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG/Betriebsmanagement Unterschleißheim vom 05.03.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im m Rahmen eines Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens und im Bauvollzug beachtet.

Der Verweis auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag wird in die Begründung in Kapitel 8 aufgenommen, ebenso das Mittelspannungskabel auf Fl.Nr. 809/2 der Gemarkung Günding.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

3. Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden gaben in Ihrer Stellungnahme weder Einwände noch Bedenken an oder deren Belange werden nicht berührt:

3.5. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Herrn Chr. Flick (Stellungnahme vom 09.02.2021) - keine weitere Beteiligung erforderlich

3.6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 09.02.2021)

3.10. Regionaler Planungsverband München (Stellungnahme vom 22.02.2021)

3.25. Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse (Stellungnahme vom 10.03.2021)

3.44. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Stellungnahme vom 18.02.2021)

3.47. TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 12.02.2021)

3.51. Große Kreisstadt Dachau, (Stellungnahme vom 19.02.2021)

3.52. Gemeinde Karlsfeld (Stellungnahme vom 22.02.2021)

3.54. Stadt Olching, Rathaus – Bauamt (Stellungnahme vom 11.03.2021)

3.56. Gemeinde Sulzemoos, (Stellungnahme vom 11.02.2021)

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

4. Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden gaben keine Stellungnahme ab:

- 4.2. Regierung von Oberbayern, Bienenfachberater Herr Bruder
- 4.3. Regierung von Oberbayern, Luftamt
- 4.4. Deutsche Flugsicherung GmbH
- 4.7. Bezirk Oberbayern, Bergamt München
- 4.8. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Dachau
- 4.9. Regionaler Planungsverband München
- 4.13. Freiwillige Feuerwehr Feldgeding, Herr Ernst Zethner (FFW Eschenried-Gröbenried) und Josef Grain (FFW Günding)
- 4.14. Gebietsbetreuerin Ampertal Landschaftspflegeverband
- 4.15. Kaminkehrer Werner Wagmann
- 4.16. Kreisjugendring
- 4.17. Staatliches Schulamt
- 4.19. Autobahndirektion Südbayern, Sachgebiet 42
- 4.20. Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e. V., Herr Jens Besenthal
- 4.21. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- 4.22. Deutsche Flugsicherung GmbH, Dr. Peter Heßler
- 4.23. Polizeiinspektion Dachau, Abteilung Strassenverkehr, Herr Wacht
- 4.26. Ev.-Luth. Pfarramt Dachau
- 4.30. Bayerischer Bauernverband
- 4.31. Amt für ländliche Entwicklung
- 4.32. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23
- 4.33. Kreisheimatpfleger, Frau Dr. Birgitta Unger-Richter
- 4.34. Deutsche Post Immob. Entw. GmbH, Oberpostdirektion, Herrn Müller
- 4.35. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
- 4.36. Wasserzweckverband Sulzemoos-Arnach
- 4.37. Wasserzweckverband Oberbachern
- 4.38. Stadtwerke Dachau, info@stadtwerke-dachau.de
- 4.40. GfA, Gesellschaft für Abfallwirtschaft mbH
- 4.41. Vermessungsamt Dachau
- 4.42. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- 4.43. DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen
- 4.45. Jagdschutz- und Jägerverein Dachau, Herr Dr. Max Lederer
- 4.49. Kabel Bayern GmbH & Co. KG
- 4.50. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- 4.53. Gemeinde Schwabhausen, Rathaus - Bauamt
- 4.55. Gemeinde Maisach, Rathaus - Bauamt
- 4.57. Landesamt für Vogelschutz, KG Dachau

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher Teil
am 26.10.2021

Seite: 53

Beschluss:

Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 7, Neuhimmelreich 1. Änderung, Handwerkerhof eingearbeitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 7, Neuhimmelreich 1. Änderung, Handwerkerhof (Fassung vom 26.10.2021) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

4. Informationen des Ersten Bürgermeisters und Anfragen der Mitglieder des Gemeinderates

4.1. Festlegung der Sitzungstermine für das Jahr 2022

Sachverhalt:

Die Sitzungstermine für das Jahr 2022 sind zu beraten:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Sitzungstermine für das Jahr 2022

Grundsätzlich laut Geschäftsordnung für den Gemeinderat

- Gemeinderat: dienstags, Winterzeit 18.30 Uhr, Sommerzeit 19.00 Uhr Beginn:
- Bauausschuss: donnerstags, Beginn 18.30 Uhr

Sitzungstermine können vom 1. Vorsitzenden jederzeit geändert werden!

Monat – Jahr 2022	Gemeinderat	Bauausschuss
Januar	18. Januar 2022	20 Januar 2022
Februar	15. Februar 2022	17. Februar 2022
März	08. März 2022	10. März 2022
	29. März 2022	31. März 2022 (bei Bedarf)
April	26. April 2022	28. April 2022
Mai	17. Mai 2022	19. Mai 2022
Juni	21. Juni 2022	23. Juni 2022
Juli	26. Juli 2022	28. Juli 2022
August	keine Sitzung	keine Sitzung
September	20. September 2022	22. September 2022
Oktober	11. Oktober 2022	13. Oktober 2022
November	08. November 2022	10. November 2022
	22. November 2022	
Dezember	13. Dezember 2022	15. Dezember 2022

Im Frühjahr 2022 können evtl. Sondersitzungen für geplante Bauleitplanungen noch zusätzlich geladen werden. Die Terminabsprache erfolgt kurzfristig.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

4.2. Schülerehrung 2021

Sachverhalt:

Am Mittwoch, 27. Oktober 2021 findet um 18.00 Uhr in der Mensa der Schule Bergkirchen die zur Tradition gewordene Schülerehrung 2021 statt.

Aufgrund der Corona-Pandemie mit den Hygieneauflagen und Beschränkungen kann die Schülerehrung aufgrund der Größe des Sitzungssaals nicht im Rathaus Bergkirchen während der Sitzung des Gemeinderates durchgeführt werden.

Daher wird die Schülerehrung wie auch bereits im Jahr 2020 in der Mensa mit der derzeit gültigen 3-G-Regelung (Geimpft, Genesen, Getestet) durchgeführt.

Die Mitglieder des Gemeinderates sind hierzu herzlich eingeladen.

Die Gemeinde Bergkirchen ehrt durch ihren Ersten Bürgermeistere morgen die besten Schul- und Ausbildungsabschliesser.

Folgende Schüler*innen werden geehrt:

Grund- Mittelschule Bergkirchen - Qualifizierender Abschluss der Mittelschule

	Notendurchschnitt
Ella Schories, Unterbachern	1,30
Mark Schaber, Günding	1,40
Tobias Heitmeier, Lauterbach	1,70
Simone Klein, Deutenhausen	1,70
Fabian Steuer, Günding	1,70
Tim Radowsky, Unterbachern	1,80
Fabian Meisl, Unterbachern	1,90
Marlene Schuster, Eisolzried	2,00

Grund- Mittelschule Bergkirchen - Mittlerer Schulabschluss

Lisbeth Prechtel, Eschenried	1,11
Dorothy Koch, Eschenried	1,67

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Öffentlicher
Teil
am 26.10.2021

Seite: 55

**Private Wirtschaftsschule Scheibner, Dachau
- Wirtschaftsschulabschluss – Mittlere Reife**

Anton Haas, Oberbachern 1,55

**Dr.-Josef-Schwalber-Realschule Dachau
Realschulabschluss – Mittlere Reife**

Sebastian Scherer, Feldgeding 1,44

**Staatliche Glonnal-Realschule Odelzhausen
Realschulabschluss – Mittlere Reife**

Tim Müller, Lauterbach 1,90

**Josef-Effner Gymnasium Dachau
- Allgemeine Hochschulreife**

Patrick Klaus, Günding 1,00

Peter Frey, Deutenhausen 1,20

Andreas Jurschitzka, Unterbachern 1,80

Fiona Bienhaus, Lauterbach 1,90

**Gymnasium, Markt Indersdorf
Allgemeine Hochschulreife**

Kilian Gerer, Kreuzholzhausen 2,00

**Fachoberschule Karlsfeld der Fachoberschule Dachau e. V.
Schulabschluss****Fachhochschulreife**

Sophia Heitmeier, Kienaden 1,60

Julia Hetzendorfer, Günding 1,60

**Staatliche Berufsschule Dachau
Berufsschulabschluss****Bankkaufmann**

Daniel Weigl, Bergkirchen 1,72

Kaufmann im Einzelhandel

Leopold Prummer, Bergkirchen 1,85

Verkäuferin

Bianca Sachon, Bergkirchen 2,00

**Städtische Berufsschule für Büromanagement und Industriekaufleute
Berufsschulabschluss**

Industriekaufmann

Lucas Kendlbacher, Günding 1,80

**Berufsfachschule für Sozialpflege/
Schwerpunkt Pflege
Berufsschulabschluss**

Staatlich geprüfte Sozialbetreuerin und Pflegefachhelferin

Olivia Blischtch, Oberbachern 1,11

**Berufsfachschule Heimerer GmbH, München
Berufsschulabschluss**

Altenpflegerin

Franziska Brychta, Eschenried 1,40

**Caritas Don Bosco Fachakademie für Sozialpädagogik des Caritasverbandes der Erzdiözese München und Freising e. V.
Ausbildungsabschluss**

Staatlich anerkannte Erzieherin

Lisa Heitmeier, Kienaden 1,35

Die zu ehrenden Schüler*innen erhalten wie jedes Jahr eine Urkunde der Gemeinde Bergkirchen, eine Silbermünze von Bergkirchen, sowie ein kleines Taschengeld.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Schülerehrung 2021 zustimmend zur Kenntnis und beglückwünscht alle Schüler*innen zu ihrem Erfolg und wünscht allen alles Gute für den künftigen Lebens- und Berufsweg.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	17
Ja:	17
Nein:	0
Pers. beteiligt:	

4.3. Straßenleitpfosten - kein Kavaliersdelikt

Sachverhalt:

Ein Straßenleitpfosten ist eine Verkehrseinrichtung, die der Abgrenzung der Fahrbahn und einem besseren Erkennen deren Verlaufs dient. Die Straßenverkehrsordnung (StVO) benennt in § 43 den Leitpfosten als Zeichen 620.

Besonders bei Nebel, Schnee und Dunkelheit leisten Leitpfosten einen wichtigen Beitrag zur Verkehrssicherheit.

Bei Strecken mit vermehrter Wildwechselgefahr werden häufig rote, blaue oder blau-weiße Wildwarnreflektoren an den Leitpfosten angebracht. Diese lenken in der Dämmerung oder in der Nacht das Scheinwerferlicht in den seitlichen Straßenraum und verursachen zusätzlich eine breite Streuung. Das Wild nimmt die unruhigen Lichtstrahlen wahr und scheut zurück.

Wie nun leider insbesondere durch unseren Bauhof festzustellen ist, werden viele Straßenleitpfosten durch überbreite Fahrzeuge aus der Verankerung gerissen. An manchen Straßenbereiche liegen auf längerer Entfernung alle Leitpfosten in den angrenzenden Grundstücken bzw. Bankette.

Dies stellt kein Kavaliersdelikt dar! Jeder entfernte Straßenleitpfosten ist unverzüglich wieder in die Verankerung zu bringen bzw. bei Beschädigung an die Gemeinde zu melden.

Wir bitten alle Verkehrsteilnehmer auch in ihrem eigenen Interesse und zur Verkehrssicherheit aller, dieses Verhalten künftig zu vermeiden!

Für den gemeindlichen Bauhof bedeutete dies in den letzten Tagen erhöhten Mehraufwand diese Beschädigungen zu beseitigen bzw. neue Pfosten zu setzen, aber auch erhebliche Kosten für die Gemeinde!

4.4. Termine

Der 1. Vorsitzende gibt folgende Termine bekannt:

Mittwoch, 27. Oktober 2021	18.00 Uhr	Mensa Schule Bergkirchen Schülerehrung
Dienstag, 16. November 2021	18.30 Uhr (!)	Sitzung Gemeinderat Rathaus Sitzungssaal Beginn: Winterzeit!

Der 1. Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und leitet auf den nichtöffentlichen Teil über.

Robert Axtner
Vorsitzender
Erster Bürgermeister

Siegfried Ketterl
Schriftführer/in