

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 13.03.2024
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:05 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 4

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

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

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.02.2024 - öffentlicher Teil
2. Bebauungsplan Nr. 42 "Weichser Straße Aufhausen"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 641 Gemkg. Asbach, Dorfstr. 30 in Ebersbach
4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1096/25 Gemkg. Weichs, Kreuzstr.23 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.02.2024 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.02.2024.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.02.2024 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 0

Top 2 Bebauungsplan Nr. 42 "Weichser Straße Aufhausen"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

- 1.1 **Behandlung der bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen (Abwägungsbeschluss)**
- 1.2 **Vorstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ und Durchführung der öffentlichen Auslegung (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)**

Sach- und Rechtslage

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Weichs hat in der Sitzung vom 12.10.2023 für die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1504 Gemkg. Weichs an der Weichser Straße im Ortsteil Aufhausen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ beschlossen. Dieses Aufstellungsverfahren wird im Bebauungsplanverfahren nach § 3 und § 4 Baugesetzbuch durchgeführt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ ist es am südlichen Ortsrand von Aufhausen ein Doppelhaus und ein Einzelhaus mit entsprechender Zuwegung, Ortsrandeingrünung und Regenrückhaltung auszuweisen.

Entsprechend der Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ in der Fassung vom 13.09.2023, in der Zeit vom 12.10.2023 bis einschließlich 24.11.2023 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 25.10.2023 frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme bis 15.12.2023 gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die im Rahmen dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Bau- und Umweltausschuss behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ entsprechend berücksichtigt. Mit der Ladung haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses einen Vorentwurf enthalten, in dem die Beschlussvorschläge eingearbeitet sind.

Nach dessen Billigung durch den Bau- und Umweltausschuss ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ ein:

Wasserwirtschaftsamt München
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau
Gemeinde Petershausen
Gemeinde Jetzendorf

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“:

Regionaler Planungsverband München
Staatliches Bauamt Freising
Gemeinde Vierkirchen
Markt Markt Indersdorf
Deutsche Telekom Technik

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ ein:

Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange; Schreiben vom 27.11.2023
Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 17.11.2023
Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 24.11.2023
Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion; Schreiben vom 30.10.2023
Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 02.11.2023
Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe; Schreiben vom 06.11.2023
Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 12.12.2023

Von der Öffentlichkeit ging während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ ein:

Bürger, Schreiben vom 01.11.2023

Der Bau- und Umweltausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen eingehend beraten und soweit Anregungen oder Hinweise erhoben wurden, wie folgt beschlossen:

Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange
Schreiben vom 27.11.2023

Die Aufzählung der Gesetzesgrundlagen in der Präambel sollte einheitlich erfolgen. Nur für die Baunutzungsverordnung wird auf Änderungen verwiesen; auch bei den anderen Gesetzen wurden Änderungen vorgenommen. Entweder man zitiert bei allen Gesetzen auch die Änderungen oder man verweist generell auf die „jeweils gültige Fassung“.

Die Planzeichnung mit einem abgeschnittenen Geltungsbereich ist keine korrekte Plandarstellung. Es wird auf die Stellungnahme zur 21. FNP-Änderung verwiesen, in der eine Reduzierung des Geltungsbereiches empfohlen wurde. Dieser sollte dann auch im Bebauungsplan dargestellt werden. Wird dieser Empfehlung nicht gefolgt, so ist der gesamte Umgriff des überplanten Gebietes darzustellen.

Festsetzungen:

Nr. 2.2: Auf welches Gesetz bezieht sich die Paragrafennennung? Um Ergänzung wird gebeten.

Nr. 3.6: Es wird darum gebeten, das Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung zu verwenden.

Nr. 4.1: Das Maß der baulichen Nutzung wird schon unter 3.1,3.2 und 3.3 geregelt. Welches Maß der baulichen Nutzung soll nun gelten?

Nr. 5.2: Es wird darum gebeten, das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung zu verwenden.

Nr. 5.4: Für den Bebauungsplan gilt Normenklarheit, d.h. die Regelungen sollten im Wortlaut eindeutig verfasst sein. Das Wort „möglich“ impliziert auch andere Optionen. Für das Walmdach sollte daher auch das Wort „zulässig“ verwendet werden.

Nr. 9.2: Grunddienstbarkeiten sind mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung darzustellen. Um Ergänzung wird gebeten.

Nr. 10.1: „Theoretisch“ ist unklar und entspricht nicht dem Grundsatz der Normenklarheit. Wenn, dann könnte diese Aussage unter den Hinweisen aufgenommen werden. Gleiches gilt für die Nummern 10.2, 10.4 und 10.5; bitte unter den Hinweisen aufnehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger die Hinweise in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 17.11.2023

In Begründung und Umweltbericht sollte die Ermittlung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sowie der Umfang der hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen nachvollziehbar dargelegt werden. Möglicherweise können hier – je nach Ausgestaltung der Ausgleichsfläche – auch mehr Wertpunkte generiert werden als für das Baugebiet benötigt (Ökokonto).

Auf der geplanten Ausgleichsfläche ist der Eingriff in die bestehende, nach Art. 16 Abs. 1 Ziff. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz geschützte Hecke durch Neupflanzung in mind. gleicher Größe zu kompensieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten zur Umsetzung detaillierter ausgearbeitet werden.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wer Eigentümer der Ausgleichsfläche ist/bleibt. Sollte diese in Privat-hand verbleiben, ist die Umsetzung der Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen und die Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere wie z.B. Igel zu gewährleisten, ist die Höhe von Zaunsockeln auf max. 15 cm zu begrenzen.

Der Bau und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger die Planfertigung entsprechend anzupassen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind erst später im kommenden Genehmigungsverfahren detaillierter auszuarbeiten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen vom Grundstückseigentümer realisiert werden. Die Kostenaufteilung muss noch geregelt werden und die Kosten hierfür umgelegt. Die Ausgleichsfläche wird hierzu dinglich gesichert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 24.11.2023

Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes auf Flur-Nr. 1507/1 liegt ein baurechtlich genehmigter Gewerbe- Betrieb (BV 020665). Mit Bescheid vom 01.10.2003 wurde zum Immissionsschutz festgesetzt, dass u.a. auf Flur-Nr. 1491/3 ein Immissionsrichtwert von 57 dB(A) tagsüber einzuhalten ist. Eine überschlägige Berechnung ohne Berücksichtigung einer möglicherweise abschirmenden Wirkung ergab an der nördlichen Baugrenze des Plangebietes einen Beurteilungspegel von 48 dB(A). Weitere Immissionen durch Gewerbebetriebe

wirken nach unserer Kenntnis nicht auf das Plangebiet ein.

Wir geben jedoch zu bedenken, dass Geräuschemissionen verursacht durch Wärmepumpen ebenfalls nach TA Lärm beurteilt werden und es im Zusammenwirken mit dem benachbarten Gewerbebetrieb ggf. bei ungünstiger Aufstellung lärmintensiver Aggregate zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet kommen kann.

In Nr. 12.1 sind Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen worden. Es sind jedoch keine Fassaden in der Planzeichnung markiert, an denen Schallschutzmaßnahmen zu treffen wären. Weiterhin ist anzumerken, dass bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für reine Wohngebiete von 50/35 dB(A) tags/nachts keine Immissionsort an den betroffenen Fassaden zulässig sind, da nach Anhang 1.3 TA Lärm der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster liegt. Das bedeutet, dass bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büros) an betroffenen Fassaden nicht offenbar auszuführen sind. Die schutzbedürftigen Räume sind mit festverglasten Schallschutzfenstern sowie kontrollierter Wohnraumlüftung, die ausreichende Luftwechsel bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, zu versehen.

Die getroffene Festsetzung Nr. 12.1 zum Immissionsschutz ist daher unvollständig sowie fachlich nicht korrekt und wir bitten diese herauszunehmen.

Aufgrund unserer Erfahrungen ist unter Berücksichtigung des vorgelagerten Gebäudes auf Flur-Nr. 1505/1 und lärmorientierter Aufstellung geräuscharmer Wärmepumpen aber davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für reine Wohngebiete von 50/35 dB(A) tags/nachts an den Baugrenzen im Plangebiet eingehalten werden können. Eine Festsetzung zum Immissionsschutz ist aus unserer fachlichen Sicht daher nicht zwingend erforderlich.

Wir empfehlen aber aus vorgenannten Gründen dringend einen entsprechenden Hinweis zur Aufstellung von Wärmepumpen im Plangebiet unter Anwendung des LAI-Leitfadens für die „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, der mit Datum 28.08.2013 erstellt und am 24.03.2013 aktualisiert wurde, zu ergänzen.

Die in Nr. 12.2 getroffene Festsetzung zu landwirtschaftlichen Emissionen entspricht nicht den Anforderungen nach § 9 BauGB. Wir empfehlen hier einen entsprechenden Hinweis zu einwirkenden Emissionen aus der Landwirtschaft durch Lärm und Staub aufzunehmen.

Zudem bitten wir die Begründung entsprechend o.g. Ausführungen anzupassen. Elektromagnetische Felder nach Bebauungsplan soll die derzeit über das Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung rückgebaut werden. Zur Sicherstellung, dass an der geplanten Wohnbebauung keine unzulässigen Immissionen durch elektromagnetische Felder auftreten, ist folgende Festsetzung zum Immissionsschutz aufzunehmen:

„Die Wohnnutzung im Planbereich darf erst aufgenommen werden, wenn die Hochspannungsleitung zurückgebaut wurde.“

Betriebsbereich

In einem Umkreis von ca. 950 m zum Plangebiet befindet sich eine Biogasanlage, die unter die Regelungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Damit ist in einem Umkreis von 1.500 m zum Plangebiet ein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Für diesen Betriebsbereich liegt dem LRA Dachau eine Berechnung des angemessenen Sicherheitsabstands von ca. 70 m vor. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Wir bitten einen entsprechenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger die Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung mit aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle

Schreiben vom 30.10.2023

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Be-

reitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind. Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln. Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 800 l/ min (48 m³/h) über mindesten 2h.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen. Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen. Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein. Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschoss (8 m) erreicht.

Gem. Stellungnahme des LRA Dachau, AZ: 40/610- 4/3 BL 230041, vom 30.10.23 bzgl. Brandschutz, Pkt. 4 ist durch die Gemeinde die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung an den Zweckverband übertragen ist, soweit erforderlich, die Bereitstellung und Pflege des Hydranten vertraglich festzulegen.

Die Konkretisierung dieser Themen erfolgen im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung (u. a. Löschwasserversorgung) sowie der nachfolgenden Objektplanungen (u. a. Flächen für die Feuerwehr, Rettungswege).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Regierung von Oberbayern Schreiben vom 02114.2023

Zur Begründung des Bauens im Außenraum, sollten vorab die Innenraumpotentiale innerhalb der Ortschaften angefragt werden.

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird hierzu mitgeteilt, dass nach Rückfrage bei der Sachbearbeiterin der Regierung von Oberbayern, aufgrund der Größe des Baugebietes mit einem Doppel- und einem Einzelhaus, die Ergebnisse aus dem Flächenmanagementprogramm der Gemeinde aus dem Jahr 2014 herangezogen werden kann. Von seinerzeit 82 angeschriebenen Grundeigentümern gaben 48 keine Antwort ab und 34 meldeten keine Verkaufsabsichten an. Es gab keine Meldung für eine Verkaufsabsicht.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger das Ergebnis des Flächenmanagementprogramms in den Umweltbericht des Bebauungsplans zu integrieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe

Schreiben vom 06.11.2023

Der Zweckverband teilt mit, dass die Erschließung des Grundstücks mit Trinkwasser derzeit nicht gesichert. Die Grundstücke müssen erst erschlossen werden. Die Wasserleitung endet derzeit bei Hausnummer 9 und 9a schräg gegenüber. Der Abschluss einer Sondervereinbarung, über die sich der Grundeigentümer zur Übernahme der Kosten verpflichtet, ist möglich.

Eine genaue Abschätzung bezüglich des erforderlichen Brandschutzes und erforderlicher Hydranten sollten über die örtliche Feuerwehr bzw. Kreisbrandrat abgegeben werden, um dies in die Erschließungsplanung integrieren zu können.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Verwaltung hat diese bei der Erschließungsplanung zu beachten. Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 12.12.2023

Es wird mitgeteilt, dass gegen das o. g. Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem überplanten Bereich befinden sich eine 20-kV-Freileitung. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen.

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird mitgeteilt, dass die Bayernwerk GmbH in einer E-Mail vom 29. Februar 2024 den Rückbau der Leitung im Sommer 2024 bestätigte. Der Netzbetreiber trägt hierfür die Kosten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Änderungen im Bebauungsplanentwurf sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Bürger

Schreiben vom 01.11.2023

In dem Schreiben, welches die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten ha-

ben, fordert ein Ehepaar vorausgreifend auf einen möglichen Erwerb einer DHH (Parzelle 3) folgende Umplanungen:

Plandarstellung:

Verbreiterung des Baufensters für das Hauptgebäude auf 8m.

Im Zuge einer nachhaltigen Bebauung ist die Wandstärke von Niedrigenergiehäusern deutlich höher und damit ein Baufenster von 6,5m nicht mehr hinreichend. Durch die erhöhte Wandstärke ergibt sich eine erhebliche Einschränkung der späteren Wohnraumfläche.

Abrücken der Garage vom Haus (80cm an Bebauungsgrenze). Trennung Hauptgebäude / Garage zum Schutz des Hauptgebäudes bei einem Starkregenereignis, da hier der Abfluss des hangseitig ablaufenden Wassers sonst zwischen Garage und Haus gestaut wird.

Siehe angehängte Plandarstellung zum Bebauungsplan (den die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben).

Zu Punkt 3.4 + Punkt 3.5.:

Erhöhung der bergseitigen und talseitigen Wandhöhe um 0,50 m.

Mit der Vergrößerung der Wandhöhe werden die geforderten Abstandsflächen weiterhin eingehalten.

Auch im Zuge des nachhaltigen Bauens ist mit einer Erhöhung der Geschossdeckenstärke zu rechnen. Um eine wohnlichere Raumhöhe realisieren zu können, ist eine Anhebung der zulässigen Wandhöhe wünschenswert.

Zu Punkt 5.4.:

Anpassung der Dachneigung auf 42°.

Auch mit einer Anpassung der Dachneigung auf 42° und einer theoretischen Länge des Baukörpers von 11m bleibt die in Punkt 3.7 geforderte Firsthöhe unangetastet.

Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Wohnfläche im Dachgeschoss.

Streichung des Satzes "Traufe und First sind horizontal zu gestalten und je Gebäude durchlaufend auszubilden".

Ein absetzen der Haushälften lockert des Gesamterscheinungsbild der örtlichen Topografie auf und Parzelle 4 wird es ermöglicht den Bebauungsplan mit einer talseitigen Wandhöhe von 6,5m einzuhalten.

Zu Punkt 6.2.:

Anpassung der Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

Einbringung einer möglichen Einliegerwohnung mit einem Wohnraum kleiner 50m².

Wir möchten uns für die Zukunft die Möglichkeit offenhalten, unsere Eltern bzw. einen Elternteil (nach Ableben des Partners oder im Falle einer Pflegebedürftigkeit) bei uns im Haus aufnehmen zu können, aber mit der Möglichkeit die Privatsphäre des Einzelnen zu wahren. Siehe angehängte Plandarstellung zum Bebauungsplan.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier, der auch bei der Entwurfserstellung für den Bebauungsplan beteiligt war, gibt einen kurzen Rückblick auf die Historie des Bebauungsplanverfahrens und wie sich der Bau- und Umweltausschuss im Vorfeld damit befasste.

Bürgermeister Mundl weist darauf hin, dass im Baugebiet „Aufhausener Feld“ lediglich bei Grundstücken ab 550 m² eine zweite Wohneinheit zulässig ist. Die Größe der beiden Doppelhausgrundstücke beträgt jeweils ca. 460 m².

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich auch vor seiner Planfassung vom 13.09.2023 in mehreren Sitzungen mit den Baukörpern bezüglich Gebäudehöhe und Topografie (Hochbauplanung, Machbarkeitsstudie und 3D Modell) befasst. Die Ergebnisse daraus sind Grundlage für ein stimmiges Konzept, welches in die vorliegende Planung eingeflossen ist.

Aus diesem Grund beschließt der Bau- und Umweltausschuss keine Änderungen am vorliegenden Konzept vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen.
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Nach Abschluss eines entsprechenden Städtebaulichen Erschließungsvertrags mit Grunderwerb durch die Gemeinde, ist das Verfahren fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 0

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen und Durchführung der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.09.2023 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ wurde auf Grundlage der Beschlussvorschläge der Abwägung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen inhaltlich fortgeschrieben und konkretisiert.

Nach Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ durch den Bau- und Umweltausschuss ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Die in diesem Zusammenhang eingehenden Stellungnahmen müssen dann wieder vom Bau- und Umweltausschuss behandelt und gewürdigt werden.

1. Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weichser Straße Aufhausen“ in der Fassung vom 13.03.2024.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Nach Abschluss eines entsprechenden Städtebaulichen Erschließungsvertrags mit Grunderwerb durch die Gemeinde, ist das Verfahren fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 0

Top 3	Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 641 Gemkg. Asbach, Dorfstr. 30 in Ebersbach
--------------	---

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird im Nordosten des Grundstücks Fl.Nr. 641 Gemkg. Asbach, Dorfstr. 30 in Ebersbach, die Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage beantragt. Das Einfamilienhaus (11,76 x 11,00 m) soll in E+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung errichtet werden.

Im Norden des Wohnhauses an der östlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage (5,50 x 5,90 m), die zukünftige Dachform ist noch nicht bekannt, wird aber vermutlich ein Flachdach.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich ohne Bebauungsplan, es ist nach § 34 Baugesetzbuch zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauvorhaben befasst und ist der Ansicht, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist gesichert.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1096/25 Gemkg. Weichs, Kreuzstr.23 in Weichs
--------------	--

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird der Bau eines Holzzaunes mit einer maximalen Höhe von 2,00 m beantragt. Der Zaun entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1096/25 Gemkg. Weichs, Kreuzstr. 23 in Weichs, hat eine Länge von 17 m.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Bayerischer Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Kreuzstraße“.

- Nach Festsetzung Ziff. 10.8 ist als Abgrenzung zum Nachbargrundstück nur ein offener, sockelloser grüner Maschendrahtzaun von max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Beantragte Abweichung wird wie folgt begründet:

Laut Bebauungsplan ist als Einfriedung zum Nachbargrundstück mit der Flur-Nr. 1096/0, Kreuzstr. 19, ein sockelloser grüner Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Nachdem diese Art der Einfriedung zum Nachbargrundstück aus gestalterischer Sicht nicht gerade eine Augenweide darstellt, haben wir uns vor vielen Jahren für die zulässige Eingrünung einer 2 Meter hohen Hainbuchenhecke im Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze entschieden.

Leider ist es mir aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich, den Pflegemaßnahmen nachzukommen.

Da zudem der Bebauungsplan vorsieht, dass auf dem Grundstück 1096, anstatt des bestehenden Bungalows, 2 EFH entstehen und die Zufahrten zu diesen beiden Grundstücken entlang der Gartenanteile der Flur-Nr. 1065/25 und 1096/27 entstehen, wollten wir mit diesem Antrag nachfragen, ob wir anstatt der Hainbuchenhecke auch einen Holzzaun mit einer Höhe von max. 2 m als Einfriedung errichten dürfen.

Derartigen Einfriedungen zwischen zwei Grundstücksnachbarn wurden im Gemeindegebiet schon zugestimmt, sofern die beteiligten Nachbarn den entsprechenden Vorhaben zustimmten.

Durch den Verlust der Hainbuchenhecke, der früher oder später sowieso stattfindet, entfällt sicherlich der ein oder andere Lebensraum für Kleintiere und Vögel. Durch die bereits bestehende Gartenanlage mit tierfreundlichen Bodendeckern und Blühsträuchern im Steingarten sowie Lavendelbuschen, Rosenbäumchen, Schmetterlingsflieger, roter Ahorn und Magnolie haben wir Einiges als Kompensation und werden auch zukünftig den Gartenbereich so gestalten, dass Vögel, Krabbeltiere und Insekten ihre Freude daran haben.

Ich bitte daher den Bau- und Umweltausschuss um wohlwollende Prüfung und Genehmigung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Alle 3 Nachbarn haben dem Antrag zugestimmt.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 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.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier sieht bei einer Zustimmung einen Bezugsfall für weitere Anträge, wobei er auch, wie die Bau- und Umweltausschussmitglieder Betz und Rahn anmerkt, dass zwischen den Grundstücken dies weniger kritisch zu sehen ist als entlang der Straße, zumal die Nachbarn zustimmten.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser plädierte für eine Zaunhöhe von 1,80 m zuzüglich eines Bodenabstandes von 15 cm für einen Kleintierdurchlass.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebaulich vertretbar ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag auf isolierte Befreiung befasst und beschließt der Befreiung für einen Holzlattenzaun mit einer maximalen Höhe vom Gelände von 1,95 m, bei einem Abstand zum Gelände von 15 cm, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Bürgermeister Mundl nimmt wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 12.04.2024

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer