

Gemeinde Althegnenberg



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

12. Sitzung des Gemeinderates Althegnenberg

vom 5. Dezember 2024
Sitzungssaal der Gemeinde Althegnenberg

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Rainer Spicker

Schriftführerin:

Anita Schieb

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

Gremiumsmitglieder:

Zweiter Bürgermeister Ludwig Schmid
Dritter Bürgermeister Peter Neubauer
Andreas Birzele
Manfred Christoph
Barbara Czekalla
Marcus Drexl
Maria-Anna Dunkel
Ludwig Neuner
Leonhard Oswald
Alexander Rasch
Benedikt Wex

Bemerkung:

ab 19:30 Uhr (zu Top 4)

Entschuldigt sind

Janine Beier-Seifert
Sebastian Fröhlich
Norbert Scholz

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2024
TOP 3.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 4.	Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ in der Gemeinde Althegnenberg Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss
TOP 5.	Erneute Vorlage Grundsteuerreform; Neuerlass einer Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)
TOP 6.	Erweiterung der bestehenden Agri-Photovoltaikanlage auf den Flurstücken 145, 194 und 192/2 der Gemarkung Althegnenberg
TOP 7.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Herr [REDACTED] meldet sich zu Wort und fragt nach dem Sachstand zu den üblicherweise von ihm angesprochenen Themen.

1. Bgm. Spicker gibt wie folgt Auskunft:

Druckleitung für den Anschluss der Kläranlage:

Wie bereits erwähnt, wurde uns vom Wasserwirtschaftsamt angeraten, den Zuwendungsantrag für die Förderung der geplanten Verbundleitung zum AZV Obere Paar erst nach Veröffentlichung der neuen RZWas 2025 beim WWA München zu stellen, da nach der neuen Richtlinie ab 2025 von einer höheren Förderung von Verbundleitungen auszugehen ist.

Nächste Woche findet ein Termin statt mit dem Straßenbauamt Eichstätt bezgl. der geplanten Maßnahme an der B2, welche das Straßenbauamt anfangs sehr kritisch sah, nun aber kompromissbereit erscheint.

Die letzten Grunddienstbarkeiten sind verhandelt, aber solange keine Zuschusszusage vorhanden ist, kann nichts weiter beauftragt werden. Im April 2025 kommt neue RZWas-Richtlinie raus und dann sehen wir weiter.

Hochwasserschutz:

Hierzu ist für nächste Woche Dienstag ein Abstimmungstermin mit [REDACTED] vom Wasserwirtschaftsamt geplant. Es wird eine Neuberechnung der Hochwasserschutzgebiete für Althegnenberg und Hörbach geben und aus diesen Ergebnissen werden dann weitere Maßnahmen abgeleitet.

Alte Schule Hörbach:

Die Baugenehmigung haben wir am 30.11.2024 bekommen. Wir gehen zuerst das Feuerwehrhaus an, weil das elementar wichtig ist für ein neues Fahrzeug (ohne eine passende Halle gibt es keinen Zuschuss für die Anschaffung des Fahrzeugs). Die Anschaffung eines neuen Fahrzeugs ist dringend nötig. Es wird zwei Jahre dauern, bis es dann letztendlich da ist. Die Kosten werden sich auf ca. 300.000,- Euro belaufen.

Ortsmitte Althegnenberg:

Hier gibt es keinen neuen Stand. Der Investor sieht bei den momentan Gegebenheiten keine Chance zu bauen. Zudem verlangt ein Grundstücksbesitzer einen horrenden Preis.

Brandschutz Sportzentrum Althegnenberg:

Zur Ertüchtigung fehlen uns die finanziellen Mittel. Die Kommunalaufsicht hat abgeraten, hier auch nur einen Cent auszugeben, da es sich nicht um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde handelt. Ich habe den Landrat gebeten, uns nicht nur mit einer hohen Kreisumlage zu piesacken, sondern dann auch im Bedarfsfall den Rücken zu stärken und ein Auge zudrücken, wenn das Thema auf den Tisch kommt.

Feuerwehrhaus Althegnenberg Neubau:

Am bestehenden Haus ist einiges geregelt: Das Kommandantenbüro wird in den Container ausgelagert und das ehemalige Kommandantenbüro zur Damenumkleide umfunktioniert. Die Atemschutzwerkstatt ist ausgelagert. Für die Werkstatt wird eine mobile Lösung in der FW-Fahrzeughalle umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan für das neue Grundstück wird vorangetrieben, das Umweltgutachten wird beauftragt. Der Neubau ist in den Haushaltsplanungen bei 2030 angesiedelt, vorher gilt es andere Dinge anzugehen.

Tempo 30 in Hörbach:

Es wurden Transparente angebracht und eine zusätzliche Geschwindigkeitsanzeige angeschafft. Wir sind dran, da muss nicht immer wieder drauf verwiesen werden.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2024

Sachvortrag:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2024 in allen Teilen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

Es sind keine Beschlüsse bekanntzugeben.

TOP 4. Bauleitplanung; Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ in der Gemeinde Althegnenberg Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Auf Vorschlag von Gemeinderatsmitglied [REDACTED] gibt 1. Bgm. Spicker für die eigens zu diesem Top erschienenen Zuhörer zum Sachverhalt vor jeder Abstimmung eine kurze Erläuterung, liest aber nicht den gesamten Sachvortrag vor, welcher den Gemeinderatsmitgliedern mit Sitzungsladung zugegangen ist.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der Bauverwaltung wurden insgesamt **37 Behörden**, Träger öffentlicher Belange bzw. anerkannte Vereinigungen des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG) elektronisch um Stellungnahme in der Zeit bis 18.10.2024 (E-Mail vom 11.09.2024) gebeten.

21 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange etc. haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. haben mitgeteilt, dass sie nicht zuständig sind:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Immobilien Freistaat Bayern
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Katholisches Pfarramt
- Staatliches Schulamt FFB
- Kreisjugendring FFB
- Bayerischer Bauernverband

- Telefónica Germany
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Energie Südbayern
- Landesbund für Vogelschutz
- Kreisheimatpflegerin
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
- Amt für Ländliche Entwicklung
- REMONDIS GmbH & Co.KG
- Freiwillige Feuerwehr Althegnenberg
- Abt. III/1 Bauamt der VG Mammendorf
- Abt. IV/2 Ordnungsamt/Straßenverkehrsamt der VG Mammendorf
- Abt. II/1 Kämmerei der VG Mammendorf
- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub
- Zweckverband zur Wasserversorgung Adelburggruppe, Schreiben vom 18.09.2024

4 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange etc. haben keine Einwände vorgebracht

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 14.10.2024
- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 08.10.2024
- Industrie- und Handelskammer München, Schreiben vom 17.10.2024
- bayernets GmbH, Schreiben vom 13.09.2024

4 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange etc. (insbesondere Erschließungsträger) haben Einwände und Hinweise vorgebracht, die auf Ebene des Bauvollzuges (Erschließungsplanung, Bodenordnung, Bauantrag, Nutzung etc.) zu berücksichtigen sind:

1. Bayernwerk AG, Schreiben vom 08.10.2024
2. Deutsche Telekom, Schreiben vom 13.09.2024 und 24.10.2024
3. Landratsamt Fürstenfeldbruck Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 10.10.2024
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 09.10.2024

7 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange etc. haben Einwände, die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind, vorgebracht:

1. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 18.10.2024
2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.10.2024
3. Wasserwirtschaftsamt München, Formblatt vom 30.09.2024
4. Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 17.09.2024
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.10.2024
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 16.10.2024
7. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 07.10.2024

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung:

Mit Bekanntmachung vom 10.09.2024 wurde in der Zeit vom 13.09.2024 bis 18.10.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es liegen zwei Stellungnahmen vor.

II. Beschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die Einwände und Hinweise vorgebracht haben, die auf Ebene des Bauvollzuges etc. berücksichtigt werden können:

1) Bayernwerk AG vom 08.10.2024 mit Plan im Maßstab von 1:1000 vom 09.10.2024

*gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.*

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

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

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

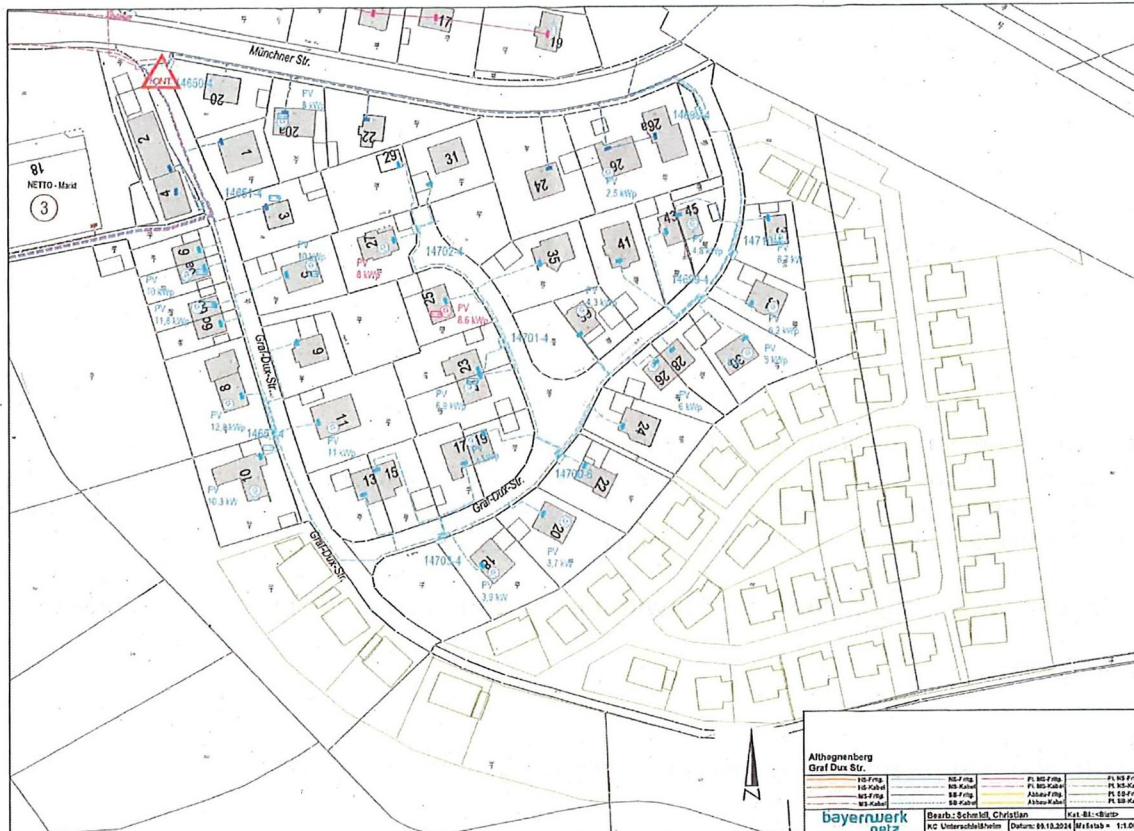
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur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

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich Niederschlagswasserrückhaltebecken eingeplant werden.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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



Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen; nachweislich des angehängten Planes ist keine bestehende Leitung durch den Geltungsbereich betroffen. Entsprechend der Festsetzung Ziffer B 7.2 sind die der Versorgung mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen in der „öffentlichen Grünfläche“ und damit auch im Bereich des Kinderspielplatzes bzw. im Begleitgrün nördlich der Fläche der Niederschlagswasserrückhaltung allgemein zulässig. Die weiteren Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt und sind im Bauvollzug zu beachten. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11:0

2) Deutsche Telekom 13.09.2024, 24.10.2024

das Vorhaben „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ wird sehr wahrscheinlich auf FTTH (Glasfaser) entschieden. Es fehlt nur noch die ultimative Rückmeldung der Regio-Expertenrunde. Zum Bauleitplanverfahren bekommen Sie zudem innerhalb der gesetzten Frist eine entsprechende Stellungnahme.

Deutsche Telekom 24.10.2024

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:

Durch die o.a. Planung werden die **Belange der Telekom zurzeit nicht berührt**. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Die Stellungnahmen der Telekom werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11:0

3) Landratsamt Fürstenfeldbruck Brandschutzdienststelle 10.10.2024

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabentransferung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser, (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG und [sic]) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn/den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

- (1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder 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).

- (2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden.

Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

²Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmlösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmlösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitem bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können, (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten/zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zu den gemeindlichen Feuerwehren werden zur Kenntnis genommen. Diese sind unabhängig der Regelungen eines Bebauungsplanes zu klären. Die Freiwillige Feuerwehr Althegnenberg wurde formell beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor. Die Gemeinde sieht die Freiwillige Feuerwehr Althegnenberg als gut aufgestellt und gut ausgerüstet. Durch die festgesetzte Höhenentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass kein Hubrettungsfahrzeug notwendig ist. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zu den Verkehrsflächen und der Zugänglichkeit werden zur Kenntnis genommen und sind, soweit nicht bereits in der Begründung (Ziffer 6.5 Vorbeugender Brandschutz) ausgeführt, im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der

Baugenehmigung (Art. 60 BayBO) zu beachten. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 [BayFwG] die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung.

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen. Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

Die pauschalen Ausführungen der Brandschutzdienststelle zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Der in der Begründung unter Ziffer 6.3 dritter Spiegelstrich angenommene Grundschutz von 48 m³/h kann zukünftig über mehrere Stunden durch das Trinkwassernetz der Gemeinde Althegnenberg bezogen werden, die als Gastmitglied das Trinkwasser vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe bezieht. Die weiteren Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt und sind im Bauvollzug zu beachten. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11:0

4) Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH E-Mail vom 09.10.2024 (15:23)

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.09.2024.

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

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.09.2024.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Die Stellungnahme der Vodafone wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Hierzu ist auch ein Spartengespräch vorgesehen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11:0

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln sind:

1) Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 18.10.2024

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurden vor allem Ergänzungen immissionsschutz- und wasserrechtlicher Art vorgenommen.

(1) Ortsplanung

Da die Planung gegenüber dem Planstand vom 11.02.2021 (§ 13b i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) ortsplanerisch unverändert ist, bestehen hinsichtlich der Größe des Plangebietes sowie bzgl. der angedachten Struktur weiterhin Bedenken. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.05.2021.

Die Stellungnahme zur Ortsplanung vom 17.05.2021 lautete wie folgt:

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen hinsichtlich der Größe des Plangebietes sowie bzgl. der angedachten Struktur weiterhin Bedenken.

Bei Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper sollten städtebauliche Kriterien, wie Lage (Ortsrand) und Topographie stärker berücksichtigt werden als aktuelle Bauwünsche (gem. Abwägung vom 18.06.2020, S. 91). Zur ortstypischen Abrundung des Ortsrandes empfehlen wir nach wie vor, traufständige Baukörper festzusetzen und Zeltdächer (sog. Toskana-Häuser) auszuschließen. Auch von der Zulassung des Gebäudetyps F im neu unterteilten Baugebiet WA 4 ist aus ortsplanerischer Sicht dringend abzuraten, da Wandhöhen von bis zu 6,3 m und ortsbilduntypische flach geneigte Dächer der sensiblen Ortsrandlage nicht gerecht werden.

Zur Vermeidung von Flächenbevorratung und Entstehung von Baulücken wird weiterhin empfohlen geeignete Maßnahmen, wie z.B. Baugebot und abschnittsweise Realisierung zu ergreifen.

Diese wurde teilweise in der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2020 wie folgt beschlussmäßig behandelt:

Aus Sicht der Gemeinde wird hierzu folgendes festgestellt:

Wie bereits in der Begründung ausgeführt, befinden sich die im Gemeindegebiet vorhandenen unbebauten Grundstücke in privatem Eigentum. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft stehen die Flächen dem Markt grundsätzlich nicht zur Verfügung. In der gesamten Region besteht hingegen dringender Wohnraumbedarf. Zudem liegt Althegnenberg an der Hauptentwicklungsachse München - Augsburg mit einem Haltestellenpunkt der Bahn. Um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, konnte die Gemeinde Althegnenberg in diesem Bereich Grundstücksflächen erwerben und möchte diese nun als Baugrund für bezahlbaren Wohnungsraum, auch für die einheimische Bevölkerung, zur Verfügung stellen. Der fast schon sprunghafte Anstieg der Baulandpreise in den letzten Jahren zeigt, dass offensichtlich das Angebot an Bauland deutlich niedriger ist als die Nachfrage.

In den „Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)“ vom 02.07.2019 wurde u.a. folgendes festgehalten:

„Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen.“

Wie bereits erwähnt, stehen der Gemeinde im Innenbereich jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung, so dass nur eine Entwicklung nach Außen möglich ist.

Zur Angemessenheit der geplanten Größe des Baugebiets wird anhand von Datengrundlagen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung folgendes festgestellt:

In den Jahren 2009 bis 2018 betrug der Wanderungssaldo (Zuwanderung) für die Gemeinde Althegnenberg jährlich ca. 20 Einwohner und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung ca. 3 Einwohner. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2018 bis 2030 wird entsprechend einer hilfsweise vom Land Baden-Württemberg herangezogenen Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise mit 0,3 % Wachstum pro Jahr und damit mit ca. 6 Einwohner ermittelt.

Legt man die im Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,90 % als unteren Wert zugrunde sieht die Gemeinde einen oberen Wert für das mittlere zensusbereinigte Bevölkerungswachstum von bis zu **1,24 % als Entwicklungsziel (Entwicklung von 2009-2018)** vertretbar.

Folglich würde dies eine **jährliche Zunahme von ca. 20 – 27 Einwohnern** und damit für das Jahr **2030 eine Bevölkerungszahl von ca. 2.254 bis 2.346 Einwohnern**, dass einem **Wachstum von ca. 250 bis ca. 351 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2018 (mit 2.024 Einwohnern)** entsprechen.

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht **ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2030 für ca. 125 bis ca. 175 Einwohner.**

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen; und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.

So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 20 bis 29 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf für zusätzlich ca. 103 bis ca. 145 Einwohner der Gemeinde für 3 Jahr 7 Monate bis 7 Jahre 3 Monate decken.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ergibt sich von 2018 bis 2030 ein Bauflächenbedarf von ca. 6,06 ha. Abzüglich der vorhandenen Darstellung des Flächennutzungsplanes von ca. 2,91 ha ergibt einen Bedarf von ca. 3,15 ha. Die geplante Neuausweisung mit einer Fläche von ca. 2,10 ha deckt lediglich 2/3 des Bedarfes.

Die Gemeinde ist folglich überzeugt, dass die Neuausweisung von Bauland in dieser Größe mit einer nachhaltigen und organischen Siedlungsentwicklung jedenfalls vereinbar ist.

An der Planung wird deshalb festgehalten.

Aufgrund der langen Planungshistorie müssen, wie in der Begründung unter Ziffer 9.1.4 ausgeführt die statistischen Werte angepasst werden:

- 0,69% als unterer Wert und 1,31% als Entwicklungsziel (Entwicklung von 2009-2018)
- jährliche Zunahme von ca. 15 - 30 Einwohnern
- für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszahl von ca. 2.270 bis 2.405 Einwohnern
- ein Wachstum von ca. 167 bis ca. 326 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2023 (mit 2.111 Einwohnern) entspricht
- ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2033 für ca. 83 bis ca. 163 Einwohner.
- bei einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 15 bis 30 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf für zusätzlich ca. 106 bis ca. 148 Einwohner der Gemeinde für 3 Jahre 2 Monate bis 9 Jahre 10 Monate decken.

Trotz der Änderung der Zahlenwerte ergeben sich keine Erkenntnisse, die einer grundsätzlichen Neubewertung bedürfen, sodass die Gemeinde an den Ausführungen festhält. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Gegen die empfohlene abschnittsweise Bebauung spricht, dass die Bildung von Abschnitten wegen des Fehlens einleuchtender Gliederungsgesichtspunkte willkürlich erscheint und dass bei derartigen Zwischenlösungen die Erschließungsmaßnahmen wesentlich aufwändiger und ungünstiger sind als bei einer einheitlichen Überplanung des gesamten Bereichs. Im Übrigen kann die Gemeinde mit einer gezielten Vergabe der Baugrundstücke eine organische Entwicklung selbst steuern.

Änderungen sind daher nicht veranlasst.

Erkenntnisse, die einer grundsätzlichen Neubewertung bedürfen sind nicht erkennbar, sodass die Gemeinde an den Ausführungen festhält. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Der Gemeinde ist bewusst, dass ein Neubaugebiet am Ortsrand bei bewegtem Gelände grundsätzlich sichtbar sein wird und Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit sich bringt.

Um die Auswirkungen in vertretbarem Maße zu halten, wird unmittelbar am Ortsrand nur der Haustyp E + D zugelassen, bei dem der Dachanteil größer als der Fassadenanteil ist. Zudem erfolgt eine Ortsrandeingrünung mit zweireihiger Heckenpflanzung. Eine zwingende Festsetzung traufständiger Baukörper am Ortsrand kann städtebaulich nicht hergeleitet werden, nachdem bei geneigtem Gelände die Baukörper in der Regel parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet werden.

Das geplante Neubaugebiet ist nur vom Radweg aus Haspelmoor kommend sowie über die Ortsverbindungsstraße von Hörbach her einsehbar. Von Hörbach kommend stellt das Biotop am Finsterbach bereits eine natürliche Eingrünung dar. Eine negative Fernwirkung ist folglich nicht gegeben.

Aus den genannten Gründen ist die Gemeinde der Überzeugung, dass sich die negativen Auswirkungen des geplanten Baugebiet auf das Orts- und Landschaftsbild in vertretbaren Grenzen halten.

An der Planung wird daher festgehalten.

Zudem wurden in der Gemeinderatssitzung vom 08.12.2022 die Bedenken wie folgt beschlussmäßig behandelt:

Die Bedenken des Landratsamtes hinsichtlich der Größe des Plangebietes sowie bzgl. der angedachten Struktur werden zur Kenntnis genommen.

Die ausschließliche Festsetzung von E+D-Gebäude im Teilgebiet WA 2 und die alternative Zulässigkeit von II-geschossigen Gebäuden im Teilgebiet WA 4, die optional auch Walm- oder Zeltdächer erhalten können, stellt aus Sicht der Gemeinde einen ortsplanerisch vertretbaren Kompromiss zwischen einer verträglichen Ortsrandrandgestaltung und den Interessen künftiger Bauwerber sowie dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

Zudem entfaltet der östliche Rand des Baugebietes (WA 4) wesentlich weniger Fernwirkung als der südliche Rand (WA 2) und ist außerdem durch die Bahnlinie samt Lärmschutz negativ geprägt.

Eine abschnittsweise Realisierung des Baugebiets ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich.

Bei der Vergabe der Baugrundstücke durch die Gemeinde sollen Bauverpflichtungen vertraglich vereinbart werden.

Erkenntnisse, die einer grundsätzlichen Neubewertung bedürfen sind nicht erkennbar, sodass die Gemeinde an den Ausführungen festhält. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Ortsplanung werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

ab dieser Abstimmung ist GR-Mitglied [REDACTED] anwesend

(2) Erschließung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB sollte die Versiegelung durch Verkehrsflächen weiterhin auf das Notwendigste reduziert werden.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend Ziffer 7.6 örtliche Verkehrsfläche der Begründung ist die Dimensionierung der Verkehrsfläche für das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) so gewählt, dass sie die Benutzung der Straße für Rettungs-, Müll-, Bau- und Lieferfahrzeuge gewährleistet. Die Gemeinde erachtet die sachgerecht gewählten Straßenraumbreiten für erforderlich. Dem Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB), hier der Erreichbarkeit der Baugrundstücke mit Rettungsfahrzeugen, wird der Vorrang vor dem sparsamen Umgang mit Grund (§ 1a Abs. 2 BauGB) eingeräumt und an der Planung festgehalten. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

(3) Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Zu den Festsetzungen B 2.1 und B 5.1, sowie B 2.11 bleiben unsere Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 17.05.2021 aufgrund unveränderter Planung aufrechterhalten.

Die Stellungnahme zur Festsetzung B 2.1 (Grundflächenzahl), wohl gemeint B 4.1 (Baugrenzen) vom 17.05.2021 lautete wie folgt:

Die parzellenübergreifenden Baufenster werden in Kombination mit der Festsetzung einer GRZ vor dem Hintergrund verfahrensfreier Grundstücksteilungen als zu großzügig bewertet. Die Realisierung von unangemessen großen Baukörpern sollte durch geeignete Festsetzungen verhindert werden. Bezogen auf die angedachte Baustruktur wäre die Festsetzung absoluter Größen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GR, WH, FH) vor allem auch im Hinblick auf den Bauvollzug sinnvoller.

Diese wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2020 wie folgt beschlussmäßig behandelt:

Im sensiblen Hangbereich südlich der Graf-Dux-Straße (WA 1) werden die überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund städtebaulicher Erfordernisse baugrundstücksbezogen festgesetzt. Für die übrigen Bereiche wird hierfür jedoch keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen. Die Grundstücke werden im Baulandumlegungsverfahren gebildet. Bis auf die Flächen im WA 1 (ca. 750 m² Größe) sind Parzellen in einer Größenordnung von ca. 400 -570 m² geplant. In der Folge sind die vom Landratsamt unangemessen großen Baukörper nicht zu befürchten.

Die Gemeinde hält an diesem Beschluss fest, wobei zu ergänzen ist, dass im Rahmen der Festsetzung eines Einzelhauses (nicht gleich Einfamilienhaus) auch kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen können. Diese können sich, je nach Eigentumsverhältnissen, auch über zwei Grundstücke ausdehnen und so zu vereinzelt größeren Baukörpern führen. Die Gemeinde sieht dies als hinnehmbar, da durch entsprechende Pflanzvorgaben eine ausreichende Ortsrandeingrünung festgesetzt ist, die das Baugebiet harmonisch in das neu geschaffene Landschaftsbild einbindet. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Die Stellungnahme zur Festsetzung B 2.11 (Gebäudetyp F) damals B 2.9 vom 17.05.2021 lautete wie folgt:

Zu B 2.9:

Es wird darauf hingewiesen, dass das WA 4 den Ortsrand darstellt. Insbesondere im Hinblick auf das flach geneigte Dach sowie die Außenwandhöhe sollte der Gebäudetyp F hier wieder ausgeschlossen werden (siehe auch Ortsplanung).

Entgegen unserer Auffassung, dass der ortsbilduntypische Gebäudetyp F zumindest am Ortsrand ausgeschlossen werden sollte, weisen wir darauf hin, dass lt. Gemeinderatsbeschluss vom 11.02.2021 im WA 4 (Haus 1 bis 7) ausschließlich der Gebäudetyp F zulässig sein soll.

Zu B 2.9 i.V.m. B 13.2.4:

Die Zulässigkeit von Zeltdächern sollte nach wie vor überdacht werden (siehe auch Ortsplanung).

Diese wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.12.2022 wie folgt beschlussmäßig behandelt:

Die Hinweise, dass der Gebäudetyp F am Ortsrand ausgeschlossen werden sollte und dass im WA 4 ausschließlich der Gebäudetyp F zulässig sein soll (lt. Gemeinderatsbeschluss vom 11.02.2021) werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Gebäudetyps F im Bereich WA 4 wird auf die Beschlussfassungen vom 18.06.2020 und auf die heutige Beschlussfassung zur Ortsplanung verwiesen.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.02.2021 wurde beschlossen, dass der Gebäudetyp F für die Häuser 1-7 gelten soll. Es wurde jedoch nicht beschlossen, dass hier ausschließlich dieser Gebäudetyp zulässig ist. Folglich sollen im Baugebiet WA 4 wahlweise die Gebäudetypen S und F möglich sein.

Diese wurde in der Gemeinderatssitzung am 18.06.2020 wie folgt beschlussmäßig behandelt:

Der Gemeinde ist bewusst, dass ein Neubaugebiet am Ortsrand bei bewegtem Gelände grundsätzlich sichtbar sein wird und Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit sich bringt.

Um die Auswirkungen in vertretbarem Maße zu halten, wird unmittelbar am Ortsrand nur der Haustyp E + D zugelassen, bei dem der Dachanteil größer als der Fassadenanteil ist. Zudem erfolgt eine Ortsrandeingrünung mit zweireihiger Heckenpflanzung. Eine zwingende Festsetzung traufständiger Baukörper am Ortsrand kann städtebaulich nicht hergeleitet werden, nachdem bei geneigtem Gelände die Baukörper in der Regel parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet werden.

Das geplante Neubaugebiet ist nur vom Radweg aus Haspelmoor kommend sowie über die Ortsverbindungsstraße von Hörbach her einsehbar. Von Hörbach kommend stellt das Biotop am Finsterbach bereits eine natürliche Eingrünung dar. Eine negative Fernwirkung ist folglich nicht gegeben.

Aus den genannten Gründen ist die Gemeinde der Überzeugung, dass sich die negativen Auswirkungen des geplanten Baugebiet auf das Orts- und Landschaftsbild in vertretbaren Grenzen halten.

An der Planung wird daher festgehalten.

Die Gemeinde hält an diesen Beschlüssen fest, wobei zu ergänzen ist, dass der nun auch zulässige Gebäudetyp F am östlichen Ortstrand durch entsprechende Pflanzvorgaben eine ausreichende Ortsrandeingrünung erhält und somit durch die bis zur möglichen Firsthöhe baulicher Anlagen aufwachsenden Bäume und zugleich durch einen dichten Unterwuchs eine vollständige Eingrünung erfolgt und so das Baugebiet harmonisch (unabhängig des Gebäudetyps) in das neu geschaffene Landschaftsbild einbindet.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Zu B 2.2:

Der Zusatz „...durch die Grundfläche...“ erscheint überflüssig und kann entfallen.

Vom Landratsamt wird substantiiert nicht vorgebracht, inwieweit die Formulierung rechtlich nicht zulässig wäre. Der Gemeinde erscheint diese in Anbetracht der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO als notwendig. Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Die Ausführungen des Landratsamtes zu den Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 11:1

Ja-Stimmen: [REDACTED]

Nein-Stimme: [REDACTED]

(4) Sonstiges

Es wäre grundsätzlich wünschenswert, im Sinne einer gebotenen Transparenz im Bauleitplanverfahren, Änderungen im Vergleich zu den bisherigen Planungen in den Unterlagen farbig gekennzeichnet hervorzuheben.

Die Ausführung des Landratsamtes unter „Sonstiges“ wird zur Kenntnis genommen. Nachweislich der Verfahrensvermerke wurde das Bebauungsplanverfahren am 08.12.2022 nochmals neu begonnen. Ebenso erfolgte die formelle Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und keine eingeschränkte Änderung im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB in der nur zu Änderungen bzw. Ergänzungen Stellung genommen werden kann.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

(5) Präambel:

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

Die Ausführung des Landratsamtes zur Präambel wird zur Kenntnis genommen. Leider wird substantiiert nicht vorgebracht welche Rechtsnorm falsch zitiert wurde.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

(6) Abfallrecht

Bzgl. des Bauleitplanverfahrens verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.03.2024:

Für die vom geplanten Bebauungsplan erfassten Grundstücke der Gemarkung Althegnenberg liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Jedoch befindet sich südlich angrenzend an das Bebauungsgebiet die Altlastenverdachtsfläche 03.01 mit den Flurnummern 563 und 598 der Gemarkung Althegnenberg (Katasternummer 17900029).

Bei der Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um eine von 1965 bis 1970 zur Ablagerung von Aushub und geringen Mengen an Bauschutt sowie Hausmüll genutzten Geländemulde. Die Auffüllungstiefe beträgt bis zu 3,5 m. Gemäß einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme vom 01.07.2019 reichen die Ablagerungen bis ins Grundwasser. Es liegen Schadstoffbelastungen im Boden bzgl. der Parameter Nickel, Chrom, Kupfer, Blei und Zink vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht von Seiten des Sachgebietes 24-1 – Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht Einverständnis.

Es muss davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen aufgrund der angrenzenden Altlastenverdachtsfläche abfall- und bodenschutzrechtliche Auflagen erteilt werden.

Sollten insbesondere bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstentfeldbruck. Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentum noch nicht abgeschlossen ist.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Die Ausführungen des Landratsamtes zum Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist unter Ziffer C 3.11 Bodenschutz enthalten, der entsprechend der o.g. Ausführungen redaktionell ergänzt wird.

Abstimmung: 12:0

(7) Immissionsschutz

Verkehrslärm

Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 217118/5 vom 22.05.2023 durch die Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH erstellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass während der Nachtzeit mit Überschreitungen des gültigen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 49 dB(A) zu rechnen ist. Die Überschreitungen betragen bis zu 8 dB(A). Eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV ist ein Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und im Besonderen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Abwägung durch die Gemeinde besonders zu begründen.

Hinsichtlich der Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird in der Untersuchung auf einen Bericht Nr. 217118 / 8 zu einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüro Greiner vom 29.07.2019 verwiesen.

In der Untersuchung wurde dargelegt, aus welchen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall ausscheiden. Die Begründung kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht nachvollzogen werden.

Aus diesen Gründen wurden von dem Gutachter passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Diese wurden von der Gemeinde in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Weitere Anregungen werden von Seiten des Sachgebietes Immissionsschutz nicht vorgebracht.

Die Ausführungen des Landratsamtes zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Nachweislich des zitierten Berichts wurden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz (Verkehrsräusche) vorgeschlagen noch sind Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Es werden Hinweise auf den maßgeblichen Außenlärmpegel (C 2.11) und Anforderungen an den passiven Schallschutz (C 2.12) getroffen, die unter Beachtung der BayTB im Bauvollzug erfüllt werden müssen.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

(8) Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird zum Bebauungsplan folgende fachliche Empfehlung gegeben: Das Wasserrückhaltebecken ist aufgrund seiner exponierten Lage im Hangbereich und am Ortsrand möglichst landschaftsgerecht in den Talraum des Finsterbaches einzubetten und einzugrünen.

Die Empfehlung wird von der Gemeinde Althegnenberg zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Zuge der Bauausführung beachtet: Das Becken dient jedoch vorrangig der Wasserrückhaltung und Vorreinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Finsterbach und muss die technischen Anforderungen hierfür erfüllen. Sofern diese gegeben sind, wird darüber hinaus eine landschaftsgerechte Einbettung im Zuge der Bauausführung soweit als möglich umgesetzt. Eine landschaftsgerechte Eingrünung wird durch das dargestellte Pflanzgebot sowie die Festsetzung eines naturnahen Gewässerrandstreifens zum Finsterbach hin bereits berücksichtigt.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

Ausgleich/Kompensation

Mit der Behandlung der Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 497 T besteht kein Einverständnis.

Bei einer Verzinsung von 3% jährlich müsste der Zustand der Ökokontofläche weit mehr dem Zielzustand (artenreiche Feuchtwiese) entsprechen. Die Herausnahme aus der Nutzung (keine Düngung, keine Spritzmittel) und der Pflegezustand rechtfertigen aus naturschutzfachlicher Sicht eine jährliche Verzinsung von 1%.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Seite 50) können bestehende Ökokonten nur dann zur Deckung des Ausgleichsbedarfs herangezogen werden, wenn sie in derselben „Währung“ wie der ermittelte Eingriff vorliegen. In diesem Fall kann die Ökokontofläche in Wertpunkte umgerechnet werden und die Abbuchung in Wertpunkten erfolgen, da der Ausgangszustand der Fläche bekannt ist. Auch die Verzinsung ist in Wertpunkten zu berechnen.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt. Dem Einwand wird jedoch insofern entsprochen, als in der Begründung die Verzinsung von 3% (in Summe bislang 1.577 m²) auf 1% reduziert wird (in Summe nun 526 m²). Dadurch verringert sich die der Gemeinde Althegnenberg verbleibende noch verfügbare Ökokontofläche (in Wertpunkten). In Bezug auf die „Währung“ wird im Leitfaden von 2021 auf Seite 50 folgendes ausgeführt: „*Verfügt die Gemeinde über Ökokonten, die nicht anhand des Wertpunktsystems, sondern nach Flächengröße ermittelt worden sind, kann Folgendes empfohlen werden:...*“. Daraus ist für die Umrechnung kein Zwang zu erkennen. Dennoch wird der Einwand insofern berücksichtigt, als die Tabelle 5 „Abbuchungen und Verzinsungen der Ausgleichsfläche“, ab der aktuellen Abbuchung (November 2024) entsprechend der Berechnung des Kompensationsbedarfs und -umfangs für den gegenständlichen Bebauungsplan auf das Wertpunktsystem umgestellt wird. Ebenso werden redaktionell die Ziffer C 6 „Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Ökokontofläche)“ der Satzung und entsprechenden Textpassagen bzw. Abbildungen in der Begründung redaktionell überarbeitet.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes wird redaktionell entsprechend den obigen Ausführungen (Verzinsungsfaktor der Ökokontofläche, Umstellung Wertpunktesystem, Plandarstellung etc.) geändert.

Abstimmung: 11:0

GR-Mitglied [REDACTED] hat vorübergehend den Sitzungssaal verlassen

Herstellung und Pflege des Zielzustands

Um den Zielzustand, artenreiches Grünland zu erreichen, ist die Fläche (wie auch in der Abbuchung zum Bebauungsplan „Lebensmittelmart“ vermerkt), zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Zur Artenanreicherung sind ca. 20% der Fläche diagonal zur Mährichtung umzubrechen und mit autochthonem Saatgut (100% Kräuter) einzusäen. Durch die diagonale Anlage verbreiten sich die gewünschten Arten in der Fläche.

Die Forderungen werden von der Gemeinde Althegnenberg zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bewirtschaftung des gemeindlichen Ökokontos beachtet bzw. umgesetzt. Dies hat jedoch keine Anpassungen des Bebauungsplans zur Folge, da in den textlichen Festsetzungen lediglich eine Zuordnung der entsprechenden Wertpunkte der Ökokontofläche erfolgt. Details zur Gestaltung und Pflege der Ökokontofläche wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Lebensmittelmart am Finsterbach“ festgesetzt; die darüber hinaus gehenden Forderungen werden von der Gemeinde wie o.g. beachtet.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

(9) Wasserrecht

In der Planung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ werden zwei Themenblöcke des Wasserrechts behandelt, die in der Vergangenheit sehr kritisch bewertet wurden. Dies waren die Abwasserbeseitigung und die Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Abwasserbeseitigung soll in der neuen Planung durch einen Leitungsverbund in die Kläranlage der Stadt Augsburg erfolgen (vgl. Begründung vom 08.08.2024, Nr. 5.2.3 Schutzgut Wasser). Es wurde bereits richtig beschrieben, dass ohne die Fertigstellung des Leitungsverbundes, kein Anschluss besteht, und somit die baulichen Anlagen im Baugebiet erst nach dem erfolgten Anschluss benutzt werden dürfen. Für die geordnete Abwasserbeseitigung scheint daher eine Lösung gefunden worden sein. Es bestehen keine wasserrechtlichen Einwände gegen die Vorgehensweise.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. In der Gemeinderatssitzung vom 24.10.2024 wurde der Planung (Trassenführung der Druckleitung) und dem Anschluss an den Abwasserzweckverband Obere Paar zugestimmt und so ein weiterer Umsetzungsschritt unternommen. Nach der erfolgten Ausschreibung ist mit einer Fertigstellung bis Mitte 2026 zu rechnen.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

Durch die grds. schlechte Sickerfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet wird es zu starken Oberflächenabfluss bei Niederschlag kommen. Die großflächige Versiegelung durch die geplante Bebauung verschlimmert die Abflusssituation extrem. Es kann hier nicht von einer mittleren Auswirkung gesprochen werden. Dies stellt eine große Auswirkung dar. Denn zum einen kommt es weniger zur Grundwasserneubildung und zum anderen wird durch die geplante Einleitung in den Finsterbach das Gewässer mit weiterem Zufluss im Regenfall belastet.

Noch dazu ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar, ob das Regenrückhaltebecken ausreichend groß für die Bebauung dimensioniert ist (vgl. Stellungnahme vom WWA vom 30.09.2024). Die Größe des Beckens kann Auswirkungen auf die Größe des Plangebiets haben bzw. dazu führen, dass evtl. Bauparzellen gestrichen werden müssen.

Des Weiteren muss auch das Regenrückhaltebecken vor Nutzungsaufnahme der Bauungen wasserrechtlich genehmigt und realisiert werden.

Zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung erheben wir daher wasserrechtliche Bedenken bis dies nachgewiesen wird.

Die Ausführungen des Landratsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Umweltberichtes wurden die bestehenden Ausgangsbedingungen zu Grunde gelegt. Wie das Landratsamt richtig beschrieben hat, ist die Sicker- bzw. Aufnahmefähigkeit des Bodens bereits sehr gering. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Abflusssituation grundsätzlich weiter verschlechtert; diese „große“ Auswirkung wird jedoch durch umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen so weit als möglich reduziert: Begrenzung der GRZ auf ein überwiegend geringes Maß von 0,25, verpflichtende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Freihaltung eines Pufferstreifens entlang des Finsterbaches sowie Rückhaltung und Vorreinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Vorfluter. Daher wurden die anlagenbedingten Auswirkungen unter Beachtung dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme in der Summe als „mittel“ eingestuft.

Nachweislich der Begründung Ziffer 6.4. Technische Entsorgung erfolgt die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers „für das WA2, WA3, WA4 und die öffentliche Verkehrsfläche

zentral über einen neuen Regenwasserkanal, der im Bereich der Teilfläche der Fl.-Nr. 563/7 in ein Regenrückhaltebecken bzw. -sickerbecken (mit einem Rückhaltevolumen von 360 m³) mündet, und „für das WA1 dezentral in den Finsterbach“.

Mit E-Mail vom 31.10.2024 (13:08) führt das beauftragte Ingenieurbüro Folgendes aus:

„...das Oberflächenwasser aus dem WA 1 soll dezentral ohne Rückhaltung in den Finsterbach eingeleitet werden. Zusagen der betroffenen Eigentümer der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen der Flurstücke 563/6 und 563/7 der Gemarkung Althegnenberg zur Bestellung eines Leitungsrechts bestehen bereits.“

Die Niederschlagswasserbeseitigung im BG Graf-Dux-Straße II sieht vor, dass neben den öffentlichen Flächen auch alle befestigten Flächen aus den Bereichen WA2, WA3 und WA4 im Trennsystem über Regenwasserkanäle erfolgen soll. Diese werden in ein Rückhaltebecken abgeleitet, welches laut Berechnung nach Arbeitsblatt A- 117 mit einer Größenordnung von 360 m³ bemessen wurde. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung in den Finsterbach mit 25 l/s.“

Damit liegt ein tragfähiges Konzept zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers vor, das nach Berechnung des beauftragten Ingenieurbüros funktionsfähig ist.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

(10) Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände.

(11) Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ in der Gemeinde Althegnenberg, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

(12) Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein dringender Handlungsbedarf gegeben, da der Bereich der geplanten Planaufstellung bereits weilläufig an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Die Ausführungen des Landratsamtes aus den Bereichen Straßenverkehrsamt, Kreisstraßenverwaltung und öffentlicher Mobilität werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

2) Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.10.2024

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben von 11.07.2019 sowie 15.04.2021 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Zuletzt stellten wir fest, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen und drückten unser Bedauern darüber aus, dass weiterhin an der Bebauung mit überwiegenden Einzelhäusern festgehalten werden soll und keine relevant flächenschonenderen Siedlungsformen zumindest zulässig sein sollen.

In nun vorliegender Fassung der Unterlagen vom 08.08.2024 sind unter anderem Festsetzungen für eine externe Ausgleichsfläche ergänzt und sowie Daten zur Demographie aktualisiert worden. Außerdem sollen ca. 70 m² als Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt werden, ansonsten haben sich die Festsetzungen („Allgemeines Wohngebiet“ ca. 2 ha, „Verkehrsflächen“ ca. 0,5 ha, „Öffentliche Grünflächen“ ca. 0,17 ha, „Fläche für Versorgungsanlagen“ ca. 0,1 ha, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ ca. 0,01 ha) sowie der Umfang des Plangebiets (ca. 2,8 ha) nicht verändert.

Dadurch haben sich allerdings keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben, sodass kein Anlass zu einer veränderten Bewertung besteht. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Wir verbleiben mit dem bereits nachdrücklich angeregten Hinweis einer Wohnbebauung jenseits von Einzel- und Doppelhäusern. Es sollten zumindest in Teilbereichen des Plangebietes auch vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen jenseits einer Einzel- und Doppelhausbebauung berücksichtigt werden, um der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage und den Wohnflächenbedarfen in Folge des demographischen Wandels (u.a. Alterung) mit einem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen zu können.

Die Ausführungen der Regierung von Oberbayern werden zur Kenntnis genommen.

Da keine Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt, können im Rahmen der Festsetzung eines Einzelhauses (nicht gleich Einfamilienhaus) auch kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen. Damit kann der postulierte Bedarf an kleineren Wohnungen, auch in Form von Einliegerwohnungen, gedeckt werden. Da keine Festsetzung von Grundstücksgrenzen erfolgt, können im Rahmen der festgesetzten bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen im WA2, WA3 und WA4 auch größere Baukörper – über die vorgeschlagenen Parzellen – entstehen. Mit der Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern im WA3 auf 57% der vorgeschlagenen Parzellen wird dem Bedarf an kostensparendem Bauen Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte i.d.F. vom 22.06.2023 verfolgt die Gemeinde das Ziel der Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern, zum Teil mit Läden in zentraler Ortsmitte, um dem Bedarf an Wohnungen mit einem Mix an single- bzw. familiengerechten Wohnungen, auch in Form von Mietwohnungen, gerecht zu werden. So sieht die Gemeinde diesen zentralen Bereich als geeigneter für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an.

Im Rahmen des langen Aufstellungsverfahrens wurde auch geprüft, inwieweit ein Mehrgenerationenwohnen entsprechend den Veröffentlichungen von Münsing (Baugemeinschaft Pallauhof Münsing von ARC Architekten 2018) entstehen kann. Hierfür wurde die mittlere „Insel“-Baufläche (WA3 Parzellen Nrn. 33 bis 42 mit ca. 4.835 m²) für geeignet erachtet. Mit den bandartigen Baugrenzen und dem festgesetzten Gebäudetyp F kann ein ähnliches Projekt umgesetzt werden. Allerdings fehlt es, im Gegensatz zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte, an einem geeigneten Akteur (Bauherr/Investor). Die Gemeinde scheidet hierfür aus, da es sich um keine ihr zugewiesenen Pflichtaufgabe handelt.

Nachdem das Landratsamt Fürstenfeldbruck in seiner Stellungnahme nach wie vor Bedenken gegenüber „unangemessen großen Baukörpern“ (Schreiben vom 18.10.2024) und dem „Gebäudetyp F (zweigeschossige Baukörper mit flacher Dachneigung) in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung mit meist erdgeschossigen Gebäuden mit steilem Dach“ geäußert hatte, hat sich die Gemeinde zu der vorliegenden Lösung entschieden, wobei bei Interesse eines oder mehrerer Akteure die mittlere „Insel“-Baufläche (WA3) im Sinne einer Baugemeinschaft entwickelt werden kann.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

3) Wasserwirtschaftsamt München, Formblatt vom 30.09.2024

Ziffer 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, Jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Starkregen:

Die bisherigen Ausführungen zum Schutz vor Starkregen sind plausibel. Als weitere Schutzmaßnahme empfehlen wir zudem Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten vorzugeben.

Die Ausführungen zum Starkregen werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes kann redaktionell unter Ziffer C 3.14 wie folgt ergänzt werden:

„Tiefgargeneinfahrten sind mittels einer Schwelle von z.B. 20 cm über Fahrbahnoberkante so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können.“

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes wird redaktionell (TGA-Schwelle) ergänzt.

Abstimmung: 12:0

Niederschlagswasserbeseitigung:

Wir bereits in den bisherigen Stellungnahmen erläutert, liegt eine erste Konzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung vor. Allerdings ist diese noch unvollständig. Entgegen der Ausführung in der Niederschrift von 2022 wurde in der bisherigen Abstimmung erläutert, dass nur das Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen über eine zentrale Rückhaltung (Regenrückhaltebecken RRB) gedrosselt in den Finsterbach eingeleitet werden soll. Hierzu ist vorliegend auch ein Rückhaltebecken eingezeichnet.

In der aktuellen Auslegung wird in der Satzung hierzu unter 3.13 Wasserwirtschaft-Niederschlagswasser angegeben, dass „Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers im WA2, WA3 und WA4 und der öffentlichen Verkehrsflächen zentral über die Gemeinde Althegnenberg im Trennsystem erfolgt; im WA1 dezentral mit einer gedrosselten Einleitung in den Finsterbach. Bei der Dimensionierung des Beckens im Jahr 2020 wurde laut damaliger Abstimmung mit dem Planer nur die Verkehrsflächen angesetzt. Falls die Flächen der WA 2-4 ebenfalls angeschlossen werden, muss das Becken entsprechend größer dimensioniert werden. Die Angaben in der Begründung unter 6.4 widersprechen unserer damaligen fachlichen Abstimmung.

Hierzu soll sich die Gemeinde mit dem Fachplaner abstimmen. Zum jetzigen Planungsstand ist keine fertige Ausplanung notwendig. Es ist jedoch eine Planung notwendig, aus der hervorgeht, wie eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung durchgeführt werden kann. Hierbei ist darauf zu achten, dass die fachlichen Vorgaben eingehalten werden können (Gesamteinleitung in den Finsterbach, Sickerfähigkeit, ausreichend große Rückhaltung, Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand,...). Eine zusätzliche Versickerung im Regenrückhaltebecken dürfte nach Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung nicht möglich sein, da laut Baugrundgutachten schlecht sickerfähiger Boden vorzufinden ist.

Die Stellungnahme des Planers, die in Fußnote 77 der Begründung genannt wird, liegt uns nicht vor.

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. In der Gemeinderatsitzung vom 08.12.2022 (wohl bezeichnet als Niederschrift von 2022) wurden diese beschlussmäßig behandelt:

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 22.04.2021:

Die Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Zur Würdigung wird auf die vorstehenden Ausführungen zur Stellungnahme des Landratsamtes, Abt. Wasserrecht verwiesen und Bezug genommen.

Diese wurde unter LRA Abt Wasserrecht wie folgt behandelt

Es ist geplant das Oberflächenwasser aus dem WA 1 dezentral in den Finsterbach einzuleiten. Hierfür bestehen auch bereits Zusagen der Eigentümer der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen der Flurstücke 563/6 und 563/7 der Gemarkung Althegnenberg zur Bestellung eines Leitungsrechts.

Das gesammelte Niederschlagswasser aus den Bereichen WA 2, WA 3, WA 4 und den öffentlichen Verkehrsflächen soll zentral über einen neuen Regenwasserkanal, in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Von dort aus ist eine gedrosselte Abgabe in den Finsterbach vorgesehen. Das Ing.-Büro hat hierzu bereits umfassende Berechnungen angestellt.

Nachweislich der Begründung Ziffer 6.4. Technische Entsorgung erfolgt die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers „für das WA2, WA3, WA4 und die öffentliche Verkehrsfläche zentral über einen neuen Regenwasserkanal, der im Bereich der Teilfläche der Fl.-Nr. 563/7 in ein Regenrückhaltebecken bzw. -sickerbecken (mit einem Rückhaltevolumen von 360 m³) mündet, und „für das WA1 dezentral in den Finsterbach“.

Mit E-Mail vom 31.10.2024 (13:08) führt das beauftragte Ingenieurbüro Folgendes aus:

„...das Oberflächenwasser aus dem WA 1 soll dezentral ohne Rückhaltung in den Finsterbach eingeleitet werden. Zusagen der betroffenen Eigentümer der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen der Flurstücke 563/6 und 563/7 der Gemarkung Althegnenberg zur Bestellung eines Leitungsrechts bestehen bereits.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im BG Graf-Dux-Straße II sieht vor, dass neben den öffentlichen Flächen auch alle befestigten Flächen aus den Bereichen WA2, WA3 und WA4 im Trennsystem über Regenwasserkanäle erfolgen soll. Diese werden in ein Rückhaltebecken abgeleitet, welches laut Berechnung nach Arbeitsblatt A- 117 mit einer Größenordnung von 360 m³ bemessen wurde. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung in den Finsterbach mit 25 l/s.“

Damit liegt ein tragfähiges Konzept zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers vor, das nach Berechnung des beauftragten Ingenieurbüros funktionsfähig ist.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

Die Vorgaben in der Begründung Nr. 7.10.5. sowie in der Satzung unter 10.8 sind begrüßenswert. Falls eine Versickerung aufgrund des Untergrunds nicht möglich ist, müssen diese Flächen jedoch bei der Dimensionierung des Beckens mit angerechnet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten. Bei der Ziffer B 10.8 handelt es sich um befestigte Flächen, die wasserdurchlässig zu gestalten sind. In Ziffer 7.10.5 ist die Begründung hierzu enthalten.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

4) Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 17.09.2024

vielen Dank für Ihr u. g. Mail. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht werden.

Rein vorsorglich könnte unseres Erachtens ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, Ja die Pfarrkirche St. Johannes Baptist in Althegnenberg in der Nähe des Planungsgebietes liegt, der z. B. wie folgt lauten könnte:

„Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.“

Die Kath. Pfarreiengemeinschaft Baidlkirch erhält diese Mail zur Information.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Die Ausführungen der Bischöflichen Finanzkammer werden zur Kenntnis genommen.

Bei Lärm durch Kirchenglockengeläut wird unterschieden zwischen dem Läuten zu liturgischen Anlässen und den Glockenschlägen als Zeitangabe (sogenannter Uhrschlag). Nach verschiedenen Gerichtsurteilen ist das liturgische Geläut im herkömmlichen Rahmen sozialadäquat, der Uhrschlag unterliegt jedoch dem Immissionsschutzrecht und wird nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.

Aufgrund der Entfernung von ca. 280 m bis ca. 625 m vom Kirchturm der Pfarrkirche und der Tatsache, dass bereits Wohngebäude vorhanden sind, die näher zum Glockenturm liegen, wird ein Hinweis für nicht notwendig erachtet.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

5) Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.10.2024

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Beteiligung an o.a. Verfahren der Gemeinde Althegnenberg.

Die im Rahmen des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens erfolgten, dem mitgesendeten Beschlussbuchauszug aus der Gemeinderatssitzung vom 8. Dezember 2022 zu entnehmenden Anpassungen, u.a. hinsichtlich der aktualisierten Schalltechnischen Untersuchung, nehmen wir zur Kenntnis; es wird grundsätzlich die Stellungnahme von 2019 zum vorliegenden Planvorhaben von unserer Seite aufrecht erhalten, dieser ist nichts hinzuzufügen.

Die Stellungnahme vom 15.07.2019 lautete wie folgt:

am südöstlichen Ortstrand von Althegnenberg südlich der Bahnlinie soll ein neues Wohngebiet in Ergänzung der einzeiligen Bebauung an der Graf-Dux-Straße zum Hangbereich des Finsterbachs hin festgesetzt werden. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme o.g. Verfahren der Gemeinde Althegnenberg.

Wie auch die immissionsschutzrechtliche Überprüfung und die geplante aktive Schallschutzmaßnahme zeigt sind zentrumsnahe, an die Bahnflächen angrenzende Areale nicht zuletzt eben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein klassischer Standort für gewerbliche Nutzungen, die auf kleinstrukturierte Flächen in Kundennähe angewiesen sind. Gerade jene Flächen stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar - und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen lebendige Wohnquartiere mitzugestalten. Mit der Ausweisung der o.g. bahnnahe Flächen als Wohngebiet fallen diese wesentlichen Ansiedlungsmöglichkeiten für kleine und mittelständische Betriebe aus Gewerbe und Handwerk weg. Im Sinne einer gesunden Nutzungsmischung und nachhaltigen und lebendigen Quartiersentwicklung wäre es weiterhin wünschenswert, kleinere Gewerbeeinheiten zu schaffen und die Ansiedlung klein- und mittelständischer, nicht störender Handwerksbetriebe zu fördern - zumal an die Bahnflächen angrenzende Areale nicht zuletzt eben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen dafür im Vergleich zur Wohnbebauung geeigneter erscheinen (s.o.).

Sollte an den Planungen für eine „reine“ Wohnbaufläche dennoch weiter festgehalten werden, so ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich zu berücksichtigen, dass sich durch die planerischen Maßnahmen keine Nachteile für die im baulichen Umfeld des Plangebiets situierten handwerklichen und gewerblichen Betriebe ergeben, diese also weder in ihrem Betriebsablauf einschließlich ordnungsgemäßem Betriebsverkehr und zulässiger Emissionen noch hinsichtlich mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Möglichkeiten zur betrieblichen Weiterentwicklung eingeschränkt werden.

Durch die Nähe zum Finsterbach liegt das Plangebiet teilweise im wassersensiblen Bereich bzw. angrenzend. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der Bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist. Die angeführten Maßnahmen sind als ein wichtiger Baustein daher positiv hervorzuheben.

Die Stellungnahmen der Handwerkskammer werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 15.07.2019 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2020 wie folgt beschlussmäßig behandelt:

Die Anregung der Handwerkskammer zur Ausweisung der immissionsbelasteten Flächen für kleine und mittelständische Betriebe aus Gewerbe und Handwerk werden zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht der Gemeinde eignet sich der Standort schon aufgrund der umliegenden ausschließlichen Wohnbebauung und der Erschließung über diese Gebiete nicht für eine gewerbliche Flächenausweisung, sondern für ein Allgemeines Wohngebiet. Hier sind u.a. auch nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Gemeinde ist jedoch bestrebt auch für gewerbliche Betriebe eine geeignete Fläche auszuweisen.

Bezüglich der Hochwasser- und Überschwemmungsthematik wird auf die vorstehenden Ausführungen zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

Erkenntnisse, die einer grundsätzlichen Neubewertung bedürfen sind nicht erkennbar, sodass die Gemeinde an den Ausführungen festhält. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 16.10.2024

aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen o.g. Vorhaben.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass unmittelbar an den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen sind in das überplante Gebiet hinein zeitweise bedingte Geruchsimmissionen, Staubimmissionen und Lärmimmissionen unvermeidbar.

Zur Abgrenzung der Bebauung sind überwiegend auf privaten Flächen Gehölze geplant. Sämtliches Baum- und Strauchwerk ist so zu pflegen, dass die Nutzung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird (beispielsweise durch Schattenwurf oder überhängende Äste).

Außerdem möchten wir unterstreichen, dass Flächen für die Landwirtschaft begrenzt und nicht vermehrbar sind. Aus diesem Grund sind landwirtschaftliche Nutzflächen in besonderer Weise, wie beispielsweise durch Nachverdichtung oder flächensparendem Bauen, zu schonen.

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan Ziffer C 2.13 Landwirtschaftliche Nutzflächen ist ein entsprechender Hinweis enthalten, da Eigentümer von Wohnhäusern im Randbereich zum Außenbereich mit derartigen Immissionen zu rechnen haben. In Bezug auf die Bepflanzungen sind die Ortsrandgrundstücke des WA2 und WA4 durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt, sodass nicht von einem Überwuchs auszugehen ist, darüber hinaus die Abstände des AGBGB (Ziffer C 3.10 Grenzabstände) eingehalten werden und so keine unzulässige Verschattung erfolgt.

Wegen der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche wird auf die Begründung Ziffer 9.2 Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel verwiesen, wobei die Gemeinde am Vorrang vor der kommunalen Einwohnersicherung festhält. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

7) DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 07.10.2024

die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

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

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Erschließung des Bebauungsgebietes darf für alle Parzellen nur über öffentlich gewidmete Verkehrsflächen erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Vor Beginn jeglicher Arbeiten ist der IST-Zustand der Zufahrt und des Feldweges aufzunehmen.

Nach Abschluss der Maßnahme ist wieder ein ordnungsgemäßer Zustand der Straße herzustellen.

Die Zufahrt muss jederzeit für DB Fahrzeuge und Rettungsfahrzeuge befahrbar bleiben.

Beschädigungen an der Lärmschutzwand sind sofort zu melden. Auch hier ist eine Beweissicherung erforderlich.

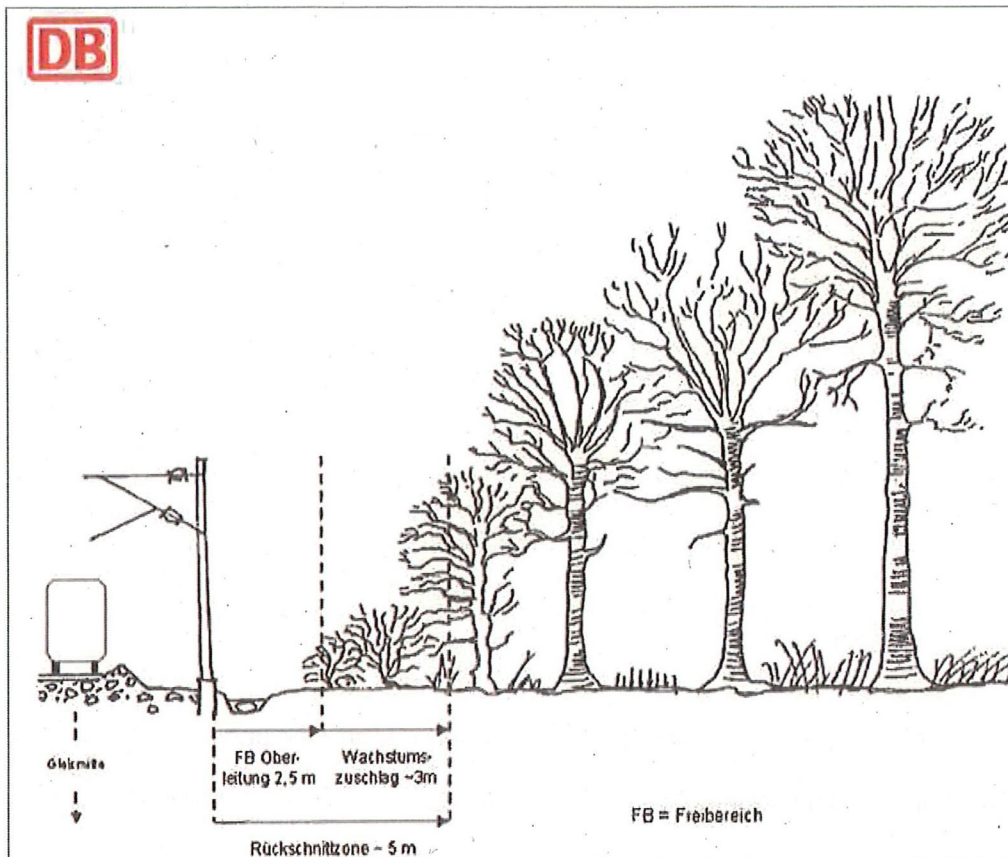
Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen

www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch

geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, zu wenden.

Die Stellungnahme der DB Services Immobilien wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.

Diese Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2020 wie folgt beschlussmäßig behandelt:

Die umfangreichen Ausführungen der Deutschen Bahn, die sich im Wesentlichen darauf beziehen, dass die Bahnanlagen durch das Neubaugebiet nicht eingeschränkt werden dürfen und die Auswirkungen des Bahnbetriebes zu dulden sind, werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten.

Erkenntnisse, die einer grundsätzlichen Neubewertung bedürfen sind nicht erkennbar, sodass die Gemeinde an den Ausführungen festhält, insbesondere da die neu zu errichtenden Wohngebäude einen Abstand von über 40 m zum Gleiskörper aufweisen und die festgesetzten Baumpflanzungen hierzu ebenfalls einen Abstand von ca. 30 m einhalten. So wird der bestehende Hinweis C 2.8 zu Bauarbeiten für ausreichend erachtet. Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung

1) Stellungnahmen Einwender 1 [REDACTED] eMail 14.10.2024 (13:07) mit Anlage

Ich begrüße grundsätzlich die Ausweisung des Neubaugebietes "Erweiterung Graf-Dux-Straße", da hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und die Attraktivität der Gemeinde Althegnenberg gesteigert wird.

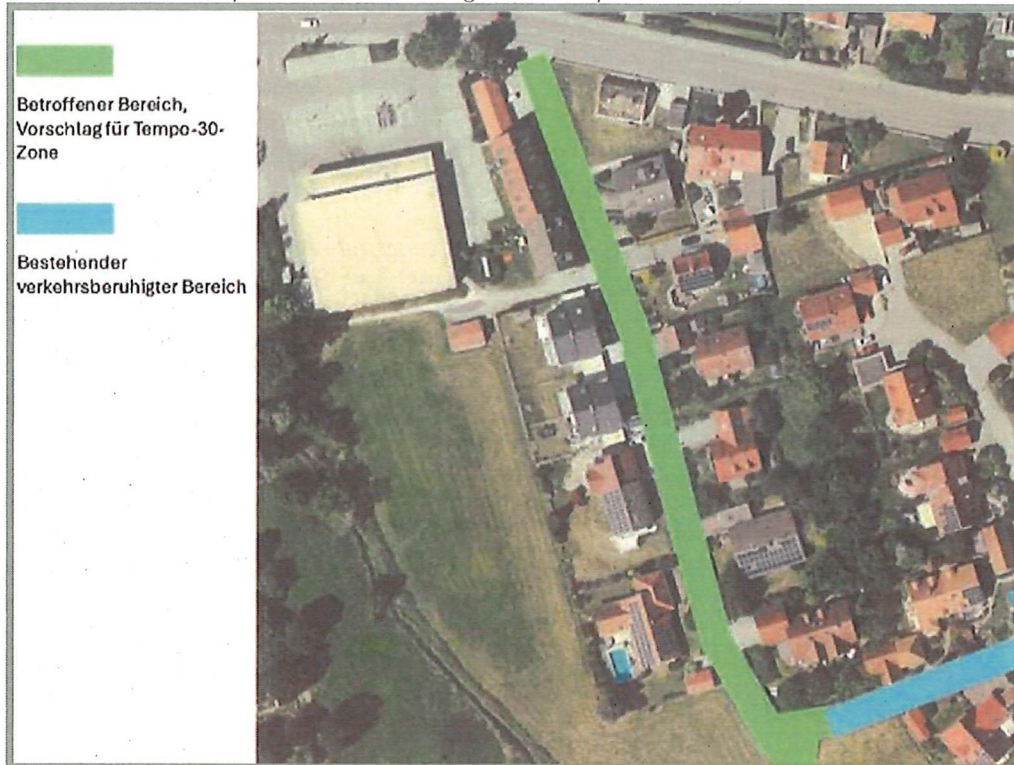
Durch die geplante verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr im Norden und Westen über den Anschluss an die bestehende Graf-Dux-Straße ist allerdings insbesondere in diesen Bereichen mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Der westliche Teil der Graf-Dux-Straße im Bereich der Hausnummern 1 -13 darf aktuell mit 50 km/h befahren werden.

Ich schlage vor, in diesem Bereich eine Tempo-30-Zone einzurichten.

Viele Wohngebiete in Althegnenberg sind bereits jetzt verkehrsberuhigte Bereiche oder Tempo-30-Zonen.

Eine Tempo-30-Zone kann durch die Reduzierung der Geschwindigkeit die Unfallgefahr verringern. Dies ist besonders relevant, da einige Familien in dem benannten Bereich Kinder haben, die den Straßenverkehr nicht immer zuverlässig einschätzen können. Zudem verursachen langsam fahrende Fahrzeuge weniger Lärm, was die Lebensqualität der Anwohner verbessern kann. In der Vergangenheit hat es bereits Bestrebungen gegeben einen verkehrsberuhigten Bereich einzurichten, der jedoch aufgrund der Tatsache, dass in einem verkehrsberuhigten Bereich ein Parkverbot herrscht, abgelehnt wurde. Diese Vorbehalte bestehen bei einigen Anwohnern weiterhin, weshalb eine Tempo-30-Zone einen guten Kompromiss darstellen kann.



Anlage Plangrundlage wohl DOP40: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das undatierte Schreiben, (eingegangen bei der VG am 14.10.2024) samt obigem Orthophoto des **Einwenders 1** wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück des Einwenders befindet sich an der westlichen Graf-Dux-Straße ca. 85 m nördlich des Geltungsbereichs.

Da es auf Ebene des Bebauungsplanes keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen gibt, ist die Umsetzung einer Geschwindigkeitsbeschränkung dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts und ggf. Straßenrechts vorbehalten.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt.

Unabhängig des Bebauungsplanes bittet der Gemeinderat die Straßenverkehrsbehörde um Prüfung einer Ausweitung der Tempo-30-Zone um den obigen (grünen) Abschnitt und um Vorlage des Ergebnisses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

2) **Stellungnahmen Einwender 2** **Schreiben vom 08.10.2024**

als Bürger der Gemeinde Althegnenberg und unmittelbar Betroffene möchten wir im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Kläranlage und der damit verbundenen Kostenumlage unsere rechtlichen Einwände und Bedenken vorbringen.

Unsere folgend aufgelisteten Einwände beziehen sich insbesondere auf die aus unserer Sicht unfaire Kostenverteilung sowie auf die mangelnde Transparenz der Entscheidungsgrundlagen, die uns eine sachgerechte Prüfung erschweren:

1. Ungerechte Kostenverteilung gemäß dem Bayerischen Kommunalabgabengesetz (KAG)

Gemäß Art. 5 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) ist bei der Kostenumlage für Erschließungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Abwasserentsorgung, eine gerechte Lastenverteilung sicherzustellen. Es muss gewährleistet sein, dass bestehende Anwohner nicht für Maßnahmen herangezogen werden, die primär der Erschließung eines neuen Baugebietes dienen. Die Erweiterung der Kläranlage steht jedoch in direktem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Erweiterung Graf-Dux-Straße“. Daher ist es nicht gerechtfertigt, die Finanzierung auf die gesamte Bürgerschaft umzulegen.

Eine Umlegung auf alle Anwohner widerspricht dem sogenannten Verursacherprinzip, das durch das KAG geschützt ist. Nur die Eigentümer und künftigen Bewohner des neuen Baugebietes sollten die Mehrkosten tragen, da die Notwendigkeit für die Erweiterung der Kläranlage allein durch deren Erschließung und Nutzung entsteht. Wir fordern daher, dass die Zusatzkosten ausschließlich auf die künftigen Nutznießer des Neubaugebiets umgelegt werden und bestehende Anwohner, die nicht vom Neubau profitieren, von der Kostenumlage ausgenommen werden.

2. Unverhältnismäßig hohe Abwassergebühren in Althegnenberg

Ein weiterer Punkt, der in die Entscheidung über die Kostenverteilung mit einbezogen werden muss, sind die bereits jetzt sehr hohen Abwassergebühren in unserer Gemeinde. Während die durchschnittlichen Abwassergebühren in Bayern bei lediglich 2,09 € pro m³ (2022) liegen, müssen die Bürger von Althegnenberg bereits 3,71 € pro m³ entrichten. Das entspricht fast einer 78% höheren Belastung im Vergleich zum bayernweiten Durchschnitt. Derartige Mehrbelastungen müssten normalerweise durch eine nachvollziehbare Kostenkalkulation und transparente Berechnungen belegt werden. Dies wurde jedoch bisher nicht vorgelegt.

Die derzeitige Gebührenstruktur führt dazu, dass die bestehenden Anwohner überdurchschnittlich stark belastet werden, obwohl die aktuellen Betriebskosten der Kläranlage und die Kosten der Abwasserentsorgung diese Höhe nicht rechtfertigen.

In Anbetracht der geplanten Erweiterung, die primär aufgrund der Erschließung neuer Baugebiete notwendig ist, ist es daher nicht akzeptabel, diese Kosten weiter auf die bestehende Bevölkerung umzulegen, ohne vorher eine transparente und fundierte Kostenanalyse vorzulegen. Eine weitere Kostenerhöhung für die nächsten 10 Jahre ist schon in Planung weshalb eine detaillierte Übersicht der Kosten für die Bevölkerung in Althegnenberg absolut Sinn macht.

3. Transparenz bei der Kostenberechnung und sofortige Einsichtnahme

Da der Zeitraum für den Einspruch bald endet und wir befürchten, dass von Seiten der Gemeinde keine ausreichende Einsicht in die tatsächlichen Kosten der Kläranlagenerweiterung und deren Verteilung vor Ablauf der Frist gewährt wird, legen wir hiermit vorsorglich Einspruch gegen den Bebauungsplan gemäß Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Baugesetzbuches (BayBO) **[wohl gemeint § 3 Abs. 2 BauGB]** ein. Eine transparente und rechtzeitige Offenlegung der Kosten ist für eine sachgerechte Prüfung der geplanten Maßnahmen und eine faire Bürgerbeteiligung unerlässlich.

Wir fordern daher die sofortige Bereitstellung sämtlicher Kostenschätzungen, Aufschlüsselungen sowie relevanter Planungsdokumente noch innerhalb der laufenden Einspruchsfrist, um sicherzustellen, dass die Bürger unserer Gemeinde ihr Einspruchsrecht wirksam ausüben können. Eine verspätete Einsichtnahme würde das Recht auf Mitsprache und eine angemessene Bürgerbeteiligung erheblich einschränken und könnte die Gemeinde in rechtliche Auseinandersetzungen verwickeln.

Da die Möglichkeit eines Einspruchs nur während der vorgesehenen Frist wirksam ausgeübt werden kann, ist die Gemeinde verpflichtet, gemäß Art. 17 Abs. 1 BayVwVfG alle für die Entscheidung relevanten Unterlagen fristgerecht vorzulegen. Andernfalls sehen wir uns gezwungen, weitere rechtliche Schritte zu prüfen, um die Rechte der betroffenen Anwohner zu schützen und eine unfaire Belastung zu verhindern.

Das Schreiben des **Einwenders 2** mit den Ausführungen zur Kostenverteilung, Höhe der Abwassergebühr und Transparenz der Kostenberechnung wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück des Einwenders befindet sich nördlich der Bahnlinie an der Buchenstraße in ca. 570 m Entfernung und nördlich des Geltungsbereichs.

Das Wasserwirtschaftsamt München führt in seiner E-Mail 28.10.2024 (16:03) aus:

„Sie haben mich um eine Stellungnahme gebeten, ob die Kläranlage Althegnenberg auch ohne einen Anschluss des Abwassers aus dem neuen Baugebiet ertüchtigt werden muss.

In den Jahren 2018 bis 2021 wurden zahlreiche Messungen bezüglich der $\text{NH}_4\text{-N}$ -Konzentration im Finsterbach oberhalb und bis zu 200 m unterhalb der Einleitungsstelle der Kläranlage durchgeführt. Hierbei konnte ausgeschlossen werden, dass die hohen NH_4 -Konzentrationen bereits oberhalb der Kläranlage im Gewässer vorlagen. Ein Teil des Ammoniums liegt im Gewässer als fischtoxisches Ammoniak vor. Die Oberflächengewässerverordnung gibt bei Ammoniak für den guten ökologischen Zustand 2 $\mu\text{g/l}$ vor. Dieser Wert wurde bei allen Messungen noch bis zu 200 m unterhalb der Einleitungsstelle überschritten. Bei einer Messung wurde ein Spitzenwert von 79 $\mu\text{g/l}$ 20 m unterhalb der Einleitungsstelle ermittelt.

Die Messwerte am Auslauf der Kläranlage zeigen eine mittlere N_{ges} -Konzentration von 36,9 mg/l für die letzten 10 Messungen. Hierbei wurde ein Spitzenwert von 51,1 mg/l erreicht. Somit wird der Anforderungswert in den Sommermonaten von 30 mg/l fast immer überschritten. Weiterhin ist festzustellen, dass nahezu kein Nitrat im Ablauf der Kläranlage vorliegt. Eine nennenswerte Nitrifikation findet in der Kläranlage nicht statt.

Erschwerend kommt hinzu, dass die letzten Trockenperioden gezeigt haben, dass ein Zulaufgewässer zum Finsterbach trocken fallen kann. Somit ist die Wasserführung des Finsterbaches zeitweise geringer als früher. Dies wiederum bedeutet, dass die Kläranlage mindestens die Anforderung der Nitrifikation erfüllen muss. Wie eben ausgeführt, ist die Kläranlage dazu nicht in der Lage.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass die Kläranlage auch ohne einen Anschluss des beabsichtigten Baugebietes ertüchtigt werden muss.“

Die Gemeinde schließt sich der Aussage des WWA an und stellt klar, dass die Notwendigkeit zur Ertüchtigung der Kläranlage Althegnenberg nicht durch das geplante Neubaugebiet „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ entsteht. Damit ist eine direkte Betroffenheit durch den Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ nicht erkennbar.

Eine Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht angezeigt. In Kürze ist eine Information der Bürgerinnen und Bürger von Althegnenberg zu dem aktuellen Stand und über die geplanten Maßnahmen sowie die nächsten Schritte angedacht.

Unabhängig des Bebauungsplanes erachtet die Gemeinde den Anschluss an die Kläranlage in Augsburg als zukunftsweisende und nachhaltige Lösung für die Natur und Umwelt.

An der Planung wird festgehalten, der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmung: 12:0

Diskussionsverlauf:

Björn Norwig (unter den Zuhörern anwesend): Welches Tempo ist denn für dieses Neubaugebiet angedacht?

1. Bgm. Spicker: Das ist noch nicht entschieden, ich gehe allerdings davon aus, dass wir uns auf Zone 30 einigen könnten.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich sehe parkende Fahrzeuge auf den Straßen als kritisch; Autos gehören in die Garagen und auf die vorzuhaltenden Stellplätze. Meiner Meinung nach würde sich dieses Baugebiet dazu eignen, hier härter durchzugreifen.

1. Bgm. Spicker: Die Umsetzung diesbezüglicher Regulierungen gestaltet sich schwierig. Des Weiteren gibt es eine neue Planung der Bayerischen Landesregierung, die das zwar vereinfachen soll, allerdings würde im Zuge dessen unser Stellplatzschlüssel aufgehoben werden. Außerdem sind die Autos ja vorhanden und müssen abgestellt werden. Bei strikten Parkverboten auf den Straßen müsste die Gemeinde dafür Sorge tragen, dass anderweitig genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich fände eine Verschärfung auch gut.

1. Bgm. Spicker: Heute war ich zu einem Termin im Vermessungsamt und kann berichten, dass die Baulandumlegung vorangeht.

Beschluss 1:

Satzungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen sind vom Architekten in den Entwurf vom 08.08.2024 einzuarbeiten.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ erhält die Fassung vom **05.12.2024**.

Der Gemeinderat Althegnenberg beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 i.V.m. § 215a und § 13a BauGB den Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“, bestehend aus Planzeichnung mit Satzungstext sowie der Begründung in der Fassung vom 05.12.2024 samt der heute beschlossenen, redaktionellen Ergänzungen als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen, sobald Klarheit hinsichtlich der Thematik Baulandumlegung und Erschließungsverträge besteht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie den Bürger ist das Ergebnis mitzuteilen. Das Landratsamt ist vom Abschluss des Verfahrens zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5.	Erneute Vorlage Grundsteuerreform; Neuerlass einer Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)
---------------	---

Sachvortrag:

Der Gemeinderat Althegnenberg hat in seiner letzten Sitzung intensiv über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze diskutiert und dabei die Beschlussfassung des endgültigen Hebesatzes zurückgestellt.

Der Grund hierfür war insbesondere, die genaueren Zahlen aufgrund der noch zu korrigierenden Messbeträge und der noch laufenden Erfassung abzuwarten, um die Tendenz für die notwendige Erhöhung des Hebesatzes auf 240 v. H. oder 250 v. H. bei der Festsetzung mitberücksichtigen zu können.

Unter Berücksichtigung der bis 28.11.2024 erfassten Änderungen hat sich nunmehr folgende neue Berechnung ergeben:

Bei keiner Veränderung des Hebesatzes von 330 %					
Jahr	Steuerart	Messwert €	Hebesatz %	Grundsteuer €	Veränderung €
2024	Grundsteuer A	5.351,92 €	360	19.266,91 €	
2025	Grundsteuer A	3.625,31 €	360	13.051,12 €	-6.215,80 €
2024	Grundsteuer B	47.554,82 €	360	171.197,35 €	
2025	Grundsteuer B	68.983,07 €	360	248.339,05 €	77.141,70 €
Mehreinnahmen 2025 von ca.					70.925,90 €
Reduzierung des Hebesatzes auf 250 %					
Jahr	Steuerart	Messwert €	Hebesatz %	Grundsteuer €	Veränderung €
2024	Grundsteuer A	5.351,92 €	360	19.266,91 €	
2025	Grundsteuer A	3.625,31 €	270	9.788,34 €	-9.478,58 €
2024	Grundsteuer B	47.554,82 €	360	171.197,35 €	
2025	Grundsteuer B	68.983,07 €	270	186.254,29 €	15.056,94 €
Mehreinnahmen von 2025 von ca.					5.578,36 €

Mehrbetrag je weitere Hebesatzänderung um 10 v. H. 7.260,00 €.

Der bisherige Anteil der Grundsteuer A, der auf die land- und forstwirtschaftlichen Wohnteile entfiel, wird künftig der Grundsteuer B zugeschlagen. Infolgedessen verringert sich der Betrag der Grundsteuer A.

In Absprache mit der Finanzverwaltung und dem Ersten Bürgermeister wurde vereinbart, dem Gemeinderat eine Festsetzung des Hebesatzes auf 270 v. H. vorzuschlagen. Das Grundsteuer B-Aufkommen würde sich für die Gemeinde Althegnenberg bei 186.254,29 € belaufen, während die Grundsteuer A einen Betrag von 9.788,34 € ergeben würde. In den Verwaltungsentwurf der Hebesatzsatzung wurde der Hebesatz in Höhe von 270 v. H. bereits eingearbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt den Satzungsentwurf einer Hebesatzsatzung zur Satzung zu beschließen.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker: Wir drei Bürgermeister haben uns im Jour fixe dazu unterhalten und das Thema wurde auch in der Bürgermeisterrunde der VG diskutiert, von denen ein Teil aufkommensneutral bleiben möchte machen und trotzdem einen Puffer einplant. Wir drei Bürgermeister schlagen vor, statt auf 270 v.H. auf 290 v.H. zu gehen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Gut, dass wir gewartet haben, da es ja nun neue Erkenntnisse gibt. Wir kommen mit dem Geld nicht klar, und können uns hier ein wenig Sicherheit einplanen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich finde, wir sollten bei den 270 v.H. bleiben, da immer alles auf den Kleinen abgewälzt wird. Es muss von der Basis ein Signal nach oben hin kommen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wir haben in zwei Jahren eine Erhöhung von knapp 27% gehabt, nun tue ich mich schwer, jemandem zu erklären, dass wir den neuen Hebesatz im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2024 beschlossen haben. Das kann ich nicht vertreten und werde dagegen stimmen.

1. Bgm. Spicker: Ich gebe zu bedenken, dass wir den Hebesatz über 20 Jahre nicht angepasst haben.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wenn man es im Großen und Ganzen betrachtet, wird es gar nicht mehr anders gehen, als von den Bürgern Geld zu holen, um den Haushalt hinzubringen. Wir kriegen dieses Messer von oben her an den Hals gesetzt, die große Politik bringt das nur nicht so klar rüber.

Es wurde uns klipp und klar gesagt, wir müssen vom Bürger mehr Einnahmen holen, darum denke ich, dass wir nicht drum rum kommen werden.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wir sind nicht dafür bekannt, dass wir sparen, wir sind dafür bekannt Gebühren zu erhöhen. Wir hätten in die Flutlichtanlage investieren und damit dem Bürger ein Signal setzen können. Das haben wir nicht getan.

1. Bgm. Spicker: Das ist so nicht richtig, der SVA hat den Antrag gestellt, aber wir haben nach wie vor keinen Bewilligungsbescheid.

2. Bgm. [REDACTED]: Unser einziger Luxus ist das mittlerweile wieder sanierungsbedürftige Sportzentrum und das relativ neue Kinderhaus. [REDACTED], schau dir unseren Bauhof an, unsere Feuerwehrrhäuser! Wir sparen sehr wohl, hinken immer hinten nach.

3. Bgm. [REDACTED]: Ich würde auf 290 v.H. erhöhen, denn es gibt Aufgaben zu erledigen und wir dürfen die Bürger dran beteiligen, wie ich finde. Es wäre einerseits ein Entgegenkommen für den Bürger und andererseits ein Zubrot für Gemeinde.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich bin dafür, einen Hebesatz von 270 v.H. festzusetzen und den Haushalt zu beobachten. Die Kläranlage kommt schließlich auch noch auf den Bürger zu. Ob es 270 v.H. oder 290 v.H. sind, macht das Kraut in unserem Gesamthaushalt nicht fett, für den Einzelnen macht der Betrag vielleicht schon einen Unterschied. Wir wollen den Bürger ja auch mitnehmen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Wir haben ja 20 Jahre nicht erhöht, haben aber Aufgaben zu erledigen, ich bin für 290 v.H.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich finde, wir müssen auf die 290 v.H. gehen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Auch ich bin für die 290 v.H.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Althegnenberg beschließt, den Hebesatz für die Grundsteuer A und B ab 01.01.2025 auf 270 v. H. festzusetzen.

Gleichzeitig beschließt er den Verwaltungsentwurf vom 28.11.2024 einer Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) zur Satzung. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 2 : 10

Mit Ja gestimmt haben die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED].

Mit Nein gestimmt haben die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED].

Beschluss 2:

Der Gemeinderat Althegnenberg beschließt, den Hebesatz für die Grundsteuer A und B ab 01.01.2025 auf 280 v. H. festzusetzen.

Gleichzeitig beschließt er den Verwaltungsentwurf vom 28.11.2024 einer Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) zur Satzung. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 1 : 11

Mit Ja gestimmt hat Gemeinderatsmitglied [REDACTED].

Mit Nein gestimmt haben die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED]

Beschluss 3:

Der Gemeinderat Althegnenberg beschließt, den Hebesatz für die Grundsteuer A und B ab 01.01.2025 auf 290 v. H. festzusetzen.

Gleichzeitig beschließt er den Verwaltungsentwurf vom 28.11.2024 einer Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) zur Satzung. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 9 : 3

Mit Ja gestimmt haben die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED]

Mit Nein gestimmt haben die Gemeinderatsmitglieder [REDACTED]

TOP 6. Erweiterung der bestehenden Agri-Photovoltaikanlage auf den Flurstücken 145, 194 und 192/2 der Gemarkung Althegnenberg

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage auf den Flurstücken 145, 194 und 192/2 der Gemarkung Althegnenberg im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens.

Die geplante Anlage weist eine Größe von ca. 1,74 ha (17.360 m²) auf.

Die Errichtung der bestehenden Photovoltaikanlage erforderte die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Althegnenberg und den Erlass eines Bebauungsplanes „Agri-Photovoltaikanlage Lüssgereuth“ samt Umweltbericht, der am 07.02.2020 in Kraft getreten ist.

Im Bebauungsplan wurden Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Sichtschutz und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Erforderlich war zudem ein Ausgleichsbedarf von 10 % der Fläche.

Der Bau der Anlage erfolgte anschließend in zwei Bauabschnitten verfahrensfrei. Diese weist eine Größe von ca. 4,33 ha (43.300 m²) auf.

Zwischenzeitlich wurde vom Gesetzgeber festgelegt, dass gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 bb) BauGB die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen privilegiert möglich ist. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um eine Fläche längs von Schienenwegen in einer maximalen Entfernung von 200 Metern zum äußeren Rand der Gleise handelt. Gemäß Art. 58 Abs. 2 Halbsatz 2 BayBO kann zudem einem Genehmigungsverfahren zugestimmt werden.

Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung im Außenbereich ist u. a. eine Rückbauverpflichtungserklärung gemäß § 35 Abs. 5 BauGB, die derzeit nicht vorliegt. Die Voraussetzungen zur Genehmigungsverfahren sind grundsätzlich gegeben, auch wenn die vorgelegten Planunterlagen keinerlei Eingrünung der Anlage darstellen und zudem keine naturschutzfachlichen Aussagen enthalten.

Der Gemeinde Althegnenberg steht es jedoch frei, die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Diese Erklärung der Gemeinde kann insbesondere bei der Befürchtung möglicher Nutzungskonflikte, insbesondere Naturschutz, erfolgen.

Die Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange obliegt in jedem Fall der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstentfeldbruck. Die für notwendig erachteten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat Althegnenberg, dem Genehmigungsverfahren unter der Voraussetzung zu zustimmen, dass die Rückbauverpflichtungserklärung gemäß § 35 BauGB (Außenbereich), eine positive Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstentfeldbruck zur Erweiterung der Photovoltaikanlage sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen vorliegen.

Zum vorliegenden Antrag wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Althegnenberg nimmt Kenntnis vom Sach- und Rechtsstand der geplanten Erweiterung der Photovoltaikanlage. Die Zustimmung zum Genehmigungsverfahren kann unter der Voraussetzung erteilt werden, dass die Rückbauverpflichtungserklärung gemäß § 35 BauGB (Außenbereich), eine positive Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstentfeldbruck zur Erweiterung der Photovoltaikanlage sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen vorliegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Aufgrund von persönlicher Beteiligung nimmt Gemeinderatsmitglied [REDACTED] bei diesem Top nicht an Beratung und Abstimmung teil.

TOP 7. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Aus dem Rathaus:

Wohnungsbaugesellschaft: Am 29.11.2024 war Gesellschafterversammlung mit vorheriger Besichtigung der ersten beiden fertiggestellten Objekten (Friedrich-Ebert-Str. 17), für die 3,6 Mio. Euro ausgegeben wurden statt der ursprünglich geplanten 3,7 Mio. Euro. 75 m² kosten kalt 1.000,- Euro. Mieter mit Lohngruppe 1 erhalten einen Zuschuss von 550,-€ und müssen somit nur 450,-€ für diese Wohnung bezahlen. Für jede Wohnung wurde nur ein Stellplatz angelegt und somit vom offiziellen Stellplatzschlüssel abgerückt. Alle 12 Wohnungen sind belegt und 4 Stellplätze sind noch frei.

Aus dem Gemeinderat:

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ich fand den Christkindlmarkt sehr gelungen. Der Auf- und Abbau ging reibungslos und flott über die Bühne, eine tolle Zusammenarbeit. Mein Dank gilt allen, die organisiert und allen, die geholfen haben.

1. Bgm. Spicker: Ohne die Vereine und die zahlreichen Helfer beim Auf- und Abbau hätte es nicht funktionieren können. Wir konnten dann letztendlich zwei Hütten aus Maisach ausleihen. Der Kreativmarkt war heuer zum ersten Mal dabei. Es war ein rundum gelungenes Fest. Sowa funktioniert nur, wenn man zusammenhält. Was den Erlös betrifft, könnte man andeuten, in Hörbach eine zusätzliche Hütte zu bauen, die man aufgebaut lässt und zwischen Althegnenberg und Hörbach je nach Bedarf hin- und hertransportiert.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Ursprünglich sollte der Erlös doch einem guten Zweck zugeführt werden.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED]: Auch das Adventsfenster am Rathaus war sehr schön.

1. Bgm. Spicker: Das hat vorgestern zusammen mit der Bücherei stattgefunden. Die Gemeinde ist für das leibliche Wohl zuständig und organisiert Glühwein, Kinderpunsch, Lebkuchen und dergleichen. [REDACTED] hat die Dekoration des Fensters übernommen und [REDACTED] hat zwei Geschichten vorgelesen. [REDACTED] konnte kurzfristig für die wunderbare musikalische Untermalung gewonnen werden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 21:20 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Althegnenberg

Vorsitzender

Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

Anita Schieb
Schriftführerin

