

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 10.08.2022
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:07 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

Zuhörer: 4

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	Entschuldigt fehlend aus beruflichen Gründen
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 13.07.2022 - öffentlicher Teil
2. Baulandausweisung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1404 Gemkg. Weichs an der Waldstraße in Aufhausen
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd"; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe
4. Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1102/18 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 7 in Weichs
5. Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen, sowie einem Carport mit 3 Stellplätzen und Fahrradnebenraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 24 in Aufhausen
6. Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Vierkirchen - Gröbmaierstraße Nr. 1" der Gemeinde Vierkirchen

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 13.07.2022 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.07.2022.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.07.2022 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Baulandausweisung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1404 Gemkg. Weichs an der Waldstraße in Aufhausen

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 13.07.2022 mit dem Antrag auf Ausweisung einer Baufläche für zwei Wohnhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 1404 Gemkg. Weichs, an der Waldstraße in Aufhausen, befasst und die Verwaltung beauftragt mit dem Kreisbauamt in Dachau einen Termin für einen Scopingtermin zu vereinbaren, um die Möglichkeit einer Bebauung zu erörtern.

Dieser Termin mit dem Kreisbaumeister und dem Baujuristen fand am 04.08.2022 im Landratsamt statt.

In diesem Gespräch wurde deutlich, dass man von Seiten des Landratsamtes einer Baulandausweisung grundsätzlich nicht negativ gegenübersteht. Die heutige bauliche Situation ist mit der vor fast 30 Jahren nicht mehr zu vergleichen. Jedoch sei das Gelände immer noch sehr schwierig auch die Hangwasserproblematik sei zu beachten.

Eine Erweiterung der Ortsabrundungssatzung ist nicht möglich, weswegen ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Dies kann entweder im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch erfolgen, hier ist der Aufstellungsbeschluss bis spätestens 31.12.2022 zu fassen und das Verfahren bis spätestens 31.12.2024 abzuschließen, oder im Regelverfahren nach § 3 Baugesetzbuch mit Änderung des Flächennutzungsplanes, detaillierten Grünordnungsplan und Ausweisung von Ausgleichsflächen.

Es wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Baulandausweisung um eine Einzelfallplanung handelt, die im Bebauungsplan entsprechend zu begründen ist.

Bei grundsätzlicher Zustimmung des Bau- und Umweltausschusses zu einer Baulandausweisung auf dem Grundstück sollten erst die Häuser geplant und auf dieser Planungsgrundlage der Bebauungsplan aufgestellt werden.

In der anschließenden Beratung schlägt Bürgermeister vor eventuell eine Auffahrt zu den Häusern zu planen.

Die Bau- und Umweltausschussmitglieder Neisser und Hermann sprechen sich für eine Bebauung in E+D-Bauweise aus und nicht wie das Nachbargebäude in E+I+D-Bauweise. Die Hausplanung soll abgewartet werden.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster sieht wegen der Hanglage bei einer Zufahrt keine harmonische Abrundung, weil die Häuser dann wie auf einem Sockel stehen.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser schließt sich dieser Meinung an.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier denkt, dass die Planung angestoßen werden sollte.

Auch Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann schließt sich dieser Meinung an. Ein erster Schritt wurde in letzter Sitzung gemacht und die Baulandausweisung wurde vom Landratsamt positiv beurteilt.

Bürgermeister Mundl teilt zum Abschluss noch mit, dass die Planungskosten geteilt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass für die Entscheidung, ob in ein Bauleitplanverfahren

eingestiegen werden soll, ein Vorkonzept mit mindestens 2 Varianten über eine mögliche Bebauung erstellt werden soll. Ein Fokus ist auch auf die Hangwasserproblematik zu richten.

Voraussetzung ist der Kauf der hälftigen Grünfläche zum Gutachterpreis, der vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens festgelegt wird, sowie die notarielle Sicherung.

Beim Gutachter ist nachzufragen, inwieweit eine Planung den Baulandpreis steigert.

