



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

8. Sitzung des Gemeinderates Althegeenberg

vom 21. Juli 2022

Pfarrheim

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Rainer Spicker

Schriftführerin:

Anita Schieb

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Althegeenberg ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Zweiter Bürgermeister Ludwig Schmid

Dritter Bürgermeister Peter Neubauer

Janine Beier-Seifert

Andreas Birzele

Manfred Christoph

Marcus Drexl

Maria-Anna Dunkel

Sebastian Fröhlich

Ludwig Neuner

Leonhard Oswald

Alexander Rasch

Barbara Czekalla

Bemerkung:

Entschuldigt sind

Norbert Scholz

Benedikt Wex

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

Zu Top 4 ist [REDACTED] anwesend.

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.06.2022
TOP 3.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 4.	Erneute Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ der Gemeinde Althegnenberg Beschlussmäßige Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2021 – 24.09.2021 eingegangenen Bedenken und Anregungen Erneuter Aufstellungs-, Aufhebungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
TOP 5.	Erneute Vorlage: Neuausschreibung der Stromlieferung für die gemeindlichen Liegenschaften; Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe
TOP 6.	Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung möglicher Standorte für Windkraftanlagen im Gemeindegebiet von Althegnenberg; Grundsatzbeschluss
TOP 7.	BV-Nr.: AL 002/2022 vom 21.06.2022 Vorhaben: Errichtung eines Wintergartens mit beheizt durch zentrales Heizsystem Bauort: Am Neubruch 13, Fl.Nr.: 460/47 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: "Erweiterung am Waldfeld"
TOP 8.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 004/2022 vom 27.06.2022 Vorhaben: Einfriedung des Grundstückes mit Gabionen bzw. Mauerwerk Bauort: Helgenau 3, Fl.Nr.: 550/2 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: Helgenau
TOP 9.	Antrag auf Baugenehmigung BV-Nr.: AL 005/2022 vom 14.07.2022 Vorhaben: Neubau von 2 Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen Bauort: Hochdorfer Straße 28, Fl.Nr.: 121/9 Gmk. Althegnenberg
TOP 10.	Aktuelle Lage Waldkindergarten; Bauantrag und gemeindliches Einvernehmen
TOP 11.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Herr [REDACTED] meldet sich zu Wort und erkundigt sich nach dem Stand in Sachen Dippold+Gerold, Kläranlage und Waldkindergarten. Hierzu möchte er wissen, wie viele Anmeldungen es gibt und im Speziellen wie viele Kinder aus der Gemeinde angemeldet sind.

1.Bgm. Spicker erwidert, dass zum Thema Hochwasserschutz in der kommenden Woche ein Termin mit Dippold+Gerold anberaumt sei. Der Plan liege zwar vor, allerdings seien in einer dazu abgehaltenen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses noch Fragen aufgekomen, die es zu klären gelte.

Die Kläranlage betreffend gebe es noch keine nennenswerten Neuigkeiten, diesen Monat solle die Sitzung des AWOP stattfinden, in welcher die Aufnahme Althehnenbergs in den Verband beschlossen werde. Danach könne man in der Planung voranschreiten.

Des Weiteren habe [REDACTED] Dippold+Gerold vorgeschlagen, sich nach der Urlaubszeit mit dem Wasserwirtschaftsamt wegen der Verlegung der Trasse zusammensetzen, um den Zuschuss nicht zu gefährden. Zuschussfähig sei die direkte Strecke zwischen Althehnenberg und dem Sammler (Einleitungspunkt), allerdings sei es von Hochdorf nicht gewünscht, dass die Streckenführung durch Hochdorf durchgehe.

Für den Waldkindergarten seien bisher zehn Kinder angemeldet, sechs davon aus dem Gemeindegebiet. Im September fangen nur sechs Kinder an, da die übrigen noch nicht drei Jahre alt seien und im Laufe des Kindergartenjahres dazukämen.

Da eine Erwirkung der Betriebserlaubnis nicht bis September realisiert werden könne, werde vorübergehend der Integrationsraum im Kinderhaus genutzt, da die Alte Schule Hörbach wegen der Nähe zum Bach vonseiten des KUVB aus dem Friedberger Raum als problematisch gesehen werden könnte. Am geplanten Standort sei zertifizierter, aber leider verschmutzter Schotter als Unterbau ausgebracht worden, welcher wieder abgetragen werden musste, da [REDACTED] (Bayerische Staatsforsten) damit nicht einverstanden war.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.06.2022

Beschluss 1:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.06.2022 in allen Teilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

1.Bgm. Spicker enthält sich der Stimme, da er bei der betreffenden Sitzung nicht anwesend war.

TOP 3. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

Es sind keine Beschlüsse bekanntzugeben.

TOP 4. Erneute Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ der Gemeinde Althegeenberg
Beschlussmäßige Behandlung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2021 – 24.09.2021 eingegangenen Bedenken und Anregungen
Erneuter Aufstellungs-, Aufhebungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachvortrag:

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

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

- 1.1.1. ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub, Kreisverband Fürstenfeldbruck
- 1.1.2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Außenstelle
- 1.1.3. Fürstenfeldbruck
- 1.1.4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- 1.1.5. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern , München
- 1.1.6. Bayerischer Bauernverband, Dachau
- 1.1.7. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination – Bauleitplanung, München
- 1.1.8. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg
- 1.1.9. Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- 1.1.10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
- 1.1.11. DB Services Immobilien GmbH, München
- 1.1.12. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 1.1.13. Freiwillige Feuerwehr Althegeenberg
- 1.1.14. Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 1.1.15. Huber Albrecht, Umwelt- und Entsorgungspartner
- 1.1.16. Industrie und Handelskammer, München
- 1.1.17. Katholisches Pfarramt, Althegeenberg
- 1.1.18. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck
- 1.1.19. Kreisheimatpflegerin des Landkreises Fürstenfeldbruck
- 1.1.20. Kreisjugendring, Fürstenfeldbruck
- 1.1.21. Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
- 1.1.22. Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 1.1.23. Luftamt Südbayern
- 1.1.24. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- 1.1.25. Regierung von Oberbayern, SG 24.2, Höhere Landesplanungsbehörde, München
- 1.1.26. Regionaler Planungsverband München
- 1.1.27. Remondis GmbH & Co.KG, Weßling
- 1.1.28. Staatliches Bauamt Freising
- 1.1.29. Staatliches Schulamt, Fürstenfeldbruck
- 1.1.30. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- 1.1.31. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung II/1
- 1.1.32. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung IV/2
- 1.1.33. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Wasserwirtschaftsamt München

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

- 1.2.1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Außenstelle
- 1.2.2. Fürstenfeldbruck
- 1.2.3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern , München

- 1.2.4. Bayerischer Bauernverband, Dachau
- 1.2.5. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck
- 1.2.6. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 1.2.7. Freiwillige Feuerwehr Althegnenberg
- 1.2.8. Huber Albrecht, Umwelt- und Entsorgungspartner
- 1.2.9. Industrie und Handelskammer, München
- 1.2.10. Katholisches Pfarramt, Althegnenberg
- 1.2.11. Kreisheimatpflegerin des Landkreises Fürstenfeldbruck
- 1.2.12. Kreisjugendring, Fürstenfeldbruck
- 1.2.13. Luftamt Südbayern
- 1.2.14. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)
- 1.2.15. Regierung von Oberbayern, SG 24.2, Höhere Landesplanungsbehörde, München
- 1.2.16. Regionaler Planungsverband München
- 1.2.17. Remondis GmbH & Co. KG, Weßling
- 1.2.18. Staatliches Bauamt Freising
- 1.2.19. Staatliches Schulamt, Fürstenfeldbruck
- 1.2.20. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- 1.2.21. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung II/1
- 1.2.22. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Abteilung IV/2
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

1.3.1 adfc Fürstenfeldbruck Schreiben vom 15.11.2021

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

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

Der ADFC FFB regt die Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes um eine Fahrradabstellplatz-Satzung (FabS) an da im BebPl Entwurf ausschließlich von Kfz-Stellplätzen ausgegangen wird. Alternativ wäre eine Erweiterung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Althegnenberg aus dem Jahre 2007 empfehlenswert. Gerade im Hinblick auf die Bebauung mit großen Wohneinheiten von Bauträgern (Mietwohnungen), größer als 2 WE, ist eine entsprechende Vorgabe nötig. (Musterbeispiele können wir liefern.)

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

Der BebPl schreibt einen Stellplatzschlüssel für Kraftfahrzeuge vor. Wie dürfen Haushalte ohne Kfz einen solchen Stellplatz oder die Garage nutzen?

Begründung:

Da in kurzer Entfernung ein Bahnhof ist, Buslinien ebenfalls vorhanden sind, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen etc. vor Ort sind, sollte eine Lösung für Haushalte ohne Kfz angeboten werden. Z.B. die Nutzung der Garage als Fahrradabstellplatz.

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

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

Und wo steht ihr Fahrrad?

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

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

Abwägungsvorschlag:

1. Der Erlass einer Fahrradabstellsatzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-aufstellungsverfahrens.
2. Die Empfehlung „8 Klimaschutz, CO₂-Verringerungsmaßnahmen" wird dahingehend redaktionell ergänzt, dass Fahrradabstellplätze ..."ebenerdig, ggf. überdacht, in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang und mit Lademöglichkeit zu errichten"... sind.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt; die Hinweise erfahren entsprechend Ergänzung. Im Übrigen hält die Gemeinde an der Planung fest; der Bebauungsplan bleibt somit mit Ausnahme der redaktionellen Änderung der Hinweise Ziff. 8 unverändert.

Abstimmung: 13:0

1.3.2 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck
Schreiben (E-Mail) vom 12.08.2021**

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

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlicher ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden. Des Weiteren machen wir auf den landwirtschaftlichen Betrieb Johann Erhard aufmerksam, der sich ca. 80 m süd-westlich des beplanten Gebietes befindet. Die dortige Tierhaltung darf durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte" nicht beeinträchtigt werden bzw. eventuelle landwirtschaftliche Emissionen von dort sind zu dulden. Der Betrieb Schmid, 40 m nördlich der beplanten Ortsmitte, darf ebenfalls nicht eingeschränkt werden bzw. sind die geregelten Zufahrten zu diesem Betrieb mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen in jedem Fall sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag:

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

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

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

Abstimmung: 13:0

**Bayernwerk Netz GmbH, München
Schreiben vom 24.08.2021**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

3.2 Kabel

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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, Begleitstreifen 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 Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

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

3.4 Transformatorenstation

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

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

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

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Errichtung von Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 19 m² auf den Baugrundstücken allgemein zuzulassen; im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert.

Außerdem soll die Bereitstellung einer entsprechenden Fläche durch den Vorhabenträger über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Hierbei ist die vom Vorhabenträger vorgeschlagene Fläche im Norden vertraglich festzuschreiben, da eine Trafostation auf bzw. im Sichtbereich des Dorfplatzes nicht gewünscht ist.

Abstimmung: 13:0

1.3.4 **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Koordination – Bauleitplanung, München Schreiben vom 31.08.2021**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie in der im Entwurf enthaltenen Auflistung zutreffend aufgeführt befindet sich im Geltungsbereich das bekannte Bodendenkmal D-I-7732-0115 - „Untertägige

mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer von Althegeenberg und ihrer Vorgängerbauten". In unmittelbarer Nachbarschaft handelt es sich bei dem Bodendenkmal D-I-7732-0007 - „Turmhügel des hohen und späten Mittelalters ("Althegeenberg") mit zugehörigem Wirtschaftshof sowie untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Wallfahrtskapelle St. Maria.". Um das in Südbayern besonders ungewöhnliche Beispiel eines obertägig sichtbaren und gut erhaltenen Turmhügels des hohen Mittelalters. In ihrem räumlichen Bezug zueinander bilden beide Bodendenkmäler ein seltenes Zeugnis herrschaftlicher und kirchlicher Entwicklung. Wegen ihrer obertägigen Sichtbarkeit stellen auch das Erscheinungsbild und die Sichtbezüge zwischen den Denkmälern wesentliche Elemente ihrer Denkmalbedeutung dar. Darüber hinaus sind im gesamten Planungsumgriff weitere Bodendenkmäler als Zeugnisse der hochmittelalterlichen Siedlungsentwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Im vorliegenden Entwurf wird die besondere Bedeutung der Bodendenkmäler bedauerlicherweise nicht gewürdigt. Der enthaltende Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht für Bodendenkmäler (Art. 8 BayDSchG) trägt dem Schutzgut keinesfalls ausreichend Rechnung.

Erforderlich ist der Hinweis auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7, 1 und 4 für den gesamten Geltungsbereich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, **dass innerhalb der bekannten Bodendenkmäler der Erteilung der erforderlichen Erlaubnis aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann.** Im Hinblick auf die Sichtbarkeit und das Erscheinungsbild des mittelalterlichen Turmhügels erscheint die geplante Bebauung aus bodendenkmalfachlicher Sicht unmaßstäblich. Insbesondere der Standort von Haus 2 erscheint mit dem Schutz des Erscheinungsbildes dieses Denkmals unvereinbar. Sichtbezüge und Höhenentwicklung der Planung sollten bei einer Fortschreibung in Verbindung mit den bekannten Denkmälern grafisch dargestellt werden.

Im Hinblick auf die vorgesehene Tiefgaragenbebauung verweisen wir nochmals ausdrücklich auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe. Bei einer Realisierung der vorgesehenen Tiefgaragen im dargestellten Umfang ist im Falle der Erlaubniserteilung mit erheblichen finanziellen und zeitlichen Belastungen für den Vorhabenträger zu rechnen. Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuerekommunale-bauleitplanung.pdf)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

<https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [service/fachanwender/dokuvor Raben aPril 2020. Pdf](https://www.blfd.bayern.de/service/fachanwender/dokuvor_raben_april_2020.pdf) sowie

<https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [service/fachanwender/dokuvor eaehen aPril 2020Q.pdf](https://www.blfd.bayern.de/service/fachanwender/dokuvor_eaehen_april_2020q.pdf), der Punkt 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <https://www.blfd.bayern.de/mam/information> und [service/fachanwender/rechtliche Grundlagen überplanung. bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag:

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

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

Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass Kosten und zeitliche Verzögerungen, welche ggf. durch denkmalschutzrechtliche Auflagen entstehen, vollumfänglich zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird redaktionell ergänzt.

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

Abstimmung: 13:0

1.3.5 **Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg**
Schreiben vom 22.09.2021

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

Es befinden sich Stiftungsgrundstücke im Planungsbereich.

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

Deshalb muss vor Verwirklichung der Bauvorhaben ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

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

Es wäre zielführend, wenn bereits in der Bauleitplanung auf diese Erfordernisse hingewiesen werden könnte. Daher würden wir anregen, in die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ einen entsprechenden Passus aufzunehmen. Wir dürfen Sie auch bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Pfarrei St. Johannes Baptist in Althegegnen und den Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich in Augsburg haben wir hiervon ebenfalls in Kenntnis gesetzt.

Abwägungsvorschlag:

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

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 13:0

1.3.6 **Landratsamt Kreisbrandinspektion**
Schreiben vom 22.09.2021

bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anleitemöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasser-rückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; die Hinweise finden Beachtung. Im zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger die Kosten für brandschutztechnisch erforderliche Maßnahmen, insbesondere die für die Löschwasserversorgung erforderlichen Einrichtungen, im Zusammenhang mit der Errichtung der Häuser 1, 2 und 3 auf eigene Kosten herzustellen hat.

Zweite Ebene Dachgeschossausbau:

In der Planung ist teilweise ein zweigeschossiger Dachgeschoßausbau vorgesehen. In der zweiten Ebene der Dachgeschosse sind aufgrund von brandschutzrechtlichen Vorgaben nur zur unteren Ebene offene Galerien zulässig, die so auszubilden sind, dass kein eigenes Geschoss i. S. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsteht und somit kein Erfordernis zur Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehr mit einer Drehleiter entsteht. Auf Ziff. 7.4 der Begründung wird verwiesen.

Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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

Abstimmung: 13:0

1.3.7 **Landratsamt Fürstfeldbruck, Schreiben vom 22.11.2021**

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

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

7.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Ortsmitte von Altheimberg, ersetzt den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ und erweitert dessen Geltungsbereich um die Flurnummern 12 (denkmalgeschützte Kirche St. Johannes), 13 und 14.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Flächennutzungsplan:

Aktuell ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Änderungsbereich überwiegend als „Dorfgebiet“ (MD), teilweise als „Bauflächen für Gemeinbedarf“ (Kirche und Spielplatz), mit „Bäumen vorhanden“ und „Denkmal“ (Kirche St. Johannes) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird (gemäß Anlage der Begründung) im Zuge der Berichtigung geändert, um in der Bebauungsplanänderung „Ortsmitte“ eine Festsetzung für das Plangebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (als MU, MDW oder WA) zu ermöglichen. Entgegen der beabsichtigten Darstellung als MU empfehlen wir jedoch die

Änderung der Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung der betreffenden Flächen als „Gemischte Bauflächen“ (M) oder „Wohnbauflächen“ (W).

Abwägungsvorschlag:

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

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

Beschluss

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

Abstimmung: 13:0

Rechtskräftiger Bebauungsplan:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte“ wird innerhalb des Geltungsbereichs Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt.

Die Änderung des vorliegenden Planentwurfs mit Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll den rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs (also vollständig) ersetzen und um südlich angrenzende Flurstücke erweitern.

Da jedoch das planerische Konzept sich grundsätzlich von der ursprünglichen Planung (zuvor mit einer Überplanung des gesamten Geltungsbereichs, kleinteiliger Bebauung mit vorwiegend zwei Vollgeschossen, Bildung von Raumkanten durch festgesetzte Giebelständigkeit entlang der Straßen, Verbindung zwischen Hochdorfer und Oberdorfer Straße mit Aufweitung der Verkehrsfläche, Auflösung des Spielplatzes für zwei Einfamilienhäuser) unterscheidet, wird empfohlen, das Gebiet nicht im Rahmen einer Bebauungsplanänderung sondern einer Neuaufstellung (siehe Nr. 1 der Begründung) zu überplanen.

Abwägungsvorschlag/Beschluss:

Unter formaljuristischer Betrachtung spielt es letztendlich keine Rolle, welche Verfahrensart für die städtebauliche Neuorientierung gewählt wird. Somit verbleibt es bei der 1. Änderung; die Begründung wird diesbezüglich klarstellend ergänzt; der Bebauungsplan bleibt hinsichtlich des Verfahrens unverändert.

Abstimmung: 13:0

7.2 Ortsplanung

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

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

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

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

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

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

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

Wir merken an, dass die beabsichtigten straßenbegleitenden Stellplätze entlang der Hochdorfer Straße sich räumlich negativ auf den geplanten Dorfplatz auswirken. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Sicht bei Ausfahrt aus Stellplätzen entlang der Hochdorfer Straße (auch nördlich von Haus 1) durch die Positionierung des Giebels evtl. erschwert wird. Es wird empfohlen, die Verkehrssicherheit zu überprüfen.

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

Abwägungsvorschlag:

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

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

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

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

Allerdings können weitere Dachaufbauten nicht mehr zugelassen werden, da diese eine dem Denkmal gegenüber nicht mehr zu vertretende Unruhe der Dachlandschaft ermöglichen würden. Auch hier ergeht der Hinweis auf die Visualisierung.

Im Widerstreit zwischen der ortstypischen mittelsteilen Satteldachform und dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird mit den Festsetzungen ein Kompromiss geschaffen, der eine weitgehend geschlossene Dachlandschaft ermöglicht.

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

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

einer überwiegend kleinparzellierten Aufteilung für Einfamilien- und Doppelwohnhäusern vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

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

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert.

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

Abstimmung: 12:1 (mit Nein gestimmt hat XXXXXXXXXX)

7.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Münchner Straße, die Oberdorfer Straße, die Hochdorfer Straße und die Schmiedgasse erschlossen.

Hier ist keine Abwägung erforderlich.

7.4 Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen

Für die Flurnummer 5/4 östlich der Oberdorfer Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hier: Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Dies sollte auch für die Bebauungsplanänderung übernommen oder im Falle eines Wegfalls hinreichend begründet (Nr. 11.2) werden.

Da das Baurecht im Planteil MU 3 gem. vorliegender Planung nach § 34 BauGB geregelt werden soll, muss sich auch die künftige Nutzung an der Nutzung der umliegenden Bebauung orientieren. Um Art und Maß der Nutzung im MU 3 im Sinne einer städtebaulichen Ordnung künftig zu regeln, wird dringend empfohlen, entsprechende Festsetzungen aufzunehmen (siehe auch Ortsplanung). Die Linie zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten“ zwischen MU 2 und MU 3 und zwischen MU 1 und MU 3 sollte zur Klarstellung umbenannt werden in „Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche“.

Es wird empfohlen, zur Vermeidung von Unklarheiten die Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragenrampen vollständig zu vermaßen.

Alle bestehenden Gebäude - auch außerhalb des Geltungsbereichs - sollten in der Planzeichnung mit einer grauen Füllung (evtl. entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan) versehen werden, um die Maßstäblichkeit und Körnung der geplanten Bebauung im Kontext darzustellen.

Die Lesbarkeit der bestehenden Geländehöhen und der Wand- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude, insbesondere der denkmalgeschützten Kirche, sollte unbedingt verbessert werden. Darüber hinaus sollte zur besseren Vergleichbarkeit der First- und Wandhöhen von bestehenden zu geplanten Gebäuden jeweils der entsprechende absolute oder relative Wert (mit identischem Bezugspunkt) ergänzt werden.

Dass das „Geh- und Fahrtrecht“ mit Abstand zu Haus 1 endet, widerspricht der festgesetzten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss von Haus 1, die eine öffentliche Zugänglichkeit voraussetzt. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

7.4.1 Die Teilfläche der Flur Nr. 5/4 (östlich der Oberdorfer Straße), ursprünglich für die Anlegung eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser vorgesehen, befindet sich im MU 3; hierfür wird der Bebauungsplan aufgehoben.

7.4.2 Wie bereits im Abwägungstext 7.2.6 (Ortsplanung) dargelegt, wurden im MU 3 bewusst keine weiteren Festsetzungen aufgenommen.

Die Anregung, die Linie zur „Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungen von Baugebieten“ zwischen MU 2 und MU 3 und zwischen MU 1 und MU 3 zur Klarstellung in „Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen“, ist aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet MU 3 obsolet geworden.

7.4.3 Für eine vollständige Vermessung der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze und Tiefgarage Rampen wird städtebaulich und nachbarrechtlich keine Notwendigkeit gesehen.

7.4.4 Die graue Füllung der bestehenden Gebäude ist außer in MU 1 und MU 2 vorhanden.

7.4.5 Die Lesbarkeit der Wand- und Firsthöhen der Bestandsgebäude wird redaktionell überarbeitet. Auf die Angabe einer zusätzlichen absoluten Höhe wird verzichtet, da die Werte über NHN einfach durch Addition ermittelt werden können.

7.4.6 Das Grundstück mit Gebäude 1 liegt mit einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche an und ist demnach erschlossen. Das Geh und Fahrtrecht bezieht sich lediglich auf den Dorfplatz. Der Zugang zu den gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen der Hochbauplanung umzusetzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmung: 13:0

7.5 Festsetzungen durch Text

7.5.1 Zu A.2:

Die Absicht der Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Althehgenbergs zu gewährleisten, wird ausdrücklich begrüßt. Das entsprechende Planungsbedürfnis, um den Bedarf an Wohnungen und Läden bzw. Betrieben zur Daseinsvorsorge zu decken und gleichzeitig eine „dem Ortskern verträgliche“ Bebauung als „Ergänzung der umliegenden, von gewachsener dörflicher Gemengelage geprägten Struktur“ festzusetzen, wird gesehen. Die Baunutzungsverordnung sieht jedoch für diese gewünschte Nutzungsmischung nicht das Urbane Gebiet (MU) als passgenaue Gebietsart vor. Es sollte überprüft werden, ob nicht bei Vorhandensein einer land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle im Plangebiet das Dörfliche Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO oder je nach Art der beabsichtigten gewerblichen Nutzung auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO passender wäre.

Darüber hinaus wird die beabsichtigte Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO in einem dörflichen Gebiet in rechtlicher Hinsicht, insbesondere im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung, als äußerst kritisch angesehen. Auch wenn die Festsetzung urbaner Gebiete auch in kleineren Kommunen ausnahmsweise in Betracht kommt, so fehlt es in Althegegnenbergr an der notwendigen städtischen Struktur bzw. einer städtischen Gemengelage und den auf die Schaffung urbaner Strukturen bezogenen Planungswillen (siehe auch Beschluss des VGH München vom 28.10.2019 - CS 19.1882).

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Allein die Umsetzung der geforderten Mischung der drei Hauptnutzungen setzt eine planerische Mindestgröße voraus (siehe auch Fickert/Fieseler, Kommentar BauNVO, § 6a Rn. 5).

In diesem Zusammenhang bestehen insbesondere Bedenken, dass der neben Wohnen und Gewerbe geforderte dritte Nutzungsbereich mit sozialen, kulturellen und anderen nicht störenden Einrichtungen (auch unter Einbeziehung der Kirche von Althegegnenbergr) nicht erfüllt ist.

Abwägungsvorschlag:

Unter Bezugnahme auf die Abwägung zu 7.1 verbleibt es bei der Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU).

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

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

Abstimmung: 13:0

7.5.2 Zu A.3:

Wir weisen darauf hin, dass die zur Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Wandhöhe gemessen wird vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die angegebenen Werte zur Überschreitung der Wandhöhe aller Häuser im Bereich von Zwerchgiebeln bzw. Risaliten widersprechen den Angaben in der Begründung (8.3). Dies sollte angepasst werden.

Abwägungsvorschlag:

Es erfolgt eine Korrektur der Festsetzungen durch Text, wie folgt:

Ziff. 3.2...Die zulässige Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel (auch als Risalit ausgebildet) wie folgt überschritten werden:

Haus 1: bis zu einer maximalen Höhe von ~~7,65~~ 8,95 m

Haus 2 und Haus 3: bis zu einer maximalen Höhe von ~~6,70~~ 8,00 m

Abstimmung: 13:0

7.5.3 Zu A 3.4

Die festgesetzten Höhen üNN für die OK Rohfußboden EG und die damit realisierbare Wandhöhe für die jeweiligen Baukörper können ohne Bezug zum (natürlichen) Gelände nicht beurteilt werden. Um die Höhenentwicklung auch im Kontext zur umliegenden

Bebauung darzustellen, wird dringend empfohlen, entsprechende Höhenbezugspunkte, an den Eckpunkten der Bauräume festzusetzen und die maximale Höhenlage des OK EG FFB bzw. RFB in Bezug auf das natürliche Gelände zu regeln.

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

7.5.4 Zu A 4.1:

Wir weisen darauf hin, dass Bauteile, die die Baugrenzen gem. Festsetzung überschreiten dürfen, dennoch zur maximal zulässigen GR gerechnet werden.

Dieser Umstand ist der Planungsträgerin bekannt und bei der Planung berücksichtigt. Der Vorhabenträger wird um Berücksichtigung gebeten.

Abstimmung: 13:0

7.5.5 Zu A 4.2:

Da ein abweichendes Maß für die Tiefe der Abstandsflächen weder in der vorliegenden Bebauungsplanänderung noch unseres Wissens in einer kommunalen Abstandsflächensatzung festgesetzt wird, empfehlen wir zur Vermeidung von Unklarheiten die Anordnung des gesamten Abstandsflächenrechts gem. Art. 6 BayBO.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Seit der Novelle der BayBO durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 GVBl. S. 663 gilt das Abstandsflächenrecht nach BayBO immer dann, wenn im Bebauungsplan oder in einer Satzung nach Art. 81 BayBO nichts Abweichendes geregelt ist. Nachdem die Gemeinde keine Abstandsflächensatzung erlassen hat und auch in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Abstandsflächen geregelt werden, ist die bisherige Ziffer A 4.2 nicht notwendig und kann damit entfallen.

Abstimmung: 13:0

7.5.6 Zu A 4.3:

Für diese Nebenanlagen sollte einheitlich die maximal zulässige Wandhöhe und die Dachform festgesetzt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Dies wird für städtebaulich und ortsplannerisch nicht notwendig erachtet.

Abstimmung: 13:0

7.5.7 Zu A 5:

Die Umsetzung der gewünschten baulichen Gestaltung (hier für MU 1 festgesetzt) auch für den Bereich MU 3 kann über die Anwendung des § 34 BauGB nicht sichergestellt werden. Entsprechende Regelungen und Festsetzungen für MU 3 werden auch daher dringend empfohlen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Dies ist, wie bereits dargelegt, explizit nicht gewollt.

Abstimmung: 13:0

7.5.8 Zu A 5.6:

Die Formulierung des ersten Satzes sollte zur Vermeidung von Unklarheiten geändert werden in „...glatte Putzfassaden und Holzverkleidungen...“. Die Unzulässigkeit von „grellen“ Fassaden sollte konkretisiert werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Satz 1 der Bedenken zu A 5.6 fällt in den Bereich der Rabulistik. Trotz der Tatsache, dass es sich um eine der gehobenen Semantik entliehenen, eindeutigen Formulierung handelt, wird die Konjunktion „und“ anstelle des Kommas eingefügt.

Der Ausschluss „greller Farben“ gehört zum Standardrepertoire von Gestaltungsregelungen. Nach Auffassung des BayVGH (B 20.08.2009 – 15 ZB 08.2754) bestehen jedenfalls gegenüber der Bestimmtheit dieser Vorschrift keine Bedenken: „Der Begriff ‚grell‘ hat einen klar umrissenen und konkretisierbaren Inhalt (vgl. Duden, Deutsches Universale Wörterbuch A-Z, 3. neu bearbeitet Auflage 1996: „in auffallender, dem Auge oft unangenehmer Weise intensiv“). Es erschließt sich dem verständigen Durchschnittsbetrachter im Einzelfall ohne Weiteres, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind.“

Der Gemeinderat beschließt, bei der Festsetzung A 5.6 die Konjunktion „und“ anstelle des Kommas einzufügen; im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert.

Abstimmung: 12:1 (mit Nein gestimmt hat [REDACTED])

7.5.9 Zu A 6.2.2:

Garagen sollen gem. Nr. 8.4.4 der Begründung nur in Form von Tiefgaragen und (offenen) Stellplätzen und nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sein. Die Festsetzung sollte entsprechend angepasst werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Es wird ergänzt, dass im MU 1 Stellplätze nur in Tiefgaragen und als offene Stellplätze zulässig sind.

Abstimmung: 13:0

7.6 Begründung

7.6.1 Zu 1 und 13.2:

Der Widerspruch zwischen „Neuaufstellung“ und „Bebauungsplanänderung“ sollte in der Begründung aufgelöst werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Der Widerspruch wird dahingehend aufgelöst, dass anstelle „Neuaufstellung“ „Änderung“ des Bebauungsplanes eingestellt wird.

Abstimmung: 13:0

7.6.2 Zu 4.4.7:

Zu den Abstandsflächen sollten die Regelungen der BayBO gem. der aktuellen Fassung vom 01.02.2021 angeordnet werden.

Sofern ein über die Festsetzung von Baugrenzen und Wandhöhen hinausgehendes vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen geregelt werden soll, ist eine entsprechende Festsetzung erforderlich. Eine pauschale Anordnung des Abstandsflächenrechts der BayBO 1998 im Rahmen der Begründung ist nicht möglich.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Festzustellen ist, dass sich obige Stellungnahme der Forderung Ziffer 7.5.5 widerspricht. An den obigen Ausführungen wird festgehalten.

Abstimmung: 13:0

7.6.3 Zu 5.2:

Das Datum des aktuellen Stands des Regionalplans sollte korrigiert werden in 01.04.2019.

Korrektur erfolgt.

7.6.4 Zu 5.4:

Darüber hinaus stellt die Teilkarte „Ortsbilder mit ihren Besonderheiten stärken“ der interkommunal (unter Beteiligung der Gemeinde Althegegnenberg) erarbeiteten „Räumlichen Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck“ (RES) für das Plangebiet die Zielsetzungen „Ortstypische Gebäudetypologien in Wert setzen“, „Besondere Denkmäler / Bauwerke erhalten und aufwerten“ und „Ortszentren stärken“ dar. Zur Vollständigkeit wird eine Ergänzung empfohlen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstenfeldbruck unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Althegegnenberg eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um keines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB).

Abstimmung: 13:0

7.6.5 Zu 7.1:

Es sollte korrigiert werden, dass die Katholische Pfarrkirche im MU 2 liegt.

Korrektur erfolgt.

7.6.6 Zu 7.2:

Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, wo die Fahrradabstellplätze für Bewohner und Kunden geschaffen werden. Dies sollte ergänzt werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Hier wird auf die Ausführungen zu 7.2.10 verwiesen:
„Die Darstellung der geplanten Gestaltung der Freiflächen, Fahrradabstellplätze und Durchgrünung der Stellplätze erfolgt im Freiflächengestaltungsplan.“

Abstimmung: 13:0

7.6.7 Zu 8.1.1 MU3:

Sollte entgegen unserer obenstehenden Ausführungen an der Absicht, das durch den Bebauungsplan „Ortsmitte“ festgesetzte Baurecht aufzuheben, festgehalten werden, sollten in jedem Fall die zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange hinreichend ermittelt und abgewogen werden (Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB). Diese Abwägung sollte detailliert in die Begründung aufgenommen werden, um einen Abwägungsfehler zu vermeiden. Ein pauschaler Hinweis auf die Geltung des § 34 BauGB ist aus unserer Sicht hierfür nicht ausreichend.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Zum Planungsschadenrecht sind ausreichende Ausführungen in Ziff. 14 der Begründung enthalten. Ersichtlich ist, dass durch die Baurechtsausweisung im MU 1 in Kombination mit der betrachtungserheblichen umliegenden Bebauung faktisch keine Aufhebung des Baurechts im künftigen MU 3 aufgrund Wegfalls der Rechtsgrundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes, sondern eine Baurechtsmehrung entsteht.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Haupt-Eigentümerin im MU3 bereits mit Schreiben vom 16.09.2013 gegenüber der Gemeinde erklärt hat, dass sie keine Einwände gegen eine Änderung des ursprünglichen qualifizierten Bebauungsplanes hin zu einem einfachen Bebauungsplan hat, die künftigen Festsetzungen anerkennt und auch auf mögliche Entschädigungsansprüche im Sinne des § 42 BauGB verzichtet.

Abstimmung: 13:0

7.6.8 Zu 8.5

Wir weisen darauf hin, dass keine Prüfung erfolgte, ob die konkret beschriebenen Baukörper allen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und weiteren Rechtsgrundlagen entsprechen.

Bei Haus 1 fehlen die Angaben zur Höheneinstellung zum Straßenniveau (3. Absatz).

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Rechtskonformitätsprüfung der nach Rechtskraft des Angebotsbebauungsplanes einzureichenden Bauanträge (Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sonstiger baurechtlicher, bautechnischer und nachbarschützender Vorschriften) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Abstimmung: 13:0

7.6.9 Zu 8.5.1

Haus 3 steht nicht giebelständig zur Oberdorfer Straße. Haus 3 steht traufständig zur Schmiedgasse (siehe Ortsplanung). Lediglich Haus 1 orientiert sich mit einem Giebel an der Hochdorfer Straße und steht damit fast parallel zum Kirchenschiff.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Das ortsplanerisch gewollte Plankonzept wird dem städtebaulichen Ziel einer Verdichtung (Schaffung auch einer architektonisch lebendigen Ortsmitte) unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auch dem Schutz des Denkmals gerecht. Auf diesem Spagat basieren die Orientierungen der geplanten Gebäude.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmung: 13:0

7.7 Abfallrecht

Die Bauleitplanung ist von der Altlastenverdachtsfläche 03.04 „Galvanik Althegegnenberg“ der Gemarkung Althegegnenberg betroffen.

Betroffen sind gesichert die Fl.-Nrn. 1/3, 1/4, 1/6, 1/7, 1/8, 12, 13, 14, 19/2, 56, 65, 448/37. Den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 11.02.2021 unter Nr. 3.5.1 „Altlasten“ wird aus Sicht des Referates 24-1 - Bodenschutz- und staatl. Abfallrecht zugestimmt.

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

Abstimmung: 13:0

7.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

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

Nach Auskunft der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH handelte es sich hierbei um eine Voruntersuchung zu einer Vorplanung.

Diese Vorplanung (Lage der geplanten Gebäude) stimmt mit der jetzigen Planung im Bebauungsplanentwurf nicht überein.

Daher ist aus der Sicht des Immissionsschutzes eine Anpassung der Berechnungen auf der Grundlage des derzeitig vorliegenden Bebauungsplanentwurfes zu erstellen. Erst wenn die Ergebnisse dieser Anpassung vorliegen, kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht abschließend eine Stellungnahme abgegeben werden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

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

Kombination mit der E-Mailnachricht vom 09.05.2022 werden im Satzungsteil und in der Begründung übernommen.
Der Planer wird mit der Einarbeitung beauftragt.

Abstimmung: 13:0

7.9 Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

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

Abstimmung: 13:0

7.10 Wasserrecht

Das Vorhaben liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Es ist spätestens mit der Baugenehmigung nachzuweisen, ob und inwieweit sich die baulichen Anlagen, im Besonderen die geplante Tiefgarage sowie ein temporäres oder dauerhaftes Einbringen von Spundwänden, auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirkt (§ 47 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG).

Im Falle des Entfalls der baurechtlichen Genehmigungspflicht ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck; Sachbereich Wasserrecht ein Baugrundgutachten vorzulegen, aus dem hervorgeht, ob ein Grundwasseraufstau erfolgt. Sollte dies der Fall sein, ist eine Aufstauberechnung vorzulegen und das Vorhaben beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Sachbereich Wasserrecht anzuzeigen § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; Hinweise und Begründung werden redaktionell ergänzt.
Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich.

Abstimmung: 13:0

7.11 Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen;

Beschlussfassung ist mangels Abwägungserfordernis gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht erforderlich.

Abstimmung: 13:0

7.12 Verkehrswegeplanung

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Verschiebung des Bauraumes für Haus 1 um 1,30 m von der Hochdorfer Straße weg, entsteht eine deutliche Verbesserung der Sichtverhältnisse. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind weitere Freibereiche zugunsten der Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen nicht zu vertreten.

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

Abstimmung: 12:1 (mit Nein gestimmt hat)

7.13 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorgesehene Planung sieht zwar eine vergleichsweise umfangreiche Bebauung mit Wohn- und gewerblichem Angebot in der Ortsmitte vor, was das örtliche Fahrgastpotenzial sowie die Nachfrage nach einer guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV deutlich erhöht, dieses Gebiet liegt aber innerhalb des bestehenden Einzugsbereichs der Haltestelle „Althegnenberg, Oberdorfer Straße“ (ca. 25 bis 140 Meter Fußweg). Hier wäre es sehr hilfreich, wenn zwischen den neuen Gebäuden Fußwege eingeplant werden, die Abkürzungen und damit direkte Wegeverbindungen zur Haltestelle möglich machen. Zudem ist in ca. 220 bis 350 Metern Fußweg der Bahnhof Althegnenberg erreichbar. Damit ist das geplante Bauvorhaben gut an das MW-Regionalbusnetz sowie das MW-RufTaxi-Angebot angebunden und hat fußläufige Entfernung zum Regionalzugbahnhof.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Belangen des ÖPNV bezüglich interner Fußwegverbindungen wird auf Ebene der Ausführungsplanung (Freiflächengestaltungsplan) Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmung: 13:0

Beschlussvorschlag zur Gesamtstellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck:

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

Abstimmung: 13:0

1.3.8 **Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
(Schreiben vom 20.08.2021)**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:

8.1 Sachverhalt

Die Gemeinde Althegnenberg beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung eines Plangebietes (insg. ca. 0,8 ha) in der Ortsmitte von Althegnenberg zu schaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauung, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt, soll nun als Urbanes Gebiet festgesetzt werden und ist bzw. war weitgehend bebaut.

8.2 Bewertung

Die Planungen sind als Vorhaben der verdichtenden Innenentwicklung grundsätzlich zu begrüßen, sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

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

Abstimmung: 13:0

1.3.9 **Landesbund für Vogelschutz
Schreiben vom 16.09.2021**

*Der Landesbund nimmt zum geplanten Vorhaben wie folgt Stellung:
Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten, wie der Haus- und Feldsperling, der Mauersegler oder die Mehl- bzw. Rauchschnalbe sind geschützte Arten. Nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten die Quartiere dieser Arten zu zerstören. Nachdem in unmittelbarer Nähe Fledermausquartiere bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass an dem Gebäude ein oder mehrere der oben genannte Arten (-gruppen) vorkommen. Rein rechtlich besteht ohne begründeten Verdacht (z.B. Sichtnachweise oder Kot) keine Verpflichtung eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Um Planungssicherheit zu bekommen, empfiehlt es sich jedoch häufig trotzdem zumindest eine Potenzialabschätzung (= einmalige Ortsbegehung mit Bericht zur Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten) durch einen Experten erstellen zu lassen. Durch dieses Vorgehen erhält man Gewissheit ob planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden können oder ob eine genauere Betrachtung in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig ist.*

Ohne eine solche Vorgehensweise kann es im schlimmsten Fall zu einem Baustopp kommen, wenn im Vorfeld der Abrissarbeiten geschützte Tierarten festgestellt werden

sollten (z.B. Meldungen aus der Bevölkerung). In diesem Fall würden erhebliche Kostensteigerungen und Verzögerungen im Bauablauf entstehen, da eine Umsiedelung von Fledermäusen und Gebäudebrütern aufwendig und schwierig ist und (fast) immer eine lange Vorlaufzeit hat.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinweisteil der Satzung (Ziff. 7) und in der Begründung (Ziff. 10.3.1 und 10.3.2) sind bereits Hinweise auf artenschutzrechtliche Bestimmungen enthalten; diese werden um das Anraten einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vor dem Abriss von Gebäuden vorzunehmen, ergänzt.

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

Abstimmung: 13:0

1.3.10

Wasserwirtschaftsamt München Schreiben vom 23.09.2021

10.1 Starkregenereignisse:

Wir empfehlen der Gemeinde Althegnenberg in der Bauleitplanung das Thema Wassersensible Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Hierzu verweisen wir auch auf die Broschüre des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

In der Bauleitplanung sollte ebenfalls auf eine Gefährdung durch Starkregenereignisse eingegangen werden. Hier kommt der Kommune eine wesentliche Lenkungsaufgabe zu.

10.2 Altlast, Chromschaden:

Der durch den Chromschaden kontaminierte Bereich des Grundwassers wurde südlich der Linie der Grundwassermessstellen P4-P9 abgegrenzt. Nördlich dieser Linie können Verunreinigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. An der Messstelle F6 (Fl.Hr. 1/4) wurden 2018 70ng/l Chromat nachgewiesen. Dieser Wert liegt über dem Stufe 2 Wert für Chromat im Grundwasser. Ein Teil des südöstlichen Planungsgebietes liegt innerhalb des Bereichs, an welchem mit Chrom VI Belastungen im Grundwasser gerechnet werden muss. Dies betrifft die Grundstücke mit den Fl.Nrn.:1/3; 1/4; 1/6; 1/7; 1/8. Auch nördlich davon kann eine Verunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Es wird dringend empfohlen vor der Realisierung von Bauvorhaben durch geplante Sondierungsbohrungen den Grundwasserhöchststand durch ein geeignetes Ingenieurbüro ermitteln zu lassen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Baugrube kontaminiertes Grundwasser zuläuft muss vor der Ableitung/Versickerung das Baugrubenwasser auf Chrom VI und Cyanid untersucht werden. Bei Aushubarbeiten muss innerhalb des Grundwasserschwankungsbereichs bei diesen Grundstücken mit Verunreinigungen gerechnet werden.

Eine mögliche Bauwasserhaltung muss vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck beantragt werden. Verunreinigtes Grundwasser muss vor der Wiedereinleitung behandelt werden.

Wir empfehlen dringend die Erkenntnisse zu den Vorbelastungen des Planungsgebiets, die in Kap. 3.5 der Begründung erläutert werden, in der Satzung zu erwähnen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Planer wird beauftragt, die bisherigen Ausführungen in der Begründung unter 3.5.1 Altlasten diesbezüglich zu ergänzen.

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

Abstimmung: 13:0

1.3.11 **Handwerkskammer für München und Oberbayern** **Schreiben vom 23.09.2021**

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

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

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

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

Wir weisen prinzipiell darauf hin, dass die mit den spezifischen Charakteristika eines Urbanen Gebiets hinsichtlich Immissionsschutz, Baudichte etc. einhergehende Ermöglichung von Wohnen, Gewerbe, Versorgungs- und Freizeiteinrichtung auf engstem Raum zu (u.a. Lärm)konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen kann. Es ist sicherzustellen, dass bestandskräftig genehmigte gewerbliche und handwerkliche

Betriebe, die im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs ansässig sind durch die neu heranrückende Bebauung weder in ihrer ordnungsgemäßen Betriebstätigkeit noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen.

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: 13:0

1.3.12 DB Services Immobilien GmbH, München Schreiben vom 23.09.2021

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

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

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

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

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

Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche

Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -imissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (TUL), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. Die Verrechnung mit dem Kunden erfolgt direkt durch die o.g. Organisationseinheit. Ansprechpartner: Herr Markus Heppe, Telefon: 030/297-56504, per Mail: markus.heppe@deutschebahn.com.

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

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

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

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

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

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert.

Abstimmung: 13:0

1.4 Von privaten Bedenkenträgern vorgetragene Bedenken und Anregungen:

1.4.1 Bedenkenträger 1

entfällt

2. Erneuter Aufstellungs-, Aufhebungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens der öffentlichen Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind vom Architekten in den Entwurf vom 23.07.2020 einzuarbeiten.

Die Bebauungsplan-Änderung erhält die Fassung vom 30.06.2022.

Ergänzender Aufstellungs- und Aufhebungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ und zum Teil die Aufhebung des Bebauungsplanes für den Teilbereich MU 3, umfassend die Flurstücke 1/8, 3, 5/4 und 65 der Gemarkung Althegnenberg, entsprechend dem Entwurf in der Fassung vom 30.06.2022 im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB (Nachverdichtung, Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein öffentliches Auslegungsverfahren nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung: 13:0

Diskussionsverlauf:

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] erkundigt sich nach dem Grund für die Errichtung einer neuen Transformatorenstation.

[REDACTED] erklärt, es handle sich um eine Forderung der Bayernwerk Netz AG, welche diese Station benötige, um das Areal entsprechend versorgen zu können.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] fügt hinzu, eine solche Station sei nötig, um die Hauptversorgung, die mit einer Mittelspannung von 10 kV angeliefert werde, auf 220 V zu transformieren, um die erforderliche Leistung herzubekommen.

[REDACTED] will entgegen den bisher getroffenen Beschlüssen und schon herbeigeführten Verschiebungen des Gebäudes eine weitere Verschiebung des Gebäudes in Richtung Osten, um noch mehr Platz für die Hochdorfer Straße zu finden.

1. Bgm. Spicker entgegnet, dass die Verschiebung des Gebäudes so durchgeführt wurde wie von [REDACTED] vorgeschlagen und auch so umgesetzt wird.

1. Bgm. Spicker wünscht sich künftig bei derartig fundamentalen Änderungen in Beschlüssen eine vorherige Abstimmung zu den Punkten, zumal die Vorlage bereits seit mehreren Wochen zur Verfügung gestanden hat, damit solche Änderungswünsche rechtzeitig in die Beschlüsse eingearbeitet werden können und nicht Hals über Kopf in der Sitzung besprochen werden müssen.

Am Ende dieses Tagesordnungspunktes spricht sich Gemeinderatsmitglied [REDACTED] dafür aus, die Tagesordnung abzuändern und die Punkte vorzuziehen, die terminlich wichtig sind, um die Sitzung zeitlich abzukürzen.

1. Bgm. Spicker erwidert, dass bei einigen Punkten der Zeitfaktor kritisch sei. Er werde sehen, ob und an welcher Stelle sich die Möglichkeit unter Umständen biete.

TOP 5.	Erneute Vorlage: Neuausschreibung der Stromlieferung für die gemeindlichen Liegenschaften; Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe
---------------	---

Sachvortrag:

Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH versorgen die kommunalen Liegenschaften der Gemeinde mit Strom.

Der bestehende Stromliefervertrag mit diesem Stromversorger läuft zum 31.12.2022 aus.

Für den Zeitraum ab 01.01.2023 ist daher die Neuvergabe zur Lieferung von elektrischer Energie für die kommunalen Liegenschaften erforderlich.

Die Ausschreibung der Stromlieferung soll – wie es sich bei der letzten Ausschreibung bewährt hat – durch den Dienstleister AU Consult GmbH erfolgen.

Aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte ist eine europaweite Ausschreibung erforderlich.

Für die Gemeinden und Verbände im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf sollen insgesamt 8 Lose gebildet werden. Das Los 3 beinhaltet die Gemeinde Althegeenberg, die Gemeinde Hattenhofen und den Schulverband Hattenhofen. Eine gesonderte Rechnungsstellung für jede Liegenschaft ist weiterhin gewährleistet.

Der Dienstleister empfiehlt aufgrund der derzeit angespannten Marktsituation die Vertragslaufzeit auf drei Jahre zu begrenzen ohne eine optionale Vertragsverlängerung.

Bisher würde ein reiner Stromliefervertrag ohne Netznutzung ausgeschrieben und für die Netznutzung ein Vertrag mit den Netzbetreibern geschlossen. Dies hatte den Nachteil, dass für jede Liegenschaft jährlich (bzw. bei monatlicher Abrechnung monatlich) zwei Rechnungen verbucht werden müssen. Um den Verwaltungsaufwand zu minimieren, empfiehlt die Verwaltung, einen integrierten Stromliefervertrag (incl. Netznutzung) auszuschreiben.

Um das entsprechende Angebot zeitnah bezuschlagen zu können, empfiehlt der Dienstleister, vorab einen Ermächtigungsbeschluss für den Bürgermeister einzuholen.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker nimmt Bezug auf die vorhergehende Gemeinderatssitzung, in welcher man noch Klärungsbedarf bei diversen Punkten gesehen und den Tagesordnungspunkt daher verschoben hatte. Die Antworten des Kämmersers der VG Mammendorf lauten wie folgt:

- Werden bei der Ausschreibung erneuerbare Energien berücksichtigt bzw. festgesetzt?
Es werden – wie auch schon bei der letzten Ausschreibung – 100 % Ökostrom ausgeschrieben.
- Warum muss das Ganze europaweit ausgeschrieben werden?
Weil die vorgegebenen Schwellenwerte überschritten werden.
 - Ist es möglich, kleinere Lose zu machen und die EU Ausschreibung zu umgehen?
Eine kleinere Losaufteilung, um die Schwellenwerte zu umgehen, ist vergaberechtlich unzulässig.
 - Sind direkte Verhandlungen mit den Stadtwerken FFB möglich?
Direktaufträge sind nur bis zu einem Auftragswert von 5.000 € netto zulässig.
- Wie dringlich ist das Thema?
Der bestehende Stromliefervertrag läuft zum 31.12.2022 aus. Ab 01.01.2023 brauchen wir daher neue Stromlieferverträge. Durch Pandemie, Ukrainekrieg etc. werden die Strompreise im Vergleich zur letzten Ausschreibung stark steigen. Lt. Aussage des Dienstleisters wäre jetzt noch der günstigere Zeitpunkt für die Ausschreibung.
- Warum wird ein Ingenieurbüro bei der Ausschreibung benötigt?
Da die Ausschreibung sehr komplex ist, bedienen wir uns – wie schon bei den letzten Ausschreibungen – eines Dienstleisters. So wird es im Übrigen auch bei Bauleistungen gehandhabt.
- Es gefällt wenigen Gemeinderatsmitgliedern nicht, dass der Bürgermeister dies alleine entscheidet und sämtliche Informationen darüber hat

Es besteht doch ohnehin wenig Entscheidungsspielraum, da für die Vergabe allein der Stromlieferpreis ausschlaggebend ist und der günstigste Anbieter den Zuschlag erhalten muss.

Der Bürgermeister muss auch nicht zwingend ermächtigt werden. Wenn zwischen Angebotsfrist (18.08.) und Zuschlagsfrist (15.09.2022) eine Gemeinderatssitzung stattfindet, dann könnte der Gemeinderat direkt über die Vergabe beschließen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und stimmt der Beauftragung der AU Consult GmbH zur Neuausschreibung (EU-weite Ausschreibung) der Stromlieferung für die gemeindlichen Liegenschaften für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2025 zu.

Es sollen integrierte Stromlieferverträge (incl. Netznutzung) ausgeschrieben werden.

Um das entsprechende Angebot zeitnah bezuschlagen zu können, ermächtigt der Gemeinderat den Bürgermeister, den Zuschlag für die Auftragsvergabe an das - nach Prüfung durch die AU Consult GmbH – wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Der Gemeinderat ist über die Auftragsvergabe zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 6.	Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung möglicher Standorte für Windkraftanlagen im Gemeindegebiet von Althegeenberg; Grundsatzbeschluss
---------------	---

Sachvortrag:

Die Sitzungsvorlage wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Auf die beiliegende Standortanalyse des Büros Beermann vom Juni 2022 wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker nimmt diesen Punkt von der Tagesordnung, da noch Überarbeitungen nötig sind.

TOP 7.	BV-Nr.: AL 002/2022 vom 21.06.2022 Vorhaben: Errichtung eines Wintergartens mit beheizt durch zentrales Heizsystem Bauort: Am Neubruch 13, Fl.Nr.: 460/47 Gmk. Althegeenberg Bebauungsplan: "Erweiterung am Waldfeld"
---------------	--

Sachvortrag:

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

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

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Flurstück 460/47 der Gemarkung Althegeenberg einen Wintergarten zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Allgemeinen Wohngebiet**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „**Erweiterung Am Waldfeld**“

Gebietsart: **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

GRZ = **gepl. 0,29 > zul. 0,25**

§ 31 BauGB

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

a) **Überschreitung der zulässigen GRZ gepl. 0,29 > zul.0,25**

b) **Errichtung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von ca. 7° (lt. Bebauungsplan sind nur Flach-, Zelt- und Walmdächer zulässig).**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung

a) b)

ja

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

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

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

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

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

ja

D.2 Wasserversorgung

Das Trinkwasser ist nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

F. Sonstige Angaben

Es sind insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau eines Wintergartens auf dem Flurstück 460/47 der Gemarkung Althegnenberg zu. Für folgende Befreiung des Bebauungsplans „Erweiterung Waldfeld“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der zulässigen GRZ gepl. 0,29 > zul.0,25
- Errichtung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von ca. 7° (lt. Bebauungsplan sind nur Flach-, Zelt- und Walmdächer zulässig).

Hinweise:

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wird um Überprüfung der Abstandsflächen gebeten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 8.	Isolierte Befreiung BV-Nr.: AL 004/2022 vom 27.06.2022 Vorhaben: Einfriedung des Grundstückes mit Gabionen bzw. Mauerwerk Bauort: Helgenau 3, Fl.Nr.: 550/2 Gmk. Althegnenberg Bebauungsplan: Helgenau
---------------	---

Sachvortrag:

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

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

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes „Helgenau“
Gebietsart: **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 31 BauGB

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

- a) **Errichtung einer Gabionen Mauer an der westlichen Grundstücksgrenze sowie 2m an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von ca 1,25m -1,40m (l.t Bebauungsplan sind entlang der Straßenverkehrsfläche nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von max. 1,20m mit Hinterpflanzung zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur sockellose Einfriedungen als Zäune mit senkrechtem Holzlatten bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m mit Hinterpflanzung zulässig).**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung a) ja

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

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

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Diskussionsverlauf:

1. Bgm. Spicker schlägt vor, diesen Top in der nächsten Sitzung zu behandeln, da er noch nicht die Gelegenheit hatte, das Gespräch mit dem unmittelbaren Nachbarn zu suchen.

Der Gemeinderat stimmt darüber ab, diesen Top zu verschieben:

Abstimmungsergebnis: 13:0

**TOP 9. Antrag auf Baugenehmigung
BV-Nr.: AL 005/2022 vom 14.07.2022
Vorhaben: Neubau von 2 Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen
Bauort: Hochdorfer Straße 28, Fl.Nr.: 121/9 Gmk. Althegnenberg**

Sachvortrag:

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

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

Die Bauherren beabsichtigen das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 121/9 der Gemarkung Althegnenberg abzurechen und zwei Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen zu errichten sowie das Grundstück entsprechend zu teilen.

In der Gemeinderatssitzung vom 03.02.2011 wurde bereits für eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 121/9 der Gemarkung Althegnenberg das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Bauvorhaben wurde mit Vorbescheid vom 18.07.2011 unter der BV-Nr. 2011-0100 genehmigt.

Für die Bauvoranfrage wurden bereits 4 Verlängerungsanträge gestellt. Die 4te Verlängerung lief am 11.07.2022 ab.

Nun liegt ein Bauantrag vor.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **Dorfgebietsflächen**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ja**
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein. **ja**
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt. **nein**

Maß der baulichen Nutzung: GFZ: **0,20**
Art der baulichen Nutzung: **Wohngebäude**

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan **nein**
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl. **ja**

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO **ja**
wenn ja, welchem? **Dorfgebiet (MD)**

Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) **ja**
Es liegt eine Satzung vor nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB **nein**

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

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

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

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

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

D.2 Wasserversorgung

Das geplante westliche Wohngebäude liegt nach einer Grundstücksteilung nicht mehr an einer öffentlichen Wasserversorgungsleitung an. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist eine Sondervereinbarung bezüglich einer Verlängerung der Versorgungsleitung in der Hochdorfer Straße abzuschließen.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde **Althegnenberg im Mischsystem** **ja**

F. Sonstige Angaben

Es werden insgesamt 5 Stellplätze nachgewiesen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Flurstück 121/9 der Gemarkung Althegnenberg unter der Voraussetzung zu, dass zur Sicherstellung der Wasserversorgung eine Sondervereinbarung bzgl. einer Verlängerung der Versorgungsleitung in der Hochdorfer Straße abgeschlossen wird.

Hinweise:

Das geplante westliche Wohngebäude liegt nach einer Grundstücksteilung nicht mehr an einer öffentlichen Wasserversorgungsleitung an. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist eine Sondervereinbarung bezüglich einer Verlängerung der Versorgungsleitung in der Hochdorfer Straße abzuschließen.

Eine Ausfertigung des 4ten Entwässerungsplans ist nachzureichen.
In der Stellplatzberechnung wurden Haus Ost und Haus West verwechselt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 10. Aktuelle Lage Waldkindergarten; Bauantrag und gemeindliches Einvernehmen

Sachvortrag:

Die Gemeinde Althegnenberg beabsichtigt, einen Waldkindergarten anzubieten. Hierzu muss ein offizieller Bauantrag für die Errichtung des Holzunterstandes, des Schäferwagens und der Sammeltreffpunkthütte gestellt werden. Die Bauverwaltung der VG Mammendorf hat hierzu die notwendigen Pläne gezeichnet und erstellt derzeit den Bauantrag. Da die Betriebserlaubnis für den Waldkindergarten für Anfang September noch nicht vorliegt, hat das Landratsamt einer

vorübergehenden Nutzung des Integrationsraumes im Kinderhaus zugestimmt. Nachdem die nächste Sitzung erst am 22.09.2022 stattfindet, soll der Bürgermeister ermächtigt werden, das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit zu erteilen.

Stellungnahme der Finanzverwaltung:

Die Kosten sind im Haushalt 2022 veranschlagt.

Diskussionsverlauf:

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] betont, dass [REDACTED] den Integrationsraum nur im äußersten Notfall nutzen werde. Der morgendliche Treffpunkt sei im Garten des Kinderhauses und die Gruppe gehe anschließend in den Wald.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und ermächtigt den ersten Bürgermeister, die notwendigen Schritte für den Bauantrag durchzuführen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und Art. 64 BayBO in eigener Zuständigkeit zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 11. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Aus dem Rathaus:

„Energieautark mit Photovoltaik“: Der von [REDACTED] am Vorabend im Pfarrheim gehaltene Vortrag war sehr interessant und wurde von 44 Gästen in Präsenz und 11 Gästen online besucht. 1 Bgm. Spicker bedankt sich bei Gemeinderatsmitglied [REDACTED] für die technische Unterstützung und bei den Gemeinderatsmitgliedern [REDACTED] für die Hilfe beim Getränke-ausschenken.

Dorffest Althegeenberg: Das Dorffest findet am kommenden Samstag, den 23. Juli 2022 statt und beginnt um 15 Uhr mit Kaffee und Kuchen, ab 17 Uhr gibt es Herzhaftes. Jede helfende Hand ist willkommen und wird benötigt.

Leichenhaus am Friedhof Althegeenberg: Der Schimmelbefall an der Außenfassade und im Vorraum soll mittels Druckreinigung behoben werden.

Fußweg entlang des Finsterbachs ab der B2 entlang dem Netto Markt: Bei einer kürzlichen Begehung mit den Baumfreunden wurde festgestellt, dass die Entfernung etlichen Totholzes sowie die Fällung einer großen Esche (Pilzbefall) vonnöten ist. Des Weiteren muss eine schräge Weide gefällt werden und bei einer weiteren Weide ein Kronensicherungsschnitt vorgenommen werden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.

Um 22:05 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Althegeenberg

Vorsitzender

Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

Anita Schieb
Schriftführerin