

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 12.04.2023
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:27 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

Zuhörer:

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Martin Hofmann	
Herr Harald Mundl	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub

Bau- und Umweltausschussmitglieder

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

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.03.2023 - öffentlicher Teil
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "westlicher Ortsrand", Behandlung der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung; Satzungsbeschluss
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Biogasanlage Ebersbach"
4. Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 1089/ 5 Gemkg. Weichs, Münchner Str. 16 in Weichs
5. Antrag auf Errichtung einer zusätzlichen Straßenlampe in der Sonnenstraße bei Hausnummer 19

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.03.2023 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.03.2023.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.03.2023 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

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

Mit dem in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 08.02.2023 gebilligten Entwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „westlicher Ortsrand“ in der Fassung vom 08.02.2023, wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.03.2023 bis 29.03.2023 durchgeführt und mit Schreiben vom 02.03.2023 dem Landratsamt Dachau, der von der Bebauungsplanänderung berührten Behörde, im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 24.03.2023 gegeben.

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

Vom **Landratsamtes Dachau** wurde mit dem Schreiben vom 17.03.2023 mitgeteilt, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass keine Stellungnahmen mehr eingegangen sind, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs und somit eine erneute Auslegung bzw. Behördenbeteiligung erforderlich machen. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Westlicher Ortsrand“ in der Fassung vom 08.02.2023 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Top 3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Biogasanlage Ebersbach"

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 11.01.2023 mit folgendem Bauantrag auf Errichtung eines Puffer-Wasserspeichers zur Biogasanlage auf Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach, befasst, den erforderlichen Befreiungen zugestimmt und einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach, die Errichtung eines Wasser-Pufferspeicher für die Biogasanlage beantragt. Der runde Speicher mit einem Durchmesser von 9,00 m und einer Höhe von 16,00 m wird mit einem Pultdach mit 6,3° Dachneigung errichtet.

Das Vorhaben befindet sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“ 2. Änderung. Der Wasser-Pufferspeicher befindet sich außerhalb eines Bauraumes, wofür eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt wird.

Begründet wird die Befreiung damit, dass die durch die Stromerzeugung der Biogasanlage als "Abfallprodukt" erzeugte Wärme mit dem geplanten Wasser-Pufferspeicher, auch wegen der aktuellen Energiekrise, effektiver aufgefangen bzw. gespeichert und als Heizwärme weiterverwendet werden soll. Das Erfordernis eines Pufferspeichers war zum Zeitpunkt der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahr 2017 nicht bekannt. Der Pufferspeicher soll nahe am Lagergebäude erstellt werden, um kurze Technikanbindungen zu erhalten und um die bestehenden Verkehrsflächen nicht unnötig einzuschränken.

Nach § 31 Baugesetzbuch kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und z.B. nach Ziff. 3 die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Weiter wurde in dieser Sitzung beschlossen, dass, sollten durch die Befreiung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans berührt werden und eine Bebauungsplanänderung erforderlich sein, so wird diese in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 13.03.2023 wurde dem Bauantragsteller vom Landratsamt Dachau mitgeteilt, dass durch die Abweichungen des Bauvorhabens die Grundzüge der Planung berührt werden und aus diesem Grund den erforderlichen Befreiungen nicht zugestimmt und eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Neben der Errichtung des Wasserspeichers außerhalb des Bauraumes wird die zulässige Wandhöhe von 8,50 m um 7,50 m überschritten, sowie die maximale Firsthöhe von 12,30 m um 4,70 m.

Mit Schreiben vom 21.03.2023 bittet Architekt Lorenz im Namen des Bauantragstellers um entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“, damit das geplante Bauvorhaben bauplanerisch genehmigt werden kann.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Errichtung eines Wasserpufferspeichers auf dem Grundstück Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach, entsprechend dem eingereichten Bauantrag möglich ist.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Beauftragung eines Planers abzuschließen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung 3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Mit der Planung ist das Architekturbüro Lorenz Architekten PartGmbH aus Hilgertshausen zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 1089/ 5 Gemkg. Weichs, Münchner Str. 16 in Weichs
--------------	---

Mit dem Vorbescheidsantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1089/5 Gemkg. Weichs, Münchner Str. 16 in Weichs, die Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten beantragt.

Das Wohngebäude (11,49 x 14,99 m) mit einem eingeschossigen Erker im Norden (1,50 x 3,00 m) soll in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 42° Dachneigung, alternativ in E+I-Bauweise mit einem Staffelgeschoß und Flachdach, errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Teilbebauungs- und Baulinienplans Nr. 2 „Weichs West“. Für das Bauvorhaben werden folgende Fragen zur Zulässigkeit gestellt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1089/5 in Weichs, Münchner Straße 16, ist derzeit mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, welches auf Grund des baulichen Zustandes seit geraumer Zeit leer steht und nicht mehr genutzt wird. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und nicht mehr sanierungswürdig, es soll daher abgerissen und durch ein neu zu errichtendes Mehrfamilienwohnhaus ersetzt werden, wodurch im inneren Ortsbereich der Gemeinde eine Nachverdichtung entsteht.

Dazu folgende Fragenstellungen zum Vorbescheidsantrag:

1. Ist nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes die Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1089/5 innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß dem Teilbebauungs- und Baulinienplan Nr. 2 möglich und zulässig?
2. Ist die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1089/5 mit den zu dem geplanten Wohngebäude gehörigen Garagen/ Stellplätzen entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde in der in der beiliegenden Planung dargestellten Form und Anordnung auf dem Grundstück unter Berücksichtigung (Weiterverwendung) der bestehenden Doppelgarage möglich und zulässig?
3. Ist die Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude in der gemäß beiliegenden Planung dargestellten Höhenentwicklung E+1+D mit einer Wandhöhe von 6,25 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 42 Grad möglich und zulässig? Können dazu die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Teilbebauungs- und Baulinienplanes Nr. 2 in Aussicht gestellt werden?
4. Ist alternativ die Bebauung in der Höhenentwicklung E+1+Staffelgeschoß mit Flachdach (Rücksprung umlaufend mind. 1,50 m) in der gemäß beiliegenden Planung dargestellten Form ebenso möglich und zulässig? Können dazu die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Teilbebauungs- und Baulinienplanes Nr. 2 in Aussicht gestellt werden?
5. Ist die Herstellung einer Grundstückszufahrt von der Münchner Straße aus zur Anfahrt der dort vorgesehenen Garage und Stellplätze möglich und zulässig? (Grundstücksanschrift ist Münchner Str. 16)
6. Sind im Rahmen der weiterführenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zusätzliche Nachweise bezüglich Immissions-, Natur- und Umweltschutz zu erbringen?

Zu den geplanten Stellplätzen und Garagen sieht Bürgermeister Mundl die neue Parkplatzsituation, insbesondere mit den offenen Stellplätzen im Vorgartenbereich und der Duplex-Garage im Osten des

Grundstücks, sehr kritisch. Aus diesem Grund regt er eine Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Tiefgarage an.

Insgesamt werden die erforderlichen 10 Stellplätze für die 5 Wohnungen als 6 offene Stellplätze, 2 Stellplätze in einer Doppelparker Garage und 2 Stellplätze in der bestehenden Doppelgarage nachgewiesen.

Weiter hat sich der Bau- und Umweltausschuss mit den erforderlichen Befreiungen zur Wandhöhen- und Dachneigungsüberschreitung, zur Errichtung der Grenzgarage im Osten außerhalb des Bauraumes (das Wohngebäude befindet sich innerhalb des Bauraumes) und der alternativen Errichtung des Gebäudes mit Flachdach zu befassen.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die Grundflächenzahl von 0,2289 unterschreitet die Obergrenze für bauliche Anlagen nach § 17 Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten von 0,4.

In der anschließenden Diskussion sieht 2. Bürgermeister Hofmann die Zufahrt von der Münchner Straße mit den Stellplätzen und der Doppelparkergarage aufgrund des Höhenunterschiedes vom Gelände des Baugrundstückes und dem Straßenniveau als sehr kritisch an. Für ihn ist nicht nachvollziehbar, wie dieser Höhensprung überwunden werden kann.

Weiter befürchtet er bei einer unkontrollierten Verdichtung Probleme bei der Infrastruktur, insbesondere bei der Kinderbetreuung (Schule, Kindergarten, Hort, usw.)

Auch Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser sieht eine Zufahrt von der Münchner Straße als problematisch. Ein Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten ist seiner Meinung nach für die Nachbarschaft nicht verantwortbar.

Bau- und Umweltausschussmitglied Lamprecht spricht sich auch für weniger Wohneinheiten aus, dann ist auch keine kostenintensive Tiefgarage erforderlich. Weiter weist er darauf hin, dass ein Flachdach in der näheren Umgebung abgelehnt wurde.

Wie seine Kollegen im Ausschuss spricht sich auch Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn für ein Wohngebäude mit weniger Wohneinheiten aus.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster sieht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch die Stellplätze und Garagen eine Beeinträchtigung der Lebensqualität. Für eine gute Lebensqualität sind Gärten mit Grünflächen erforderlich.

Grundsätzlich stellen die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses fest, dass eine Befreiung für ein Flachdach nicht in Aussicht gestellt wird. Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit kann nur einem Wohngebäude mit maximal 3 Wohneinheiten das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	5

Top 5	Antrag auf Errichtung einer zusätzlichen Straßenlampe in der Sonnenstraße bei Hausnummer 19
--------------	--

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird mitgeteilt, dass Herr Florian Weber in der Sonnenstraße bei der Abzweigung der Stichstraße Straßenstiches zu Hausnummer 19 die Aufstellung einer zusätzlichen Straßenlampe beantragt. Das entsprechende Antragsschreiben vom 15.03.2023 haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zusammen mit einem Luftbild mit der Ladung erhalten.

In diesem Antrag schlägt Herr Weber zur Kostenreduzierung die Befestigung eines Lampenkopfes an dem bestehenden Strommasten vor.

Von einem Mitarbeiter von Bayernwerk wurde eine solche Montagemöglichkeit bestätigt.

Von Bayernwerk wurde ein entsprechendes Angebot für eine Lampe am bestehenden Holzmast mit Dämmerungsschalter in Höhe von 1.541,03 € erstellt.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses beschließen das Angebot von Bayernwerk vom 06.04.2023 für eine Leuchtstelle mit LED-Technik in Höhe von 1.541,03 € anzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 11.05.2023

Martin Hofmann
2. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer