



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Dienstag, 18.04.2023	19:00 Uhr	19:36 Uhr	im Sitzungssaal des Rathauses

Hinweis: Hier handelt es sich um einen Vorabbericht aus der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung, 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:

1. Bürgermeister

Fath, Marcel

Mitglieder

Ebner, Stefan

Heisler, Alexander Fraktionsvorsitzender von
Bündnis 90/Die Grünen

Rapf, Günther

Stadler, Wolfgang Fraktionsvorsitzender der
SPD

Stang, Andrea

Vertreter

Scherbaum, Margarete

Weber, Gerhard

Vertretung für Frau Hechtl

Vertretung für Herrn Gerer

Schriftführer

Schleicher, Thomas

Abwesend und entschuldigt:

Gerer, Josef

Hechtl, Karina

Seemüller, Martin

persönliche Gründe

persönliche Gründe

persönliche Gründe, ohne Vertretung



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 20.12.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2023
- 4 Anfragen
- 5 Bebauungsplan Kollbach "Schulstraße-West", 1. Änderung; Behandlung und Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung mit Behördenbeteiligung); Satzungsbeschluss
Vorlage: 3572/2023
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Erweiterung des Wohnraums im Balkonbereich, Fl.Nr. 1529/24, Gmk. Kollbach, Beim Wendelstein 6+8
Vorlage: 3579/2023
- 7 Bebauungsplan Nr. 41 "Ringstraße West"; Gemeinde Weichs; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB
Vorlage: 3578/2023



1. Bürgermeister Marcel Fath 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 20.12.2022, deren Geheimhaltung weggefallen ist

TOP 4 Straßensanierung Kirchstraße/Dr. Hörmann Straße Bauabschnitt 1; Ingenieurvertrag

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Honorarangebot des Ingenieurbüros ing München-West vom 01.12.2022 zur Sanierung der Kirchstraße im Bauabschnitt 1 für die Lph 1-3 und 5-8 zu.

TOP 5 Neubau Kinderhaus Mitterfeldstraße VE21 Landschaftsbau und Pflasterarbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag für die Vergabeeinheit 21 Landschaftsbau und Pflasterarbeiten an die Firma LaWeGa GmbH aus 86565 Gachenbach.

TOP 6 Neubau Feuerwehrhaus Petershausen; Nutzungsvertrag Grundwassermessstelle

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Nutzungsvertrag mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt München zu. Der 1. Bürgermeister wird beauftragt, den Vertrag zu schließen.

TOP 7 Neubau Feuerwehrhaus Petershausen; Vergabe VE71 Digitale Schließanlage

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag über die Digitale Schließanlage, Neubau Feuerwehrhaus Petershausen, an die Firma Bavaria Zeitsystem aus München.

zur Kenntnis genommen

3 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2023

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

angenommen

Ja 8 Nein 0



4 Anfragen

Herr Ebner fragt nach, ob die Übersicht über das Baubuch in einer der nächsten Sitzungen aktualisiert werden kann?

Herr Schleicher antwortet, dass die Unterlagen zur nächsten Sitzung vorbereitet werden.

Herr Stadler fragt nach, wann der Bebauungsplan Erweiterung Eheäcker behandelt wird?

Herr Fath antwortet, dass die Abstimmungen mit den Eigentümern noch laufen. Die Behandlung erfolgt schnellst möglich.

5 **Bebauungsplan Kollbach "Schulstraße-West", 1. Änderung; Behandlung und Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger nach § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung mit Behördenbeteiligung); Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 28.04.2022 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schulstraße-West" beschlossen. (Aufstellungsbeschluss).

In der Sitzung vom 20.12.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf gebilligt und beschlossen, dass die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen soll. Die auszulegende Fassung erhielt das Datum 20.12.2022.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 10.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten dieselbe Frist zur Abgabe einer Stellungnahme.

Folgende Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben:

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch ohne Einwände oder Änderungshinweise zur Planung.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Gemeinde Reichertshausen, geantwortet 13.02.2023- Regierung von Oberbayern, geantwortet 14.02.2023- Staatliches Bauamt Freising, geantwortet 20.02.2023- Gemeinde Vierkirchen, geantwortet 22.02.2023- Regionaler Planungsverband München, geantwortet 27.02.2023- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB, geantwortet 02.03.2023- Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastoralraumanalyse, geantwortet 09.03.2023- Gemeinde Hohenkammer, geantwortet 09.03.2023- Handwerkskammer für München und Oberbayern, geantwortet 17.03.2023 |
|--|

Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Landratsamt Dachau, FB Bauordnungsrecht- Landratsamt Dachau, FB Geoinformation- Landratsamt Dachau, FB Tiefbauamt- Landratsamt Dachau, FB Rechtliche Belange |
|---|



- Landratsamt Dachau, FB Planerische Belange
- Landratsamt Dachau FB Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Dachau FB Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Dachau kommunale Abfallwirtschaft
- Bayernwerk AG Netzservice
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- EGP – Eigenbetrieb Gemeinde Petershausen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Fahrenzhausen
- Gemeinde Jetzendorf
- Gemeinde Weichs
- DB Services Immobilien GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Behindertenbeauftragter der Gemeinde Petershausen
- Gemeinschaft der Körperbehinderten e. V.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorgebrachten Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Gemeinde Petershausen geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange öffentliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 8 Stimmen
Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

1 Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

1.1 Telekom Deutschland GmbH, geantwortet 06.03.2023

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019923 vom 03.12.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen wurde eine Ausbaureife Entscheidung auf FTTH (Glasfaser) getroffen, so dass wir unsere Planungen entsprechend vorangetrieben haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Eine Veränderung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 8 Stimmen
Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

1.2 Wasserwirtschaftsamt München, geantwortet am 17.03.2023

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------



Mit dem genannten Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, sofern die unten genannten Anmerkungen berücksichtigt und eingearbeitet werden.

1. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wegen der Hanglage mit wenig sickertfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, sind die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festzusetzen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaranzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.“

2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet empfiehlt sich die Übernahme folgenden Hinweises in die Bauleitplanung.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.) Dieser Hinweis ist bereits in der Begründung zum Urbebauungsplan, Kapitel 3.4 dargestellt und gilt unverändert weiter. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verändert nur die wenigen, in der Begründung zur 1. Änderung genannten Punkte auf Parzelle 1a; die sonstigen Inhalte des Urbebauungsplans bleiben und gelten fort. Deswegen wird dieser Hinweis nicht nochmal übernommen. Die festgesetzte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist 58 cm höher als der höchste Fahrbahnpunkt des Wendekreises möglich, sodass die Voraussetzungen für einen einfachen baulichen Schutz gegen Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen erfüllt sind.

Zu 2.) Es werden keine Altlasten im Geltungsbereich der 1. Änderung erwartet. Vorsorglich wird der Hinweis aus der Stellungnahme in die Hinweise durch Text übernommen.



deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

3. Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

4. Abwasserentsorgung

Das Abwasserbeseitigungskonzept kann nicht eindeutig aus dem Bebauungsplan erschlossen werden. Wir bitten die Gemeinde um eine ausführliche Darstellung ihrer geplanten Maßnahmen.

Der Punkt D.11.1 „Pufferung und Drosselung des Oberflächenwassers“ ist zudem gemäß dem Bescheid des Landratsamt Dachau „Niederschlagswasserbeseitigung Kollbach Bestand Baugebiet ‚Buchangerweg‘ und neues Baugebiet ‚Schulstraße West‘“ vom 09.09.2022 folgendermaßen anzupassen:

„[...] Die Ablaufdrosselung ist auf Parzel-

Zu 3.) Der Hinweis zum Vorsorgenden Bodenschutz wird in die Hinweise durch Text übernommen.

Zu 4.) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der neuen Straße „Lohbergweg“ wurde ein Regenwasserkanal errichtet. Das Niederschlagswasser wird nach einer dezentralen Pufferung und Drosselung darüber abgeleitet.

Da die Parzelle 6 nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt, erfolgt keine Änderung der Festsetzung D.11.1 zu der im Bescheid genehmigten Drosselmenge.



len 1a bis 5b mit 1,0 l/sec., auf Parzelle 6 mit 3,5 l/sec. vorzusehen. “	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Die Hinweise zu möglichen Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz werden ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 8 Stimmen Gegen den Beschluss: 0 Stimmen</p>	

1.3 Eisenbahn-Bundesamt, geantwortet am 28.02.2023	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße-West“ in der Gemeinde Petershausen nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 8 Stimmen Gegen den Beschluss: 0 Stimmen</p>	

1.4 Landratsamt Dachau FB Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, geantwortet 20.02.2023,	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>1. Allgemeines</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Kollbach, durch diese kann gesichert eine Staffel gestellt werden. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren Asbach mit einer Staffel und Petershausen mit einer Gruppe.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung:

3. Hilfsfristen

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiet Petershausen durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

4. Löschwasser

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

Zu 4.) Der nächstgelegene Hydrant befindet sich im Wendekreis unmittelbar vor der Parzelle 1a und verfügt über eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden. Ein weiterer Hydrant wurde in der neuen Kreuzung „Schulstraße-Lohbergweg“ errichtet. Damit sind der Erstzugriff für die Feuerwehr und die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt.



<p>Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.</p> <p>5. Flächen der Feuerwehr Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.</p> <p>6. Anleiterbare Stellen 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.</p> <p>7. Leitern der 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. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.</p>	<p>Zu 5.) Die Herstellung der Erschließungsstraße erfolgte nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.</p> <p>Zu 6. und 7.) Die traufseitige Wandhöhe bei Parzelle 1a beträgt maximal ca. 6,70 m über Gelände. Sollte im Dachgeschoss noch ein Zimmer errichtet werden, so dürfte die Brüstungshöhe von 8 m nicht überschritten werden. Für den zweiten Rettungsweg ist der Bauherr und sein Architekt verantwortlich. Auf dieses Thema wird bereits unter E.13.1 hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Feuerwehr im Brandfall am Wendekreis stehen kann, sodass nur ein kurzer Transportweg für das Tragen einer Leiter entstehen würde.</p>
---	---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis.
Der Löschwassernachweis wird in der Begründung festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 8 Stimmen
Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

2. Prüfung der Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme	Abwägung
keine	Kenntnisnahme

Beschluss:

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss: 8 Stimmen
Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 Kollbach „Schulstraße-West“ nach Beteiligung der Öffentlichkeit mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2023 bis 17.03.2023

- den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zuzustimmen;
- den Bebauungsplan entsprechend dem Entwurf vom 20.12.2022 gem. § 10 BauGB Abs. 1, Art. 81 BayBO sowie Art.3 Abs. 2 BayNatSchG mit den redaktionellen Änderungen der Einzelbeschlüsse als Satzung zu beschließen. Der Plan erhält das Fassungsdatum vom 18.04.2023. Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die dazugehörige Begründung sind Gegenstand dieses Beschlusses.
- beauftragt die Verwaltung die Satzung bekannt zu machen.

angenommen

Ja 8 Nein 0

6 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Erweiterung des Wohnraums im Balkonbereich, Fl.Nr. 1529/24, Gmk. Kollbach, Beim Wendelstein 6+8**Sachverhalt:**

Der Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses mit Erweiterung des Wohnraums im Balkonbereich auf der Fl.Nr. 1529/24, Gmk. Kollbach, ist am 04.04.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.



Das Bauvorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kollbach Nr. 2 beim Wendelstein“. Es ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der bisher als Balkon bzw. Terrasse genutzte Bereich beim Hauptgebäude, soll zu einem beheizten Wintergarten umgebaut werden. Ebenso soll bei der Sanierung ein Vollwärmeschutz an der Gebäudehülle angebracht werden.

Die erforderlichen 3 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (s. Grundriss EG).

Die Erschließung für Wasser, Abwasser und ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz sind gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Ein zusätzlich notwendiger Objektschutz ist durch den Bauwerber selbst bereitzustellen.

Dem Bauantrag liegen auch zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bei, die sich auf das bestehende Gebäude beziehen.

Im ersten Antrag auf Befreiung soll von der Festsetzung der Baugrenze befreit werden (A Festsetzung 5: In diesem Verfahren festzusetzende Baugrenze), da die Garage mit darüberliegendem Wohnraum, abweichend von der Genehmigung 1968/69, nur mit einem Abstand von 4,495m errichtet wurde. Der im Bebauungsplan geforderte Abstand beträgt 5 m.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Begründung des Antragstellers ist:

Der ursprüngliche Bauantrag aus dem Jahr 1968 (Tekturantrag 1969) wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes (1972) eingereicht und umgesetzt. Der vormalige Eigentümer hat sich bei der Umsetzung nicht an den genehmigten Plan gehalten. Dieser hat einen Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße "Beim Wendelstein" vorgesehen. In diesem Bauantrag wird lediglich der Wohnraum im Balkonbereich erweitert und der Garagenbau bleibt unverändert.

Im Sinne des §31 BauGB werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Befreiung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der geforderte Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen beträgt nach § 2, Abs. 1, Satz 1, GaStellV, 3 m.

Im zweiten Antrag auf Befreiung soll von der Festsetzung der Baugrenze befreit werden (A Festsetzung 5: In diesem Verfahren festzusetzende Baugrenze), da der Anbau mit Kellerschwimmbad und erdgeschossiger Terrasse mit Nebenräumen, abweichend von der Genehmigung 1968/69, nur mit einem Abstand von ca. 2,5 m errichtet wurde.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Begründung des Antragstellers ist:



Im Bauantrag von 1968 und der Tekturplanung im Jahr 1969 hatte der Anbau an der nordöstlichen Gebäudekante einen Abstand von 2,5 m und an der südwestlichen Kante einen Abstand von 3,5 m. Die vorhandenen Pläne (siehe Anhang) sind widersprüchlich. Im Lageplan ist der Baukörper nicht parallel zur Straße "Beim Wendelstein", im EG Grundriss ist der Baukörper jedoch parallel zur Straße aber der Winkel zur Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 1529/17 ist deutlich größer 90°. Tatsächlich ist der Winkel aber nur 90,39°. Dadurch ist der Grenzabstand durchgehend nur 2,5 m. Im Zuge dieses Antrages wird aus dem Schwimmbad (Aufenthaltsraum) ein Abstellraum.

Im Sinne des §31 BauGB werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Befreiung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung nicht zugestimmt werden, da die Abweichung die Würdigung nachbarlicher Interessen nicht berücksichtigt (Überschreitung der Abstandsfläche).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Sanierung eines Einfamilienhauses mit Erweiterung des Wohnraums im Balkonbereich, auf der Fl.Nr. 1529/24, Gmk. Kollbach, Beim Wendelstein 6+8, vom 04.04.2023 gem. § 30 BauGB. Den Befreiungen und der Abweichung wird zugestimmt.

angenommen

Ja 8 Nein 0

7 Bebauungsplan Nr. 41 "Ringstraße West"; Gemeinde Weichs; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Weichs hat in seiner Sitzung am 18.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Umgriff liegt im Südosten der Ortslage Weichs, westlich der Ringstraße, zwischen der Schloßstraße im Süden und der Frühlingsstraße im Norden. Er umfasst die Fl.Nrn. 67, 67/3, 67/6, 67/8, 67/9, 580, 580/9 und 575/15, Gmk. Weichs.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“ ist eine wohnbauliche Neuordnung einer über den Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 3 bereits planungsrechtlich als Wohnbaufläche gesicherten, aber in den letzten Jahrzehnten nicht realisierten Innerortsfläche im Südosten der Ortslage Weichs. Auf dem überplanten Areal westlich der Ringstraße und nördlich der Schloßstraße soll eine angemessene wohnbauliche Nachverdichtung angestrebt werden. Zudem sollen die teilweise nicht mehr zeitgemäßen Vorgaben der rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 3 an moderne Anforderungen des Wohnungsbaues angepasst werden. Mit der Schaffung eines möglichst gemischten Angebotes an Wohnraum für Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, soll den verschiedensten Anforderungen und Anfragen nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Peterhausen erhebt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ringstraße West“, Gemeinde Weichs, keine Einwände.

angenommen

Ja 8 Nein 0

Um 19:36 Uhr schließt 1. Bürgermeister Marcel Fath die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Marcel Fath
1. Bürgermeister

Thomas Schleicher
Schriftführer