



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

| Sitzungsdatum | Beginn | Ende | Ort |
|------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|
| Donnerstag, 09.03.2023 | 19:00 Uhr | 20:00 Uhr | im Sitzungssaal des Rathauses |

Hinweis: Hier handelt es sich um einen Vorabbericht aus der öffentlichen Gemeinderats-sitzung, da eine Genehmigung der Niederschrift erst in der kommenden Sitzung durch den Gemeinderat erteilt wird. Wir bitten um Verständnis, dass aus Datenschutzgründen evtl. Passagen im Vergleich zum offiziellen Protokoll nicht enthalten sein könnten.

Anwesenheitsliste:

Mitglieder

Ebner, Stefan
Hechtl, Karina
Heisler, Alexander Fraktionsvorsitzender von
Bündnis 90/Die Grünen
Rapf, Günther
Seemüller, Martin
Stadler, Wolfgang Fraktionsvorsitzender der
SPD
Stang, Andrea

Vertreter

Burger, Brigitte

Vertretung für Herrn Wolfgang Stadler, da Herr
Stadler als 2. Bürgermeister die Sitzung leitet
Vertreter für Herrn Gerer

Schwappacher, Michael

Schriftführer

Schleicher, Thomas

Verwaltung

Stadelmann, Daniel

Abwesend und entschuldigt:



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 10.11.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 20.12.2022
- 4 Anfragen
- 5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr.:1522/2+1489/2, Gmk.:Kollbach, Münchner Straße 34+36
Vorlage: 3546/2023
- 6 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (Ersatzwohnhaus) an bestehendes Wohngebäude und Errichtung einer Doppelgarage, auf Fl.Nr.: 1540/3, Gmk.: Kollbach, Waldstraße
Vorlage: 3556/2023
- 7 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind
- 8 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden



eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Keine

2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 10.11.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist

TOP 4 Sanierung Rathausdachau; Vergabe Leistung Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag über die Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten an die Firma Achter auch Aichach.

TOP 5 Umgestaltung der Bushaltestelle an der Ziegeleistraße mit Neubau einer Haltestelle Für den Gelenkbus; Vergabe des Auftrags

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Firma Richard Schulz Tiefbau GmbH gemäß dem Angebot vom 07.11.2022 mit dem Neubau einer barrierefreien Bushaltestelle an der Ziegeleistraße.

TOP 6 Laufende jährliche Straßenreparaturen im Gemeindegebiet; Verlängerung des Auftrags an die Firma Schulz für 2023

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Verlängerung des Auftrags für die laufenden jährlichen Straßenreparaturen an die Firma Richard Schulz GmbH, Dachau für das Jahr 2023 zu. Grundlage ist das Angebot vom 13.02.2018 und das Schreiben vom 24.10.2022 der Firma Schulz.

TOP 7 Lüftung Grundschule (Altbau); Vergabe

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für die VE Lüftungsanlage an die Firma Schina- beck aus 93449 Waldmünchen.



zur Kenntnis genommen

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 20.12.2022

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.
Es ergehen hierzu keine Einwände.
Die Niederschrift wird genehmigt.
angenommen

Ja 9 Nein 0

4 Anfragen

Herr Rapf fragt an, ob man nicht die Straßenbeleuchtung vom Westring zum neuen Feuerwehrhaus ergänzen/verbessern könnte, z.B.: mittels Solar-Straßenlampen oder gewöhnlichen Straßenlampen. Seine Begründung dafür ist, dass die Jugendlichen der Jugendfeuerwehr, die über den Westring zum neuen Feuerwehrhaus gehen, sich auf einem unbeleuchteten Straßenzug/Verkehrsbereich befinden. Eine Ausleuchtung dieser Wegstrecke würde eine gewisse Sicherheit geben.

Antwort Herr Stadler: Die Verwaltung wird dies prüfen.

5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr.:1522/2+1489/2, Gmk.:Kollbach, Münchner Straße 34+36

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr.:1522/2+1489/2, Gmk.: Petershausen, ist am 30.01.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Auf dem Grundstück mit oben genannter Fl.Nr. befindet sich bereits Wohnbebauung. Ein zweigeschoßiges Wohngebäude (EG+OG), mit einem eingeschößigen Anbau, sowie einer Garage und einem Geräteschuppen.

Fragestellung zum Vorbescheid:



Ist auf dem Grundstück Flurnr. 1522/2, Gemarkung Kollbach,

eine Bebauung mit einem Wohnhaus (event. Doppelhaus) in Erd-, Ober-, und Dachgeschoß, den Abmessungen 8m x 16m

und einem Wohnhaus in Erd-, Ober-, und Dachgeschoß, den Abmessungen 7,25 x 13,0m, (Abstandsflächenübernahme auf Flurnr. 1489/2 = im Besitz Antragstellerin)

beide jeweils mit einer Wandhöhe von 6,25m und einer Firsthöhe von 9,25m bauplanungsrechtlich zulässig?

Ein Bauen im Außenbereich ist nur zulässig, wenn es den Bestimmungen des § 35 BauGB entspricht.

In diesem Fall, ins Besondere § 35 Abs.4, Satz 2 BauGB.

4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

...

2.

die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,

c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

Das Einvernehmen kann grundsätzlich nicht erteilt werden, da öffentliche Belange entgegenstehen. Hier, die Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Wenn das Bauvorhaben jedoch den Bestimmungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB entspricht, kann das Einvernehmen dennoch erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu der geplanten Bebauung wie in der Fragestellung zum Vorbescheid beschrieben (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB). Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind zu erfüllen und dem Landratsamt Dachau nachzuweisen.



Kosten für erforderliche Änderungen im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Bordsteinabsenkungen, Versetzung von Schaltschränken und Straßenbeleuchtungsmasten, sowie die Verlegung der zugehörigen Anschlüsse) sind von den Antragstellern zu entrichten.

angenommen

Ja 7 Nein 2

6 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (Ersatzwohnhaus) an bestehendes Wohngebäude und Errichtung einer Doppelgarage, auf Fl.Nr.: 1540/3, Gmk.: Kollbach, Waldstraße

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (Ersatzwohnhaus) an bestehendes Wohngebäude und Errichtung einer Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1540/3, Gmk. Kollbach, ist am 24.02.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (Dorfgebiet) (Wohngebäude) und zum Teil auch im Außenbereich (Garage) und ist somit nach § 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr beabsichtigt das bestehende Wohngebäude auf vor genanntem Grundstück zu beseitigen und als Ersatzwohnhaus eine Doppelhaushälfte „profilgleich“ an das bestehende Wohngebäude „Waldstr. 10“ zu errichten.

Durch den Zusammenbau bei der Dachfläche tritt das Haus als eine Einheit (Doppelhaus) in Erscheinung.

Ebenso möchte er im südlichen Teil desselben Grundstückes eine Doppelgarage für zwei PKW-Stellplätze herstellen.

Die Zufahrt ist von der Waldstraße geplant (Vorgabe der Gemeinde Petershausen), da die südliche Verkehrsfläche nur als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen ist.

Folgende Fragen werden im Antrag gestellt:

1. Ist die Errichtung des neu geplanten Wohngebäudes als Ersatzbau wie in den Planunterlagen dargestellt, ausgeführt als Doppelhaushälfte profilgleich zum bestehenden Wohngebäude (Waldstraße 10) so möglich?

Das geplante Gebäude incl. Bestand, hat die Grundmaße von 18,465 m x 9,50 m und somit eine Grundfläche von 175,42 m². Die Wandhöhe wird mit +3,25 OKFFB angegeben. Firsthöhe mit +8,568 OKFFB.

Das Referenzgebäude, Waldstr. 9 hat eine Grundfläche von ca. 10,50 m x 17,80 m und somit eine Grundfläche von ca. 187,00 m². Die Wandhöhe beträgt ca. 6,50 m und die Firsthöhe ca. 11,10 m.

Ein Nachweis zum „Leitungsrecht“ für Ent- und Versorgungsleitungen liegt den Antrag bei. Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist gesichert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu der geplanten Bebauung, wie in den Planunterlagen dargestellt, da es sich gem. § 34 BauGB, nach Art und Maß in die näher Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

angenommen

Ja: 8 Nein: 1



2. Ist die Errichtung der neu geplanten Doppelgarage wie in den Planunterlagen dargestellt so möglich?

Die in den Planunterlagen dargestellte Garage befindet sich im unbeplanten Außenbereich, und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Da, die geplante Garage sich im Außenbereich befindet, liegt hier eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, siehe § 35 Abs. 3, Punkt 1, BauGB, und kann somit nach Ansicht der Bauverwaltung, nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das Einvernehmen zu der Errichtung der neu geplanten Garage, da hier eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt (§ 35 Abs. 3, Punkt 1)

angenommen

Ja: 9 Nein: 0

3. Sind Geländeveränderungen – in unserem Fall Abgrabungen – stellenweise mit zu einer max. Höhe von ca. 1,20 m innerhalb des Grundstückes möglich?

Aus Sicht der Bauverwaltung kann der, wie im Plan zur Bauvoranfrage, dargestellten Geländeänderungen zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zu den geplanten Geländeänderungen, wie im Plan dargestellt.

angenommen

Ja: 9 Nein: 0

4. Ist es möglich für das gesamte Bauvorhaben das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 der BayBO anzuwenden?

Antrag auf Abweichung von „§ 2 Abstandsflächentiefe“ gemäß „§ 4 Abweichung“ der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Petershausen vom 28.01.2021

Der Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird vom Antragssteller wie folgt begründet:

Es wird beantragt hier das Abstandsflächenrecht der BayBO anzuwenden, welches eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H vorsieht.

Für den Nachbarn Flur Nr. 1540 verbessert sich die Situation durch den Neubau hinsichtlich des Abstandsflächenrechts.

Das geplante Grundstück ist im Bereich des geplanten Ersatzbaus eher schmal und die Anwendung des Abstandsflächensatzung der Gemeinde Petershausen würde zu einer Verringerung der Gebäudebreite um ca. 85 cm Richtung Westen führen. Richtung Norden könnte die Abstandsfläche in der dargestellten Planung unter Anwendung 0,8 H nicht eingehalten werden.

Mit anzuführen ist, dass das neu geplante Ersatzwohnhaus um ca. 2,0 m weiter östlich errichtet werden soll als das jetzige abzubrechende Bestandsgebäude Waldstraße 12, welches einen westlichen Grenzabstand von < 3,0 aufweist.

Laut § 4 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Petershausen, können Abweichungen nach Art. 63 BayBO zugelassen werden.

Auszug Art. 63 Abs.2 und 3 BayBO



(2) ¹Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. ²Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend; bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen.

(3) ¹Über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Abs. 1 und 2. ²Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

Von Seiten der Bauverwaltung kann einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung nicht zugestimmt werden, da nach Ansicht der Bauverwaltung keine ausreichenden Gründe für eine Abweichung vorliegen. Es besteht durchaus auch die Möglichkeit sich mit den Nachbarn auf eine Abstandsflächenübernahme zu verständigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das Einvernehmen zum Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung da dafür keine ausreichenden Gründe bestehen.

angenommen

Ja 8 Nein 1

7 Behandlung von Bauanträgen, die erst nach Versendung der Ladung eingegangen sind

Keine

8 Behandlung von Bauanträgen, die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

Keine



Um 20:00 Uhr schließt die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Thomas Schleicher
Schriftführer