

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 13.09.2023
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:50 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in 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 wegen Urlaub
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 09.08.2023 - öffentlicher Teil
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 "Solarpark Fränking"; Billigung eines Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
3. Billigung eines auslegungsfähigen Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 42 "Weichser Straße Aufhausen" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1504 in Aufhausen; Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
4. Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.Nr. 1089/ 5 Gemkg. Weichs, Münchner Str. 16 in Weichs
5. Änderung Straßen- und Wegeverzeichnis, Widmung des Feld- und Waldweges Fl.Nr. 1057/2 Gemkg. Ainhofen im Nordwesten von Fränking
6. Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Niederroth-Richtung Kreuth" der Marktgemeinde Markt Indersdorf

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 09.08.2023 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.08.2023.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.08.2023 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 "Solarpark Fränking"; Billigung eines Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 19.07.2023 mit einem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1062 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1061 Gemkg. Ainhofen, in der Nähe von Fränking, mit insgesamt ca. 8,5 ha befasst und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Solarpark Fränking“ und die 19. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen.

Vom mit der Planung beauftragten Büro planwerk7 GmbH aus Ismaning wurde ein auslegungsfähiger Vorentwurf für den Bebauungsplan ausgearbeitet, der den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung zugesandt wurde.

Bei der Sitzung steht Herr Duxa vom Büro planwerk7 für Fragen zur Planung zur Verfügung.

Bau- und Umweltausschussmitglied Lamprecht hat auf Seite 8 der Begründung gelesen, dass die Bodenfreiheit zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Module 90 cm beträgt, hier wäre aber die angedachte AgriPV-Anlage nicht möglich.

Herr Duxa teilt ihm mit, dass grundsätzlich eine AgriPV-Anlage geplant ist, dies sei jedoch auch davon abhängig, ob ein entsprechender Landwirt für dieses Projekt gefunden wird, man möchte sich aus diesem Grund alle Alternativen offen halten. Die maximale Modulhöhe wurde mit 3,90 m festgesetzt, um eine AgriPV-Anlage errichten zu können.

Für Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier scheint die Ausgleichsfläche nur im Norden des SO1 sehr gering zu sein.

Herr Duxa teilt ihm mit, dass der Ausgleich auf der Fläche der Solaranlage mit Aussaat einer üppigen Biotopwiese erreicht wird. Dies wurde in Vorgesprächen auch mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Solarpark Fränking“ in der vorliegenden Fassung vom 13.09.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 nach den Vorschriften des aktuell geltenden Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 3	Billigung eines auslegungsfähigen Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 42 "Weichser Straße Aufhausen" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1504 in Aufhausen; Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
--------------	--

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben sich in ihrer Sitzung am 09.08.2023 mit einem auslegungsfähigen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ in der Fassung vom 07.08.2023 befasst. Aufgrund einiger Änderungswünsche wurde der Planer beauftragt, diese in einen neuen Entwurf einzuarbeiten, der den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses dann erneut zur Beratung und Abstimmung vorzulegen ist.

Mit der Ladung haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses einen neuen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.09.2023 erhalten.

Redaktionelle Änderungen gegenüber der Fassung vom 07.08.2023, die in dem Anhang „Änderungen“ rot markiert sind, gibt es nur in den Festsetzungen.

Auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn wurde für die Parzelle 1 ein flaches Walmdach festgesetzt, für die Parzellen 2 und 3 wird weiterhin ein Satteldach festgesetzt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn erkundigt sich, wo das Oberflächenwasser abfließt, wenn die Mulden voll sind.

Der planende Architekt Kammermeier teilt ihm hierzu mit, dass mit dem Bauantrag die genaue Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden muss. Durch Bodenproben wurden Sandschichten festgestellt, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann möchte wissen, wie tief die Mulden sind.

Herr Kammermeier teilt ihm hierzu mit, dass dies im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, auch müssen die Mulden nicht auf die gesamte Länge durchgehend sein. Lage und Tiefe ist mit dem Bauantrag zu beantragen.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ in der Fassung vom 13.09.2023. Mit dieser Fassung ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

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

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

Antragstellerin: Diepold Gabriele

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 12.04.2023 mit dem Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1089/5 Gemkg. Weichs, Münchner Str. 16 in Weichs, befasst und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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 Höherentwicklung 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?

Mit E-Mail vom 04.09.2023, welches die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben, wird vom Landratsamt Dachau mitgeteilt, dass nach Prüfung des Vorbescheidsantrags, dieser vom Landratsamt, mit Ausnahme der Ausführung in E+1+Staffelgeschoss, positiv beantwortet werden muss.

Aus diesem Grund wird um Konkretisierung der Stellungnahme gebeten, ob die Ablehnung dahingehend zu verstehen ist, dass tatsächlich für alle Fragen das gemeindliche Einvernehmen verweigert wird. Insbesondere die Versagung der Befreiungen aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten wird als kritisch angesehen.

Bürgermeister Mundl zeigt sich verwundert, dass in der Sitzung am 12.04.2023, bei der er nicht anwesend war, sein damaliger Vorschlag in der Beschlussvorlage eine Tiefgarage vorzuschreiben, nicht aufgegriffen und darüber diskutiert wurde.

Bei den Mehrfamilienhäusern im Baugebiet „Aufhauser Feld“ und den beiden Mehrfamilienhäusern am Ende der Rosenstraße wurden Tiefgaragen festgesetzt. Ebenso sind im Bebauungsplangebiet „Ringstraße West“, der sich in Aufstellung befindet, Tiefgaragen für die Wohngebäude festgesetzt.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind sich einig, um die Stellplatz- und Verkehrssituation bei der Errichtung des beantragten Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten städtebaulich verträglich zu

regeln, ist dies nur mit einer Tiefgarage möglich. Mit der Antragstellerin ist dies abzuklären, besteht keine Bereitschaft die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen, ist eine Veränderungssperre zu erlassen und das Grundstück mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Die Bau- und Umweltausschussmitglieder sind der Ansicht, dass mit der Baumaßnahme eine nicht zu billigende Stellplatz- und Verkehrssituation geschaffen wird. Dieses Problem kann nur mit der Errichtung einer entsprechenden Tiefgarage gelöst werden.

Besteht keine Bereitschaft bei der Antragstellerin den Antrag auf Vorbescheid mit einer Tiefgarage einzureichen, so ist dieser zurückzustellen, eine Veränderungssperre zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 5	Änderung Straßen- und Wegeverzeichnis, Widmung des Feld- und Waldweges Fl.Nr. 1057/2 Gemkg. Ainhofen im Nordwesten von Fränking
--------------	--

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird mitgeteilt, dass festgestellt wurde, dass der Feldweg mit der Fl.Nr. 1057/2 Gemkg. Ainhofen, am nördlichen Ortsende von Fränking, noch nicht als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet wurde. Der Weg, der derzeit bereits als nördliche Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 1057/3 verwendet wird, soll auch als öffentliche Zufahrt für ein geplantes Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1061 Gemkg. Ainhofen dienen. Der Weg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Weichs.

Der Bau- und Umweltausschuss widmet den Feldweg Fl.Nr. 1057/2 Gemkg. Weichs, „nordwestlich von Fränking“ am nördlichen Ortsausgang von Fränking, als öffentlichen Feld- und Waldweg.

Der Weg mit einer Länge von 67 m beginnt an der Abzweigung der Ortsstraße „Jetzendorfer Straße“ und endet beim Grundstück Fl.Nr. 1061 Gemkg. Ainhofen.

Die Verwaltung wird beauftragt das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 6	Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans "Niederroth-Richtung Kreuth" der Marktgemeinde Markt Indersdorf
--------------	---

Als Nachbargemeinde der Marktgemeinde Markt Indersdorf wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreuth“ im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beteiligt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden im Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche (ca. 1,207 ha), eine gemischte Baufläche (ca. 0,320 ha), eine Wohnbaufläche (ca. 0,187 ha) und sonstige Grünflächen (ca. 0,412 ha) dargestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreuth“ 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 12.10.2023

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer