

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 08.03.2023
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:45 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

Zuhörer: 0

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	Erscheint zu TOP 3
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	Anwesend bis TOP 7

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.02.2023 - öffentlicher Teil
2. 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Karl-Eberle-/Hochstraße"; Billigung eines auslegungsfähigen Planentwurfs und Auslegungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße Aufhausen"; Aufstellungsbeschluss
4. Bauantrag auf Errichtung einer gewerblichen Halle für Zimmerei auf Fl.Nr. 1449/3 Gemkg. Weichs, Lindacher Str. 3 in Aufhausen
5. Bürgerantrag zur Verkehrssituation im Aufhausener Feld - Ergebnis der Erörterung verschiedener Vorschläge aus der Sitzung vom 11.01.2023 mit der Polizei
6. Antrag auf Ausweisung von Anhängerstellplätze in der Georg-Seyfang-Straße im Gewerbegebiet
7. Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Schulstraße-West" der Gemeinde Petershausen

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.02.2023 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.02.2023.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.02.2023 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 2 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Karl-Eberle-/Hochstraße"; Billigung eines auslegungsfähigen Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 zum Bauantrag auf Umbau des Dachgeschosses des bestehenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs, Hochstr. 8 in Weichs, in zwei Wohneinheiten einer Befreiung vom Bebauungsplan „Karl-Eberle-/Hochstraße“ zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Genehmigung konnte vom Landratsamt Dachau nicht erteilt werden, weil der rechtskräftige Bebauungsplan für dieses Grundstück maximal 3 Wohneinheiten zulässt, mit dem Dachgeschossausbau würden sich dann 6 Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus befinden. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans berührt und somit ist eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch nicht möglich.

Um die planerische Zulässigkeit herzustellen, hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.12.2022 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung wurde das Architekturbüro Strohmayer Architekten aus Stadtbergen beauftragt.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses, wurde ein auslegungsfähiger Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.02.2023 vom Architekturbüro Strohmayer Architekten erstellt, den die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben. Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich die Erhöhung der Wohneinheiten für das Grundstück Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs, Hochstr. 8, von 3 auf 6.

Vom planenden Architekten wurde vorgeschlagen, den Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch, sondern als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch zu ändern. Die Verfahren sind identisch.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ in der vorliegenden Fassung vom 08.03.2023.

Entgegen dem Aufstellungsbeschluss ist die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 3 Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße Aufhausen"; Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seinen öffentlichen Sitzungen am 13.07.2022 und 10.08.2022 mit einer Baulandausweisung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1404 Gemkg. Weichs, an der Waldstraße in Aufhausen, befasst. In seiner Sitzung am 10.08.2022 beschloss der Bauausschuss, dass für die Entscheidung, ob in ein Bauleitplanverfahren eingestiegen werden soll, 2 Varianten über eine mögliche Bebauung erstellt werden sollen.

Mit der Ladung haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses 3 verschiedene Varianten für eine mögliche Bebauung, ausgearbeitet vom Landschafts- und Architekturbüro Brugger aus Aichach, mit der Ladung erhalten.

Die Varianten sehen eine Planung mit 1. einem Einfamilienhaus und 2 Doppelhäusern, 2. 4 Einfamilienhäusern oder 3. 3 Doppelhäusern vor. Am Ende der Waldstraße im Westen ist ein Wendehammer vorgesehen. Durch die Positionierung der Carports vor den Gebäuden wird das Kellergeschoss teilweise verdeckt. Aufgrund des steil ansteigenden Geländes befindet sich der Erdgeschossfußboden ca. 3,25 m über dem Straßenniveau.

Zusammen mit den Planunterlagen haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses auch eine kurze Erläuterung zur Planung erhalten.

Zur Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im „Regelverfahren“ nach § 3 und 4 Baugesetzbuch, sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Zu Beginn der anschließenden Diskussion äußert Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn seine Befürchtung, dass der Gebäude-/Geländeschnitt nicht zur tatsächlichen Umgebung passt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster sieht eine Gebäudesituierung mit der Traufseite parallel zur Straße positiv für die Höhenentwicklung an, hierdurch wirkt das Gebäude niedriger als bei einer giebelseitigen Ausrichtung zur Straße.

Um besser beurteilen und einschätzen zu können, wie sich die Gebäude in das Gelände einfügen, beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass bevor die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wird, vom Architekturbüro ein 3-D-Modell von den einzelnen Bauungsvarianten erstellt werden soll, vorzugsweise mit der Variante mit den 3 Doppelhäusern. In diesem Modell sollen auch die bestehenden Nachbargebäude auf beiden Straßenseiten dargestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Bauantrag auf Errichtung einer gewerblichen Halle für Zimmerei auf Fl.Nr. 1449/3 Gemkg. Weichs, Lindacher Str. 3 in Aufhausen

Bauantragsteller: Rattenstetter Uli

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1449/3 Gemkg. Weichs, Lindacher Str. 3 in Aufhausen, die Errichtung einer gewerblichen Halle für Zimmerei beantragt. Die Halle (12,00 x 17,00 m), mit einem Satteldach mit 22° Dachneigung, wird im Westen an das bestehende landwirtschaftliche Gebäude angebaut. Die bestehende Halle (7,00 x 11,00 m) an dieser Stelle wird abgebrochen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und kann als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist.

Nach der Baunutzungsverordnung dient ein Dorfgebiet unter anderem auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Auf dem Baugrundstück werden 4 offene Stellplätze errichtet, wobei nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung lediglich 3 erforderlich wären.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und ist der Ansicht, dass das Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist gesichert.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 5	Bürgerantrag zur Verkehrssituation im Aufhausener Feld - Ergebnis der Erörterung verschiedener Vorschläge aus der Sitzung vom 11.01.2023 mit der Polizei
--------------	---

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 11.01.2023 wurde unter TOP 2 ein Bürgerantrag zur Verkehrssituation im Aufhausener Feld behandelt und einstimmig nachstehender Beschluss gefasst:

Der Bau- und Umweltausschuss folgt den Einschätzungen der Polizei Dachau und beschließt, derzeit keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Aufhausener Feld zu treffen.

Je nach Verfügbarkeit des gemeindlichen Messgeräts soll kurzfristig ohne Anzeige eine Messung erfolgen, um Unterschiede zur letzten Messung aufzuzeigen.

Die Anregungen aus der Diskussion sind mit der Polizei zu erörtern.

Nachfolgende Punkte wurden daraufhin nochmals mit der Polizeiinspektion Dachau als zuständige Verkehrssicherheitsbehörde erörtert:

Anbringung eines dauerhaften Geschwindigkeitsanzeigergeräts auf Höhe des Spielplatzes:

- ➔ Grundsätzlich möglich, aber lt. Polizei entsteht dadurch ein Bezugsfall für andere Siedlungen / Wohngebiete, in denen Anwohner auch dauerhafte Anzeigergeräte haben wollen, die Begründung der Ablehnung würde dann schwierig.
- ➔ Deshalb rät die Polizei aus ökologischer und verwaltungstechnischer Sicht davon ab, zumal die Geräte angeschafft, ausgewertet und gewartet werden müssen.
- ➔ Vielmehr sollte wie bereits beschlossen in regelmäßigen Abständen nach Verfügbarkeit das gemeindliche Gerät mit Auswertungsfunktion im Baugebiet aufgestellt werden.

In der Sitzung am 11.01.2023 wurde angeregt, ob man nicht auf der Einbahnstraße (Ausfahrt Richtung Gewerbering) einen Streifen mit einer Markierung für Fahrradfahrer und Fußgänger abtrennen könnte:

- ➔ Dies ist nicht umsetzbar, da die Breite der Fahrbahn etwa 4m beträgt und der Schutzstreifen für Fahrradstreifen etwa 1,5m breit sein müsste (entspricht dem Abstand bei Fahrradfahrern beim Überholen 1,5m innerorts), zudem hält der Radfahrer Seitenabstand zum Fahrbahnrand (ca. 30-50cm), dann nochmal die Breite des Radfahrers mit mind. 50cm, und die o. g. 1,5m Seitenabstand. Somit wären bereits 2-2,50m von 4m in Anspruch, das Überholen wäre rechtlich nicht mehr zulässig!
- ➔ Der Fahrradschutzstreifen darf nur von Fahrradfahrern, **nicht** aber von Fußgängern benutzt werden.
- ➔ Aus Sicht der Polizei wäre die grundsätzliche Sperrung der Einbahnstraße für den Kraftverkehr denkbar, dies ist aber nach Rücksprache mit dem Bauamt nicht zulässig, da die Einbahnstraße

als Notzu- bzw. Abfahrt fest im Bebauungsplan vorgesehen ist, somit hierfür eine Bebauungsplanänderung notwendig wäre!

- ➔ Alternativ wäre die Anlage eines Gehwegs (und Radwegs?) möglich, dieser müsste aber dann mindestens 2m breit sein und auch erst der Grund dazu erworben werden. Ein möglicher Grundwerb wurde vom betroffenen Eigentümer bereits ausgeschlossen.

Ebenfalls wurde vorgeschlagen, ob man nicht im Bereich des Spielplatzes oder ggf. auch im gesamten Baugebiet auf dem Boden Markierungen aufbringen könnte mit dem Hinweis auf „Tempo 30“ / „Spielende Kinder“:

- ➔ Das Baugebiet Aufhausener Feld ist nach Absprache mit der Polizei ein reines Wohngebiet ohne Gewerbe / Schule / Kindergarten etc. Auch die Lieferdienste kommen nur aufgrund von Bestellungen der Bewohner. Die genannten Verkehrsprobleme sind somit (abgesehen vom Baustellenverkehr, der sich aber sehr in Grenzen hält, da die meisten Grundstücke bereits bebaut sind) „hausgemacht“.

Allen Bewohnern ist die Tempo-30-Beschränkung bekannt. Auch sollte allen Anwohnern klar sein, dass im Aufhausener Feld vermehrt Kinder unterwegs sind.

Der Spielplatz ist ebenfalls allen Anwohnern bekannt, somit muss klar sein, dass dort ggf. Kinder auf der Straße unterwegs sind bzw. die Fahrbahn queren.

Der Gehweg als ein Teil der Straße ist den Fußgängern und somit auch Kindern zugeschrieben.

Die Fahrbahn als weiterer Teil der Straße ist im Übrigen dem motorisierten (Kfz) sowie nicht motorisierten Fahrverkehr (Radfahrer) vorbehalten, die Fahrbahn ist somit KEINE Spielfläche für Kinder! Die Kinder sollten sich somit abgesehen vom Queren der Straße ohnehin nicht auf der Fahrbahn aufhalten.

- ➔ Losgelöst von genannten Aspekten ist eine Straßenmarkierung „Tempo 30“ aus Sicht der Polizei denkbar, aber nur einmal bei der Hauptzufahrt. Eine Wiederholung macht auf Grund der Größe der Siedlung keinen Sinn.

Aus Sicht der Polizei bleibt die Markierung aber ohne große Wirkung, da die Geschwindigkeit bereits durch Verkehrszeichen beschildert und allen Anwohnern bekannt ist. Die Markierung wird ebenso wie die vorhandenen Schilder wohl recht schnell zur „Gewohnheit“ und nicht mehr wirklich beachtet.

Eine Straßenmarkierung „Spielende Kinder“ ist unzulässig, insbesondere da dieses Gefahrenzeichen vor dem „unerwarteten“ Erscheinen von Kindern warnen soll, im Wohngebiet Kinder jedoch nicht „unerwartet“ auftreten.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster erkundigt sich nach der Möglichkeit, einen Zweirichtungsverkehr für Radfahrer in der Einbahnstraße zuzulassen, der dann entsprechend zu beschildern ist.

Dies hatte sie bereits vorab bei der Gemeindeverwaltung telefonisch angefragt, weswegen dieser Vorschlag der PI Dachau zur Beurteilung weitergeleitet wurde. Bürgermeister Mundl teilt mit, dass von der PI Dachau bis zur Sitzung aber noch kein abschließendes Ergebnis vorlag.

Er befürchtet, dass eine solche Regelung für Kinder eventuell gefährlich sein könnte. Er schlägt eine erneute Beratung vor, wenn das Ergebnis der PI Dachau vorliegt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn schlägt an der Einbahnstraße das Verkehrszeichen „Vorsicht Fußgänger“ vor, weil die Einbahnstraße viele Fußgänger benutzen.

Bau- und Umweltausschussmitglied Betz hingegen ist der Ansicht, dass es allen Anwohnern klar sein sollte, dass Fußgänger hier entgegenkommen können.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser sieht diesen Bereich nicht gefährlicher an als andere Bereiche im Gemeindegebiet. Kinder sollten auch auf Gefahren hingewiesen werden und es sollte keine falsche Sicherheit vermittelt werden.

Nach dieser Diskussion schlägt Bürgermeister Mundl vor, die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses lediglich über das Ergebnis der PI Dachau zu informieren und den Sachverhalt nicht erneut zu laden.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dieser Vorgehensweise zu und beschließen den Empfehlungen der Polizei Dachau zu folgen. Abgesehen von der regelmäßigen Aufstellung des ge-

meindlichen Geschwindigkeitsmessgeräts sind keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Aufhausener Feld zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 6 Antrag auf Ausweisung von Anhängerstellplätze in der Georg-Seyfang-Straße im Gewerbegebiet

Nach der Wiederbeauftragung der Kommunalen Verkehrsüberwachung für den ruhenden Verkehr wurden von dieser unter anderem die Standzeiten der Anhänger auf den öffentlichen Stellplätzen in der Georg-Seyfang-Straße im neuen Gewerbegebiet kontrolliert. Bei diesen Kontrollen wurde festgestellt, dass die zulässige Standzeit von Anhängern ohne Bewegung von 14 Tagen von einigen überschritten wurde. Die Verwarnungsgeldahndungen führten vereinzelt zu Unverständnis bei den Betroffenen und Beschwerden in der Gemeindeverwaltung.

Von Herrn, wohnhaft in der Pfarrer-Niederhuber-Straße in Weichs, wurde bei einem Telefonat im Bauamt die Anfrage gestellt, ob nicht eine Parkplatzausweisung für Anhänger angeordnet werden kann. Ansonsten werden diese, wie von einigen offensichtlich praktiziert, alle 14 Tage kurz bewegt und dann wieder abgestellt.

In der Georg-Seyfang-Straße befinden sich 7 öffentliche Stellplatzflächen vor und zwei nach dem Wendehammer. Insgesamt bieten diese Stellplatzflächen Platz für ca. 25 öffentliche Stellplätze.

Um Parkflächen zu kennzeichnen, auf denen Anhänger auch länger als 14 Tage parken dürfen, wäre die Anordnung des Verkehrszeichens 314 mit dem Zusatzzeichen 1010-12 möglich.



Zu Beginn der anschließenden kurzen Diskussion teilt Bürgermeister Mundl seine Meinung mit. Jeder Anhängerbesitzer ist selber dafür verantwortlich, diesen unterzubringen. Entweder auf seinem Grundstück, sollte dies nicht möglich sein, so muss eine entsprechende Abstellmöglichkeit angemietet werden.

Die anderen Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses teilen diese Meinung und schließen sich dieser an.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Anordnung des Verkehrszeichens 314 mit dem Zusatzzeichen 1010-12.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 8

Top 7 Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Schulstraße-West" der Gemeinde Petershausen

Die Gemeinde Weichs wird als Nachbargemeinde der Gemeinde Petershausen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulstraße-West“ der Gemeinde Petershausen beteiligt. Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich eine Parzelle des seit 2020 rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Urplan war für die Parzelle 1a eine Doppelgarage mit einem 5 m tiefen, vorgelagerten Stauraum vorgesehen. Da die Stabilität des veränderten Hangbereichs nur mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen für das Garagengebäude gewährleistet werden kann, werden in der 1. Änderung für die Unterbringung der PKWs ein Carport bzw. alternativ nicht überdachte Stellplätze verbindlich vorgeschrieben. Eine Garage ist nicht mehr zulässig. Der ehemals erforderliche Stauraum kann entfallen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch geändert.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden und beschließt keine Bedenken vorzutragen.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 13.04.2023

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer