



Öffentliche Bau- und Umweltausschusssitzung vom 12.09.2019

1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:30 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

1.1 Grundschule Anbau

Die Rohbauarbeiten an der Grundschule haben sich über den Sommer gut entwickelt. Die Baumeisterarbeiten werden bis ca. Ende September 2019 abgeschlossen sein. Durch das Vorziehen einiger Gewerke wird versucht, zeitliche Einbußen auszugleichen.

1.2 Rasenspielfeld Grundschule

Der Rasen ist leider noch nicht komplett angewachsen, so dass eine Nutzung erst im Frühjahr sinnvoll ist. Die Schulleitung ist in das Vorgehen miteinbezogen.

1.3 Bahnhofsgaststätte

Die Planungsunterlagen sind mangelhaft, so dass eine Ausführung momentan nicht möglich ist. Eine gerichtliche Auseinandersetzung zwischen den Parteien ist im Gange.

2 Bauantrag zur Erweiterung vorhandenes Feuerwehrhaus auf der Fl.Nr.206/9; Gmk. Obermarbach

Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Erweiterung vorhandenes Feuerwehrhaus auf der Fl.Nr. 206/9, Gmk. Obermarbach, ist am 29.08.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Obermarbach I und ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bereich ist als WA ausgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Geplant ist die Errichtung eines Anbaues im Bereich Zufahrt Fahrzeughalle, um die Stellfläche für das Einsatzfahrzeug zu vergrößern.

Der Anbau wird 0,90m auf 4,63 m Grundfläche und eine Höhe von 3,55 m haben.

Das Flachdach wird als Balkon mit umlaufendem Geländer geplant. Zugang über den Schulungsraum im DG.

Für die Ausführung als Flachdach wird eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt.

Bebauungsplan Obermarbach I, Festsetzung:

4.2.1 Dachform – Satteldach, DN 42° - 45°

7.2.1 Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur in naturroter Plattendeckung zulässig.

7.2.2 Untergeordnete Anbauten können auch mit Blechdeckung versehen werden.

Durch die Baumaßnahme wird keine Veränderung der Gruppenstärke verursacht. Im Fahrzeug können 6 Personen untergebracht werden. Auf dem Grundstück können lt. beiliegendem Plan vier Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit des Feuerwehrhauses und die direkte Wohnortnähe der Einsatzkräfte werden vier Stellplätze als ausreichend eingestuft.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Erweiterung des vorhandenen Feuerwehrhauses vom 29.08.2019. Der Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplanes Obermarbach I bzgl. der Dachform wird zugestimmt.

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 9 Nein 0

3 Antrag auf Neubau eines Schleuderbetonmastes inkl. Systemtechnik auf Fundamentplatte und Außenanlagen auf der Fl.Nr. 676, Gmk. Obermarbach

Sachverhalt:

Der Antrag auf Neubau eines Schleuderbetonmastes inklusive Systemtechnik auf einer Fundamentplatte und Außenanlagen auf der Fl.Nr. 676, Gmk. Obermarbach, ist am 15.07.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert, da die Errichtung des Masten der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dient.

Der Schleuderbetonmast soll eine Höhe von 29,90m haben. Die erste Plattform befindet sich in einer Höhe von 24 m und die zweite Plattform liegt in 27 m Höhe. An dem Bauvorhaben soll eine Gehölzpflanzung aus gebietsheimischen Arten (insgesamt 53 Stück) entstehen. Der umliegende Wildschutzzaun soll eine Höhe von 1,60m haben. Die Nutzfläche um den Mast herum wird als Schotterfläche mit den Maßen 5,50m x 7,50m ausgeführt.

Eine entsprechende Rückbau-Verpflichtungserklärung gem. § 35 Abs. 5 BauGB liegt dem Bauantrag bei.

Für die Antennen wird im weiteren Verlauf eine Standortbescheinigung bei der Bundesnetzagentur gestellt. Das Landratsamt als zuständige Behörde für Emissionen und Immissionen wird auch hier beteiligt.

Zwei Nachbarn des Vorhabens haben bereits Einsprüche formuliert. Diese werden an das Landratsamt weitergeleitet. Im Wesentlichen werden bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte vorgebracht. Das Landratsamt wird gebeten, die Nachbarn soweit möglich, zu beteiligen und die entsprechenden Briefe zu beantworten.

Dem Bauvorhaben stehen aus unserer Sicht keine öffentlichen Belange entgegen. Eine weitergehende Prüfung der öffentlichen Belange (z.B. Umweltschutz, Immissionsschutz) erfolgt durch das Landratsamt Dachau. Eine brandschutztechnische Beurteilung sowie ein landschaftspflegerischer Begleitplan liegen dem Bauantrag bei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Schleuderbetonmastes inklusive Systemtechnik auf einer Fundamentplatte und Außenanlagen auf der Fl.Nr. 676, Gmk. Obermarbach, vom 15.07.2019 gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Der Bauausschuss weist darauf hin, dass es Einwendungen aus der Nachbarschaft zu diesem Verfahren gibt. Die Einwendungen werden dem Verfahrensakt beigefügt. Der Bau- und Umweltausschuss bittet um deren Prüfung.

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 8 Nein 1

4 Tektur zum Bauantrag vom 16.05.2019 Aktenzeichen: 41/BV190387; Neubau einer Wohnanlage mit 9 Wohnungen 2 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 237/3, Gmk. Obermarbach, Hauptstr. 5

Sachverhalt:

Die Tektur zum Bauantrag Neubau einer Wohnanlage mit 9 Wohnungen, 2 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 237/3, Gmk. Obermarbach, Hauptstraße 5, ist am 02.08.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zu o.g. Bauantrag wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.06.2019 das Einvernehmen verweigert. Die Tektur sieht nun eine Verringerung der Kubatur vor.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Grundmaße der drei Gebäude betragen 10,00 m auf 15,00 m, wie im Vorbescheid des LRA Dachau 41/BV180155 gefordert.

First- und Wandhöhen werden in Bezugnahme auf OKFFB EG auch eingehalten, bis auf die Firsthöhe Mehrfamilienhaus. Da erfolgt eine Erhöhung um 0,05 m auf 9,00 m über OKFFB EG.

Wenn die Höhenmaße vom geplanten Geländeverlauf aus gemessen werden, ergibt sich eine Erhöhung um ca. 0,25 m der First- und Wandhöhen.

Firstrichtung und Dachneigung der geplanten Gebäude entspricht den Vorgaben des Vorbescheides.

Punkt 1.2 Vorbescheid legt fest:

Zulässig ist ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus als Gebäude "Erd- und Dachgeschoß (E+D)" und ein Mehrfamilienhaus als Gebäude "Erd-, Ober- und Dachgeschoß (E+1+D)".

Abweichend davon ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (5 WE und 4 WE) und eines Doppelhauses geplant.

Garagen- bzw. offene Stellplätze sind gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung von mindestens 48m³/Stunde nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Soweit eine darüber hinausgehende Löschwassermenge für den Objektschutz benötigt wird, so ist diese vom Bauherrn zu erbringen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Änderungsantrag vom 02.08.2019 zum Bauantrag vom 16.05.2019 Aktenzeichen: 41/BV190387; Neubau einer Wohnanlage mit 9 Wohnungen 2 Doppelhaushälften und einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 237/3, Gmk. Obermarbach, Hauptstr. 5.

Die Gebäude fügen sich trotz der Überschreitung der Vorgaben des Vorbescheides vom 24.10.2018 gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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.

5 Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf der Fl.Nr. 1432, Gmk. Petershausen, Lindach 1**Sachverhalt:**

Der Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf der Fl.Nr. 1432, Gmk. Petershausen, Lindach 1, ist am 02.08.2019 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht worden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die bestehende Trinkwasserversorgung von mindestens 48m³/Stunde nach DVGW W405 bereitgestellt werden. Soweit eine darüber hinausgehende Löschwassermenge für den Objektschutz benötigt wird, so ist diese vom Bauherrn zu erbringen. Ein Brandschutznachweis liegt den Unterlagen bei.

Geplant ist der Abbruch der bestehenden Lagerhalle mit Zwischenbauten mit einer Größe von ca. 936m². An dieser Stelle soll eine neue landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle mit den Maßen 25m x 50m (insgesamt 1250m²) errichtet werden. Die Wandhöhe soll 7,89m und die Traufhöhe 5,36m betragen. Die Firsthöhe liegt bei 13,72m und einer Dachneigung von 25°. Der Dachüberstand beträgt im Westen 5m und im Osten 1m.

Für das Bauvorhaben wird ein Antrag auf Abweichung gestellt. An zwei Stellen überdecken sich die Abstandsflächen mit zwei bisher bestehenden Gebäuden und deren Abstandsflächen. Bei H3 liegt die sich überdeckende Fläche bei 179,22m² und bei H4 bei 52,26m², was eine sich überdeckende Gesamtfläche von 231,48m² ergibt. Es bestehen hierbei keine Bedenken wegen Belichtung und Belüftung. Der Mindestabstand für die Gewährleistung des Brandschutzes von 5m ist eingehalten. Die Erreichbarkeit der Feuerwehr von allen Seiten ist gegeben. Ferner ist das Gebäude für wirksame Löscharbeiten gut zugänglich.

Dem Bauvorhaben stehen aus unserer Sicht keine öffentlichen Belange entgegen. Eine weitergehende Prüfung der öffentlichen Belange (z.B. Brandschutz, Immissionsschutz) erfolgt durch das Landratsamt Dachau. Der Brandschutz wird über einen vorhanden Löschteich gewährleistet. Die Feuerwehr wird im Verfahren beteiligt. Die ausreichende Erschließung ist gesichert. Der Neubau dient dem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf der Fl.Nr. 1432, Gmk. Petershausen, Lindach 1, vom 02.08.2019, gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der beantragten Abweichung zur Überdeckung der Abstandsflächen von insgesamt 231,48m² wird zugestimmt.

Bezüglich der Sicherung des Brandschutzes ist die Stellungnahme der Feuerwehr zu berücksichtigen.

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

angenommen

Ja 9 Nein 0

6 Sachlicher Teilflächennutzungsplan als 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenkammer "Konzentrationsflächen für Kies- und Sandabbau"; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenkammer hat am 21.03.2017 beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet Hohenkammer einen sachlichen Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Kies- und Sandabbau aufzustellen.

Abbauf Flächen für Kies und Sandvorkommen sind privilegierte Bauvorhaben nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Planungsanlass für diese 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebaulich notwendige Steuerung in der vorbereitenden Bauleitplanung, resultierend aus der stetigen Nachfrage nach Standorten für Kies- und Sandabbau. Der Kies und Sandabbau soll in der Gemeinde städtebaulich geordnet und entwickelt werden. Die Voruntersuchung und Alternativenprüfung wird in Form einer Potenzialabschätzung bezogen auf den Geltungsbereich der Gesamtgemeinde durchgeführt.

Die Gemeinde Hohenkammer verfolgt deshalb zum Thema Kies- und Sandabbau folgende Ziele:

- Städtebauliche und landschaftliche verträgliche Steuerung der Zulässigkeit von Kies- und Sandabbauf Flächen im Gebiet der Gemeinde Hohenkammer
- Die Ausweisung von potenziell geeigneten Konzentrationsflächen als positive Steuerung für Kies- und Sandabbauf Flächen im Gebiet der Gemeinde Hohenkammer

Hinweis: Ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbau von Kies und Sand auf der Fl.Nr. 671/2, Gmk. Hohenkammer, liegt dem Landratsamt Freising seit 25.08.2015 vor. Es sind mittlerweile alle nötigen Stellungnahmen sowie das Einvernehmen der Gemeinde Hohenkammer eingegangen. Ein positiver Bescheid wird für den Antrag vom Landratsamt Freising in Aussicht gestellt. Die Antragsfläche überdeckt sich teilweise mit der Konzentrationsfläche 2 und wird in diese integriert. Der Kriterienkatalog wird nicht auf die Antragsfläche angewendet, da sich die Fläche bereits im Genehmigungsprozess befindet (siehe Karte Seite 7 Umweltbericht).

Die Gemeinde befürchtet eine starke Verschmutzung der Kreisstraße, da die Abfahrt der LKW's nicht zwingend nur über die B13 erfolgen muss bzw. wird. Die Wohnbebauung ist durch die ausgehende Lärmbelastung der LKW's wie auch den Maschinen im Kies- und Sandabbaugebiet zu schützen, die Werte für die jeweiligen Gebietsarten sind zwingend einzuhalten.

Darüber hinaus ist eine Belastung durch Staub möglich, die Richtwerte der TA Luft sind auch hier zu prüfen und einzuhalten. Die auftretenden Erschütterungen sind gutachterlich zu prüfen, die naheliegende Wohnbebauung darf durch den Abbau von Kies und Sand nicht gestört oder sogar beeinträchtigt sein.

Zudem sollten die eingesetzten Maschinen und Geräte dem Stand der Technik entsprechen.

Die Gemeinde Petershausen wird in diesem Verfahren als Behörde (Nachbargemeinde) beteiligt, der Einwand der Gemeinde wird im Verfahren abgewogen und die Planung ggf. angepasst. Momentan besteht kein Verwaltungsakt gegen den Rechtsmittel eingelegt werden können. Eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen und eine rechtliche Beratung sind hilfreich und werden von der Verwaltung vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass der Planung nicht zugestimmt wird und folgende Einwände vorgebracht werden:

- Die erwartete Verschmutzung der anliegenden Kreisstraße wird bzgl. Verkehrssicherheit als äußerst kritisch bewertet
- Die zu erwartende Lärmbelastung wird als unzumutbar eingestuft. Hier sind die Emissionsgrenzwerte der anliegenden allgemeinen Wohngebiete und Dorfgebiete zwingend einzuhalten
- Eine Belastung durch Staub für die anliegenden Wohngebiete ist auszuschließen
- Beeinträchtigungen und Erschütterungen der anliegenden Wohngebiete sind auszuschließen

Die Verwaltung wird beauftragt eine rechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt bzgl. des weiteren Vorgehens und grundsätzlich möglicher Rechtsmittel durchführen zu lassen und den Bau- und Umweltausschuss darüber in Kenntnis zu setzen.

angenommen

Ja 9 Nein 0

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

1. Tektur auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Schuppen
Flurnummer 96/30, Gemarkung Petershausen, Frühlingstraße
Der Antrag wurde am 01.04.2019 eingereicht
Die Bearbeitung durch das Bauamt erfolgte am 02.04.2019
2. Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung
Flurnummer 136, Gemarkung Kollbach, Weinbergstraße 1
Der Antrag wurde am 27.03.2019 eingereicht
Die Bearbeitung durch das Bauamt erfolgte am 09.04.2019
3. Antrag auf Errichtung eines vorgestellten Treppenhauses und Umnutzung des Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus
Flurnummer 936/1, Gemarkung Petershausen, Bahnhofstraße 28
Der Antrag wurde am 09.04.2019 eingereicht
Die Bearbeitung durch das Bauamt erfolgte am 29.04.2019
4. Ablehnung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer erhöhten blickdichten Einfriedung auf der Hauptterrasse
Flurnummer 1700/49, Gemarkung Kollbach, Über der Glonn 32
Der Antrag wurde am 08.04.2019 eingereicht
Die Bearbeitung durch das Bauamt erfolgte am 06.05.2019
5. Antrag auf Einfriedung einer Ausgleichsfläche sowie eines Regenrückhaltebeckens
Flurnummer 194/3, Gemarkung Petershausen, Talstraße
Der Antrag wurde am 03.06.2019 eingereicht
Die Bearbeitung durch das Bauamt erfolgte am 04.06.2019
6. Antrag auf Balkonanbau mit Außentreppe an das bestehendes Wohnhaus
Flurnummer 12, Gemarkung Petershausen, Kirchstraße 26
Der Antrag wurde am 26.06.2019 eingereicht
Die Bearbeitung durch das Bauamt erfolgte am 23.07.2019

zur Kenntnis genommen

9 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 24.07.2019

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern zugestellt.

Es ergehen hierzu keine Einwände.

Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 9 Nein 0

10 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 06.06.2019, deren Geheimhaltung weggefallen ist

**TOP 3 Rückbau Bestandsgebäude, Fl.Nr. 23 und 24, Gmk. Kollbach, Schulstr. 4;
Vergabe Leistung Abbrucharbeiten Nachtrag 2**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem bereits vergebenen Auftrag nachträglich zu.

**TOP 4 Erweiterung der Grundschule Petershausen;
Vergabe Leistung Sanitäranlagen**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt den Auftrag über die Sanitäranlagen an die Firma Vitus Hermann Haustechnik GmbH aus Dachau.

**TOP 5 Verkehrliche Erschließung EDEKA und Kindergarten;
Ingenieurvertrag**

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt das Ingenieurbüro Dippold & Gerold mit der Planung der verkehrlichen Erschließung Edeka und Kindergarten gemäß dem Honorarangebot vom 19.07.2018, Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, einen entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.

zur Kenntnis genommen

11 Sonstiges und Anregungen

Frau Weißner fragt an, ob im neuen Baugebiet Asbach ein Funkmast geplant ist.

Herr Fath antwortet, der Gemeinde ist keine Planung seitens der Telekom oder anderer Anbieter bekannt.