



GEMEINDE WEICHS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bezeichnung	2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 08.07.2026
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:28 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Bürgersaal 1. Stock im Sport- und Bürgerhaus Weichs

Zuhörer: 12

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Jochen Reiner	
--------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Mathias Hermann	
Herr Andreas Lamprecht	
Frau Leonie Nefzger	
Herr Robert Neisser	
Herr Reinhard Schmutz	
Frau Catarina Silva Ruther	
Herr Thomas Stiefelmayer	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.06.2026 - öffentlicher Teil
2. Bebauungsplans Nr. 43 "Waldstraße" im Ortsteil Aufhausen; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 806/11 Gemkg. Weichs, Pfr.-Niederhuber-Str. 29a in Weichs
4. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung auf Errichtung einer Gewerbehalle zum gewerblichen Handel mit Nutzfahrzeugen auf Fl.Nr. 618/11 Gemkg. Weichs, Georg-Seyfang-Str. 8 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.06.2026 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.06.2026.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.06.2026 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Bebauungsplans Nr. 43 "Waldstraße" im Ortsteil Aufhausen; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Waldstraße“ für das Flurstück Fl-Nr. 1404 im Ortsteil Aufhausen beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Waldstraße“ Fl-Nr. 1404 im Ortsteil Aufhausen beabsichtigt die Gemeinde weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Das überplante Flurstück schließt südlich und westlich an vorhandene Wohnnutzungen an. Mit dem Bebauungsplan können zwei weitere Baugrundstücke für Einzelhäuser sowie zwei Baugrundstücke für eine Doppelhausnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der von Brugger Landschaftsarchitekten aus Aichach ausgearbeitete Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.11.2025 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte vom **27.04.2026 bis 29.05.2026** und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am **24.04.2026 bis 29.05.2026**.

Von Herrn Brugger, welcher in der Sitzung anwesend ist, werden die Stellungnahmen und die Abwägungs- und Beschlussvorschläge vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan werden in diesem Beschluss behandelt.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

Von Privatpersonen ging eine gemeinsame Stellungnahme ein.

Ohne Anregungen gingen folgende Stellungnahmen ein:

Markt Markt Indersdorf	30.04.2026
Gemeinde Vierkirchen	27.04.2026
Behindertenbeauftragte	29.04.2026

Folgende Stellungnahmen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes behandelt:

Regierung von Oberbayern	Höher Landesplanungsbehörde	13.05.2026
--------------------------	-----------------------------	------------

Folgende Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

Landratsamt Dachau	Wohnbau	26.05.2026
Landratsamt Dachau	Rechtliche Belange	22.05.2026
Landratsamt Dachau	Umweltrecht	19.05.2026
Landratsamt Dachau	Technischer Umweltschutz	20.05.2026
Landratsamt Dachau	Kommunale Abfallwirtschaft	15.05.2026
Landratsamt Dachau	Untere Naturschutzbehörde	29.05.2026
Landratsamt Dachau	Brandschutzdienststelle	07.05.2026
Wasserwirtschaftsamt München		04.05.2026
Energienetze Bayern		29.04.2026
Deutsche Telekom Technik GmbH		03.06.2026
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck		27.05.2026
Bund Naturschutz, Ortsgruppe Weichs		25.05.2026

Privatpersonen**Anwohner Waldstraße**

Gegen die geplante Umwidmung des Grundstücks 1404 möchten wir folgende Einwände vorbringen:

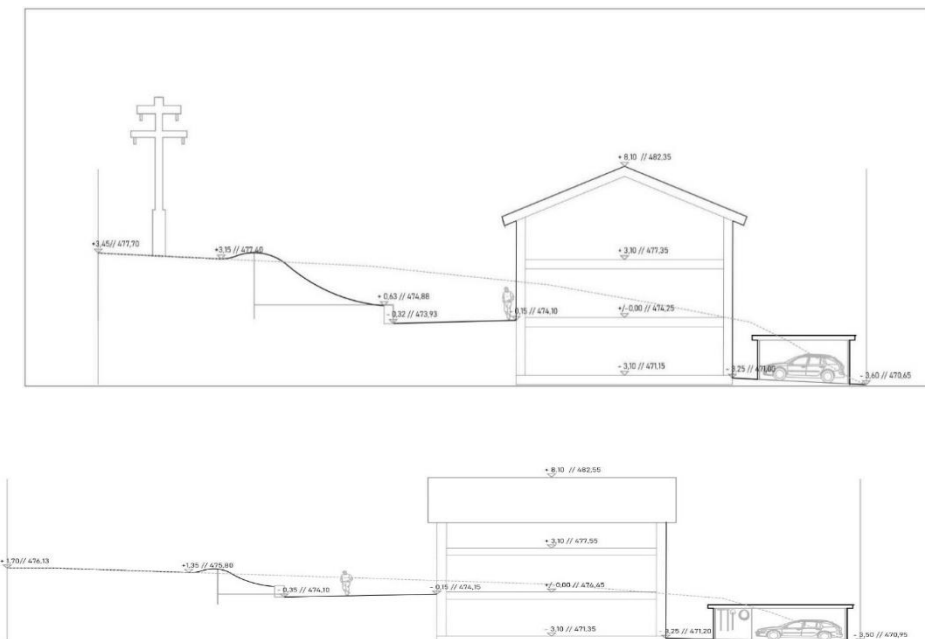
1. unwiderrufliche Zerstörung des Lebensraumes von Insekten, Vögeln und Wildtieren. Da die Wiese seit Jahren zur Heugewinnung genutzt wird.
2. unverhältnismäßig hohe Erdbewegungen durch Abtragung des Hanggrundstücks.
3. Gefährdung des angrenzenden und der gegenüberliegenden Grundstücke durch Erdbewegung und Hangwasser – Überschwemmungsgefahr bei Starkregen (Hochwassergebiet gegenüber)

Wir bitten Sie, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten und vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Abwägung:

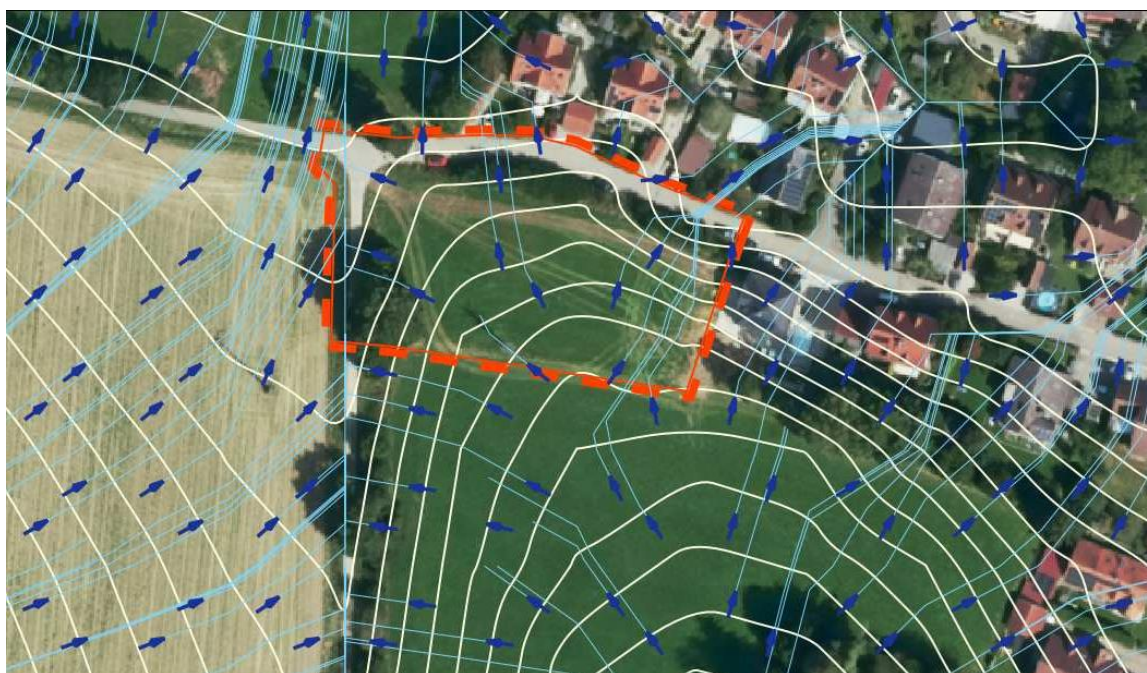
1. Die mit dem Bebauungsplan eintretenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der südlich der Waldstraße angrenzenden Wiese werden mit der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Ausgleichsfläche kompensiert.
2. Es ist zutreffend, dass infolge der Hangsituation bei der Umsetzung entsprechende Erdmassen bewegt werden müssen. Die auf der Höhe der Waldstraße entstehenden Ge-

schosse dienen ausschließlich als Kellergeschoss. Wird ein Gebäude in ebener Lage mit Keller errichtet, können sich vergleichbare Erdmassenbewegungen ergeben. Die nachfolgenden Schnitte - diese sind in der in der Begründung bereits enthalten - zeigen die Situation auf.



3. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann wild abfließendes Oberflächenwasser aktuell teilweise über die bebauten Grundstücke nördlich der Waldstraße in Richtung Ebersbach ablaufen, wobei der überwiegende Anteil westlich der Wohngebäude abfließen wird. Die nachfolgende Grafik – auch diese ist den Unterlagen des Bebauungsplanes bereits beigelegt – zeigt die derzeitige Situation mit den Fließwegen von Oberflächenwasser auf.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Situation und setzt südlich der künftigen Gebäude eine Fläche für den Wasserabfluss fest. Mit den dort bereits vorgesehenen Mulden/Wall-System kann wild abfließendes Oberflächenwasser kontrolliert um die bestehende wie auch künftige Bebauung abgeleitet werden.



Zwischenzeitlich liegt für das Gebiet das Entwässerungskonzept vor.

Dies berücksichtigt neben der Versickerung von Niederschlagswasser auch wild abfließendes Oberflächenwasser – Grundlage ist ein 100-jährliches Niederschlagsereignis - aus dem südlich angrenzenden, relativ kleinen Einzugsgebiet. Nach den durchgeführten Berechnungen kann die vorgesehene Mulde südlich der künftigen Bebauung dieses Wasser schadlos ableiten.

Dies gilt auch für den Schutz der Unterlieger. Auch hier wurde ein 100-jährliches Niederschlagsereignis unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung angesetzt und ein Rückhaltevolumen von weniger als 100 m³ ermittelt. Dies kann mit einer Ausdehnung der bereits vorgesehen Mulde umgesetzt werden.

Insgesamt erfolgt mit der künftigen Bebauung eine geordnete Ableitung von Niederschlagswasser. Dadurch profitieren auch die Unterlieger an der Waldstraße.

Die Inhalte des Entwässerungskonzeptes vom Mai 2026 fließen in den Bebauungsplan ein. Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan beigelegt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Silva Ruther erkundigt sich, warum im Umweltbericht keine Aussagen zur Wiese gemacht werden, welche durch die Baumaßnahme vernichtet wird.

Herr Brugger erklärt, dass für diese Versiegelung ein ökologischer Ausgleich erfolgt. Die im Verfahren beteiligte untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau hat keine Stellungnahme zur Wiese vorgebracht.

Bau- und Umweltausschussmitglied Silva Ruther erkundigt sich weiter, warum die Hecke nicht erhalten werden kann. Ein Erhalt ist offensichtlich nicht in Erwägung gezogen worden, in der Begründung hat sie keine Aussage zum Erhalt gefunden.

Herr Brugger teilt zu dieser Frage mit, dass hierzu noch eine Aussage im Umweltbericht getroffen wird. Wenn, wie von der Gemeinde gewünscht, hier eine Bebauung ausgewiesen werden soll, ist ein Erhalt der Hecke nicht möglich.

Bau- und Umweltausschussmitglied Silva Ruther bemängelt die unverhältnismäßig großen Erdbewegungen, welche im Hang erforderlich sind. Auch hierzu hat sie keine Aussagen in der Begründung gefunden. Aufgrund der vielen zu erwartenden Baufahrzeuge in der Bauphase für die Wohngebäude, befürchtet sie eine Überlastung der Waldstraße und hierdurch massive Beschwerden durch die Anwohner.

Bürgermeister Reiner gibt zu bedenken, dass die Waldstraße eine ausreichende Breite hat. Eventuell werden in der Bauphase ein Parkverbot und eine halbseitige Sperre der Straße erforderlich, was in einer verkehrsrechtlichen Erlaubnis geregelt wird. Dies stellt bei jeder Baumaßnahme ein normales Prozedere dar und wird im Bauvollzug geregelt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser verweist darauf, dass Wohnraum geschaffen werden soll. Bei Baumaßnahmen sind immer Einschränkungen vorhanden. Die Waldstraße ist seiner Meinung nach eine sehr wenig befahrene Straße, die in diesem Bereich nur noch wenige Häuser erschließt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann stellt einen Vergleich zum Baugebiet Aufhauser Feld her. Auch hier haben Hausbaumaßnahmen von Grundeigentümern, welche später zum Bauen begonnen haben, die Eigentümer der bereits bezogenen Häuser behindern. Auch hier war gegenseitige Toleranz gefordert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bedenken zur Kenntnis und verweist auf die Inhalte des Bebauungsplanes sowie auf das aktuell erarbeitete Entwässerungskonzept.

In den Umweltbericht ist noch eine Aussage bezüglich des Heckenerhaltes aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

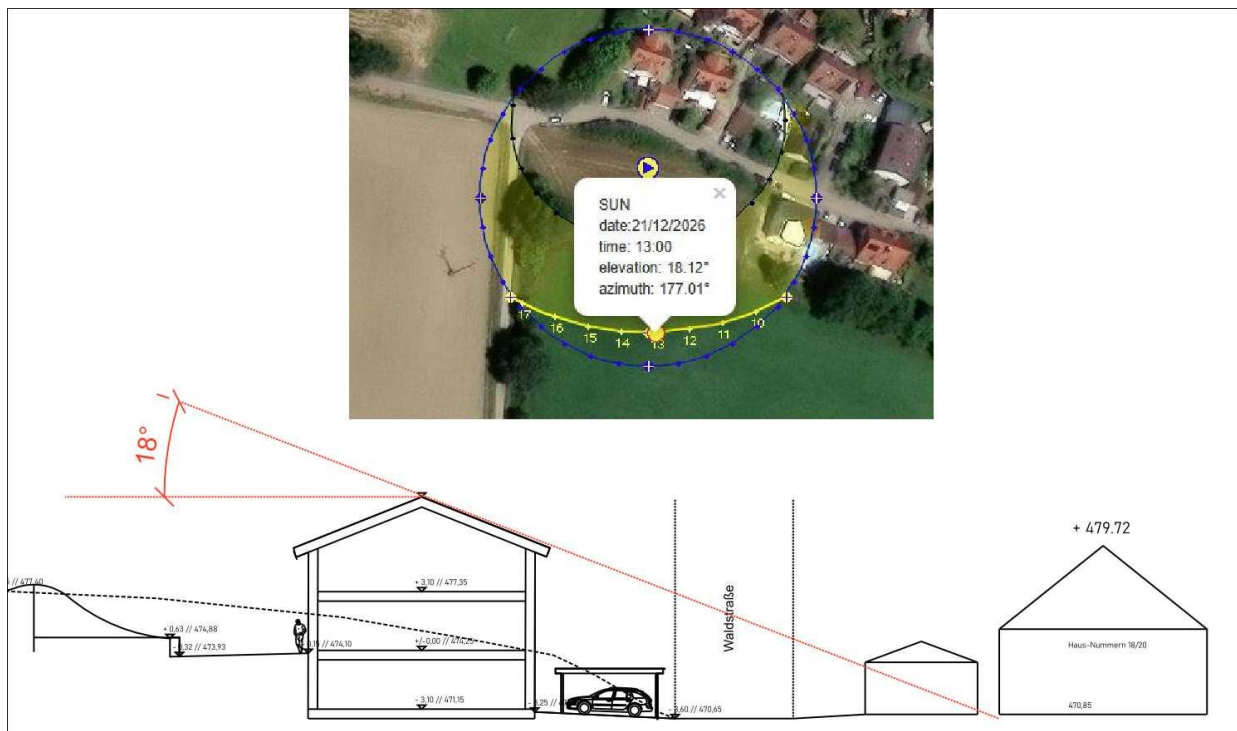
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1

Bürger zu Schattenwurf

In einem Schriftwechsel zwischen Bürgern und der Gemeinde vor der frühzeitigen Beteiligung wurde u.a. die Verschattung bestehender Wohngebäude durch die Neubebauung thematisiert.

Nachfolgender Schnitt zeigt den Sonnenstand am 21.12. um 13 Uhr bei Aufhausen mit der Dachausrichtung von West nach Ost. Der Abstand zwischen bestehenden und künftigen Gebäuden beträgt vorliegend mind. 20 m.

Selbst bei niedrigstem Sonnenstand im Jahr sind keine nachteiligen Verschattungen für die Gebäude nördlich der Waldstraße zu erwarten.



Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass durch die geplanten Wohngebäude keine Verschattung bei den gegenüberliegenden Gebäuden erfolgt. Eine Änderung im Bebauungsplanentwurf ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB**1. Landratsamt Dachau, Wohnbau vom 26.05.2026**

Die Stellungnahmen sind gegliedert in Einwendungen, die im Regelfall aufgrund gesetzlicher Regelungen in der Abwägung nicht überwunden werden können, sowie in Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen, die der Abwägung durch das jeweilige Gemeindegremium zugänglich sind.

Zweck der Stellungnahmen ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung zu verschaffen. Damit soll ein effektives und effizientes Planungsverfahren gewährleistet werden, eventuell vorhandene fachliche Mängel abgestellt und ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gesichert werden.

Sinn der Stellungnahmen ist die Beratung der Gemeinden. So soll zu einer guten Planung beigetragen werden, welche ggf. auch einer rechtlichen Überprüfung besser standhält. Damit wird auch erreicht, dass die Regelungen im Interesse der Bürger, insbesondere der Bauherren und Planer, eindeutiger formuliert sind.

Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass bei Unklarheiten oder weiterem Beratungsbedarf alle Fachabteilungen des Landratsamtes gerne zu Verfügung stehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

2. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 22.05.2026

Die Präambel sollte angepasst werden. Das BauGB, BayBO, BayGO und BayNatSchG haben sich in der Zwischenzeit geändert.

Beschluss:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 12.11.2025 gebilligt. Die Präambel wird bzgl. der zwischenzeitlich geänderten Rechtsgrundlagen im weiteren Verfahren aktualisiert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

3. Landratsamt Dachau, Umweltrecht vom 19.05.2026**Bodenschutz**

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamtsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gemäß § 10 Erforderlichkeit von Untersuchungen - Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

Wasserrecht

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach unserer Auffassung nicht ausreichend geregelt.

Das Baugrundgutachten sagt zur Versickerung von NSW unter Nr. 8.5 u.a. folgendes aus:

„Die gering verlehmt Kiese und Sande der Schicht 3 stellen in der Regel einen zur Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser geeigneten Untergrund dar. Die Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds sowie die möglichen Sickermengen sind abhängig von dessen Kornabstufung und Feinschichtung im umliegenden Versickerungsbereich und kann dementsprechend treffend nur durch Sickerversuche vor Ort festgestellt werden.

Für die Vordimensionierung von Versickerungseinrichtungen von Niederschlagswasser empfehlen wir ohne Berücksichtigung einer Verminderung der Schluckkapazität infolge Schwebstoffzusetzungen von mittleren Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s auszugehen.

Die Bereiche, in denen eine Versickerung stattfinden soll, sind im Zuge der weiteren Planungen gezielt auf deren Eignung hin zu überprüfen. Dies kann bedeuten, dass Bereiche mit ungünstigen Versickerungseigenschaften bis zur Erreichung von Bereichen mit günstigen Versickerungseigenschaften überbrückt werden müssen. Die Bemessung der Versickerung sollte nur auf der Grundlage von weiteren Erkundungen an den Versickerungsstellen (z.B. Gradiententiefpunkte, Neigungswechsel, gesonderte Versickerungsbereiche) durchgeführt werden. Nur so können die Anlagen zur Versickerung realistisch dimensioniert werden.“

In der Begründung des B-Plans heißt es unter Nr. 3.2:

„Zur Niederschlagsentwässerung des Gebietes, einschl. der Rückhaltung und schadlosem Ableiten von Oberflächenwasser aus den südlich anschließenden Flächen, wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses liegt derzeit noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren Teil des Bebauungsplanes.“

Der Umweltbericht sagt unter 4.2:

„Unverschmutztes Niederschlagswasser wird innerhalb der neuen Bauflächen getrennt erfasst. Aufgrund der Bodeneigenschaften ist ein oberflächennahes Versickern vor Ort nur bedingt möglich. Für den Umgang mit Niederschlagswasser und wild abfließendem Oberflächenwasser wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das derzeit noch nicht vorliegt.“

In der Satzung legt Nr. 4.4 zur NSWB folgendes fest:

„Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, welches nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Niederschlagswasser mittels Zisternen vor Ort zwischenzuspeichern und gedrosselt an

die Mischkanalisation abgegeben“.

Nach unserem Kenntnisstand ist immer noch nicht geklärt, ob eine Versickerung im beabsichtigten Bereich (ausreichend) möglich ist. Das mehrfach angesprochene Entwässerungskonzept existiert wohl noch nicht.

Eine Entsorgung von NSW über das Mischwasser, einschl. erhöhten Belastung der gemeindlichen Kläranlage, sollte überdacht werden.

Die gesicherte Erschließung kann nach unserer Auffassung, zumindest bis zur Klärung der aufgeworfenen Fragen, nicht unterstellt werden.

Abwägung:Bodenschutz

Unter den Ziffer 4.7 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen und Ziffer 4.8 Bodenschutz werden die genannten Aspekte bereits ausführlich dargelegt.

Wasserrecht

Wie den Planunterlagen in der Fassung vom 11.12.2025 zu entnehmen ist, wird für die Bauflächen ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses Konzept mit den durchgeführten Berechnungen liegt seit Mai 2026 vor. Dementsprechend können die Inhalte noch nicht in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt sein.

Die dort aufgeführten Maßnahmen zur Entwässerung des Gebietes einschl. der Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- Dezentrale Versickerung von Niederschlag (10-jährliches Niederschlagsereignisses) auf jeder Bauparzelle über Sickerschächte (DN 2000, 5 m tief) oder Blockrigolen.
Lässt sich mit einem 5 m tiefen Schacht der erforderliche Abstand zum Grundwasser – dieser ist nicht bekannt - nicht einhalten, kann die Versickerung über einen breiteren Schacht DN 2500 oder über zwei Schächte DN 2000 mit einer Tiefe von 3,5 m realisiert werden.
Die Versickerung über Blockrigolen wird mit hoher Wahrscheinlichkeit als möglich eingestuft
- Überflutungsnachweis für einen 30-jährlichen Niederschlag. Dieser lässt sich mit insg. 4 m³ zusätzlichem Rückhaltevolumen berücksichtigen und kann mit einer Vergrößerung der einzelnen Versickerungsanlage um 0,7 m³ sichergestellt werden.
- Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser (100-jährliches Regenereignis).
Hier ergibt sich ein Spitzenabfluss von 400 l/s aus dem südlich angrenzenden Einzugsgebiet. Der Abfluss kann über die festgesetzte Fläche zum Wasserabfluss um die Bebauung herum schadlos abgeleitet werden.
- Berücksichtigung des Abflusses mit Umsetzung des Bebauungsplanes
Das zum Ausgleich für die Erhöhung des Versiegelungsgrads erforderliche Rückhaltevolumen von weniger als 100 m³ kann zum Schutz der Unterlieger mit einer Vergrößerung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses am südlichen Rand des Geltungsbereiches von bisher 280 m² auf ca. 380 m² sichergestellt werden.

Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren mit ausgelegt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes in den Bebauungsplan mit einzuarbeiten. Weiter ist in den Hinweisen des Bebauungsplans aufzunehmen, dass mit dem Bauantrag für jedes Baugrundstück ein Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzulegen ist.

In den Bebauungsplanentwurf ist noch mit aufzunehmen, dass die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses frei zugänglich sein muss und nicht eingefriedet werden darf.

Bzgl. Bodenschutz ist auf die vorhandenen Hinweise im Bebauungsplan zu verweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

4. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 20.05.2026**Sportlärm**

Nordwestlich liegt ein Fußballplatz, der nach unserer Recherche auch für den Vereinssport genutzt wird. Daher wirken Sportlärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die geplante Wohnbebauung rückt jedoch nicht näher an das Fußballfeld heran als die bereits östlich des Platzes gelegenen Wohnhäuser auf den Fl.-Nrn. 1427/2 und 1427/6. Daher sind keine unzulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten und auch der Fußballplatz wird nicht eingeschränkt.

Wir empfehlen einen Hinweis zu möglichen Sportlärmimmissionen in die Satzung aufzunehmen.

Betriebsbereich

In einem Umkreis von ca. 1000 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 den Hinweis in Nr. 4.10 der Satzung redaktionell anzupassen.

Rechtsgrundlage

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 3, 22, 50 BImSchG und die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den thematisierten Sportlärm sowie den Betriebsbereich als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser war bei der Abstimmung nicht anwesend

5. Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft vom 15.05.2026

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 32 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

1.4 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-/4-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen.

Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.5 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.6 Befestigte Bankette

Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.

1.7 Ein- und Ausfahrten

An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.

1.8 Überfahren von Bodenschwellen

Fahrbahnen müssen so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

1.9 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müll behälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.9.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

- a. ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b. mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c. an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“;
- Nr. 2 DGUV Information 214-033;
- RAS 06
- StVZO
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.

Bau- und Umweltausschussmitglied Silva Ruther teilt mit, dass sie die Straße gemessen hat und diese schmaler ist. Die Breite ist nicht aus den Unterlagen ersichtlich.

Herr Brugger teilt mit. Dass die Straße nach der digitalen Flurkarte an der engsten Stelle eine Breite von knapp über 5 m aufweist. Die Fachbehörden haben kein Hinweis darauf gegeben, dass sie die Erschließung aufgrund der Straßenbreite als nicht gesichert ansehen.

Für Bau- und Umweltausschussmitglied Silva Ruther ist die digitale Flurkarte nicht entscheidend, sondern die tatsächliche Fahrbahnbreite. Die Fahrbahn stellt offensichtlich nicht die Grundstücksgrenzen dar.

Sollte dies so sein, könnte sich Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser eine Überprüfung der Grundstücksgrenzen und der Einfriedungen vorstellen, obwohl ihm dies grundsätzlich widerstrebt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss macht darauf aufmerksam, dass die Waldstraße im Ortsteil Aufhausen bereits südlich und nördlich bebaut ist und von den Entsorgungsunternehmen für die Wertstoffe bzw. des Restmülls ohne Probleme bedient werden.

Für die vorgesehenen zwei Einzel- und zwei Doppelhäuser an der Waldstraße gilt somit das gleiche.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1

6. Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 29.05.2026

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Prüfung der vorliegenden Bauleitplanung wurde festgestellt, dass eine im Plangebiet vorhandene Heckenstruktur im Norden an die Waldstraße angrenzend in den Planunterlagen sowie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bislang nicht berücksichtigt wurde. Die Hecke stellt einen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil dar und ist aufgrund ihrer Struktur, Artenzusammensetzung und ökologischen Funktion als wertgebendes Landschaftselement einzustufen.

Bei der betroffenen Struktur handelt es sich um eine gut eingewachsene, mehrjährige Hecke mit standorttypischer, artenreicher Gehölzzusammensetzung. Innerhalb der Hecke kommen insbesondere u.a. folgende Arten vor: Hasel, Traubenkirsche, Hundsrose, Blutroter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Weißdorn und Feldahorn. Die Hecke weist eine naturnahe Ausprägung mit dichter Verzweigung und differenzierten Strukturen auf. Aufgrund ihres Alters sowie ihrer guten Einbindung in die umgebende Landschaft erfüllt sie wichtige Funktionen als Vernetzungsstruktur, Brut- und Nahrungshabitat, Rückzugs- und Deckungsraum sowie als gliederndes Landschaftselement. Aufgrund ihrer Größe spielt die Hecke auch eine Rolle für das lokale Klein- und Mikroklima. Durch ihr Alter und ihre Artzusammensetzung besitzt die Struktur insgesamt eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Wertigkeit.

Die Hecke ist gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil gesetzlich geschützt. Eine Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung ist grundsätzlich verboten bzw. naturschutzrechtlich besonders zu würdigen.

Nach derzeitigem Planungsstand (Unterlagen von Brugger Landschaftsarchitekten, Stand 12.11.2025) wurde die Heckenstruktur weder im Umweltbericht, noch in der Bestandsbewertung, noch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausreichend berücksichtigt.

Damit erfolgte bislang eine unzureichende naturschutzfachliche Erfassung des Eingriffsbestandes und führt somit zu einer fachlichen Unterschätzung des Eingriffsumfangs sowie der tatsächlichen ökologischen Wertigkeit des Plangebiets.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher erforderlich:

1. nachträgliche Erfassung und Darstellung der Heckenstruktur in den Planunterlagen,
2. Berücksichtigung der Hecke in der Eingriffsregelung einschließlich entsprechender Wertansätze,
3. erneute Prüfung der Eingriffserheblichkeit unter Einbeziehung des gesetzlichen Schutzstatus nach Art. 16 BayNatSchG,
4. Prüfung von:
 - Vorrangigem Erhalt der Heckenstruktur
 - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
 - ggf. angepassten Ausgleichsmaßnahmen.

Falls der Erhalt der hochwertigen Heckenstruktur keinen Eingang in die weitere Planung findet, ist über die zuvor genannten Erforderlichkeiten hinaus zu prüfen, ob durch die Überplanung artenschutzrechtlich relevante Funktionen betroffen sein können.

Rechtsgrundlagen

Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG

Grenzen der Abwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB

Abwägung:

Im Rahmen der Eingriffsbewertung wurde der in nachfolgenden Bildern (April 2023) ersichtliche Bestand berücksichtigt und der an die Waldstraße angrenzende Ranken als Ruderalfläche bewertet und entsprechend bilanziert.





Auf dem Luftbild von 2018 sind ausgeprägte Gehölzstrukturen ersichtlich.



Luftbild 2018

Offensichtlich wurde der Bestand vor einigen Jahren auf Stock gesetzt und hat sich zwischenzeitlich verjüngt.

Aufgrund der anliegenden Straße mit Verkehrssicherungspflicht, der Straßenbeleuchtung und dem Stromverteilungskasten zwischen den Gehölzstrukturen geht die Gemeinde Weichs nicht davon aus, dass es sich hier um „freie Natur“ und um einen nach Art 16 BayNatSchG geschützten Bestand handelt.

Der zwischenzeitlich entstandene Neuaustrieb kann – auch durch die nächtliche Straßenbeleuchtung – bestenfalls Lebensräume für Ubiquisten zur Verfügung stellen. Auch der nach Norden ausgerichtete offene Ranken stellt keine für Reptilien geeignete Struktur dar. Eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz liegt nicht vor.

Die Anregung der UNB wird aufgegriffen und die derzeitigen jungen Gehölzstrukturen in die Eingriffsbilanzierung mit einbezogen und mit etwa 180 m² berücksichtigt. Dies entspricht einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf unter Berücksichtigung der Verzinsung von ca. 52 m².

Zu dieser Stellungnahme werden von Bau- und Umweltausschussmitglied Silva Ruther Bilder

vom derzeitigen Zustand der Hecke gezeigt. Ihrer Meinung nach sollten die naturschutzrechtlichen Belange nach dem derzeitigen Bestand beurteilt werden.

Herr Brugger teilt hierzu mit, dass der Eingriff beim ökologischen Ausgleich mit 10 Wertpunkten berücksichtigt wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die vormalige (2018) Gehölzstruktur in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

7. Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle vom 07.05.2026

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

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

Allgemeines:

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.

Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Weichs. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Petershausen.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend anzusehen.

Hilfsfristen:

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

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 für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2h zu bemessen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m³/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Anleiterbare Stellen:

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.

Tragbare Leitern:

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Abwägung:

Der Bebauungsplan sieht an der bereits beidseitig mit Wohngebäuden bebauten Waldstraße weitere Bauparzellen vor. Diese werden - wie die bestehenden Gebäude - über die Waldstraße erschlossen.

Der abwehrende Brandschutz ist damit auch für die neuen Gebäude sichergestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

8. Wasserwirtschaftsamt München vom 04.05.2026

Niederschlagswasser

Die Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht hinreichend beschrieben. Laut Begründung soll ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Dies liegt aber nicht vor. Das Bau-

grundgutachten geht grds. von Versickerungsfähigem Untergrund aus. Wir empfehlen mittels Sickersversuch die Sickerfähigkeit nachzuweisen und die Passagen zur Einleitung in den MW-Kanal ggf. zu streichen, um den gemeindlichen Kanal, als auch die Kläranlage zu entlasten. Die Bezeichnung der technischen Regeln ist veraltet. Das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wurde überarbeitet und als DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ veröffentlicht.

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Wie den Planunterlagen in der Fassung vom 11.12.2025 zu entnehmen ist, wird für die Bauflächen ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses liegt seit Mai 2026 auch vor.

Die dort aufgeführten Maßnahmen zur Entwässerung des Gebietes einschl. der Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser werden in den Bebauungsplan übernommen. Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren mit ausgelegt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassung zum Wasserrecht am Landratsamt Dachau sowie auf das weitere Verfahren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

9. Energienetze Bayern vom 29.04.2026

Das Planungsgebiet ist mit Erdgas versorgt. Vor Beginn von Erdbauarbeiten ist zwingend eine Planauskunft einzuholen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Zusammen mit weiteren Sparten werden auch die Energienetze Bayern frühzeitig mit eingebunden.

Der Hinweis zur Gasleitung in der Waldstraße wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

10. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.06.2026

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Zusammen mit weiteren Sparten wird die Telekom ggf. frühzeitig mit eingebunden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 27.05.2026

Von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck bestehen keine grundlegenden Einwände zu o.g. Planung.

Bei den Hinweisen, 4.9 „Landwirtschaftliche Emissionen“ sollte aus landwirtschaftlicher Sicht das Wort „ortsüblich“ durch „sie der guten fachlichen Praxis entsprechen“ ersetzt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss greift die Anregung auf.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

12. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Weichs vom 25.05.2026

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Gefahren bei Starkregenereignissen.

Die Bauleitplanung lässt eine ordnungsgemäße Ermittlung und Bewertung der veränderten Ab-

fluss- und Überflutungssituation vermissen, die durch die geplante Geländemodellierung und die Versiegelung des Plangebiets entstehen wird.

Veränderte Abflusswege durch Geländeanhebung

Die Gemeinde räumt in den Verfahrensunterlagen selbst ein, dass das Plangebiet nach Norden abfällt und anfallendes Oberflächenwasser künftig nach Westen abgeleitet werden soll. Diese Aussage beschreibt im Kern eine geplante Veränderung beziehungsweise Umleitung der natürlichen Oberflächenabflüsse auf angrenzende, tiefer liegende Flächen.

Die tatsächlichen Abflusswege im Ist-Zustand wurden jedoch nicht erhoben. Ebenso wenig wurden die durch die Planung verursachten Veränderungen dieser Abflusswege fachlich untersucht oder modelliert. Damit bleibt ungeklärt, welche Grundstücke und Flächen unterhalb des Plangebiets infolge der Geländemodellierung künftig zusätzliche Oberflächenabflüsse aufnehmen müssen.

Nach § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstücks wesentlich verändert werden. Genau eine solche wesentliche Veränderung zulasten der Unterlieger ist durch die geplante Geländemodellierung jedoch naheliegend. Diese wasserrechtliche Grundpflicht ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwingend zu berücksichtigen.

Ergänzend verpflichtet § 5 Abs. 2 WHG jedermann dazu, geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um nachteilige Hochwasserfolgen zu vermeiden. Diese allgemeine Sorgfaltspflicht trifft auch die planende Gemeinde als Trägerin öffentlicher Aufgaben. Die Planung muss daher so ausgestaltet werden, dass Überflutungsrisiken nicht auf Dritte verlagert werden.

Zur fachlichen Klärung ist daher ein belastbarer Überflutungsnachweis erforderlich. Dieser muss insbesondere darstellen, wie sich die Geländeanhebung auf die bestehenden Abflusswege auswirkt, welche Flächen künftig zusätzlich belastet werden und durch welche Maßnahmen eine nachteilige Veränderung für Unterlieger ausgeschlossen wird.

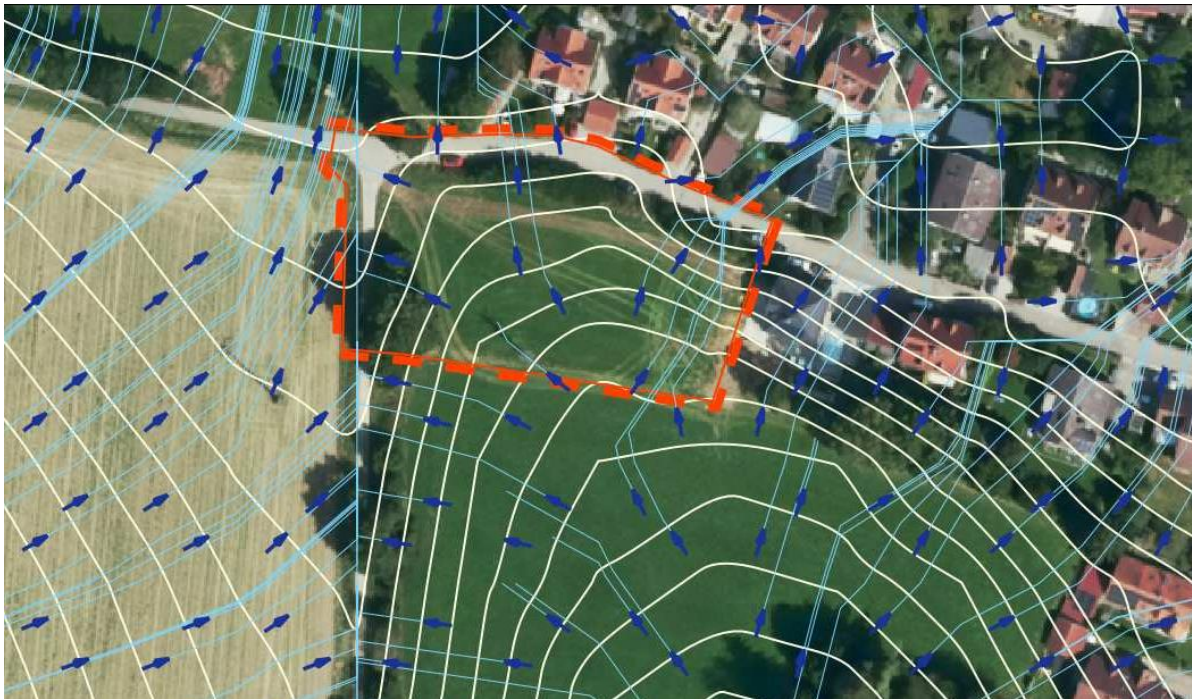
Abwägung:

Wie den Planunterlagen in der Fassung vom 11.12.2025 zu entnehmen ist, wird für die Bauflächen ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses liegt seit Mai 2026 auch vor und berücksichtigt auch den Abfluss aus den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die aus dem Entwässerungskonzept hervorgehenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus ist auf die in der Planzeichnung bereits geplante Fläche zur Regelung des Wasserabflusses hinzuweisen. Mit der dort vorgesehenen Umsetzung eines Mulden-Wall-Systems werden die künftigen Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt. Von dieser Maßnahme profitieren auch die Wohngebäude nördlich der Waldstraße.

Auf die in der Begründung unter Ziffer 2.4 vorhandene Grafik mit den Fließwegen von Oberflächenwasser ist zu verweisen.



Ausschnitt aus der Grafik mit Wasserabfluss aus der Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf das weitere Verfahren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Zu diesem Beschluss teilt Bau- und Umweltausschussmitglied Silva Ruther mit, dass sie ihre Zustimmung zur Billigung und Auslegung zu dem dann vorliegenden neuen Bebauungsplanentwurfes nicht erteilen kann, da sie der Ansicht ist, dass hier sehenden Auges ein Abwägungsfehler begangen wird.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Bebauungsplan Nr. 43 „Waldstraße“ im Ortsteil Aufhausen in der Fassung vom 08.07.2026 mit den heute beschlossenen Anpassungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 43 „Waldstraße“ im Ortsteil Aufhausen in der Fassung vom 08.07.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1

Top 3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 806/11 Gemkg. Weichs, Pfr.-Niederhuber-Str. 29a in Weichs

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 806/11 Gemkg. Weichs, Pfr.-Niederhuber-Str. 29a in Weichs, die Errichtung einer Terrassenüberdachung beantragt. Die Terrassenüberdachung mit einer Länge von 4,00 m und einer Breite von 3,10 m wird im Südwesten, über der bestehenden Terrasse, an die bestehende Doppelhaushälfte angebaut.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „EIWO-Siedlung“ und dessen 4. Änderung. Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein, für die eine Befreiung beantragt wird:

- Die Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze nach Südwesten um ca. 7,44 m² (mit der gesamten Breite von 3,1 m mit einer Länge von ca. 2,40 m). Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird weiterhin eingehalten.

Mit dem neu eingeführten Abs. 3 zum § 31 BauGB (Bauurbo), kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Vorher: Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Abweichung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und beschließt der Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung auf Errichtung einer Gewerbehalle zum gewerblichen Handel mit Nutzfahrzeugen auf Fl.Nr. 618/11 Gemkg. Weichs, Georg-Seyfang-Str. 8 in Weichs

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.03.2020 dem Bauantrag auf Errichtung einer Halle zum gewerblichen Handel mit Nutzfahrzeugen auf dem Grundstück Fl.Nr. 618/11 Gemkg. Weichs, Georg-Seyfang-Str. 8 in Weichs das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Halle (24,00 x 28,00 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einer Dachneigung von 18° errichtet.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet II“ und dessen 3. Teiländerung.

Wie bei anderen Bauvorhaben im Gewerbegebiet entlang der Staatsstraße, wurde auch für dieses eine

Befreiung von der verbindlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe in Festsetzung Ziff. 3.3.6 beantragt. Die festgesetzte Höhe wird um 70 cm überschritten. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 1,20 m. Um die Zugänglichkeit zum Bauwerk und die Wasserführung im Bereich des Vorplatzes zu gewährleisten, wird eine Anhebung des Erdgeschossfußbodens erforderlich.

Weiter wurde die Drehung der von Norden nach Süden verlaufenden Firstrichtung um 90° beantragt. Um das Gebäude hinsichtlich der geplanten Nutzung bestmöglich einzubinden und die Zugänglichkeit zum Gebäude ausreichend zu gewährleisten, ist die Drehung der Firstrichtung unumgänglich. Für die nach Festsetzung Ziff. 3.6.3 verbindlich festgesetzte Firstrichtung der Hauptbaukörper ist bei begründeten Ausnahmen, z.B. wenn wegen des Grundstückszuschnittes die Einhaltung der Firstrichtung zu einer unwirtschaftlichen Bauweise führen würde, eine andere Firstrichtung möglich.

Den beantragten Befreiungen wurden vom Bau- und Umweltausschuss in dieser Sitzung zugestimmt.

Auf dem Baugrundstück werden für das Bauvorhaben 4 offene Stellplätze nachgewiesen. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen aufgrund der Nutzfläche für Lagerräume und Lagerplätze.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann bei gewerblichen Anlagen die Anzahl der Stellplätze bei einem offensichtlichen Missverhältnis bis zu günstigstenfalls einen Stellplatz je Beschäftigten reduziert werden.

Der Bauantragsteller beschäftigt keine Angestellten und das Gebäude dient lediglich der Unterstellung der Fahrzeuge, so dass die benötigte Fläche des Gebäudes die Anforderung an den Stellplatzbedarf nicht richtig abbildet. Durch die gewerblichen Besonderheiten des Nutzfahrzeughandels ist ein häufiger Kundenverkehr ohnehin auszuschließen, so dass um eine Anpassung des erforderlichen Stellplatzbedarfs gebeten wurde, dem der Bau- und Umweltausschuss zustimmte.

Das Landratsamt Dachau hat mit Bescheid vom 22.05.2020 das Bauvorhaben genehmigt.

Mit Antrag vom 28.03.2024 hat der Bauantragsteller um Verlängerung der Baugenehmigung gebeten, welchem in der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.05.2024 zugestimmt wurde. Das Landratsamt Dachau hat die Baugenehmigung mit Bescheid vom 19.09.2024 bis 27.05.2026 verlängert.

Mit Antrag vom 14.05.2026 stellte der Bauantragsteller erneut einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung. Die rechtliche Voraussetzung für die Baugenehmigung, der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet II“, haben sich zwischenzeitlich nicht geändert.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Verlängerungsantrag befasst und stimmt diesem zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 13.08.2026

Jochen Reiner
Erster Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer