



GEMEINDE WEICHS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bezeichnung	6. Sitzung des Gemeinderates
Sitzungsdatum	Mittwoch, 16.09.2026
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:55 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Bürgersaal 1. Stock im Sport- und Bürgerhaus Weichs

Zuhörer: 7

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Gemeinderatsmitglieder

Herr Fabian Altstidl	
Herr Martin Betz	
Frau Corinna Forche	
Herr Mathias Hermann	
Frau Petra Hesse	
Herr Andreas Lamprecht	
Frau Leonie Nefzger	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub
Herr Robert Neisser	
Frau Susanna Peschel	
Frau Sibylle Prell	
Herr Tobias Rottmeir	
Herr Thomas Sänger	
Herr Reinhard Schmutz	
Frau Catarina Silva Ruther	Entschuldigt fehlend wegen Krankheit
Herr Thomas Stiefelmayer	
Herr Johann Westermeier	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 19.08.2026
2. 18. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 43 "Waldstraße" im Ortsteil Aufhausen; Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung; Feststellungsbeschluss
3. Antrag der Grundschule Weichs auf Bezuschussung des Schulfruchtprogramms durch die Gemeinde
4. Bürgerversammlung 2026 - Verschiebung ins Jahr 2027
5. Sonstiges und Bekanntgaben
6. Frageviertelstunde

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 19.08.2026

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.08.2026 wird vom Gemeinderat in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

Top 2 18. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 43 "Waldstraße" im Ortsteil Aufhausen; Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung; Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.05.2023 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Waldstraße in Aufhausen beschlossen. Beabsichtigt wird auf dem Flurstück 1404 der Gemarkung Weichs zwei Einzel- und zwei Doppelhäuser zu errichten. Die Gemeinde Weichs stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 43 „Waldstraße“ in Aufhausen auf.

Der von Brugger Landschaftsarchitekten aus Aichach ausgearbeitete Vorentwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in seiner Sitzung am 15.07.2026 gebilligt.

Mit dem Flächennutzungsplanentwurf in der Fassung vom 15.07.2026 erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **28.07.2026 bis 02.09.2026**. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **27.07.2026 mit Frist bis 01.09.2026**.

Die eingegangenen Anregungen zur FNP-Änderung werden in diesem Beschluss behandelt.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

Von Privatpersonen gingen drei Stellungnahmen ein

E-Mail vom 01.09.2026

E-Mail vom 01.09.2026

E-Mail vom 02.09.2026

Ohne Anregungen gingen folgende Stellungnahmen ein:

Gemeinde Vierkirchen	28.07.2026
Markt Markt Indersdorf	28.07.2026
Wasserwirtschaftsamt München	17.08.2026

Folgende Stellungnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt:

Bayernwerk vom	27.08.2026
----------------	------------

Folgende Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

Regierung von Oberbayern	Höhere Landesplanungsbe-	13.05.2026
--------------------------	--------------------------	------------

hörde

Landratsamt Dachau

Bodenschutz

30.07.2026

AELF Fürstenfeldbruck

06.08.2026

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**1. Bürger, E-Mail vom 01.09.2026**

Hiermit erhebe ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung Einwendungen gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes an der Waldstraße im Ortsteil Aufhausen in der Fassung vom 15.07.2026.

Die betroffene Fläche stellt eine extensiv bewirtschaftete Wiese im Außenbereich dar - einmalige Mahd pro Jahr, keine Düngung - und erfüllt aus naturschutzfachlicher Sicht wichtige ökologische Funktionen. Charakteristisch sind zahlreiche Blühpflanzen und Kräuterbestände, die wichtige Nahrungsgrundlagen für Insekten darstellen. Nach meiner Auffassung werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes im bisherigen Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt.

Insbesondere weise ich auf folgende Aspekte hin:

- Bedeutung als Lebensraum

Die Fläche bietet Lebensraum und Nahrungsgrundlage für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Extensiv genutzte Wiesen gehören zu den ökologisch wertvollsten Kulturlandschaftsflächen und sind aufgrund ihrer Artenvielfalt von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund am westlichen Ortsrand, zwischen Ebersbach und Weidenbach. Die Fläche dient als Verbindungselement zwischen angrenzenden Lebensräumen, wie der Streuobstwiese, dem Wald, den Hecken und Feldgehölzen, den Feuchtgebieten sowie den Bachläufen. Ihre Inanspruchnahme würde den Biotopverbund schwächen.

- Verlust von Freiflächen im Außenbereich

Durch die geplante Umwidmung bzw. künftige bauliche Entwicklung würde eine bisher unbebaute und naturnah genutzte Fläche dauerhaft in ihrer ökologischen Funktion vollständig verloren gehen. Der Schutz des Außenbereichs sollte jedoch einen hohen Stellenwert besitzen. Außerdem würden durch die Planung landwirtschaftlich nutzbare Flächen dauerhaft verloren gehen. Die Erhaltung solcher Flächen ist angesichts des steigenden Flächendrucks von besonderer Bedeutung.

- Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt und Mikroklima

Die Fläche übernimmt wichtige Funktionen für die Versickerung von Niederschlagswasser, den Bodenschutz sowie die lokale Klimaregulation. Eine spätere Bebauung oder Versiegelung würde diese Funktionen erheblich einschränken.

- Fehlende bzw. unzureichende Alternativenprüfung

Aus den ausgelegten Unterlagen ist nicht hinreichend erkennbar, ob alternative, ökologisch weniger wertvolle Flächen für die geplante Nutzung geprüft wurden. Vor einer Inanspruchnahme ökologisch bedeutsamer Grünlandflächen sollte eine nachvollziehbare Alternativenprüfung erfolgen.

- Abwägungsdefizit

Ich habe Zweifel, ob die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes ausreichend ermittelt und gegenüber den geplanten Nutzungsinteressen angemessen gewichtet wurden. Dies betrifft insbesondere die ökologische Wertigkeit der Fläche als Teil des Freiraums und ihre Funktion für Artenvielfalt und Landschaftsbild.

- Ich beantrage daher,
 - die dargestellte Planung für die betreffende Fläche zu überdenken,
 - die naturschutzfachliche Bedeutung der extensiv bewirtschafteten Wiese vertieft zu untersuchen,
 - mögliche Alternativstandorte zu prüfen und
 - die Fläche weiterhin als Freiraum bzw. landwirtschaftlich genutzte Grünfläche zu erhalten.

Ich bitte darum, diese Stellungnahme im weiteren Verfahren vollständig zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

Abwägung:

- Es ist zutreffend, dass für das Vorhaben eine Wiesenfläche mit etwa 2.000 m² in Anspruch genommen wird. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum liegt im unmittelbaren Siedlungsumgriff jedoch nicht vor.
- Die umgebenden Lebensstätten mit Hecken- und Gehölzstrukturen wie auch der Biotopverbund werden durch die Bebauung im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.
- Auch bleibt mit dem o.g. Flächenbedarf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen deutlich begrenzt.
- Mit jedem neuen Bauvorhaben wird Boden in Anspruch genommen, versiegelt und die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt. Vorliegend wird mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und der möglichen Überschreitung um 50 % die tatsächlich überbaubare Fläche begrenzt.
- Für den Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dementsprechend ist auf jeder Parzelle der anfallende Niederschlag über Sickerschächte oder Rigolen vor Ort zu versickern. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes kann hier nicht abgeleitet werden. Zudem ist auch hier auf die tatsächlich beanspruchte Fläche zu verweisen.
- Den kleinklimatischen Auswirkungen wird mit der o.g. GRZ wie auch mit zusätzlichen Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken entgegengewirkt.
- Die mit der Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der zugeordneten Ausgleichsfläche kompensiert. Abwägungsdefizite liegen nicht vor.
- Im Flächennutzungsplan wird im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Weichs, mit einer Zunahme von etwa 10%, der künftige Bedarf an Wohnraum beschrieben.

Dieser wird überwiegend in den bestehenden Siedlungsschwerpunkten Weichs und Ebersbach entstehen. Aus Sicht der Gemeinde Weichs ist aber auch eine maßvolle organische Entwicklung im Ortsteil Aufhausen zielführend. Dies wird mit der Fortführung der Wohnbebauung südlich der Waldstraße auf einer Länge von ca. 70 m ermöglicht.

- Die Rechtsprechung führt bzgl. Alternativenprüfung aus:
Dabei sind indes nur solche Alternativen näher zu betrachten, die zur Erreichung des konkreten Planziels geeignet sind. Bei dessen Festlegung hat die Gemeinde ein weites Ermessen. Sie ist nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ermächtigt, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht, so das OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 05.03.2026 - 10 D 186/23.NE mit Verweis auf Beschlüsse des BVerwG, vom 18. Oktober 2023 - 4 BN 8.23 und vom 28. August 1987 - 4 N 1.86.
- Die Erschließung für die Bebauung liegt mit der Waldstraße faktisch bereits vor. Geeignete Flächen in Aufhausen bestehen nicht.

- Die vorgesehene Wohnbaufläche ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und den Vorgaben des Bay. LEP 2023 vereinbar. Auf die zustimmende Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Oberbayern ist zu verweisen.

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält an der geringfügigen Ergänzung der Wohnbaufläche südlich der Waldstraße in Aufhausen fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

2. Bürger, E-Mail vom 01.09.2026

Gegen die vorgesehene weitere bauliche Entwicklung bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Eignung der vorhandenen Erschließungsstraße.

Bereits heute kommt es regelmäßig zu Situationen, in denen die bestehende Straßenbreite und die tatsächlichen Verkehrsverhältnisse nicht ausreichen, um den Anforderungen des Anwohner-, Versorgungs- und Rettungsverkehrs gerecht zu werden.

Insbesondere bestehen folgende Probleme:

- Einsatzfahrzeuge werden durch parkende Fahrzeuge und die geringe Fahrbahnbreite behindert. So musste die Feuerwehr im Sommer 2023 bereits eine Einsatzfahrt unterbrechen beziehungsweise konnte ihre Fahrt erst verzögert fortsetzen, nachdem ein geparkter Kleinwagen weggefahren ist.
- Im Dezember des gleichen Jahres hat sich die Übergabe eines Schwerstkranken von einem Krankenwagen zu einem Hubschrauber ebenfalls verzögert, nachdem die Straße nur im Schrittempo durchfahren werden konnte.
- Während des Pfingsthochwassers 2024 konnte das Technische Hilfswerk (THW) die Straße erst passieren, nachdem sämtlichen, abgestellten Fahrzeuge entfernt worden waren. Dies verdeutlicht die unzureichende Eignung der Straße für Gefahren- und Katastrophenlagen.
- Landwirtschaftliche Fahrzeuge können die Straße häufig nicht oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten befahren. In der Vergangenheit kam es beim Versuch der Durchfahrt bereits zu Beschädigungen an abgestellten Fahrzeugen sowie an angrenzenden Einfriedungen, Zäunen und Grundstücksbegrenzungen.
- Der Winterdienst kann seine Aufgaben nur ordnungsgemäß erfüllen, wenn keine Fahrzeuge an bestimmten Stellen, entlang der Straße abgestellt sind. Teilweise können Fahrbahnabschnitte dadurch nicht oder nur unzureichend geräumt werden.
- Auch gemeindliche Unterhaltungsarbeiten werden erschwert. Der gemeindliche Traktor kann insbesondere bei angebautem Mulchgerät die Straße nur mit erheblichem Rangieraufwand und unter Nutzung des verbleibenden Minimalraums passieren.
- Die Müllabfuhr kann einzelne Straßenabschnitte nur dann befahren, wenn an bestimmten Stellen keine Fahrzeuge geparkt sind. Dies zeigt, dass bereits die gegenwärtige Verkehrsbelastung an die Grenzen der bestehenden Infrastruktur stößt.

Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorhandene Erschließungsstraße die Anforderungen der geplanten Bebauung dauerhaft erfüllen kann. Zu erwarten sind eine weitere Zunahme des Verkehrsaufkommens, zusätzlicher Parkdruck sowie eine Verschärfung der bereits bestehenden Behinderungen für Rettungsfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge, landwirtschaftliche Fahrzeuge und den gemeindlichen Bauhof.

Die Planung lässt bislang nicht erkennen, wie diese bereits heute bestehenden Defizite gelöst werden sollen. Vor einer weiteren baulichen Entwicklung sind daher eine belastbare Untersu-

chung der Erschließungssituation sowie ein nachvollziehbarer Nachweis erforderlich, dass die Anforderungen an Rettungswege, Brandschutz, Katastrophenschutz, Winterdienst, Ver- und Entsorgung sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft gewährleistet werden können.

Solange dieser Nachweis nicht erbracht ist, wird angeregt, von einer Ausweisung zusätzlicher Bauflächen abzusehen.

- Gefährdung von Kindern und Einschränkung der Verkehrssicherheit.

Die bestehende Erschließungsstraße dient nicht nur dem Anwohnerverkehr, sondern stellt zugleich den Weg zum örtlichen Spielplatz sowie zum Sportplatz dar. Damit wird sie regelmäßig von Kindern, Jugendlichen und Familien genutzt.

Ein besonderer Gefährdungsaspekt ergibt sich daraus, dass entlang der Straße kein Gehweg vorhanden ist. Fußgänger, insbesondere Kinder, sind daher gezwungen, die Fahrbahn zu benutzen und sich den Verkehrsraum mit Kraftfahrzeugen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Entsorgungsfahrzeugen sowie Einsatzfahrzeugen zu teilen.

Bereits unter den heutigen Verkehrsverhältnissen entstehen dadurch potenziell gefährliche Situationen. Die vorhandenen Engstellen, parkenden Fahrzeuge und eingeschränkten Ausweichmöglichkeiten führen dazu, dass die Übersichtlichkeit der Straße beeinträchtigt wird und Fußgänger vermehrt auf die Fahrbahn ausweichen müssen.

Eine zusätzliche Bebauung würde zwangsläufig zu weiterem Anwohner-, Besucher-, Liefer- und Parkverkehr führen. Dadurch würde sich die Gefährdung von Kindern auf ihrem Weg zum Spiel- und Sportplatz weiter erhöhen.

Aus Sicht der Verkehrssicherheit bestehen daher erhebliche Zweifel, ob die vorhandene Erschließungsstraße für eine weitere bauliche Entwicklung geeignet ist. Im Rahmen der Abwägung sollte insbesondere geprüft werden, ob die Sicherheit von Fußgängern, Kindern und anderen schwächeren Verkehrsteilnehmern auch bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen i.V.m. einer Bebauung bis an den Straßenrand dauerhaft gewährleistet werden kann.

Solange hierfür kein schlüssiges Verkehrs- und Sicherheitskonzept vorliegt, sollte von einer zusätzlichen Ausweisung von Bauflächen abgesehen werden.

Bürgermeister Reiner verweist in diesem Zusammenhang auf die Regelung in § 12 Abs. 1 Nr. 1 der Straßenverkehrsordnung. Nach dieser Regelung ist ein Halten an engen Straßenstellen nicht zulässig. Nach ständiger Rechtsprechung, liegt eine enge Stelle vor, wenn der zur Durchfahrt verbleibende Raum von 2,55 m, zuzüglich eines Sicherheitsstreifens von 0,5 m unterschritten wird. Er teilt hierzu weiter mit, dass ein Mittelklassewagen mindestens eine Breite von 2,00 m hat, die Waldstraße eine Breite von unter 5 m, somit besteht nach der StVO bereits ein Halteverbot / Parkverbot, ohne dass eine Beschilderung erforderlich ist.

Abwägung:

- Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Weichs die Grundlagen für die Errichtung von zwei Einzel- und zwei Doppelhäuser an der Waldstraße in Aufhausen. Damit können max. 8 Wohneinheiten entstehen.
- Das dadurch entstehende Verkehrsaufkommen bleibt deutlich begrenzt. Pkw-Stellplätze müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.
- Das Flurstück der Waldstraße weist im Geltungsbereich eine Breite zwischen 4,9 m und 5,6 m auf. Nach den Vermessungsunterlagen ist die Fahrbahn der Waldstraße 4,5 m breit. Dies entspricht der RAST 06 (technisches Regelwerk in Deutschland für den Entwurf und die Gestaltung von städtischen Straßen) in verkehrsberuhigten Bereichen – auf

der Waldstraße ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt - und ermöglicht den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw.

- Die beschriebenen Probleme infolge parkender Pkw auf der Waldstraße werden durch die zusätzlichen Wohngebäude nicht verursacht oder verschärft.
Im Gegenteil: Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und den vorgelagerten Carports entlang der Waldstraße kann dieser Abschnitt der Straße nicht mehr durch parkende Pkw blockiert werden.
- Der Freihaltung der weiteren Fahrbahn kann nur mit einem Parkverbot begegnet werden.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgetragenen Bedenken bzgl. der Verkehrssicherheit werden nicht geteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

3. Bürger, E-Mail vom 02.09.2026

Als unmittelbare Anwohner des Plangebiets nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 43 „Waldstraße in Aufhausen“ Stellung und machen hiermit unsere Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geltend.

Wir erkennen die Planungshoheit der Gemeinde ausdrücklich an und stellen das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht grundsätzlich in Frage. Nach unserer Auffassung bestehen jedoch sowohl hinsichtlich der zugrunde liegenden Flächennutzungsplanung als auch des vorliegenden Bebauungsplans erhebliche Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsdefizite, die vor einer Satzungsbeschlussfassung einer erneuten Prüfung bedürfen.

1. Flächennutzungsplan – offene Fragen zur Innenentwicklung und zur naturschutzfachlichen Bewertung

Der Flächennutzungsplan stellt keine parzellenscharfe Bauplanung dar, sondern trifft Grundsatzentscheidungen über die zukünftige Bodennutzung. Dabei sind insbesondere die städtebauliche Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB), die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie die Ziele der Raumordnung und des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu berücksichtigen.

Innenentwicklung

Nach den Planunterlagen verfügt die Gemeinde über mindestens 22 Baulücken sowie weitere, nicht näher quantifizierte Innenentwicklungspotenziale.

Aus unserer Sicht wird jedoch nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb diese Potenziale für die Deckung des Wohnraumbedarfs nicht ausreichen oder weshalb eine Entwicklung im Außenbereich städtebaulich erforderlich sein soll. Die Prüfung der vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten erscheint lediglich oberflächlich und genügt aus unserer Sicht nicht, um den Vorrang der Innenentwicklung ausreichend zu begründen. Die letzte Abfrage, ob die Besitzer der offenen Bauparzellen einer Bebauung zustimmen würden ist etwa 10 Jahre alt.

Widerspruch bei der naturschutzfachlichen Bewertung

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird die betroffene Fläche im Wesentlichen als intensiv genutzte Wiese mit untergeordneter Bedeutung und niedrigem Strauchbewuchs beschrieben.

Tatsächlich wird diese Fläche sehr extensiv und naturnah gepflegt.

Mit der Aussage „Für das Vorhaben wird ausschließlich intensiv genutztes Grünland“ in der Anlage 1 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB – Punkt 4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen kann nicht die extensiv bewirtschaftete Blühwiese gemeint sein, welche einmalig im Jahr im Juni oder Juli zur Heugewinnung gemäht wird, nie gedüngt oder gespritzt wird.

Wir beantragen, diese Passus zu korrigieren und die entsprechenden Stellen zu informieren.

Ergänzend hierzu beschreibt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplanverfahren eine ökologisch wertvolle Heckenstruktur.

Dieser fachliche Widerspruch wird in den Unterlagen nicht nachvollziehbar aufgelöst. Aus unserer Sicht hätte die unterschiedliche naturschutzfachliche Bewertung Anlass zu einer erneuten und aktuellen Bestandsaufnahme geben müssen.

2. Ermittlungs- und Abwägungsdefizite im Bebauungsplanverfahren

Nach unserer Auffassung wurden mehrere abwägungserhebliche Belange bislang nicht ausreichend untersucht.

Verkehrliche Situation der Waldstraße

Eine belastbare Untersuchung der tatsächlichen Verkehrsverhältnisse in der Waldstraße liegt nach

unserem Kenntnisstand nicht vor.

Insbesondere fehlen Aussagen zu:

- vorhandenen Engstellen,
- Begegnungsverkehr,
- Parkdruck,
- verbleibenden Fahrbahnbreiten,
- Müllabfuhr,
- Lieferverkehr,
- Winterdienst,
- Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge

Besonders kritisch sehen wir die geplante Bebauung unmittelbar an der Straßenkante. Sollten dort – wie vorgesehen – Carports oder Stellplätze entstehen, wären aufgrund der geringen Fahrbahnbreite mehrere Rangierbewegungen erforderlich, um diese überhaupt anfahren zu können. Der Wendekreis eines durchschnittlichen Pkw beträgt bereits etwa fünf Meter. Dies kann zu zusätzlichen Verkehrsbehinderungen und Nutzungskonflikten führen. Auch zu erwähnen sind die unnötigen zusätzlichen Emissionen und die, auf Dauer, kostenintensive Straßenbelastung.

Wir befürchten, dass sich die ohnehin schon kritische Verkehrssituation in der Waldstraße im Bereich des Flurstücks 1404 künftig noch weiter verschärfen wird. Die Straße weist dort einen Knick auf und misst an der engsten Stelle gerade einmal 4,77 Meter.

Schon heute führt dies durch parkende Fahrzeuge regelmäßig zu erheblichen Problemen, die uns große Sorgen bereiten:

- Gefährdung der Rettungskräfte: Eine Einsatzfahrt der FFW Weichs musste bereits abgebrochen werden, und auch die Großpumpe des THW konnte während des Pfingst-

- hochwassers erst mit gefährlicher Verzögerung passieren.
- Sachschäden: Es kam bereits mehrfach zu Beschädigungen an Zäunen, Säulen und geparkten Autos durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.
- Verzögerungen im Alltag: Selbst der gemeindeeigene Traktor mit Mulchgerät wird bei seinen Fahrten permanent blockiert.

Bisher weichen Fahrzeuge teilweise auf den Grünstreifen des Flurstücks aus. Wir befürchten jedoch, dass diese Ausweichmöglichkeit durch die geplante Bebauung mit Carports bis direkt an den Straßenrand ersatzlos wegfällt. Zudem besteht seit der Bauausschusssitzung vom 8. Juli 2026 die Sorge, dass private bauliche Maßnahmen von Anwohnern die Straße bereits zusätzlich verengt haben, weshalb dort eigentlich ein absolutes Halteverbot gelten müsste.

Ebenso treibt uns die Frage um, wie künftige Anwohner überhaupt in ihre direkt an die Straße grenzenden Carports einbiegen sollen, wenn dies schon heute für die jetzigen Anwohner bei gegenüber parkenden Autos kaum in einem Zug möglich ist.

Wir beantragen daher:

- Die versäumte Ermittlung der tatsächlichen Straßenverhältnisse umgehend nachzuholen und die Belange der heutigen sowie künftigen Anwohner angemessen zu berücksichtigen.
- Die Anlage eines durchgehenden Parkstreifens über die gesamte Länge des Flurstücks 1404 oder alternativ eine entsprechende Straßenverbreiterung, um einen dauerhaft gefahrlosen Begegnungsverkehr zu gewährleisten.

Wir regen deshalb an, bereits im Bebauungsplan eine angemessene Verbreiterung der Waldstraße vorzusehen, um eine sichere und dauerhaft funktionsfähige Erschließung zu gewährleisten.

Dies darf natürlich nicht zu Lasten der Anrainer umgesetzt werden.

Wasserabfluss und Hanglage

Die Planunterlagen behandeln die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen lediglich allgemein. Aus unserer Sicht fehlen insbesondere Untersuchungen zu:

- bekannten Starkregenereignissen,
- Hangwasserabflüssen,
- bereits überfluteten Grundstücken,
- Veränderungen der Abflussverhältnisse infolge erheblicher Geländemodellierungen.

In TEIL C BEGRÜNDUNG wird folgendes ausgeführt: Gem. Punkt 2.4 Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB „...kann wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen vor den künftigen Gebäuden zurückgehalten und schadlos nach Westen abgeleitet werden“ sowie Punkt 3.2 Ver- und Entsorgung – 3. und 4. Bullet Point. Ergänzend dazu heißt es: „Weitere Informationen sind dem beiliegenden Konzept zur abwassertechnischen Erschließung und Überflutungsschutz des Baugebietes „Waldstraße Aufhausen“ vom 05.05.2026 zu entnehmen.“ In der ANLAGE 1 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB – Punkt 4.7 Schutzgut Sachgüter wird dazu konkretisiert: „...und Oberflächenwasser zu dem westlich bestehenden wegbegleitenden Graben abgeleitet.“

Mit keinem Wort wird darauf eingegangen, dass besagter Graben südlich der Zufahrt zur Wiese in einem Betonrohr mündet, welches unter der Waldstraße von Süd nach Nord führt. Dieses Rohr bedingt durch seine Größe, dass es nicht jede Wassermenge des Grabens ableiten kann, zumal es permanent durch Erde und Mulch verstopft ist.

Außerdem wird das in TEIL C BEGRÜNDUNG – Punkt 3 Erschließung, VER- UND ENTSORGUNG unter 3.1 Verkehrserschließung angeführte Vorhaben: „Im Rahmen der Erschließung

soll der im westlichen Geltungsbereich vorhandene Anschluss an den Wirtschaftsweg für Zweckzwecke ertüchtigt werden.“, dargestellt in Konzept zu abwassertechnischer Erschließung und Überflutungsschutz des Baugebiets

„Waldstraße Aufhausen“ sowie GEOTECHNISCHER BERICHT Projekt-Nr. 1467.24, ausgeblendet, obwohl dadurch ein weiterer Teil des Grabens zu verrohren ist.

Völlig außer Acht gelassen wurde auch das Pfingsthochwasser 2024, wo nur noch wenige Zentimeter fehlten und der Ebersbach hätte die tiefer liegenden Wohnungen überflutet. Und diese Gefahrenlage soll noch verschlimmert werden, wenn, gem. der ANLAGE 1 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB – Punkt 6.2.2 Betriebsphase, „wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem südlichen Einzugsgebiet über ein Mulden/Wall System um die Bebauung herum zu leiten.“ ist. Eine weitere Wassereinleitung wäre der berühmte Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt. Damit ist die Schlussfolgerung „Von den Maßnahmen profitiert auch die Bebauung nördlich der Waldstraße.“ falsch und entsprechend zu streichen. Die Betroffenen – Anwohner, Feuerwehr, THW – sind entsprechend zu informieren.

Übrigens: Während des Pfingsthochwasser wurde der überwiegende Teil des Oberflächenwassers NICHT in den Ebersbach geleitet!

Als direkt Betroffener möchte ich auch der Aussage „...sind die Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingeschränkt.“ (Punkt 2.4 Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB im TEIL C BEGRÜNDUNG) kritisieren, da dadurch keinerlei Würdigung der Gefahrensituation möglich ist. Fotos hierzu als Anhang 1

Im TEIL B SATZUNGSTEXT – Punkt 4.5 Niederschlagswasser wurde der Satz „Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.“ gelöscht, was nicht nachvollziehbar ist, nachdem das aktuelle geologische Gutachten im künftigen Aushub stattgefunden hat und damit keinerlei Rückschlüsse auf die künftige Entwässerungsmöglichkeit zulässt. Erschwerend kommt noch hinzu, dass lt. Konzept zu abwassertechnischer Erschließung und Überflutungsschutz des Baugebiets „Waldstraße Aufhausen“ „Aus den Ergebnissen des Baugrundgutachtens lässt sich schließen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein dürfte.“ Und weiter heißt es: „Es ist jedoch angeraten tiefere Baugrundaufschlüsse durchführen zu lassen...“.

Mit dem Passus „Mit dem Bauantrag ist für jedes einzelne Baugrundstück ein Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzulegen.“ aus Punkt 4.5 Niederschlagswasser wird diesem Rat nicht nachgekommen und die Gefahr auf den Bauwerber übertragen.

Naturschutz – Bewertung der bestehenden Hecke

Die vorhandene Hecke stellt nach unserer Auffassung einen wesentlichen naturschutzfachlichen Belang dar.

Die derzeitigen Planunterlagen lassen jedoch nicht erkennen, dass zunächst geprüft wurde, ob die bestehende Heckenstruktur ganz oder teilweise erhalten werden kann. Eine solche Prüfung möglicher Vermeidungs- oder Erhaltungsmaßnahmen ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar dokumentiert.

Darüber hinaus erscheint die Bewertung der Hecke nicht mehr aktuell.

Die Gemeinde verweist auf ältere Luftbilder beziehungsweise frühere Rückschnittmaßnahmen. Maßgeblich sollte jedoch der tatsächliche heutige Bestand sein.

Die Hecke weist nach unserem Eindruck inzwischen eine deutlich entwickelte Struktur auf und erfüllt ökologische Funktionen als Lebensraum, Rückzugsbereich und Vernetzungselement. Sie ist zudem mikrobiologisch und Klima- sowie Temperatúrausgleichend.

Wir regen daher eine erneute naturschutzfachliche Bestandsaufnahme an, die insbesondere die

aktuelle Höhe, die Breite, die vorhandenen Gehölzarten, sowie die Nutzung durch Vögel und andere Tierarten berücksichtigt.

Nur auf Grundlage einer aktuellen Bestandserhebung kann eine sachgerechte Abwägung erfolgen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die erwähnte Ausgleichsfläche nur minimal und dies sekundär einen Ausgleich für die betroffenen Bewohner der Waldstraße darstellt.

Siehe hierzu auch Seite 2 Widerspruch bei der naturschutzfachlichen Bewertung

Fotos hierzu als Anhang 1

Umfang der Geländeanpassungen und Erdarbeiten

Die Planunterlagen selbst sprechen von erheblichen Geländeanpassungen.

Offen bleiben jedoch wesentliche Fragen zur praktischen Umsetzung, insbesondere:

- Umfang der zu bewegenden Erdmassen,
- Anzahl und Führung der Baustellentransporte,
- mögliche Sperrungen oder Einschränkungen der Waldstraße,
- Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke, sowie der Waldstraße
- Auswirkungen auf Böschungen und Oberflächenwasser.

Uns ist bewusst, dass die konkrete Baustellenorganisation regelmäßig erst im späteren Bauvollzug festgelegt wird.

Gleichwohl verlangt das planungsrechtliche Gebot der Konfliktbewältigung, dass die Gemeinde bereits im Bebauungsplan erkennbare Nutzungskonflikte berücksichtigt und nicht vollständig in spätere Genehmigungsverfahren verlagert.

Aus unserer Sicht sollte deshalb geprüft werden, ob die Planung unter den gegebenen örtlichen Verhältnissen tatsächlich konfliktarm umgesetzt werden kann.

Es ist nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar, dass die vorliegenden Planungsunterlagen und Äußerungen zum Geländeverlauf derart deutliche Widersprüche aufweisen:

- Widerspruch in den Unterlagen: In Teil C Begründung wird unter Punkt 2.4 zwar korrekt festgestellt, dass das Gelände zur Waldstraße hin mit einer 4–5 Meter hohen Böschung abfällt. In der zugehörigen grafischen Darstellung der Geländeschnitte wird der Verlauf jedoch erheblich flacher dargestellt, als er in Wirklichkeit und laut eigener Beschreibung ist. Dadurch wird fehlerhaft suggeriert, der Eingriff in das Gelände falle deutlich geringfügiger aus als tatsächlich der Fall.
- Widerspruch zur Bauausschusssitzung: Es ist ebenso wenig nachvollziehbar, wie in der Bauausschusssitzung vom 8. Juli behauptet werden konnte, der Aushub entspreche lediglich einer „üblichen Baugrube“. Dies steht im direkten Widerspruch zu Punkt 6.2.1 der Anlage 1 (Umweltbericht), wo explizit von „umfangreichen Geländeanpassungen“ aufgrund der Hanglage die Rede ist.

Neben dem regulären Aushub des Baufeldes fallen schließlich auch der Abtrag des Straßenhanges sowie des seitlichen Hanges an. Aus ortskundiger Sicht ist zudem durch ein Nachrutschen des Hanges mit weiterem Erdabtrag zu rechnen.

Wir beantragen daher:

- Die unverzügliche Richtigstellung der grafischen Unterlagen hinsichtlich einer realistischen Darstellung der Geländeoberfläche.

Fotos hierzu als Anhang 1

3. Zusammenfassende Bewertung

Nach unserer Auffassung bestehen derzeit erhebliche Zweifel, ob alle für die Abwägung relevanten Belange vollständig ermittelt und sachgerecht bewertet wurden.

Dies betrifft insbesondere:

- die Prüfung der Innenentwicklung,
- die naturschutzfachliche Bewertung der bestehenden Hecke,
- die tatsächliche Verkehrssituation in der Waldstraße,
- die Auswirkungen der Geländeanpassungen auf Wasserhaushalt und Nachbargrundstücke,
- sowie die praktische Umsetzbarkeit der Planung unter Berücksichtigung des Gebots der Konfliktbewältigung.

Gegen das geplante Bauvorhaben bringen wir nachdrücklich folgende Bedenken und Einwände vor:

- Zerstörung von Vegetation und Artenschutz: Wir befürchten den Verlust wertvoller Vegetation und den Entzug von Lebensräumen für ansässige Tierarten. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Artensterbens und des Schutzes lokaler Ökosysteme ist dieser Eingriff nicht vertretbar.
- Verschärfung der Verkehrs- und Parksituation: Die Verkehrs- und Parksituation ist bereits im Ist-Zustand unzureichend. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Straßeninfrastruktur die zusätzlichen Belastungen während und nach der Bauphase aufnehmen soll. Eine Verschärfung der Engpässe ist vorprogrammiert.
- Mangelhaftes Niederschlagswassermanagement: Bereits heute kommt es bei Starkregen regelmäßig zu überfluteten Grundstücken und vollgelaufenen Kellern. Jede weitere Flächenversiegelung erhöht das Oberflächenwasser und verschärft das Schadensrisiko für die Nachbarschaft erheblich.
- Theoretische Berechnungen ersetzen hier keine funktionierende Entwässerungsrealität. Die Abwälzung dieser Folgekosten auf die Anwohner birgt ein erhebliches Konflikt- und Klagepotenzial.
- Fehleinschätzung der Baugrund- und Hangverhältnisse: Die Einschätzung der geologischen Risiken und des tatsächlichen Bauaufwands erscheint unzureichend. Wir befürchten, dass auftretende Probleme erst während der Ausführung offengelegt werden und die Planung nachträglich ad hoc angepasst werden muss. Eine solche Vorgehensweise ist fehleranfällig und unzulässig.

Wir beantragen daher:

- den Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur vorrangig zu prüfen,
- die Verkehrssituation der Waldstraße einschließlich einer möglichen Straßenverbreiterung zu untersuchen,
- die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke nachvollziehbar zu bewerten,
- sowie die erheblichen Geländeanpassungen und deren Auswirkungen auf Erschließung und Nachbarschaft vertieft zu untersuchen.

Zusammenfassend:

Die fundierte Überprüfung der Artenschutz- und Entwässerungsbelange sowie eine realistische Überarbeitung des Verkehrskonzepts vor jeglicher Genehmigung.

Wir bitten darum, diese Stellungnahme vollständig in die Abwägung einzubeziehen und über das Ergebnis der Behandlung unserer Einwände im Rahmen des weiteren Verfahrens zu informieren.

Abwägung:

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird die vom Statistischen Landesamt angenommene Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Weichs dargelegt. Demnach ist bis zum Jahr 2033 von einer Bevölkerungszunahme um 240 Personen auszugehen. Dies bedingt etwa zusätzliche 100 Wohneinheiten. Die genannten 22 Baulücken befinden sich in Privatbesitz und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Darüber hinaus sind diese Flächen nicht annähernd ausreichend, um den Bedarf für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu decken. Zudem ist die zusätzliche Fläche mit den beabsichtigten 8 Wohneinheiten deutlich begrenzt und stellt eine organische Entwicklung für den Ortsteil Aufhausen dar.

Für die kleinflächige Entwicklung von Wohnbauflächen – es handelt sich vorliegend um etwa 2.000 m² - wird die südlich der Waldstraße im direkten Anschluss an Wohnbebauung bestehende Wiesenfläche in Anspruch genommen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum liegt im unmittelbaren Siedlungsumgriff jedoch nicht vor. Nach Auskunft der Eigentümer wird die Wiese 1–2-mal im Jahr gemäht. Dies bedeutet nicht automatisch, dass es sich um eine extensive Bewirtschaftung handelt. Zudem kann jederzeit wieder ein mehrschüriger Schnitt erfolgen. Auch die Dominanz von Gräsern auf der Fläche spricht nicht für eine artenreiche Extensivwiese.

Die an der Böschung stockende Heckenstruktur entlang der Waldstraße wurde vor etwa 5 Jahren auf Stock gesetzt. Der aktuell vorhandene Neuaustrieb ist max. vier bis 5 Jahre alt und kann allein deshalb keine besondere Artenschutzfunktion erfüllen. Die Straßenbeleuchtung an der Waldstraße wirkt sich unmittelbar auf die Fläche aus und schränkt eine Eignung als Lebensraum nochmals ein.

Die umgebenden Lebensstätten mit Hecken- und Gehölzstrukturen wie auch der Biotopverbund werden durch die Bebauung im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Das mit der geringfügigen Ausweisung der Wohnnutzung bedingte Verkehrsaufkommen bleibt deutlich begrenzt. Pkw-Stellplätze müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Das Flurstück der Waldstraße weist im Geltungsbereich eine Breite zwischen 4,9 m und 5,6 m auf. Nach den Vermessungsunterlagen ist die Fahrbahn der Waldstraße 4,5 m breit. Dies entspricht der RAST 06 (technisches Regelwerk in Deutschland für den Entwurf und die Gestaltung von städtischen Straßen) in verkehrsberuhigten Bereichen – auf der Waldstraße ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt - und ermöglicht den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw.

Die beschriebenen Probleme infolge parkender Pkw auf der Waldstraße werden durch die zusätzlichen Wohngebäude nicht verursacht oder verschärft.

Im Gegenteil: Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und den vorgelagerten Stellplätzen oder Carports entlang der Waldstraße kann dieser Abschnitt der Straße nicht mehr durch parkende Pkw blockiert werden.

Der Freihaltung der weiteren Fahrbahn kann nur mit einem Parkverbot begegnet werden.

Die Forderung eines Parkstreifens an der Waldstraße auf der öffentlichen Straßenfläche oder eine Verbreiterung der Fahrbahn ist durch die genannte Breite ohnehin nicht möglich. Dies wäre nur unter Inanspruchnahme der Böschung mit der Heckenstruktur denkbar oder nördlich unter Einbeziehung privater Flächen möglich. Für zusätzliche Parkplätze an der Waldstraße für die jetzigen Anwohner können die Gehölze entfernt werden, für die Schaffung von Wohnraum aber nicht?

Die weiteren Inhalte beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden im dortigen Verfahren gewürdigt.

Der Gemeinderat nimmt die vorgetragenen Inhalte zur Kenntnis und hält an der bisherigen Planung zur Flächennutzungsplanänderung fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

4. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 21.08.2026

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 13.05.2026 zu den o.g. Vorhaben Stellung genommen.

In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte hinsichtlich flächensparender Siedlungs- und Innenentwicklung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Die Hinweise zur Innenentwicklung wurden in der gemeindlichen Abwägung vom 15.07.2026 abgewogen und der Umgang in den Unterlagen erklärt.

Die Hinweise zu nachhaltiger und ressourcenschonender Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (LEP 1.2.1 (Z), LEP 3.1.1 (G) und RP B II 1.2 G, RP II 1.6 G) bleiben weiterhin bestehen. Wir weisen erneut darauf hin, dass grundsätzlich empfohlen wird, sich zusätzlich zur Wohnbauentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern mit den Veränderungen der Altersstruktur und barrierefreien und altersgerechten Wohnformen zu beschäftigen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein.

Bewertung

Die Planung ist auch in der Fassung vom 08.07.2026 (BP) bzw. 15.07.2026 (FNP) grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Abwägung:

Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt die bestehenden Wohnbauflächen an der Waldstraße im Ortsteil Aufhausen um etwa 2.000 m². Die dort vorgesehenen Einzel und Doppelhäuser folgen der in Aufhausen vorhandenen Siedlungsstruktur.

Bei der angesprochenen demografischen Entwicklung ist auch die im Alter oft vorhandene eingeschränkte Mobilität von Senioren zu berücksichtigen. Barrierefreie und altersgerechte Wohnformen bieten sich daher besonders in den Siedlungsschwerpunkten Weichs und Ebersbach an. Im Gegensatz zum dörflich geprägten Aufhausen finden sich dort die entsprechenden Einrichtungen zur Nahversorgung, (zahn)ärztliche Versorgung, günstigere Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr wie auch Sport- und Freizeitangebote für Senioren.

Die Gemeinde Weichs kann daher mit der geringfügigen Ergänzung der Wohnnutzung im Ortsteil Aufhausen keinen Widerspruch erkennen.

Der Gemeinderat nimmt die zustimmende Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

5. Landratsamt Dachau, Bodenschutz vom 30.07.2026

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 Landratsamt 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.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist identisch mit der vom 18.05.2026.

Auf die Beschlussfassung vom 15.07.2026 ist zu verweisen.

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Abwägung und Beschlussfassung vom 15.07.2026. Dieser war:

Abwägung:

Im Flächennutzungsplan wird gem. § 5 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung – hier Wohnbauflächen – abgebildet. Da vom Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Wirkungen auf den Boden ausgehen ist der Sachverhalt auf Ebene des Bebauungsplanes zu würdigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf das Verfahren zum Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck vom 06.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank das sie unseren vorgeschlagenen Hinweis (siehe Stellungnahme vom 27.05.26) in den Bebauungsplan übernommen haben. Aus landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist nur darauf hin, dass der Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche auf das notwendige Maß zu beschränken ist, da die Fläche auf der Dauer der Nahrungsmittelproduktion verloren geht. Der geplante Standort wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt und weist eine überdurchschnittliche Grünlandzahl von 48 Punkten aus.

Abwägung:

Die natürliche Ertragsfähigkeit der betroffenen Böden ist im Umweltbericht mit 41-60 Bodenknoten beschrieben. Die vorliegend beanspruchten Flächen südlich der Waldstraße in Aufhausen sind mit etwa 2.000 m² deutlich begrenzt, ergänzen die bestehende Wohnnutzung und vermeiden zusätzlichen Flächenbedarf für die Erschließung.

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat stellt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes an der Waldstraße im Ortsteil Aufhausen in der Fassung vom 16.09.2026 fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

Top 3 Antrag der Grundschule Weichs auf Bezuschussung des Schulfruchtprogramms durch die Gemeinde

Per Mail ging Ende Juli in der Gemeindeverwaltung nachstehender Antrag der Grundschule Weichs ein:

Lieber Johannes, lieber Markus, lieber Jochen,

wie Johannes im Telefonat am Freitag, 25.07.2026 geschildert, haben wir seit einigen Jahren das EU-geförderte Schulfruchtprogramm bei uns an der Schule. Daran teilnehmen tut unsere Grundschule schon seit der Erstinstallation dieses Projekts (ca. 2012/13). In der Corona-Zeit wurde diese Förderung für 2 Jahre ausgesetzt. Nach der Corona-Zeit sind wir wieder eingestiegen und hatten erst die Firma Walla (Edeka Pasenbach-Vierkirchen), danach die Firma Knoll (Jetzendorf), die uns auch das Obst liefern konnte. Inzwischen sind wir bei der Firma Ökokiste Kirchdorf angelangt, die auch einen Kindergarten in Weichs beliefern.

Seit letztem Jahr wurden die Förderungen der EU erstmals gekürzt. In diesem Schuljahr 2025/26 sprang der Gemeinderat mit der Finanzierung der Zwischenwochen (ansonsten nur 14-tägig) ein, damit unsere Schüler und Schülerinnen einmal jede Woche Schulobst zur Verfügung hatten. Dafür waren wir überaus dankbar und haben uns sehr darüber gefreut. Bei unseren Kindern kommt der wöchentliche Obst- und Gemüseteller super an, die Teller sind rasch geleert und es schmeckt einfach besser, wenn das Obst auch von den Müttern und Omas mundgerecht geschnitten vorbereitet ist.

Für das kommende Schuljahr wird wieder finanziell von der EU drastisch gekürzt. Für das Schuljahr 2026/27 gibt es nur bestimmte von der EU finanzierte Zeiträume (30.11.2026 bis 26.02.2027 und 05.04.2027 bis 02.07.2027) wobei noch nicht klar ist, ob dies wöchentlich oder 14-tägig eingeplant wird. Unsere Lieferfirma (Ökokiste Kirchdorf) hat dazu noch keine näheren Informationen. Wir sind für das kommende Schuljahr wieder angemeldet und die Firma Ökokiste in Kirchdorf freut sich auf die Lieferungen an uns. Nun geht es uns in erster Linie für die Zeiträume die dazwischen liegen, also ab September 2026 bis durchgängig fast Ende Juli 2027, damit regelmäßig wöchentliche Lieferungen stattfinden können.

Dies betrifft ca. 16 Wochen, an denen kein Schulobst von der EU gesponsert wird. Diese Wochen kommen auf einen Gesamtbetrag von ca. 1400,-€, die zusätzlich für eine wöchentliche Obstlieferung der Ökokiste Kirchdorf erbracht werden müssen.

Meine Anfrage wäre nun, ob es möglich wäre, dass die Gemeinde Weichs uns da finanziell unterstützen könnte.

Ich frage zusätzlich bei den Eltern an, ob sie einen kleinen Betrag beisteuern könnten, so dass sich die Unterstützung der Gemeinde Weichs auf ca. die Hälfte des Betrags (700,-€) beläuft.

Es wäre schön und sinngebend, wenn die Kinder wieder einmal wöchentlich im kommenden Schuljahr ab September ihren Obst- und Gemüseteller in der Schule bekommen könnten.

Vielen Dank für Eure Mithilfe und Euer Bemühen!

Viele Grüße

*Sibylle Prell
GS Weichs
Rektorin*

Es ist davon auszugehen, dass die von Grundschulrektorin Sibylle Prell erläuterte Finanzierungslücke auch in den nächsten Schuljahren auftreten wird, sollten über die EU oder andere Fördermittelgeber künftig wieder entsprechende Mittel bereitgestellt werden.

Bürgermeister Jochen Reiner bittet den Gemeinderat um Beratung und Entscheidung, wie mit dem Antrag umgegangen wird.

Der Gemeinderat sieht es als wichtig an, die Kinder mit frischem Obst und Gemüse zu versorgen während den Schulzeiten und befürwortet eine finanzielle Beteiligung durch die Gemeinde.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet das Schulfruchtprogramm und beschließt das Programm mit 700 EUR zu unterstützen für das Schuljahr 2026/2027.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Bürgerversammlung 2026 - Verschiebung ins Jahr 2027

Gem. Art. 18 Abs. 1 GO hat der erste Bürgermeister mindestens einmal jährlich, auf Verlangen des Gemeinderats auch öfters eine Bürgerversammlung einzuberufen.

Nach Beginn der neuen Wahlperiode am 01. Mai 2026 befindet sich der Gemeinderat noch in einer vergleichsweise frühen Phase seiner Legislaturperiode. Auch der neu gewählte Bürgermeister hat seine Amtszeit erst vor kurzer Zeit begonnen.

Eine Bürgerversammlung soll den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben, sich umfassend über die Entwicklung der Gemeinde, aktuelle Vorhaben, bereits umgesetzte Maßnahmen sowie die weiteren Ziele und Schwerpunkte der kommunalen Arbeit zu informieren und hierzu Fragen und Anregungen einzubringen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen aufgrund der noch kurzen Amtszeit des neu zusammengesetzten Gemeinderates und des neuen Bürgermeisters naturgemäß erst begrenzte Erfahrungen und Ergebnisse aus der laufenden Amtsperiode vor. Eine Durchführung der Bürgerversammlung bereits im Oktober 2026 würde daher nur einen vergleichweisen kurzen Zeitraum

der neuen Legislaturperiode abbilden.

Die Verschiebung stellt dabei keine grundsätzliche Abkehr von der Durchführung einer Bürgerversammlung dar. Vielmehr soll gewährleistet werden, dass diese ihrer Funktion als umfassendes Informations- und Dialogforum zwischen Gemeinderat, Bürgermeister und den Gemeindeangehörigen möglichst gut gerecht werden kann.

Termine für die Bürgerversammlungen um 19:00 Uhr wurden bereits festgelegt:

- Montag, den 25.01.2027 in Aufhausen
- Mittwoch, den 27.01.2027 in Ebersbach
- Donnerstag, den 28.01.2027 in Weichs

Der Gemeinderat Weichs beschließt, die für das Jahr 2026 vorgesehene Bürgerversammlung in den Januar 2027 zu verschieben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0

Top 5 Sonstiges und Bekanntgaben

Nach Art. 47 Abs. 1 GO beschließt der Gemeinderat in Sitzungen. Die Sitzungen sind öffentlich, soweit nicht Rücksichten auf das Wohl der Allgemeinheit oder berechtigte Ansprüche einzelner entgegenstehen. (Art. 52 Abs. 2 GO)

Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekanntzugeben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind. (Art. 52 Abs. 3 GO)
Folgende Beschlüsse aus den letzten Sitzungen sind hiervon betroffen:

Bekanntgaben aus der letzten Gemeinderatssitzung:

Darlehensaufnahme:

Der Gemeinderat hat beschlossen die Neuaufnahme eines Darlehens gem. der Haushaltssatzung, sowie die Umschuldung eines auslaufenden Darlehens.

Grundstücke:

Der Gemeinderat hat die Tätigkeit von einigen Grundstückskaufen und Verkäufen innerhalb des Gemeindegebiets beschlossen.

Bekanntgaben aus der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 12.08.2026 zwei Nachtragsangebote der Firma Diepold für Baumeisterarbeiten zur Sanierung der Turnhalle beschlossen. Ebenso wurden die Zustimmungen zu einem Nachtragsangebot der Firma Fottner für das Gewerk Innentüren zur Sanierung der Turnhalle und ein Nachtragsangebot der Firma Wasem für das Gewerk Trockenbau zur Sanierung der Turnhalle vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen.

Von Bürgermeister Reiner wurde ein Auftrag für den Abbruch des alten Estrichs zur Sanierung der Turnhalle erteilt und der Auftrag für den Einbau eines neuen Estrichs. Erst bei den Abbrucharbeiten (Entfernung der Fliesen / Bodenbeläge) wurde festgestellt, dass diese Arbeiten

erforderlich wurden.

Beide Aufträge lagen aufgrund der Auftragssumme im Aufgabenbereich des 1. Bürgermeisters.

Sonstiges aus der Gemeindeverwaltung:

Schließung des Rathauses:

Das Rathaus wird am 24.09.2026 für den Parteiverkehr geschlossen. An diesem Tag findet die betriebliche wiederkehrende Ersthelferschulung statt.

Homepage Gemeinde Weichs:

Die gemeindliche Homepage www.weichs.de ist seit dieser Woche barrierefrei. Sichtbar ist die Barrierefreiheit durch das „schwarze Männchen“ mit gelber Umrandung.

Das schwarze Männchen in einem Kreis mit ausgestreckten Armen und Beinen (oft an das „Vitruvianische Menschenbild“ von Leonardo da Vinci angelehnt) ist das internationale Symbol für digitale Barrierefreiheit. Durch Klick auf dieses Männchen öffnet sich ein Menü, mit dem Nutzer die Webseite individuell an ihre Bedürfnisse anpassen können. Typische Funktionen sind:

- Sehhilfen: Schrift vergrößern, Kontraste erhöhen (z. B. Text gelb auf Schwarz)
- Farben in Graustufen umwandeln oder Animationen stoppen
- Bedienhilfen: Aktivierung eines virtuellen Cursors, Tastatur-Navigation oder Hervorhebung von Links
- Kognitive Hilfen: Text-to-Speech (Vorlesefunktion) oder ein ablenkungsfreier Lesemodus

Top 6 Frageviertelstunde

Herr Braun Manfred bittet um das Wort, welches ihm erteilt wird.

Zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans fragt er nach, wie alt der Stand der Ermittlung von benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet Weichs ist, bzw. wann die letzte Abfrage hierzu stattfand. Seitens der Gemeindeverwaltung kann die Frage nicht in dieser Sitzung beantwortet werden.

Die Information hierüber wurde nachgeliefert an Herrn Braun:

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung entstammen den Veröffentlichungen des BayLfS.

Die Angaben von 2019 bis 2038 wurden der Bevölkerungsvorausberechnung sowie Statistik kommunal 2022 entnommen.

Der Bevölkerungszuwachs wurde dann in Wohneinheiten (Durchschnittshaushalt etwa 2,5 Personen) übertragen.

Die aktuellen Ausgaben finden Sie unter folgenden Links

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/de_mographische_profile/09174151.pdf

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2025/09174151.pdf

Herr Rieger Richard bittet um das Wort, welches ihm erteilt wird.

Seine Frage bezieht sich auf das Bauvorhaben (Bebauungsplan) Waldstraße in Aufhausen. Er möchte wissen, warum dieses Vorhaben aktuell so Präsenz ist und ob es nicht noch andere aktuelle Bauvorhaben im Gemeindegebiet Weichs gibt. Bürgermeister Reiner beantwortet die Frage direkt, dass noch weitere Bebauungspläne in Weichs geplant sind.

Herr Rieger möchte wissen, ob diese Bebauungspläne größer sind oder vergleichbar mit dem in Aufhausen. Bürgermeister Reiner erklärte, dass die Vorhaben in Weichs größer sind. Diese befinden sich noch in der Vorplanung ohne konkrete Ergebnisse. Es geht in erster Linie aktuell um Aufhausen, da hier in den letzten Bürgerversammlungen immer betont wurde, dass für die „Aufhauser Bürger“ kein Wohnraum geschaffen wird. Diesem „Antrag“ kommt die Gemeinde

nun nach.

Herr Rahn Herbert bittet ebenfalls um das Wort, welches ihm erteilt wird.

Er bittet, den Bebauungsplan Waldstraße nochmals zu prüfen in Bezug auf die Stellplätze. Die aktuell eingezeichneten Stellplätze würden nicht ausreichen für die geplanten Wohneinheiten. Seitens der Verwaltung wird auf die geltende Stellplatzsatzung verwiesen.

Herr Rieger Richard bittet nochmals ums Wort.

Er möchte wissen, wem der Bolzplatz mit dem angrenzenden Spielplatz gehört. Gemeinderat Altstidl beantwortet gemeinsam mit dem Geschäftsleiter Weigl die Frage. Die Fläche unterteilt sich in mehrere Eigentümer. Herr Rieger erklärt, dass ein Großteil der Verkehrsunfälle mit Kindern passiert, wenn diese zum Spielplatz gehen und durch parkende Autos laufen, da die Sicht beeinträchtigt ist für die Autofahrer.

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 26.10.2026

Jochen Reiner
Erster Bürgermeister

Markus Weigl
Schriftführer