Mit den Antragstellenden ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der halben Planungskosten abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0

Top 3	Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd"; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe
--------------	--

Mit E-Mail vom 01.08.2022 stellte folgenden Antrag, der eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Fränking Süd“ erforderlich machen würde:

Wir wenden uns mit einer Anfrage an Sie:

Die Flurnummer 958 in Fränking, Gemarkung Ainhofen hat eine Größe von 4024 m² und liegt im Innenbereich bzw. Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 Fränking Süd vom 14.9.1998.

Die bestehende zulässige Nutzung sind 2 Wohneinheiten innerhalb des gebauten Hauses (Kapellenweg 4+6) und die denkmalgeschützte und renovierte Kapelle (Kapellenweg 8, 130 m²). Das Grundstück ist für diese Nutzung sehr groß und im gültigen B-Plan wären auf Flurnummer 958 bereits 4 Wohneinheiten möglich gewesen, wenn wir den alten Stadl erhalten hätten (Punkt 3.e, B-Plan Nr. 18 Fränking Süd). Leider war der Dachstuhl des Stadls nicht mehr zu retten, so dass wir uns damals für einen Neubau mit 2 WE entschieden haben.

Im Bebauungsplan Nr. 18 heißt es außerdem unter Punkt 3 c, dass bei Teilung von Grundstücken 550 m² je Grundstück als Mindestgröße festgelegt sind.

Diese Mindestgröße haben Sie nach unserem Wissen jedoch in einer der letzten Änderungen zumindest teilweise aufgehoben. Eine Grundstücksgröße von über 4000 m² bei derzeit 2 WE ist sicher im Innenbereich nicht mehr ganz angemessen, auch wenn wir hier dörfliche Struktur haben und diese auch erhalten möchten.

Die Wohneinheit in unserem Haus, die wir bewohnen, ist dann nach dem Auszug unserer 5 Kinder auch sehr groß für uns.

Gerne möchten wir anfragen, ob sich die Gemeinde bzw. der Bauausschuss vorstellen kann, die Flurnummer 958 mit 4024 m² im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung zu überplanen, bzw. den B-Plan zu überarbeiten. Abrisse oder Nutzungsänderungen wären nicht vorgesehen.

Folgende Überplanung könnten wir uns grundsätzlich vorstellen:

- Eine zusätzliche Wohneinheit (d.h. insgesamt 3 WE anstelle von bisher 2 WE) im bestehenden Haus auf Flurnummer 958 evtl. mit maßvollem Anbau (evtl. Garage) an das bestehende Wohnhaus auf Flurnummer 958 im nördlichen Bereich und Bau von einem zusätzlichen kleineren Wohnhaus im nordöstlichen Bereich des Grundstückes an der Jetzendorferstraße.

Das wären dann insgesamt maximal ca. 4 mögliche WE auf einem Grundstück von 4024 m² Größe

Die Fläche im Südosten des Grundstücks, auf der ein zusätzlicher Bauraum beantragt wird, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Nutzgrünfläche festgesetzt.

Bei Zustimmung zur Bebauungsplanänderung wird vom Antragsteller das Büro Brugger aus Aichach für die Planungsleistung vorgeschlagen.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben sich mit dem Sachverhalt befasst und stimmen einer Änderung des Bebauungsplans zur Festsetzung von 3 Wohneinheiten in dem Einzelhausbaureaum zu.

Im Nordosten des Grundstücks ist ein zusätzlicher Bauraum für ein Einfamilienhaus festzusetzen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Fränking Süd“ für das Grundstück Fl.Nr. 958 Gemkg. Ainhofen, Kapellenweg 4, 6 und 8 in Fränking.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Beauftragung eines Planers abzuschließen. Mit dem Planungsbüro Brugger aus Aichach besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1102/18 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 7 in Weichs
--------------	---

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1102/18 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 7 in Weichs, die Errichtung eines Doppelhauses mit 3 Stellplätzen beantragt.

Das Doppelhaus (13,29 x 13,02 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 33° Dachneigung beantragt. Westlich und östlich des Doppelhauses befindet sich jeweils ein Stellplatz, der dritte Stellplatz befindet sich im südwestlichen Grundstückseck.

Auf der südlichen Dachfläche werden 2 Dachgauben mit einer Breite von 1,735 m beantragt und auf der nördlichen Dachfläche eine Dachgaube mit einer Breite von 1,735 und eine Dachgaube mit einer Breite von 3,065 m. Sämtliche Dachgauben werden mit einem Pultdach mit 8° Dachneigung beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“, 3. Änderung.

Für das Bauvorhaben werden folgende Befreiungen mit Begründung vom Bebauungsplan beantragt:

Überschreitung der Baugrenze und Dachneigung 33° (Punkt 5)

Das gesamte Doppelhaus wurde um ca. 54 cm nach Westen verschoben und liegt im Westen um diese ca. 54 cm außerhalb der Baugrenze. Außerdem wurde die Dachneigung auf 33° verringert. Im Bebauungsplan ist für ein E+I+D-Gebäude eine feste Dachneigung von 42° festgesetzt.

Durch diese Änderungen kann das Gebäude mit der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss nur ca. 41 cm unter Straßenniveau situiert werden und die Abstandsfläche im Osten können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Um die nachbarschaftlichen Rechte nicht einzuschränken und den Bauherren nicht zumuten zu müssen, das Doppelhaus tiefer in das Gelände setzen zu müssen und somit die Rückstauenebene, die momentan bereits knapp (ca. 44 cm) über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt, weiter nach oben zu schieben, bitten wir um die Genehmigung der Befreiung in diesen Punkten.

Die Balkone im Süden des Doppelhauses, jeweils mit einer Länge von 2,50 m und einer Breite von 5,985 und 5,62 m, die kein untergeordnetes Bauteil mehr darstellen, überschreitet die Baugrenze um ca. 1,00 m.

Höhenlage des Gebäudes (Punkt 4.3)

Laut Bebauungsplan darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Hauptgebäudes talseitig nicht

höher als 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
Momentan ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ca. 68 cm talseitig über dem natürlichen Gelände geplant.

Durch diese Planung liegt die Rückstauenebene der Entwässerung bei ca. -0,04 m und es muss lediglich das Abwasser des Kellers hochgepumpt werden.

Wir bitten um Genehmigung der Befreiung in diesem Punkt, damit auch die Entwässerung flexibler geplant werden kann.

Dachaufbauten zulässig ab 35° Dachneigung (Punkt 6.6.1)

Die Dachneigung musste wegen des Abstandsflächenproblems (siehe vorheriger Punkt) auf 33° angepasst werden. Ursprünglich geplant war eine Dachneigung von 35°, bei der Dachaufbauten erlaubt gewesen wären.

Die Gauben sind geplant, um eine sinnvolle Aufteilung des Dachgeschosses und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnräume im Dachgeschoss gewährleisten zu können.

Wir bitten daher um Genehmigung der Befreiung in diesem Punkt.

Einzelgaubenbreite max. 1,30 m, Gaubenhöhe max. 2,00 m (Punkt 6.6.1)

Laut Bebauungsplan sind Gauben bis 2,50 m Breite und größerer Höhe erlaubt, „wenn keine gestaltungsmäßigen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.“

Um eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Wohnräume im Dachgeschoss zu gewährleisten, wurden Gauben mit einer Breite von je 1,735 m und einer Höhe von je 1,36 m geplant.

Der Abstand der großen Gaube zur Gebäudetrennwand von mind. 1,25 m wird unterschritten.

Wir bitten um Genehmigung der Befreiung in diesem Punkt, da lediglich die Gaubenbreite nicht eingehalten wird.

Grundsätzlich ist die Dachform mit dem Haupthaus abzustimmen.

Stellplatz außerhalb der Baugrenze (Punkt 7.2)

Laut Bebauungsplan sind je Doppelhaushälfte eine Wohnung mit je einem Stellplatz vorgesehen, da die vorgegebene Fläche für die Stellplätze die Wohnungsanzahl bei einem Doppelhaus begrenzt.

In der östlichen Doppelhaushälfte werden jedoch zwei Wohnungen geplant, die jeweils einen Stellplatz benötigen.

Der zweite Stellplatz für diese Doppelhaushälfte ist im Südwesten des Grundstückes geplant, da ansonsten das Doppelhaus nochmal um ca. 50 cm nach Westen außerhalb der Baugrenze verschoben werden müsste. Die Erschließung ist über den öffentlich gewidmeten Eigentümerweg gesichert.

Wir bitten daher um Genehmigung der Befreiungen in diesem Punkt.

Hierzu wird angemerkt, dass nach Ansicht der Verwaltung hier keine Befreiung erforderlich ist, weil der Bebauungsplan nur von der Zulässigkeit von Garagen innerhalb des Planzeichens spricht, Stellplätze dürfen nur nicht im Vorgartenbereich nachgewiesen werden, was hier auch nicht der Fall ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst. Nach Ansicht der Bau- und Umweltausschussmitglieder ist die im Bebauungsplan getroffene Regelung zu den Stellplätzen (1 Stellplatz je Wohneinheit) nicht mehr ausreichend und würde massive Stellplatzprobleme in der Rosenstraße zur Folge haben. Auch widerspricht das geplante Bauvorhaben in einem nicht unerheblichen Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“ ist außer dem Baugrundstück vollständig bebaut, weswegen eine Aufhebung dieser 3. Änderung sich anbieten würde. Das Vorhaben würde dann nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sein und muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der umliegenden Bebauung einfügen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung und die gemeindliche Abstandsflächensatzung sind einzuhalten.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“. Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 4 Baugesetzbuch aufzuheben.

Mit der Bebauungsplanaufhebung wird das Büro Gerlsbeck Architekten GmbH beauftragt.

Mit dem Bauantragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

ßen

Ein neuer Bauplan ist einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0

Top 5 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen, sowie einem Carport mit 3 Stellplätzen und Fahrradnebenraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 24 in Aufhausen

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 24 in Aufhausen, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten beantragt. Das Wohngebäude (10,50 x 14,00 m) wird in E+I+D-Bauweise errichtet. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt im Süden 32° und im Norden 19°.

Die Wohnungen haben jeweils eine Wohnfläche von 49,97 m², die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen 4 Stellplätze werden im Erdgeschoss des Wohnhauses nachgewiesen.

Zusätzlich wird südlich des Mehrfamilienhauses ein Carport (4,70 x 10,40 m) mit 3 Kfz-Stellplätzen und einem Fahrrad- mit Kinderwagenraum beantragt. Die Stellplätze in dem Carport, der mit einem begrünten Flachdach errichtet wird, sind für das bestehende Wohnhaus im Süden des Grundstücks.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen“. Der Balkon im Süden des Wohnhauses befindet sich mit einer Länge von 1,00 m außerhalb der Baugrenze. Mit der beantragten Länge von 1,50 m würde er als untergeordnetes Bauteil außerhalb der Baugrenze zulässig sein, jedoch nicht mit der beantragten Breite von 13,00 m (max. 1/3-tel der Fassadenbreite).

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt einer Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung durch den Balkon zuzustimmen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0

Top 6 Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Vierkirchen - Gröbmaierstraße Nr. 1" der Gemeinde Vierkirchen

Als Nachbargemeinde der Gemeinde Vierkirchen wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Vierkirchen - Gröbmaierstraße Nr. 1“ im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Gesamtfläche von ca. 0,86 ha soll die Erweiterung der Gemeindeverwaltung planungsrechtlich abgesichert und ermöglicht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch den Bebauungsplan „Vierkirchen – Gröbmaierstraße Nr. 1“ der Gemeinde Vierkirchen nicht berührt werden.

Bei einer eventuell erneuten Beteiligung der Gemeinde Weichs ist eine erneute Behandlung im Bau- und Umweltausschuss nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 16.09.2022

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer