

Beschlussvorlage

01/2015/0432

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Federführung: Bauverwaltung | Datum: 23.11.2015 |
| Bearbeiter: Birgit Jost | AZ: 6102-B15-A197 |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|----------------|------------|------------|
| Gemeinderat | 16.12.2015 | öffentlich |

5. Änderung des Bebauungsplanes „Molkereistraße,,; 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 06.10.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 21.10.2015
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 05.11.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 30.09.2015

- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 16.10.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 26.10.2015
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 09.10.2015
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 14.10.2015
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 12.10.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 03.11.2015
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 13.10.2015
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 20.10.2015
- 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 03.11.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 06.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 01.10.2015
- Lechwerke AG, Augsburg, Stellungnahme vom 30.09.2015
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Stellungnahme vom 30.09.2015
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 02.11.2015
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 04.11.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 29.09.2015
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 09.11.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Stellungnahme vom 01.10.2015
- Zeller Erika, Schreiben von Puhle & Kollegen, Rechtsanwälte Partnerschaft GmbH vom 09.11.2015

3.0 Stellungnahmen ohne Äußerungen bzw. Einwände:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, Schreiben vom 06.10.2015
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 05.11.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 30.09.2015
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 16.10.2015
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 09.10.2015
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 14.10.2015
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 12.10.2015
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 13.10.2015
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 20.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 03.11.2015

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 06.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 01.10.2015
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Stellungnahme vom 30.09.2015
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 04.11.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 29.09.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Stellungnahme vom 01.10.2015
- Zeller Erika, Schreiben von Puhle & Kollegen, Rechtsanwälte Partnerschaft GmbH vom 09.11.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 30.09.2015
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 09.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 06.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 01.10.2015
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Stellungnahme vom 30.09.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 129.09.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Stellungnahme vom 01.10.2015

4.0 Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und/oder Einwänden:

4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck, E-Mail vom 21.10.2015

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten merkt an, dass Wald nicht betroffen ist und es folglich auch keine Einwände vom Bereich Forsten gibt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, folgenden Passus aufzunehmen:

„Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landw. Tätigkeit sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 – 22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen.“

Beschluss:

Der empfohlene Passus ist aufzunehmen.

4.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 26.10.2015

Folgendes Schreiben ist von der Telekom eingegangen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Wichtiger Hinweis zu unserem weiteren Vorgehen: Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle, ob die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebietes in Kupfer- oder Glasfasertechnik ausgeführt wird. Die Entscheidung erfolgt mittels einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Als Grundlage hierfür benötigen wir Angaben zu den Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten und Ausbauabschnitten.

Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Datenerfassungsblattes innerhalb der nächsten 10 Arbeitstage. Bitte beachten Sie, dass ohne Angabe dieser Daten kein zeitgerechter Ausbau Ihres Baugebietes erfolgen kann.

Beschluss:

Das Schreiben der Telekom wird zur Kenntnis genommen und ggf. weitere Maßnahmen veranlasst. Die Telekom wird über den Ablauf aller Maßnahmen so früh wie möglich, jedoch spätestens 4 Monate vor Baubeginn, informiert. Das Datenerfassungsblatt ist auszufüllen und an die Telekom zurückzusenden.

4.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 03.11.2015

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 nicht auszugehen ist.

4.4 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. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 der Gemarkung Dienhausen befindet, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Aufgrund des relativ geringen Abstandes zum geplanten Wohngebiet kann eine Beeinträchtigung durch migrierende Deponiegase nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens waren diesbezügliche Gefährdungsabschätzungen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen, die im Gutachten der Kling Consult GmbH, Nr. 1011102 vom 06.07.2015 dokumentiert sind.

An sämtlichen Probennahmestellen finden sich Methan-Befunde von 0,5 bis 0,8 Vol-% in bis zu 70 m Entfernung zur Altdeponie.

Dieses Ergebnis ist gemessen an der erkundeten Deponietiefe von 3,5 m und des CH₄-Gehaltes in der Deponie von 0,5 Vol-% in RKS 1 zunächst nicht plausibel.

Es wird gebeten, zur Genese der peripheren CH₄-Gehalte eine Stellungnahme des Gutachters vorzulegen.

Des Weiteren wird diesbezüglich empfohlen, die im Gutachten realistisch prognostizierten Passiventgasungssysteme im Geltungsbereich zu verorten und in der Planung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Gutachter wird beauftragt eine Stellungnahme zur Genese der peripheren CH₄-Gehalte vorzulegen. Die im Gutachten realistisch prognostizierten Passiventgasungssysteme im Geltungsbereich sind zu verorten und in der Planung zu berücksichtigen.

4.5 Lechwerke AG, Augsburg, Stellungnahme vom 30.09.2015

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 unserer Gesellschaft. Diese bitten wir aus dem beigefügten 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 entsprechende Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Die geplanten Neubauten werden wir nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel anschließen.“

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.

4.6 Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 02.11.2015

Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

„Die geplante Ausweisung eines Wohngebietes (WA; Planungsgebiet ca. 0,6 ha) wurde mit Stellungnahme vom 30.03.2015 beurteilt. Darin wurde festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Auf die Lage des Planungsgebietes im landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain (RP 14 B I 1.2.2.01.1) wurde hingewiesen.

Im Entwurf erfolgten keine landesplanerischen relevanten Änderungen. Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird weiterhin nicht berücksichtigt. Auf Grund des im raumordnerischen Maßstab geringen Umfangs der Neuausweisung und der ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter (überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Verbindung mit Maßnahmen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden jedoch keine Bedenken erhoben.

Gesamtergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumplanung 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 situierten Ausgleichsflächen hingewiesen.

4.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 09.11.2015

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf die Stellungnahme vom 20.04.2015. Diese wurden mit Beschluss vom 20.05.2015 behandelt. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

Nach Abschluss des Verfahrens ist eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.

Beschluss:

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.

4.8 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.

4.9 Zeller Erika, Schreiben von Puhle & Kollegen, Rechtsanwälte Partnerschaft GmbH vom 09.11.2015

Folgendes Schreiben ging am 10.11.2015 ein:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kießling,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeige ich an, dass ich Frau Erika Zeller, Weihertalstr. 21, 86920 Denklingen, anwaltlich vertrete. Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 117/1. Dieses grenzt unmittelbar östlich und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Molkereistraße“ an.

Namens und im Auftrag meiner Mandantin ist hierzu folgende Stellungnahme veranlasst:

1.

Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist die Ausweisung von Baurecht für Wohnbebauung. Diese wird unmittelbar östlich bzw. südlich an das Grundstück meiner Mandantschaft anschließen. Bislang ist dieser Bereich unbebaut. Es steht dabei außer Frage, dass auf die Beibehaltung des derzeitigen Status Quo kein Rechtsanspruch besteht. Allerdings ist die Ausgestaltung des Baurechts und insbesondere die Positionierung der zukünftigen Bebauung mit den privaten abwicklungserheblichen Belangen meiner Mandantin in Einklang zu bringen. Dies gelingt nach meiner rechtlichen Einschätzung mit der vorliegenden Planung nicht: Namentlich das südlich des Grundstücks meiner Mandantin ausgewiesene Baufenster führt in seiner konkreten Ausgestaltung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundstücks meiner Mandantin. Zugelassen wird ein Gebäude mit einer maximalen Ausdehnung von 22 m bei einer Grundfläche von 165 m². Bei Errichtung dieses Gebäudes wird nahezu die gesamte Südseite des Grundstücks meiner Mandantin mit Gebäuden bedeckt sein. Hierdurch entsteht ein sog. „Einmauerungseffekt“, der auch dadurch verstärkt wird, dass an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 35 Grad zugelassen wird sowie auf der Westseite noch eine Doppelgarage vorgesehen ist. Wenn und soweit das

Gebäude im östlich benachbarten Baufenster weiter im Westen errichtet werden sollte, wie dies derzeit (unverbindlich) im Bebauungsplan eingetragen ist, sieht sich meine Mandantin zukünftig auf der gesamten Süd- bzw. Südostseite ihres Grundstückes durch Gebäude „eingefasst“. Der Eindruck wird schließlich dann noch verstärkt durch die unmittelbar östlich vorgesehene Bebauung, welche ebenfalls im Rahmen deren Realisierung weiter nach Westen rutschen kann. Die entsprechende Baugrenze weist lediglich einen Abstand von 3 m zum Grundstück meiner Mandantin auf. Meine Mandantin hatte in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister, sowie der Eigentümerin der Fl.-Nr. 117 sowie deren Käufern bereits mitgeteilt, dass aus Sicht meiner Mandantin die oben beschriebene Konfliktlage durch eine Verschiebung des südlich geplanten Gebäudes um 5 m nach Westen herbeigeführt werden könnte. Seitens der Eigentümerin der Fl.-Nr. 117 bestand lediglich Bereitschaft, das Gebäude um 2,50 m nach Westen zu verschieben. Dies ist allerdings im Hinblick auf den oben beschriebenen „Einmauerungseffekt“ und den dadurch bewirkten Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht ausreichend. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass hier im Rahmen der Abwägung die Belange der Eigentümerin der Fl.-Nr. 117 mit keinem größerem Gewicht einzustellen sind, wie die Belange meiner Mandantin. Es sind darüber hinaus auch keine gewichtigen städtebaulichen Gründe erkennbar, welche für die Ausweisung eines entsprechend groß dimensionierten Baurechts an dieser Stelle sprechen. Sowohl das Gebäude meiner Mandantin als auch die übrige Bebauung im Erweiterungsbereich weist deutlich kleinere Kubaturen auf. Insofern weicht auch die Ausweisung eines Doppelhauses südlich des Grundstücks meiner Mandantschaft von der übrigen Struktur des Bebauungsplans ab. Sie führt zu einer - im Ortseingangsbereich nicht üblichen - Verdichtung. Dagegen würde meine Mandantin letztlich auch nichts einwenden, wenn und soweit zumindest die Position dieser Doppelhausbebauung im entsprechenden Umfang von 5 m nach Westen verschoben werden würde. Bei entsprechend geschickter Anordnung der Stellplätze müsste nach meiner Einschätzung nach wie vor ein Gebäude in der angedachten Größe dennoch möglich sein. Für den Bauherrn erfolgt hieraus somit keine Einschränkung seines Baurechts. Für meine Mandantin hingegen ergibt sich aus der Verschiebung eine deutliche Verbesserung der Situation. Der dadurch geschaffene Freiraum vermindert den eingangs beschriebenen „Einmauerungseffekt“.

Meine Mandantin kann diesen im Übrigen auch nicht durch Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück abmildern, zumal die Ausrichtung des Wohnhauses meiner Mandantin hinsichtlich der maßgeblichen Aufenthaltsräume (Esszimmer, Wohnzimmer und Küche) nach Süden bzw. Südosten erfolgt ist und auch der erst unlängst aufwendig neugestaltete Garten sich auf diesen Bereich konzentriert.

Ich beantrage insofern für meine Mandantin, für den südlichen Bauraum eine Baugrenze auch auf der Ostseite festzulegen, welche die Position der Bebauung in diesem Baufenster um 5 m nach Westen im Vergleich zu den im aktuellen Bebauungsplan eingezeichneten Gebäuden festlegt. Parallel hierzu ist zusätzlich in Verlängerung der Baugrenze auf der Westseite der nordöstlichen Bauparzelle eine Baugrenze auch für die südwestliche Bauparzelle festzulegen, um zu verhindern, dass das dort zu errichtende Gebäude seinerseits nach Westen rückt.

2.

Darüber hinaus regen wir dringend an, eine eindeutige Regelung hinsichtlich der Standorte der Nebenanlagen zu treffen. Bislang kann dem Bebauungsplan nicht mit hinreichender Sicherheit entnommen werden, ob sämtliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Einerseits werden durch entsprechendes Planzeichen zwar Standorte für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen definiert. Diese sollen nur innerhalb der Flächen „gern. B3 und B4“ zulässig sein. Andererseits enthält Ziff. 22 der Satzung eine Regelung, wonach Nebenanlagen außerhalb

der Baugrenzen mit einer Grundfläche von max. 10 m² und bis zu 2,30 m Wandhöhe zulässig sind. Die Regelungen widersprechen sich insofern. Für den Bereich des südlich des Grundstücks meiner Mandantschaft ausgewiesenen Bauraums schließlich sind in der Planzeichnung Garagen als Vorschlag eingetragen. Hier fehlt dann allerdings das entsprechende Planzeichen gem. B.4.

3.

Darüber hinaus halten wir es für zwingend erforderlich, dass im Bebauungsplanbereich die Abstandsflächenvorschriften der BayBO angeordnet werden. Bislang enthält der Bebauungsplan keine entsprechende ausdrückliche Regelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Damit könnten auf Grundlage der derzeitigen Bebauungsplanfassung Gebäude auf der Süd- bzw. Ostseite des Grundstücks meiner Mandantin errichtet werden, welche die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO nicht einhalten. Der Bauherr muss dann nämlich nur die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachneigung einhalten. Auch die Festsetzung in B.15 zur maximal zulässigen Wandhöhe bringt hier keine Konfliktlösung, da die Wandhöhe den unteren Bezugspunkt mit dem Erdgeschossfußboden festlegt, die Höhe des Erdgeschossfußbodens selbst jedoch nicht festgesetzt wird. Damit kann der Keller des Gebäudes bis zur Grenze der Vollgeschosseigenschaft aus dem Boden ragen und hierauf dann die Wandhöhe mit 5,75 m aufgebaut werden, was im Gesamtergebnis zu einer Wandhöhe von 7 bis 8 m führen kann. Der Bebauungsplan sieht dann lediglich einen Grenzabstand von 3 m auf der Ostseite des Grundstücks meiner Mandantschaft vor bzw. von 5 m auf der Südseite, so dass in keinem Fall die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 4 BayBO eingehalten wären. Der Bebauungsplan führt damit im Ergebnis zu einer Verkürzung der sich nach der BayBO ergebenden Abstandsflächen. Eine solche Verkürzung unterliegt nach der ständigen Rechtsprechung des BayVGh sehr strengen Voraussetzungen und bedarf besonderer städtebaulicher Gründe, die ich vorliegend nicht im Ansatz erkennen kann. Verschärft wird die Konfliktlage dadurch, dass die Gebäude, wie bereits ausgeführt, auf die sensible Süd- bzw. Ostseite des Grundstücks meiner Mandantin heranrücken und damit die abstandsflächenrechtlichen Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, Brandschutz sowie dem sozialen Wohnfrieden erheblich beeinträchtigt werden. Wir halten es vor diesem Hintergrund für unumgänglich, dass im Bebauungsplan die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO angeordnet wird.

4.

Schließlich ersuchen wir darum, die Verlegung von Versorgungsleitungen im Baugebiet nur unterirdisch zuzulassen, wie dies allgemein üblich ist und auch von der LEW selbst in deren Stellungnahme vom 17.03.2015 mitgeteilt wurde. Seit kurzem befindet sich direkt auf der Südseite des Grundstücks der Mandantschaft ein Strommast, dessen Leitung über das Grundstück der Mandantschaft verläuft und der der Versorgung des künftigen Baugebiets dienen soll. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Leitung entgegen der Aussage der LEW nicht auch unterirdisch verlegt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
G. Guggemos
Rechtsanwalt für Verwaltungsrecht

Beschluss:

Die Punkte 1 – 4 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung wie folgt

bewertet:

zu 1.)

Die zusammenhängenden Bauräume werden im Bereich der Fl.Nr. 117/1 bzw. südlich der Fl.Nr. 117 getrennt. Für das an der Weihertalstraße geplante Gebäude wird das Baufenster in Ost-West-Richtung mit 16 m vermaßt, an der nördlichen Baugrenze wird sodann 6 m als Grenzabstand eingetragen. Damit wird hier bei einer max. Wandhöhe von 5,75 m die ganze Abstandsfläche eingehalten.

Die Baugrenze der nordwestlichsten Parzelle direkt östlich der Fl.Nr. 117/1 wird vergrößert und mit 5 m vermaßt. Für die Realisierung des dort geplanten Bauvorhabens ist dies unproblematisch.

zu 2.)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. Festsetzung B.3 und B.4 nur innerhalb der Flächen gem. B.3 und B.4 zulässig. Am Ende dieser Regelung wird noch auf B.22 verwiesen.

In Ziff. B.22 wird noch sinngemäß ergänzt, dass davon ausgenommen ist eine bauliche Nebenanlage bis 10 qm Grundfläche und bis zu 2,30 m Wandhöhe ist, um z.B. für Holzlegen und Gartengerätehäuschen im Hinblick auf die ländliche Bebauung und die bekannten Wünsche zusätzliche Möglichkeiten zu schaffen. Nachbarbelange werden damit nach Auffassung der Gemeinde nicht erheblich beeinträchtigt. Um Probleme zu vermeiden, wird die Länge derartiger Anlagen noch begrenzt auf max. 4 m.

zu 3.)

In Ziff. B.3 „Baugrenzen wird noch ergänzt; die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Darüber hinaus wird noch aufgenommen:

„Die Oberkante des Fertigfußboden-Erdgeschosses darf max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Zufahrtsseite) liegen.“

zu 4.)

In der Bebauungsplansatzung wird unter Festsetzungen noch ergänzt:

„Versorgungsleitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu führen.“

1.10 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 Dorfgebiets, 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. Ist 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 5. Bebauungsplanänderung 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 Grundstücksgrößen 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 im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung „Molkereistraße“ gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

zu 4.)

Grundsätzlich ist betreffend die sog. eineinhalbgeschossige Bebauung anzumerken, dass das Baurecht eine 1,5 geschossige Bauweise nicht kennt. Auch die bereits bestehende Bebauung ist laut Definition von § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 7 BayBO 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.

(*Definition Vollgeschosse: Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.)

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 sind für das kurzzeitige Abstellen der Mülltonnen ausreichend öffentliche (Verkehrs-) Flächen am Beginn der Weihertalstraße vorhanden.

Im Bereich südlich der Einmündung Talblick in die Weihertalstraße wird der Geltungsbereich von Süden her so erweitert, dass eine kleine öffentliche Teilfläche Fl.Nr. 5/6 nördlich der Zufahrt Fl.Nr. 117/1 und noch alternativ nördlich Talblick außerhalb des Sichtdreiecks als temporärer Standort für Müllgefäße festgelegt werden kann. Die Zufahrt 117/1 wird beachtet.

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/PKW bzw. LKW/Pkw

noch möglich sind.

zu 8.)

Ein Verzicht auf Einfriedung ist nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Einfriedungen sind gem. Ziff. B.20 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 5. Bebauungsplanänderung eingetragen.

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

5.0 Weitere Änderungen in Abstimmung mit der laufenden tiefbautechnischen Planung (IB Kummer, Kaufering)

Folgende Änderungen sind am Vorentwurf des Bebauungsplans noch vorzunehmen:

- a) In Verlängerung des Erschließungsstiches wird im Süden durchgehen ein 5,50 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schneeablagerung“ festgelegt.
- b) Die beiden betroffenen Südgrundstücke werden flächengleich nach Süden angepasst.
- c) Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.
- d) In Ziff. B.13 (= öffentliche Verkehrsfläche) wird noch ergänzt: „...; Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie veränderbar.“
- e) Im Bereich der kleinen Wendefläche wird am Nordwestbereich ein Planzeichen für Abwasser gem. Ziff. 7 „Abwasser (Steuerschrank Pumpe)“ aufgenommen und in der Legende erläutert.
- f) An der Weihertalstraße werden die dort vorgesehenen Flächen für Garagen noch als Ga/St (= Stellplätze) bezeichnet. Damit kann flexibel auf die evtl. Anforderungen der Bauverbotszone Kreisstraße reagiert werden.
- g) Im Bereich südlich der Einmündung Talblick in die Weihertalstraße wird der Geltungsbereich von Süden her so erweitert, dass eine kleine öffentliche Teilfläche Fl.Nr. 5/6 nördlich der Zufahrt Fl.Nr. 117/1 als temporärer Standort für Müllgefäße festgelegt werden kann
(ggf. Problem: Sichtdreieck Weihertalstraße / Talblick; Alternativlösung: Talblick/Einmündung nördlich außerhalb Sichtdreieck).

h) Der nördliche zu pflanzende Baum entfällt, da hier ein geplanter Kanal verläuft.

Beschluss:

Die Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und werden gemäß den o. a. Festlegungen des Gemeinderats in die bestehende Planung eingearbeitet. Es ist deshalb ein erneutes Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Stellungnahmen §§ 3 II 4 II 5. Änderung des Bebauungsplanes Molkereistraße