

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 12.02.2025
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:25 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 3

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

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

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 15.01.2025 - öffentlicher Teil
2. 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen", Hauptstr. 24 in Aufhausen; Billigung eines auslegungsfähigen Entwurfs und Auslegungsbeschluss
3. 3. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 "Biogasanlage Ebersbach"; Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 707/44 Gemkg. Weichs, Bgm.-Reindl-Str. 7 in Weichs
5. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage (Standortänderung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/78 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 6 in Weichs

Top 1	Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 15.01.2025 - öffentlicher Teil
--------------	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.01.2025.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.01.2025 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2	1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen", Hauptstr. 24 in Aufhausen; Billigung eines auslegungsfähigen Entwurfs und Auslegungsbeschluss
--------------	--

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.11.2024 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen“ beschlossen.

Vom beauftragten Architekturbüro OPLA aus Augsburg wurde ein auslegungsfähiger Satzungsentwurf ausgearbeitet, welchen die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben.

In dem Satzungsentwurf wurden die Abweichungen der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 24 in Aufhausen, eingearbeitet.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen“ und beauftragt die Verwaltung mit dem Entwurf in der dann vorliegenden Fassung vom 12.02.2025 die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 Baugesetzbuch durchzuführen und den von der Änderung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 3	3. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 "Biogasanlage Ebersbach"; Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
--------------	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.2023 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen und betrifft das Grundstück Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach.

Vom Grundeigentümer angefragt und vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, soll innerhalb des bestehenden Bauraums die Möglichkeit zur Errichtung eines runden Wasserpufferspeichers mit einer Wandhöhe von 16,00 m und einer Firsthöhe von 16,50 m geschaffen werden.

Der vom Architekturbüro Raumcontor aus München ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begrün-

derung in der Fassung vom 13.11.2024, wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 13.11.2024 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wurde im vereinfachten Verfahren in der Zeit vom 02.12.2024 bis 07.01.2025 durchgehört.

Ebenfalls im vereinfachten Verfahren wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Regierung von Oberbayern und Landratsamt Dachau) und den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2024 bis 17.01.2025 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden in diesem Beschluss behandelt.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

Von Privatpersonen gingen keine Stellungnahmen ein.

Ohne Anregungen gingen folgende Stellungnahmen ein:

Gemeinde Markt Indersdorf

18.12.2024

Folgende Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern vom 08.01.2025

„Die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien sollen gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 Bayerisches Landesplanungsgesetz geschaffen werden. Gem. Landesentwicklungsprogramm 1.3.1 G soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien. Gem. LEP 6.2.1 Z sind Erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. O.g. Vorhaben ist vor diesem Hintergrund zu begrüßen.

Die geplante Änderung bezieht sich zudem auf bereits dargestellte und vorwiegend versiegelte Flächen. Sie ist daher aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Flächennutzung (LEP 3.2.Z, RP14 B II Z 4.3.) grundsätzlich zu begrüßen.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

Abwägungsvorschlag:

Nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Planung:

Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

Landratsamt Dachau vom 09.01.2025

Fachbereich: Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle

„Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.“

Abwägungsvorschlag:

Nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Planung:

Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

Fachbereich: Rechtliche Belange

Die Präambel sollte überarbeitet werden. Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist § 12 BauGB.

Wir bitten darum, die aufgeführte Anlage „Vorhaben- und Erschließungsplan“ den Unterlagen beizufügen. Seite 7, Punkt B Festsetzungen: Im ersten Satz ist das Wort „Eberbach“ zu korrigieren.

Beim Wasser-Pufferspeicher sollte die Angabe zur Grundfläche ergänzt werden.

Unter Punkt 2 der Festsetzungen sollte der Wasser-Pufferspeicher ergänzt bzw. mit aufgeführt werden.

In der Begründung sollten die Planungen der 3. Änderung deutlicher hervorgehoben werden (3. Änderung und Erweiterung). Weiter sollte unter Punkt 3.4 die Aufzählung um den Wasser-Pufferspeicher ergänzt werden."

Abwägungsvorschlag:

Die redaktionellen Empfehlungen werden übernommen.

Auswirkungen auf die Planung:

Die erforderlichen Änderungen werden in der Textfassung berücksichtigt.

Fachbereich: Technischer Umweltschutz**Luftreinhaltung:**

Durch die Aufstellung des Wasserpufferspeichers mit 16,5 m Firsthöhe wäre bei den im Abstand von ca. 11 m liegenden Abluftkaminen der beiden Motorcontainer der ungestörte Abtransport der Abgase in die freie Luftströmung nicht mehr gegeben. Diese lägen dann innerhalb der überschlägig nach VDI 3781-Blatt 4 berechneten Rezirkulationszone, die eine Ausdehnung von ca. 14 m hat. Daher kann dem jetzigen Aufstellort des Wasserpufferspeichers nicht zugestimmt werden. Zur Lösung des Problems bestehen nachfolgende Möglichkeiten:

- Eine Verlagerung des Pufferspeichers in eine Entfernung von > 14 m zu jedem Abluftkamin auf der Anlage,
- eine Erhöhung der Abluftkamine der Container, so dass ein ungestörter Abtransport der Abgase wieder möglich ist. Hier wäre jeweils eine Höhe von 14,3 m über Geländeoberkante erforderlich.

Natürlich besteht auch die Möglichkeit, eine Überprüfung dieses von uns überschlägig berechneten Abstands bzw. der erforderlichen Kaminhöhen in einem Luftreinigungsgutachten durch ein nach § 29 b bekanntgegebenes Gutachterbüro zu veranlassen und uns mit evtl. anderslautendem Ergebnis vorzulegen.

Es ist entweder eine geänderte Planfassung mit den von uns geforderten Abständen bzw. eingetragenen Kaminhöhen vorzulegen (Achtung, dann auch Änderung in den Festsetzungen erforderlich – Ziffer 3.4) oder das o.g. Luftreinigungsgutachten zur Prüfung vorzulegen."

Abwägungsvorschlag:

Seitens des Betreibers ist eine Erhöhung der Abluftkamine der beiden Motorcontainer auf die geforderte Höhe vorgesehen.

Auswirkungen auf die Planung:

Die erforderlichen Änderungen werden in den Planunterlagen (Plan und Text) berücksichtigt. Der zusätzliche Motorcontainer wird im Plan ergänzt.

Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde

„Die bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Streuobstwiese hätte spätestens mit dem Bau des Austragshauses umgesetzt werden müssen, was aber bis heute nur teilweise geschehen ist. Ebenso wurde die westlich der landwirtschaftlichen Halle festgesetzte private Grünfläche, die gem. Festsetzung 9.1 der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu 75% mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen gewesen wäre, hinsichtlich der Bepflanzung nicht umgesetzt. Hier befindet sich lediglich Grünland, das in Teilen zur Hühnerhaltung genutzt wird.

Im aktuellen Luftbild vom 30.08.2024 ist dies deutlich zu erkennen.

Beide Festsetzungen (9.1 und 9.4, Fläche 3) sind auch in der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes enthalten. Die Gemeinde wird daher gebeten, die Umsetzung der im gemeindlichen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen einzufordern."

Abwägungsvorschlag:

Der Betreiber hat dem Landratsamt (Frau Hein) gegenüber angekündigt die Festsetzungen aus der 1. Änderung umzusetzen.

Auswirkungen auf die Planung:

Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis für alle Abwägungsvorschläge:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt den Planfertiger die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Der dann vorliegende Entwurf in der Fassung vom 12.02.2025 ist erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Stellungnahmen können dann nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Der Anlagenbetreiber ist von der Verwaltung aufzufordern, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche festgesetzte Streuobstwiese und die festgesetzte Bepflanzung westlich der landwirtschaftlichen Halle zeitnah (mit Beginn der Pflanzsaison im Frühjahr 2025) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 707/44 Gemkg. Weichs, Bgm.-Reindl-Str. 7 in Weichs
--------------	--

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/44 Gemkg. Weichs, Bgm.-Reindl-Str. 7 in Weichs, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Doppelgarage beantragt.

Das Einfamilienhaus (12,00 x 9,50 m) wird in E+I-Bauweise mit einem Pultdach mit 10° Dachneigung beantragt. Der First des Pultdaches befindet sich im Nordwesten des Wohnhauses. Im Nordwesten des Wohnhauses wird an der Grundstücksgrenze zur Bgm.-Hailer-Straße eine Doppelgarage (8,85 x 7,00 m) mit einem extensiv begrünten Flachdach beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhäuser Feld“. 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:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 5	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage (Standortänderung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/78 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 6 in Weichs
--------------	---

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird die Änderung des Standortes der zulässigen Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/78 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 6 in Weichs beantragt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhausener Feld“. Im Bebauungsplan ist die Doppelgarage im Nordosten des Grundstücks festgesetzt mit der Zufahrt von der Bgm.-Edelmann-Straße. Der Antragsteller möchte jedoch einen großen Garten im Osten des Grundstücks und aus diesem Grund die Garage im Süden vor dem Wohnhaus errichten, mit der Zufahrt von der Bgm.-Hailer-Straße.

Aus diesem Grund wird eine Befreiung vom Bebauungsplan für die Änderung des Garagenstandortes beantragt.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhausener Feld“. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Bauraumes, eine Grundflächenvergrößerung wird nicht beantragt.

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.

Der Eigentümer des östlichen Grundstücks erteilt seine Unterschrift nicht und behält sich somit das Klagerecht gegen die beantragte Befreiung vor. Nach Ansicht der Verwaltung werden durch die Standortänderung der Garage nachbarschützende Vorschriften nicht verletzt.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind der Ansicht, dass durch die Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sie städtebaulich vertretbar sind.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Befreiungen zur Standortänderung der Garage außerhalb eines Bauraumes zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 13.03.2025

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer