

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 12.10.2022
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:30 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

Zuhörer:

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

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

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.09.2022 - öffentlicher Teil
2. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 "Weichser Straße Aufhausen" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1504 in Aufhausen; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe
3. Bauantrag auf Errichtung eines zweigeschossigen Erweiterungsbaus am bestehenden Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 663 Gemkg. Asbach, Dorfstr. 2 in Ebersbach
4. Behördenbeteiligung zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 "Ortseinfahrt Indersdorf" der Marktgemeinde Markt Indersdorf

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.09.2022 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Untervtausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Untervtausschusssitzung vom 14.09.2022.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Untervtausschusssitzung vom 14.09.2022 wird vom Bau- und Untervtausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 "Weichser Straße Aufhausen" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1504 in Aufhausen; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe

Der Bau- und Untervtausschuss hat sich bereits mehrmals, zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 13.07.2022, mit dem Sachverhalt für eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1504 Gemkg. Weichs, an der Weichser Straße in Aufhausen, befasst.

In dieser Sitzung haben sich die Mitglieder des Bau- und Untervtausschusses für die damals von Architekt Achtelstetter vorgelegte Planung ausgesprochen und einer Bauleitplanung zugestimmt. Vor der Einleitung einer Bauleitplanung sollte ein Wertgutachten erstellt werden, welches zwischenzeitlich vorliegt und mit den Antragstellenden besprochen wurde. Diese zeigten sich mit einem hälftigen Grundstückserwerb durch die Gemeinde zum Gutachtenpreis einverstanden.

Bezüglich einer Bebauungsplanaufstellung wurde mit dem Büro Brugger aus Aichach Kontakt aufgenommen, welches eventuell auch von den Antragstellenden in der Waldstraße für einen Bebauungsplan beauftragt wird.

Für das Bauleitplanverfahren würde sich ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch anbieten, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt wird. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wäre hier nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Mit den Antragstellenden wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von 50 % der Planungskosten abgeschlossen.

2. Bürgermeister Hofmann erläutert kurz das Ergebnis einer Besprechung mit den Antragstellenden bezüglich des weiteren Vorgehens bei der Planung. Die Zufahrt im Anschluss an die öffentliche Zufahrt bis zur zukünftigen westlichen Grundstücksgrenze des östlichen Gebäudes soll als Eigentümerweg gewidmet werden. Eigentümer werden je zur Hälfte die Eigentümer des westlichen und des östlichen Baugrundstücks. Die Garage im Nordwesten des Grundstücks soll auf Wunsch der Antragstellenden westlich des Einfamilienhauses geplant werden. 2. Bürgermeister Hofmann schlägt vor, den östlichen Baukörper nicht als Einfamilienhaus festzusetzen, sondern ein Doppelhaus um 2 Familien im Baulandmodell bedienen zu können. Hierzu müsste wahrscheinlich die Grundfläche etwas vergrößert werden. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind noch darzustellen. Die Antragstellenden wären, soweit hierdurch erforderlich, mit einer Verschiebung des westlichen Baukörpers nach Westen einverstanden.

Entsprechend des Beschlusses des Bau- und Untervtausschusses vom 13.07.2022 sind die Wohngebäude in E+I+D-Bauweise mit einem flachen Satteldach festzusetzen.

Die Frage von Bau- und Untervtausschussmitglied Schuster, ob im Bebauungsplan zwingend die Verwendung von regenerativer Energie festgesetzt werden kann, wird mit dem Ersteller des Bebauungsplans geklärt.

Bürgermeister Mundl bitte die Bau- und Untervtausschussmitglieder um Zustimmung einen entsprechenden Notarvertrag zur Sicherung des Grunderwerbs vorbereiten zu dürfen.

Der Bau- und Untweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ entsprechend den Vorgaben aus der Diskussion. Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch aufzustellen.

Bürgermeister Mundl wird beauftragt einen entsprechenden Notarvertrag ausarbeiten zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Mit der Planung wird das Büro Brugger aus Aichach beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 3 Bauantrag auf Errichtung eines zweigeschossigen Erweiterungsbaus am bestehenden Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 663 Gemkg. Asbach, Dorfstr. 2 in Ebersbach
--

Mit dem Bauantrag wird im Süden an das bestehende Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 663 Gemkg. Asbach, Dorfstr. 2 in Ebersbach, die Aufstockung des bestehenden Anbaus (11,00 x 10,68 m) mit einem zusätzlichen Geschoß mit einem Satteldach mit 38° Dachneigung (wie Zweifamilienhaus) beantragt. Das Erdgeschoss wird weiterhin als Lager genutzt, das Obergeschoss als Wohnung, welche mit der bestehenden Wohnung im Obergeschoss des Zweifamilienhauses verbunden wird. Somit befinden sich weiterhin in dem Gebäude 2 Wohnungen, die erforderlichen 4 Stellplätze werden als offene Stellplätze im Nordosten des Grundstücks an der Straße nachgewiesen.

Die Wohnung im Obergeschoss hat dann eine Wohnfläche von 204,80 m², die Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses weiterhin 103 m².

Im Süden des Anbaus wird die bestehende Garage (10,56 x 4,56 m) abgebrochen und an dieser Stelle eine Halle (4,50 x 9,00 m) mit einem Pultdach mit 15 ° Dachneigung errichtet.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich ohne Bebauungsplan. Es ist nach § 34 Baugesetzbuch zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Der Bau- und Untweltausschuss hat sich mit dem Vorhaben befasst und ist der Ansicht, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bau- und Untweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

**Top 4 Behördenbeteiligung zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40
"Ortseinfahrt Indersdorf" der Marktgemeinde Markt Indersdorf**

Als Nachbargemeinde der Marktgemeinde Markt Indersdorf wird die Gemeinde Weichs bei der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren beteiligt.

Für das überplante Gebiet existiert der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 40 (Ur-Bebauungsplan) aus dem Jahr 1993. Alle Gebäude sind bereits errichtet und infrastrukturell erschlossen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt die Wohn- und Gewerbenutzung im Mischgebiet geschossweise im Gesamtverhältnis von ca. 65 % Gewerbe, 35 % Wohnen und 0 % soziale Nutzung. Die Nachfrage nach Gewerberäumen in den Ober- bzw. in den Dachgeschossen ist, auch aufgrund der aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit, derart gesunken, dass mehrere Räume leer stehen und nicht mehr vermietet werden können. Unterdessen ist die Nachfrage nach Mietwohnungen sehr gestiegen. Der Markt Markt Indersdorf zählt zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus soll die soziale Nutzung, zum Beispiel für eine Kinderkrippe oder für einen Kindergarten, in dem bestehenden Gebäudekomplex ausdrücklich ermöglicht werden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin ein Mischgebiet, die geplante Nutzung beträgt ca. 49 % Gewerbe, 43 % Wohnen und 8 % soziale Nutzung.

Gleichzeitig mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Urplans verkleinert, sodass seine Gültigkeit in einem Teilbereich aufgehoben wird. Dies ist auf privaten Grundstücken erforderlich. Im Urplan wurden private Flächen, welche im Bestand als Zufahrten und private Stellplätze genutzt sind, mit öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätzen überplant. Eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch nicht erfolgt. Nach wie vor verbleiben diese Flächen im Privatbesitz und der Markt beabsichtigt weder den Kauf noch die Enteignung dieser Teilgrundstücke.

Deswegen werden die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Flächengröße und der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die tatsächliche Bestandssituation zurückgeführt. Im Bereich der Teilaufhebung gilt nach Rechtskraft der vorliegenden Planung § 34 BauGB.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Ortseinfahrt Indersdorf“ der Marktgemeinde Markt Indersdorf 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 10.11.2022

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer