

Beschlussvorlage

01/2015/0431

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 23.11.2015
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6100-J14-87D5

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	02.12.2015	öffentlich

24. Flächennutzungsplanänderung; Beschlussvorschläge im Verfahren §§ 3 Abs. 2, und 4 Abs. 2 BauGB

Vorschlag zum Beschluss:

1.0 In den genannten Verfahren wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Altstadt
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Schwabsoien
- Gemeinde Vilgertshofen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München

- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen
- Zeller Erika
- Unsin Tamara
- Liebermann Franz
- F.X. Schießl GmbH
- Gast Klaus und Renate
- Sporer Thomas und Gabriele
- Günther Maik und Nadine

2.0 Folgende Stellungnahmen sind bei der Gemeinde Denklingen eingegangen:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, Schreiben vom 17.08.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 26.08.2015
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 17.09.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 13.08.2015

- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 26.08.2015
- Gemeinde Altstadt, Stellungnahme vom 18.08.2015
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 14.08.2015
- Gemeinde Fuchstal, Stellungnahme vom 17.08.2015
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 18.08.2015
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 20.08.2015
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 18.08.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 01.09.2015
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 24.08.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 18.09.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 22.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 21.09.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 20.08.2015
- Lechwerke AG, Augsburg, Stellungnahme vom 17.08.2015
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 24.08.2015
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 13.08.2015
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 25.08.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 20.08.2015
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 23.09.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Stellungnahme vom 13.08.2015
- Zeller Erika, Schreiben vom 22.09.2015

3.0 Stellungnahmen ohne Äußerungen bzw. Einwände:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, Schreiben vom 17.08.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 26.08.2015
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 17.09.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 13.08.2015
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 26.08.2015
- Gemeinde Altstadt, Stellungnahme vom 18.08.2015
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 14.08.2015
- Gemeinde Fuchstal, Stellungnahme vom 17.08.2015
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 18.08.2015
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 20.08.2015
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 18.08.2015
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 24.08.2015

- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 18.09.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 21.09.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 20.08.2015
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 25.08.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 20.08.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Stellungnahme vom 13.08.2015

4.0 Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und/oder Einwänden:

4.1 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 01.09.2015

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern verweist auf die Stellungnahme vom 14.04.2015. Diese hat weiterhin Gültigkeit und ist nochmals zu betrachten.

Folgendes wurde in der Stellungnahme vom 14.04.2015 vorgebracht:

„Im Rahmen der Planungen sollte sichergestellt werden, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.“

Mit Beschluss vom 20.05.2015 wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst, da keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, die von einer Einschränkung oder Gefährdung betroffen sind.

Folgende Gewerbebetriebe befinden sich in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes:

- Ebner Max, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Elektroinstallation, Elektrohandel usw.)
- Ebner Helmut, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Handwerkerservice, Elektrohandel)
- Bauer Ludwig, Molkereistr. 1, Dienhausen (Dienstleistungen in der Landwirtschaft, Hausmeistertätigkeit)
- Hefele Wolfgang, Weihertalstr. 14, Dienhausen (Blumendekoration)

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt nochmals Kenntnis von den Hinweisen der Handwerkskammer und stellt fest, dass von einer Einschränkung oder gar Gefährdung dieser Gewerbe ist nicht auszugehen.

4.2 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 22.10.2015

Die Untere Abfallbehörde merkte in der Stellungnahme vom 16.03.2015 an, dass sich in ca. 40m Entfernung eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101, Gmkg. Dienhausen befindet, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg erfasst ist. Diese Fläche war gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich zu kennzeichnen.

Mit der nachrichtlichen Kennzeichnung der Fläche gem. Nr. 15.12 PlanzV besteht nun durch die Untere Abfallbehörde Einverständnis.

Beschluss:

Vom Einverständnis der Unteren Abfallbehörde mit der nachrichtlichen Kennzeichnung gem. Nr. 15.12 PlanzV hat der Gemeinderat erfahren.

4.3 Lechwerke AG, Augsburg, Stellungnahme vom 17.08.2015

Die LEW AG verweist auf ihre Stellungnahme vom 17.03.2015. Diese hat weiterhin Gültigkeit. Folgendes wurde in der Stellungnahme vom 17.03.2015 vorgebracht:

„Im Norden und Westen an den Geltungsbereich anschließenden Verkehrsflächen verlaufen diverse Kabelleitungen der Lechwerke AG. Diese sind aus einem Kabellageplan M = 1:500 zu entnehmen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse.

Die Stromversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz oder bei Bedarf durch entsprechenden Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Die geplanten Neubauten werden nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel angeschlossen.“

Mit Beschluss vom 20.05.2015 wurden die Hinweise und der beiliegende Kabellageplan zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt nochmals Kenntnis von den Hinweisen der Lechwerke AG. Der Beschluss vom 20.05.2015 hat weiterhin Gültigkeit.

4.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 24.08.2015

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab folgende Stellungnahme ab:

„Die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha; aktuell: Fläche für die Landwirtschaft) am südöstlichen Ortsrand von Dienhausen wurde mit Stellungnahme vom 30.03.2015 beurteilt. Darin wurde festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht (vgl. LEP 3). Hingewiesen wurde auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain (RP 14 B 11.2.2.01.1).

Im Entwurf wurden keine landesplanerisch relevanten Änderungen vorgenommen. Insofern sind weiterhin keine grundsätzlichen Einwände veranlasst. Aus den Planunterlagen sollte - in der Begründung oder dokumentiert im Abwägungsprotokoll - hervorgehen, inwiefern der regionalplanerischen Festlegung bei der Abwägungsentscheidung über Art und Maß der Nutzung Rechnung getragen wurde. Da sich die Planung auf die festgelegten Sicherheits- und Pflegemaßnahmen nicht auswirkt, ist hier auf die besonders zu gewichtenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzustellen (vgl. RP 14 B 11.2, G 1.2.1).

Gesamtergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird hinsichtlich die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain (RP 14 B 11.2.2.01.1) noch ergänzt; dabei wird auf das Ortsrandeingrünungskonzept und die dort situieren Ausgleichsflächen hingewiesen.

4.5 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 13.08.2015

Die Regierung von Oberbayern bringt zur Sicherstellung des Brandschutzes Hinweise vor, die durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind. Die nachfolgend angegebenen allgemeinen Belange sind zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern verwiesen, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 - Brandschutz-.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Gemeinde berücksichtigt.
Die allgemeinen Belange werden überprüft und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt.

4.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 23.09.2015

Folgende Stellungnahme wurde vom Wasserwirtschaftsamt abgegeben:

„Das Wasserwirtschaftsamt hat bereits mit dem Schreiben vom 20.04.2015 zur 24. Flächennutzungsplanänderung Stellung genommen.

Nun wurde ebenfalls ein Bericht zur Bodenluftuntersuchung der in der Nähe befindlichen Altlastenkatasterfläche-Nr: 18100008 vorgelegt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden vier Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe zwischen 2,0 und 4,2 m u. GOK abgeteuft. Dabei wurden kein (Grund- oder Hang-) Wasser angetroffen. Die angesprochenen Bodenarten (sandige Kiese mit wechselnden Schluffanteilen) bestätigen die unter Punkt 7.2.2 und 7.2.3 der Begründung zur 24. Änderung des vorliegenden FNP gemachten Aussagen bezüglich des Schutzgutes Boden (sandige Kiese) und Schutzgutes Wasser (gute Versickerungsfähigkeit) bzw. stehen dazu nicht in Widerspruch (Grundwasserflurabstand > 5m).

Weitere Hinweise werden nicht vorgetragen.

Mit der beabsichtigten, 24. Flächennutzungsplanänderung besteht von unserer Seite Einverständnis.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen gültigen Flächennutzungsplans zu übermitteln.“

Beschluss:

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine Ausfertigung des rechtskräftigen gültigen Flächennutzungsplanes an das Wasserwirtschaftsamt zu übermitteln.

4.7 Zeller Erika, Schreiben vom 22.09.2015

Folgendes Schreiben von Frau Erika Zeller (mit Julian und Dominik) ging am 22.09.2015 bei der Gemeinde ein:

Sehr geehrter Herr Kießling,
liebe Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

als Bürger der Gemeinde Denklingen möchten wir die Möglichkeit ergreifen, Anregungen und Bedenken zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans in Dienhausen vorbringen zu können. Meine Familie, Dominik, Julian und ich sind von der Änderung unmittelbar betroffen, da sich diese genau auf die Nachbargrundstücke bezieht.

1. Bisher zeichnet sich Dienhausen durch eine lockere und kleinflächige Bebauung der Grundstücke im Gemeindegebiet aus. Die Grundstücke sind alle relativ groß im Verhältnis

zur Bebauung. Bei der jetzigen Änderung ist beabsichtigt, auf relativ wenig Grund eine große Anzahl von Gebäuden zu errichten, insgesamt 11 Garagen und 5 Wohnhäuser, wobei allein ein Wohnhaus eine Grundfläche von 165 Quadratmeter aufweist.

Die Umsetzung dieser Planung würde zu einer sehr massiven Bebauung auf relativ geringem Grund führen, da ein großer Teil des Baugebiets auch noch als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, nämlich der gesamte Süd- und Ostrand des neu zu erfassenden Baugrundstücks. Diese verstärkte und konzentrierte Bebauung ist für Dienhausen absolut untypisch und stört das Ortsbild.

2. Nicht nachvollziehbar ist auch die Anordnung der Ausgleichsflächen. Es werden hier im Osten und im Süden große Ausgleichsflächen vorgesehen, was aber dazu führt, dass die beabsichtigte Wohnbebauung insgesamt komprimiert wird. Hier wäre es nach unserem Verständnis viel sinnvoller, die Gesamtgrundfläche, die als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, für die gesamte Bebauungssituation zugrunde zu legen und die Ausgleichsflächen zur Entzerrung innerhalb zu nutzen. Bzw. kann ostseitig an unser Grundstück eine Ausgleichsfläche geschaffen werden, um der „Einmauerung“ rundherum entgegenzuwirken?
3. Zudem würde durch die beabsichtigte Bebauung keineswegs eine Abrundung des Dorfgiets, bzw. ein Lückenschluss erfolgen, vielmehr würde die Bebauung ohne Grund massiv ausgeweitet. Eine Lücke ist nämlich in der fraglichen Fläche überhaupt nicht vorhanden. Vielmehr ist es so, dass sich ein großes landwirtschaftliches Gebäude in ausreichend großem Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung befindet. Durch die jetzt geplante Bebauung würde ein unmittelbarer Anschluss der Wohnbebauung zu dem landwirtschaftlich genutzten Gebäude hergestellt, was nicht als Ortsabrundung angesehen werden kann.

Bei Betrachtung des Luftbilds von Dienhausen wird schnell ersichtlich, dass „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorrangig in Betracht zu ziehen ist. Gleichwertige Flächen sind durchaus vorhanden. Die neue Baufläche schließt keineswegs nahtlos an die bestehenden, bereits bebauten an. Schließung der Lücken innerorts und eine einzeilige Bebauung scheint uns hier sinnvoll und für alle verträglich.

4. Es sollen hier deutlich höhere Wandhöhen mit zwei Vollgeschossen zugelassen werden, die zusammen mit den Firsthöhen dann einen sehr wuchtigen und übermächtigen Gesamteindruck verursachen, insbesondere durch die Anzahl und Verdichtung der Häuser. Eine 1,5 geschossige Bauweise, analog zum schon bestehenden Bestand, wäre hier viel verträglicher und würde dem Ortsbild und auch der Bevölkerungsstruktur von Dienhausen viel mehr entsprechen.
5. „...die Erschließung bereits vorhanden ist. ...“ lesen wir in der Begründung des Architekten. lt. Entwurf des Bebauungsplans muss die Wasser- und Kanal-Erschließung ganz neu, entlang der Südgrenze zu unserem Grundstück auf dem Nachbargrundstück hergestellt werden und ist noch nicht vorhanden.

Ist aber in der Begründung damit die Erschließung der Stromversorgung durch die LEW gemeint? Die schon mehrere Jahre vorher installiert worden ist (4 Anschlüsse lt. Aussage des LEW-Ingenieurs)? Ich frage mich, ist es denn Rechtens, bzw. ist das mit Einverständnis der Gemeinde zustande gekommen, dass die LEW an ein landwirtschaftliches Grundstück Anschlüsse verlegt zu einem Zeitpunkt, zu welchem über Bebauung noch gar nicht verhandelt worden ist? Ich bitte euch um Aufklärung der Situation.

6. Mülltonnen-Situation muss dringend geklärt werden. Wenn fünf Mülltonnen bis an die Kreisstraße gebracht werden müssen, wo sollen die stehen? Die Platzverhältnisse an der mittlerweile stark befahrenen Kreisstraße sind sehr beengt und besonders im Winter mit Schneemaßen und Räumfahrzeug, dann auch Autoverkehr aus dem Talblick, etc. sind hier Probleme zu erwarten.
7. Verbreiterung der Straße in den Talblick um mind. 1 Meter südseitig: es ist kein Meter Platz zu unserer Grundstücksgrenze ab Asphaltierung. Was genau soll das bedeuten?
8. Auf Einfriedungen soll verzichtet werden? Dies ist aus unserer derzeitigen Erfahrung nur möglich, wenn sich alle an die Regeln halten: keine freilaufenden Hunde, die durch's

Grundstück laufen, Ihre Notdurft wild verrichten und den Garten umgraben sowie keine unbefugten Zutritte von Personen zu Grundstücken und Vergreifen an fremdem Eigentum, um nur einige Punkte zu nennen.

9. Des Weiteren haben wir noch folgende Frage: im Flächennutzungsplan ist westseitig an der Kreisstraße eine Bauverbotszone ausgewiesen bis an unsere Hausgrenze. Ist diese neu und was genau bedeutet dies?

Wir fühlen uns durch die derzeit geplante Bebauung richtiggehend eingemauert und in besonderem Maße betroffen. Wir bitten Sie/euch darum, auch unsere Interessen und Belange zu berücksichtigen. Die Planungen zum Wohle aller durchzuführen, dass sowohl der Nutzen als auch die Lasten gerecht verteilt werden.

Wie Ihr wisst, haben wir schwere Zeiten hinter uns und haben hier mit viel Engagement und viel Geld versucht, uns ein ruhiges und angenehmes Zuhause zu schaffen.

Herzlichen Dank im Voraus für Ihre/eure Bemühungen.

Beste Grüße

Erika Zeller mit Dominik und Julian

Beschluss:

Die Punkte 1 – 9 werden zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:

zu 1.) bis 3.)

Mit der 24. Flächennutzungsplanänderung werden die Bauflächen in direktem Anschluss an die westlich und nördlich vorhandene Bebauung recht maßvoll erweitert. Berücksichtigt man die Festsetzungen der parallel aufzustellenden 5. Änderung im Gesamten, so ergibt sich bei einem Nettobauland von ca. 3.692 qm und einer festgelegten Grundfläche von 655 qm lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ) von knapp 0,18; die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt unter Berücksichtigung des südlichsten niedrigeren Hauses dann lediglich ca. 0,33. Die Höchstwerte für das Wohngebiet betragen nach der Baunutzungsverordnung 0,40 (GRZ) bzw. 1,20 (GFZ). Damit kann in jedem Fall eine angepasste lockere Ortsrandbebauung gesichert werden.

Das grünordnerische Konzept und insbesondere die Ausgleichsflächen stellen eine harmonische Einbindung in das schöne Dienhauser Tal sicher. Aufgrund der Lage des Baugebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain (RP 14 B 11.2.2.01.1) ist das dargestellte Ortsrandeingrünungskonzept und die dort situierten Ausgleichsflächen städtebaulich erforderlich. Die Grundstücksgößen von 500 qm – 985 qm (Ø 738 qm) sind auch für Dienhauser Verhältnisse großzügig und müssen auch unter den Anforderungen des Baugesetzbuches nach flächensparendem Bauen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gesehen werden.

Die öffentlichen und privaten Belange sind damit gegeneinander und untereinander wurden gerecht abgewogen. Im Übrigen wird auf die Abwägung im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung „Molkereistraße“ verwiesen.

zu 4.)

Dieser Punkt betrifft nicht den Flächennutzungsplan und wäre im Bebauungsplanverfahren zu klären. Grundsätzlich ist jedoch kurz anzumerken, dass das Baurecht eine 1,5 geschossige Bauweise nicht kennt. Auch die bereits bestehende Bebauung ist laut Definition eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Aus energetischen Gründen soll eine kompakte relativ niedrige zweigeschossige Bebauung möglich sein, da erfahrungsgemäß mit Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebeln eine massive Vergrößerung der Außenflächen eines Gebäudes verbunden ist mit einem erhöhten Energieaufwand. Die früher übliche Bebauung war generell zweigeschossig mit nicht ausgebauten Dächern, was energetisch viel besser war, da der

Dachraum als Kaltdach einen Wärmepuffer darstellte. Der Einwand zu Punkt 4 bleibt deshalb unberücksichtigt.

zu 5.)

Die straßenmäßige Erschließung ist einmal durch die Weihertalstraße und dann durch die Straße Talblick bereits ausreichend gegeben.

Bevor die Erschließung nicht gesichert ist, kann keine Baugenehmigung erfolgen. Erschließungsmaßnahmen können durchaus vorab erfolgen. Sinnvoll sind solche Investitionen jedoch nur, wenn eine Erschließung nötig ist. Also hier auch gebaut werden soll. Die Sicherung der Erschließung fällt in den Hoheitsbereich der Kommunen. Alle Maßnahmen, ob Erschließung der Straße, Wasser-/Kanal, Strom, Telekom usw. werden vorgenommen.

zu 6.)

Betreffend die Mülltonnenproblematik und das Abstellen am Tage der Abholung wird auf die Abwägung im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung „Molkereistraße“ verwiesen.

zu 7.)

Eine Verbreiterung der Straße im Bereich der Fl.Nr. 117/1 ist nicht vorgesehen, damit auch kein Eingriff in dieses Grundstück, und auch nicht zwingend erforderlich, da die Straßenbreite hier 4,0 m beträgt.

Allerdings soll im weiteren östlichen Verlauf die Straße „Talblick“ vom öffentlichen Raum her um 1 m nach Süden aufgeweitet werden (= Schotterfläche, Begegnungsfälle, Schneeablagerung etc.), damit auch im Straßenraum von 5 m dann Begegnungsfälle PkW/PkV bzw. LkV/PkV noch möglich sind. Im Übrigen wird auf die Abwägung im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung „Molkereistraße“ verwiesen.

zu 8.)

Betrifft ebenfalls nicht den Flächennutzungsplan, sondern die 5. Bebauungsplanänderung. Ein Verzicht auf Einfriedung ist nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Einfriedungen sind zugelassen und somit auch möglich.

Bei einem Gespräch im Rathaus am 12.10.2015 wurde das Thema Einfriedung, bzw. bestehende Hecke an der Ostseite des Grundstücks Fl.Nr. 117/1 angesprochen. Die Beteiligten einigten sich darauf diese Angelegenheit privatrechtlich zu regeln.

zu 9.)

Nach nochmaliger Abstimmung mit dem kreiseigenen Tiefbau wird die Bauverbotszone noch aktualisiert: (Stellungnahme H. Ried vom 12.11.2015):

„Die Ortsdurchfahrt beginnt in Dienhausen bei der ersten Zufahrt. Dort endet auch die Anbauverbotszone, wenn Innerorts ein Erschließungsbereich besteht, d.h. die angrenzenden Gebäude direkt von der Kreisstraße aus erschlossen werden.

Nach Herstellung der Zufahrt zum geplanten Gebäude an der Kreisstraße beginnt dort die Ortsdurchfahrt und endet das Anbauverbot (rote Linie).

Die südseitig angrenzende landwirtschaftliche Lagerhalle kann m.E. außer Acht gelassen werden.

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen sollten von Landkreis im Einvernehmen mit der Gemeinde entsprechend neu festgesetzt werden.“

Die übermittelte aktualisierte Ortsdurchfahrtsgrenze wird noch in die 24. FNP-Änderung

eingetragen.

Im Bereich nördlich dieser beiden Bezugspunkte wird die Bauverbotszone (Rechtsgrundlage Bayer. Straßen- und Wegegesetz, Art. 23; regelmäßig 15 m außerhalb der Ortsdurchfahrten).

5.0 Abschließendes Ergebnis

Die Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Herr Reiser wird beauftragt, die Begründung hinsichtlich die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain (RP 14 B 11.2.2.01.1) noch zu ergänzen; dabei soll auf das Ortsrandeingrünungskonzept und die dort situierten Ausgleichsflächen hingewiesen werden.

Hinsichtlich des Flächennutzungsplanes sind keine weiteren Bedenken eingegangen, die eine Änderung des Flächennutzungsplans rechtfertigen würden.

Anlagen:

Stellungnahmen §§ 3 II 4 II 24.FNPÄ