

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 08.02.2023
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:15 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

Zuhörer: 3

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.01.2023 - öffentlicher Teil
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "westlicher Ortsrand", Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung
3. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zur Errichtung eines Ersatzwohnhauses auf Fl.Nr. 785/2 Gemkg. Ainhofen, Edenholzhausen 5
4. Bauantrag auf Errichtung eines Erweiterungsbaus am best. Gewerbegebäude auf Fl.Nr. 693/1 Gemkg. Weichs, Handwerkerstr. 3 in Weichs

Top 1	Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.01.2023 - öffentlicher Teil
--------------	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.01.2023.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.01.2023 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 2	2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "westlicher Ortsrand", Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung
--------------	---

Mit dem in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.12.2022 gebilligten Entwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „westlicher Ortsrand“ in der Fassung vom 14.12.2022, wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 04.01.2023 bis 06.02.2023 durchgeführt und mit Schreiben vom 23.12.2022 dem Landratsamt Dachau, der von der Bebauungsplanänderung berührten Behörde, im Rahmen der Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 24.01.2023 gegeben.

Von **Bürgerinnen und Bürgern** wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Von folgendem Fachbereich des **Landratsamtes Dachau** wurde mit dem Schreiben vom 20.01.2023 eine Stellungnahme abgegeben:

Fachbereich Rechtliche Belange

- Zu Punkt E – Festsetzungen:

Es wird empfohlen die angesprochenen Parzellen (P01-P13) zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung hinzuzufügen.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger die Planzeichnung in den Bebauungsplan noch mit aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

- Zu Begründung Abs. 3 – Stellplätze:

Im Ursprungsplan, sowie in der Planzeichnung zur 1. vereinfachten Änderung, sind die Flächen für Stellplätze jeweils konkret eingezeichnet und festgesetzt. Da sich der Bedarf an Stellplätzen nun erhöht, wird empfohlen zu prüfen ob dieser Mehrbedarf ebenfalls in der Planzeichnung aufgeführt werden sollte.

Weil nicht auszuschließen ist, dass die Doppelhaushälften auch mit nur einer Wohneinheit errichtet werden, sollte auf eine Darstellung von zusätzlichen Stellplätzen (2 nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung je Doppelhaushälfte), die verpflichtend herzustellen sind, verzichtet werden. Neben einem Verzicht der Darstellung, ist dann auch auf die Festsetzung E.9.2:

„Die Anordnung, Anzahl und Größe der oberirdischen Stellplätze sind verbindlich festgesetzt. Zusätzliche Stellplätze sind grundsätzlich in Abschnitten von 7,5 m durch Bauminselfen mit je 1 Großbaum gemäß Abschnitt Grünordnung zu gliedern.“

zu streichen.

Die Standorte für eventuell zusätzlich erforderliche offene Stellplätze könnten dann, entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die nach Festsetzung E.9.1 weiterhin anzuwenden ist, frei auf dem Baugrundstück gewählt werden.

Soweit die Doppelhaushälften lediglich mit einer Wohneinheit und Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten errichtet werden, sind die Garagenstellplätze ausreichend.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger die beschlossenen Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten, durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der dann vorliegende Entwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Westlicher Ortsrand“ in der dann vorliegenden Fassung vom 08.02.2023 ist erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt auszulegen. Stellungnahmen können dann nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 3	Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zur Errichtung eines Ersatzwohnhauses auf Fl.Nr. 785/2 Gemkg. Ainhofen, Edenholzhausen 5
--------------	--

Für den genehmigten Vorbescheid zur Errichtung eines Ersatzwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 785/2 Gemkg. Ainhofen, Edenholzhausen 5, wird die erneute Verlängerung der Genehmigung beantragt. Die Bauvoranfrage wurde wie folgt in der Grundstücks- und Bauausschusssitzung am 11.10.2007 behandelt:

Mit dem Vorbescheidsantrag wird die Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Ersatzgebäudes für das Wohnhaus auf Fl.Nr. 785/2 Gemkg. Ainhofen, Edenholzhausen 5, beantragt. Das bestehende, unbewohnte Wohnhaus (11,00 x 9,50 m) auf dem Grundstück ist in E+D-Bauweise mit einer Dachneigung von 46° errichtet worden. Das Ersatzgebäude (13,00 x 10,00 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung beantragt.

Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässig. Geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes sind zulässig.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat sich mit dem Vorbescheidsantrag befasst und erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

Bereits in den Bau- und Umweltausschusssitzungen am 09.02.2011, 13.02.2013, 11.02.2015, 08.02.2017, 13.02.2019 und 10.02.2021 wurde einer Verlängerung der Genehmigung des Vorbescheids zugestimmt und vom Landratsamt Dachau jeweils ein entsprechender Verlängerungsbescheid erlassen.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind der Ansicht, dass keine Bedenken gegen die Verlängerung des Vorbescheids bestehen.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Verlängerung des Vorbescheids zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Bauantrag auf Errichtung eines Erweiterungsbaus am best. Gewerbegebäude auf Fl.Nr. 693/1 Gemkg. Weichs, Handwerkerstr. 3 in Weichs
--

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 693/1 Gemkg. Weichs, Handwerkerstr. 3 in Weichs, die Errichtung eines Erweiterungsbaus im Norden an das bestehende Gewerbegebäude auf Fl.Nr. 693/2 Gemkg. Weichs, Handwerkerstr. 5 in Weichs, beantragt.

Das Gebäude (17,62 x 25,00 m) mit einem Anbau im Südwesten (6,50 x 5,00 m) wird in E+D-Bauweise mit einem nach Süden abfallenden Pultdach mit 15° Dachneigung beantragt. Die Wandhöhe am First im Norden beträgt 10,055 m, die Wandhöhe im Süden 5,71 m. Die Halle wird ausschließlich als Lager genutzt.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind 7 Stellplätze erforderlich, insgesamt werden auf dem Baugrundstück 8 zusätzliche offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 „Gewerbegebiet 3., 5. und 6. Änderung.

Das zu errichtende Gebäude überschreitet an 4 Gebäudeecken die schräg bzw. parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufenden Baugrenze.

Die Überschreitungen betragen an der südwestlichen Gebäudeecke 8,05 m², an der nordwestlichen Gebäudeecke 3,86 m², an der nordöstlichen Gebäudeecke 1,16 m² und an der südöstlichen Gebäudeecke 17,34 m².

Die vorgegebene Grundflächenzahl wird trotzdem eingehalten, da im schiefwinkligen Baufenster Leerflächen in adäquater Größe verbleiben.

Begründet werden diese Überschreitungen wie folgt:

Für die Errichtung eines rechteckigen Baukörpers, welcher an das bestehende Gewerbegebäude angebaut werden soll, ist die Überschreitung der schräg verlaufenden Baulinien unausweichlich. Die für den Geschäftsbetrieb der Druckerei erforderliche Gebäudeerweiterung soll an die mögliche festgesetzte Grundfläche reichen, was wiederum nur mit der vorliegenden Überschreitung erreicht werden kann. Die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl wird eingehalten.

Die Errichtung eines schiefwinkligen Gebäudes entsprechend dem vorgegebenen Bauraum bzw. der schräg verlaufenden Baulinien wäre wirtschaftlich unsinnig.

Im unmittelbaren Nachbarbereich des Gewerbegebietes wurden aus selbem Grund bereits mehrfach Befreiungen diesbezüglich erteilt.

Weiter werden Befreiungen für die Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe und des festgesetzten Geländes beantragt, die durch den höhengleichen Anbau an das bestehende Gebäude erforderlich sind.

Das südöstliche Eck des Gebäudes befindet sich mit einer Fläche von ca. 2,85 m² im Grünstreifen.

Die 8 Stellplätze werden im Grünstreifen nachgewiesen, in dem diese nicht zulässig sind. Hierfür wird ebenfalls eine Befreiung beantragt.

Nach Festsetzung Ziff. E.10.1 der 3. Änderung sind im Baugebiet grundsätzlich nur geneigte Sattel- und daran angelehnte Pultdächer zulässig. Dies ist hier nicht der Fall, weswegen für das Pultdach auch eine Befreiung beantragt wird.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster regt an, dass die Stellplätze mit versickerungsfähigem Material auszuführen sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt den beantragten Befreiungen zur Baugrenzenüberschreitung, Erdgeschoßfußboden- und Geländehöhe, der Stellplätze im Grüngürtel und der Dachform zuzustimmen.

Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Bau- und Umweltausschussmitglied Betz nimmt wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 09.03.2023

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer