

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 10.05.2023
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	19:05 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

Zuhörer: 7

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

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

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 12.04.2023 - öffentlicher Teil
2. 4. Änderung des Bebauungsplans "Karl-Eberle-/Hochstraße"; Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung
3. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Doppelcarport auf Fl.Nr. 575/34, /20, /21, /22 und /23 Gemkg. Weichs, Schloßstr. 35 in Weichs
4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungen im bestehenden Vierfamilienhaus auf Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs, Hochstr. 8 in Weichs
5. Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Jedenhofen" der Gemeinde Vierkirchen
6. Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße Aufhausen"; Vorstellung eines digitalen Geländemodells und Aufstellungsbeschluss

Zu Beginn der Sitzung beschließt der Bau- und Umweltausschuss einstimmig den geladenen TOP 2 „Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße Aufhausen"; Vorstellung eines digitalen Geländemodells und Aufstellungsbeschluss“ am Ende der öffentlichen Sitzung als TOP 6 zu behandeln.

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 12.04.2023 - öffentlicher Teil
2. 4. Änderung des Bebauungsplans "Karl-Eberle-/Hochstraße"; Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung
3. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Doppelcarport auf Fl.Nr. 575/34, /20, /21, /22 und /23 Gemkg. Weichs, Schloßstr. 35 in Weichs
4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungen im bestehenden Vierfamilienhaus auf Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs, Hochstr. 8 in Weichs
5. Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Jedenhofen" der Gemeinde Vierkirchen
6. Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße Aufhausen"; Vorstellung eines digitalen Geländemodells und Aufstellungsbeschluss

Die in § 1 Abs. 3 BauGB dargelegte Anforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann in der vorgelegten Planung nicht erkannt werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass Wünsche eines Grundstückseigentümers allein, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt, kein städtebaulich rechtfertigender Grund ist (OVG Lg. Ur. v. 06.12.1989 – 6 K16, 21/89; OVG Lg. Ur. v. 09.07.1990 – 6 C 19/88). Aus diesem Grund wird darum gebeten, die Planung nochmals zu überdenken.

Würdigung des Planfertigers:

Wie in der Begründung unter E.1 Anlass und Ziel der Planung ausgeführt, wurde mit dem seit dem 08.01.1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Karl-Eberle-/Hochstraße“ das seit 1971 bestehende Baurecht überplant. Anlass der Neufassung des damaligen Bebauungsplans war - gemäß der Begründung hierzu - den berechtigten Wünschen von Haus- und Grundeigentümern sowie Bauinteressenten Rechnung zu tragen. Dabei sollten insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Entsprechend der Wohnraumsituation in der Gemeinde sollten auf den nicht bebauten Grundstücken auch Doppelhäuser möglich sein,
- die Dachneigung sollte zum sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse erhöht werden,
- vorhandene Gebäude sollten sich im Rahmen erweiterter Baugrenzen entwickeln können.

Dabei sollte die Planung auf der Grundlage der vorhandenen Struktur entwickelt werden. Ziel war es für das gesamte Gebiet möglichst einheitliche Festsetzungen zu treffen. Dabei war sich die Gemeinde bewusst, dass es hierbei zu Unschärfen kommen kann. So war klar, dass es gegenüber dem Bestand und durch konkurrierende Festsetzungen bzw. durch allgemein geltendes Recht (z.B. Abstandflächenrecht) zu Beschränkungen kommen kann.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird demnach die damals in Kauf genommene Unschärfe – in dem Gebäude waren bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ am 08.01.1993 vier Wohnungen errichtet worden – nachjustiert bzw. korrigiert und die ursprüngliche Intention des seit dem 08.01.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ – die Dachneigung sollte zum sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse erhöht werden – Rechnung getragen und umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund hatte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.11.2022 zum Bauantrag auf Umbau des Dachgeschosses des bestehenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/14, Gemarkung Weichs, Hochstraße 8 in Weichs in zwei Wohneinheiten, einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Vom Landratsamt Dachau wurde mitgeteilt, dass die beabsichtigte Befreiung die Grundzüge der Planung berühre und somit eine Befreiung und eine Baugenehmigung nicht erteilt werden könne.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ sollen zur Umsetzung des geplanten Dachumbaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die damals in Kauf genommene Unschärfe korrigiert und die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans umgesetzt werden.

An der Planung wird festgehalten und der Bebauungsplan weitergeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Fachbereich technischer Umweltschutz:

Das Grundstück Flur-Nr. 1076/14, das von der 4. Änderung des Bebauungsplans betroffen ist, liegt in ca. 120 m Entfernung von der Staatsstraße St 2054. Einer orientierenden Berechnung zufolge sind - ohne Berücksichtigung einer abschirmenden Wirkung vorgelagerter Gebäude zur Straße hin - an dem Wohngebäude im Dachgeschoss Beurteilungspegel von ca. 49/41 dB(A) tags/nachts zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen 55/45 dB(A) tags/nachts und werden eingehalten. Damit ist von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen und es sind keine Anforderungen an den Lärmschutz zu stellen.

Würdigung des Planfertigers:

Die Mitteilung, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) tags/nachts betragen und diese eingehalten werden, damit von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist und keine Anforderungen an den Lärmschutz zu stellen sind, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

Die Stellungnahme und die darin getroffene Aussage, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A) tags/nachts betragen und diese eingehalten werden, damit von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist und keine Anforderungen an den Lärmschutz zu stellen sind, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Änderungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Fachbereich Kreisbrandinspektion / Brandschutzdienststelle

Von Seiten des Brandschutzes wurden allgemeine Informationen und Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz gegeben, die bei der Ausstattung der Feuerwehr, der Planung der Erschließung und der Gebäude allgemein zu beachten sind – das entsprechende schreiben haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Würdigung des Planfertigers:

Die gegebenen Informationen und Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind bei der Planung der Gebäude zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass die gegebenen Maßgaben bei der Ausstattung der Feuerwehr und bei der Erschließung des Baugebietes beachtet werden und wurden.

Die gegebenen Informationen und Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind bei der Planung der Gebäude zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass die gegebenen Maßgaben bei der Ausstattung der Feuerwehr und bei der Erschließung des Baugebietes beachtet werden und wurden.

Änderungen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass keine Änderungen im vorliegenden Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ in der Fassung vom 08.03.2023 erforderlich sind.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ in der Fassung vom 08.03.2023 nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung.

Die Verwaltung hat das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 3	Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Doppelcarport auf Fl.Nr. 575/34, /20, /21, /22 und /23 Gemkg. Weichs, Schloßstr. 35 in Weichs
--------------	---

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/34 Gemkg. Weichs, Schloßstr. 35 in Weichs, die Errichtung einer Doppelhaushälfte beantragt.

Die Doppelhaushälfte (10,50 x 7,48 m), mit einem eingeschossigen Erker im Süden (2,00 x 7,48 m), wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 26° Dachneigung beantragt. Weiter wird auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/20 und /21 Gemkg. Weichs eine Doppelgarage (5,925 x 5,97 m) mit einem Satteldach mit 28° Dachneigung beantragt und auf den anschließenden Grundstücken Fl.Nr. 575/22 und /23 Gemkg. Weichs ein profilgleicher Doppelcarport (5,92 x 5,075 m) ebenfalls mit einer Dachneigung von 28°.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Schloßstraße“. Eine Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ist demnach möglich, wenn die Gemeinde nicht erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungen im bestehenden Vierfamilienhaus auf Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs, Hochstr. 8 in Weichs
--------------	--

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird im bestehenden Vierfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/14 Gemkg. Weichs, Hochstr. 8 in Weichs, der Ausbau des Dachgeschosses mit zwei weiteren Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 53 m² beantragt.

Das Wohngebäude (10,44 x 19,27 m) ist in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 26° Dachneigung errichtet worden. Änderungen an der Kubatur des Gebäudes oder Dachgauben werden nicht beantragt.

Die zusätzlich erforderlichen 4 Stellplätze werden im Vorgartenbereich des Wohngebäudes nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“ und dessen 4. Änderung. Eine Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ist demnach möglich, wenn die Gemeinde nicht erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Die Herstellung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze ist zeitnah mit versickerungsfähigem Material auszuführen und von der Verwaltung zu kontrollieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 5	Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Jedenhofen" der Gemeinde Vierkirchen
--------------	---

Als Nachbargemeinde der Gemeinde Vierkirchen wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung 10. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Jedenhofen“ im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beteiligt. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung sollen auf einem ca. 21 ha großen Grundstück (Teilbereich „A“) und auf einem ca. 3 ha großen Grundstück (Teilbereich „B“) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage geschaffen werden. Der Teilbereich „B“ schließt unmittelbar an die bereits planungsrechtlich gesicherte Freiflächenphotovoltaikanlage der Gemeinde Weichs an.

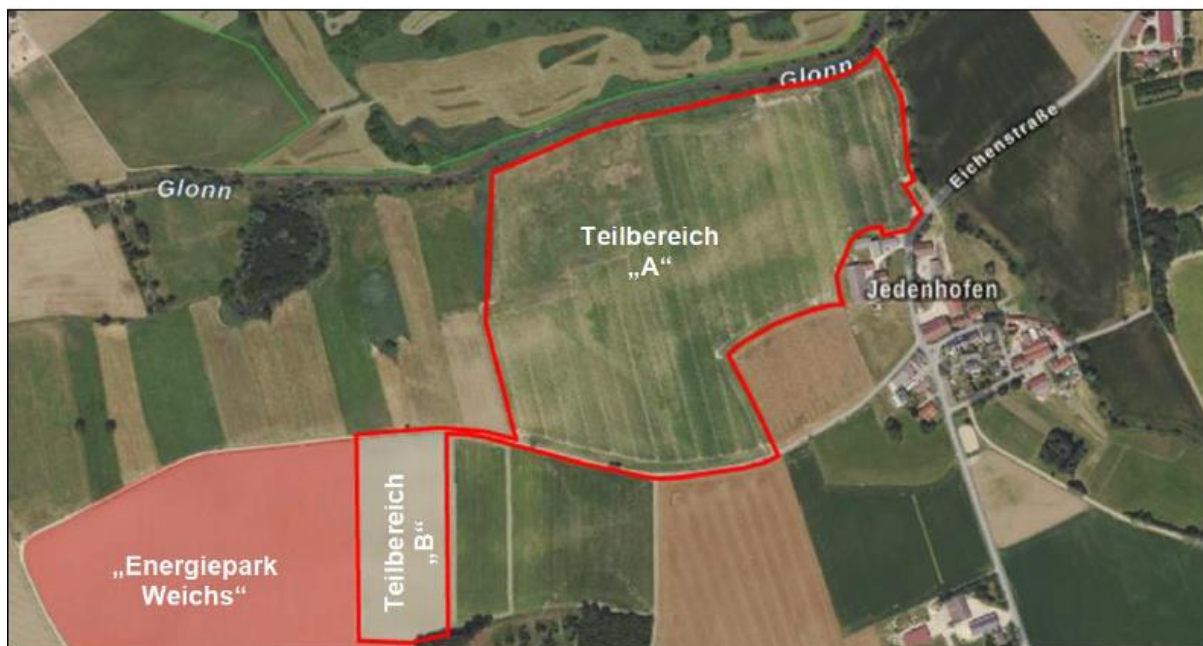


Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Vorhabensgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

In diesem Zusammenhang erinnert Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann an eine Vorberatung in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 16.03.2022, in der von einem Vorhabenträger die Möglichkeit zur Ausweisung einer weiteren Photovoltaikanlage angefragt wurde.

Die Gemeinde sollte sich über eine Auswahl und mögliche Begrenzung geeigneter Standorte für Photovoltaik Gedanken machen. Hinsichtlich einer Begrenzung wurde Altomünster als Beispiel genannt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann regt an ein solches Konzept jetzt anzustoßen.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 10. Ände-

zung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Jedenhofen“ der Gemeinde Vierkirchen nicht berührt werden.

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

Die Verwaltung soll sich Gedanken für Kriterien zum Flächenanteil und / oder Bodenbonität für Photovoltaikanlagen machen und einen Vorschlag unterbreiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 6	Bebauungsplan Nr. 43 "Waldstraße Aufhausen"; Vorstellung eines digitalen Geländemodells und Aufstellungsbeschluss
--------------	--

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seinen öffentlichen Sitzungen am 13.07.2022, 10.08.2022 und zuletzt am 08.03.2023 mit einer Baulandausweisung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1404 Gemkg. Weichs, an der Waldstraße in Aufhausen, befasst. Zur besseren Beurteilung und Einschätzung, wie sich die Gebäude in das Gelände einfügen, beschloss der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 08.03.2023, dass vor Aufstellung eines Bebauungsplans vom Architekturbüro ein 3-D-Modell von den einzelnen Bebauungsvarianten erstellt werden soll, vorzugsweise von der Variante 3 mit 3 Doppelhäusern. In diesem Modell sollen auch die bestehenden Nachbargebäude auf beiden Straßenseiten dargestellt werden.

Mit der Ladung erhielten die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses vom Landschafts- und Architekturbüro Brugger aus Aichach

- Drei 3D-Darstellungen, die veranschaulichen, wie sich die geplante Bebauung in die Siedlungsstruktur, wie auch in die Topographie eingliedert.
- Drei Geländeschnitte, um im Detail zu veranschaulichen, wie jeder der drei geplanten Baukörper auf die anspruchsvolle topographische Situation reagiert. Die Höhenangaben in den Schnitten sind Circa-Angaben.

Visualisiert wurde jeweils die Entwurfsvariante mit drei Doppelhäusern.

Der, in der Bau- und Umweltausschusssitzung anwesende planende Architekt, Herr Brugger, erläutert die Darstellungen und steht den Bau- und Umweltausschussmitgliedern für Fragen zur Verfügung.

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

Der mit der Vorplanung beauftragte Architekt, Herr Brugger aus Aichach, informiert die Bau- und Umweltausschussmitglieder über die Topographie und den Baum- und Gehölzbestand, der erhalten werden soll. Weil ein Rückwärtsfahren von Versorgungsfahrzeugen bei neuen Bebauungsplänen nicht mehr zulässig ist, wird am Ende des Baugebietes ein Wendehammer geplant. Oberhalb der Wohnhäuser soll ein Wall zum Abhalten und Ableiten des Oberflächenwassers angelegt werden. Um die Höhenentwicklung (Wandhöhe) der Wohnhäuser zu reduzieren, beträgt die Raumhöhe der Obergeschosse lediglich 2 an Stelle von 3 m. Vor den Wohngebäuden werden Carports geplant, damit nur eine Zweigeschossigkeit zu erkennen ist.

In der anschließenden Diskussion erkundigt sich Bürgermeister Mundl, wie der Geländeübergang vom bebauten Nachbargelände im Osten zu den geplanten Wohnhäusern geregelt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird dem Grundeigentümer dieses Grundstücks ein Rederecht eingeräumt, in dem dieser seine Bedenken bezüglich des höhenmäßigen Angleichs des an sein Grundstück anschlie-

ßenden Geländes kundtut.

Architekt Brugger weist auf den geplanten größeren Grenzabstand von 4,5 m hin. Hierdurch ist eventuell eine Abstufung des Geländes mit einer entsprechenden Geländemodellierung möglich, vielleicht ist auch die Festsetzung einer niedrigen Stützmauer (1 - 1,5 m) erforderlich. Für eine detaillierte Planung ist eine genaue Geländeaufmessung des bestehenden Nachbargeländes und des zu überplanenden Geländes durch ein Vermessungsbüro erforderlich. Das zur Verfügung stehende digitale Geländemodell der Vermessungsverwaltung dient nur für eine Grobplanung. Vor der Beauftragung einer kostenintensiveren Vermessung sollte jedoch eine grundsätzliche Entscheidung getroffen werden, ob eine Bebauung gewünscht ist oder nicht.

Für das Bau- und Umweltausschussmitglied Florian Betz sind die geplanten Gebäude zu den bestehenden Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite „zu heftig“, weil diese nur in E+D-Bauweise errichtet wurden.

Architekt Brugger verweist auf die großen Abstände zwischen den geplanten und den bereits bestehenden Häusern und sieht hier keine Probleme.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 1404 Gemkg. Weichs, an der Waldstraße in Aufhausen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 43 „Waldstraße Aufhausen““.

Voraussetzung ist der Einkauf von 50 % der Baulandfläche zum derzeitigen Gutachterpreis, sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der dann anteiligen Planungskosten mit den Antragstellenden.

Der Bebauungsplan ist im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung aufzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die nächste Gemeinderatssitzung zu laden.

Weiter ist mit den Antragstellenden ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der anteiligen Erschließungskosten abzuschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt für den Grunderwerb ein Wertgutachten erstellen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Mit der Planung wird das Landschafts- und Architekturbüro Brugger aus Aichach beauftragt.

Von diesem ist ein Geländeaufmass erstellen zu lassen und dem Bau- und Umweltausschuss ein detaillierter Vorentwurf, insbesondere mit den Anschlusspunkten zum Nachbargrundstück, zur Billigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 15.06.2023

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer

