



NIEDERSCHRIFT

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Steindorf

Sitzungstermin: Donnerstag, 10.09.2020

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:50 Uhr

Ort, Raum: Sitzungssaal Steindorf

Schriftführer: Ute Hermann

Anwesende:

Vorsitz

Wecker, Paul

Mitglieder

Bernhard, Gerhard

Bichler, Sonja

Egenhofer, Georg

Erhard, Albert

Klaßmüller, Wolfgang

Reichlmayr, Michael

Abwesende:

Mitglieder

Letzel, Andreas

entschuldigt

Pschorr, Christoph

entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 23.07.2020, öffentlicher Teil
3. Bebauungsplan Nr. 28 "Steindorf Ost" - Änderung Aufstellungsbeschluss bezügl. Geltungsbereich
Vorlage: 2019/2906-01
4. Bebauungsplan Nr. 34 "Steindorf Nord 2" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2020/3750
5. Bauantrag: Abbruch Zisternen und Neubau Parkplatz , Herzog-Wilhelm-Straße 22, 26, 28 (Schloss Hofheggenberg)
Vorlage: 2020/3719
6. Neubau eines Flying Space mit Garage und Stellplatz. Hauptstr. 1 c
Vorlage: 2019/3166-01
7. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Auf der Draad 17 (a), Hofheggenberg
Vorlage: 2020/3713
8. Bauantrag: Umbau eines Einfamilienhauses, Herzog-Wilhelm-Straße 23, Hofheggenberg
Vorlage: 2020/3733
9. Bekanntgaben, Anfragen

Protokoll:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

BGM Wecker begrüßt den Gemeinderat, Frau Glas (FA), Frau Siebeneicher (OPLA), Herrn Mögerlein (OPLA), Frau Mihatsch (VG) und die Zuhörer.

Sachverhalt:

Das Protokoll (öffentl. Teil) wurde vor Sitzungsbeginn zur Einsicht verteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift zur Sitzung vom 23.07.2020, öffentl. Teil, zu.

Abstimmungsergebnis: 7:0

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 28 "Steindorf Ost" - Änderung Aufstellungsbeschluss bezügl. Geltungsbereich
Vorlage: 2019/2906-01

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Nr. 28 „Steindorf Ost“ wurde bereits in der Sitzung am 18.07.2019 durch die Gemeinde Steindorf ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Rahmen des planerischen Fortschrittes wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes erweitert werden muss.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich und mit einer Teilfläche im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“. Zur Verwirklichung der gewünschten Bebauung ist erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Ebenso bedarf es einer Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ist wie folgt eingegrenzt: Im Norden von der Vorstattstraße, Flur-Nr. 150, im Westen von dem Weg, Flur-Nr. 158 und der Hauptstraße, Flur-Nr. 300, im Süden von der Flur-Nr. 163 und im Osten von der Flur-Nr. 163 und Teilflächen aus Flur-Nr. 164 und 165. Folgende Flur-Nrn. liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 „Steindorf Ost“:
Flur-Nr. 162, 161, 160/1, 160, 159 Tfl., 158, 150 Tfl., 163 Tfl und 300 Tfl..

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“ ist die Teiländerung des B´planes für die Grundstücke, welche als Grünfläche ausgewiesen sind, in folgendem Rahmen erforderlich: Flur-Nr. 162 Tfl. und 161 Tfl.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: € Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Steindorf Ost“ mit diesem geänderten Geltungsbereich Variante 2.1. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planung dargestellt und umfasst folgende Grundstücke: Flur-Nr. 162, 161, 160/1, 160, 159 Tfl., 158, 163 Tfl.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird das Büro OPLA beauftragt.

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Vorstattstraße“ für den Teilbereich der Flur-Nr. 162 Tfl. und 161 Tfl. Die festgesetzte Grünfläche ist aufzuheben. Für die Erarbeitung der Bebauungsplanteiländerung wird ebenfalls das Büro OPLA beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 34 "Steindorf Nord 2" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2020/3750

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 129, welches direkt im Norden an das Wohnbau-
gebiet Nr. 27 „Steindorf Nord“ angrenzt und zwischen Schul- und Hausener Straße liegt, be-
absichtigen hier auf einer Teilfläche von ca. 12.000 m² die Bebauung mit gewerblich nutzba-
ren Gebäuden.

Es soll eine Nutzungsmischung aus Senfproduktion, Gesundheitszentrum, Gastronomie und
Beherbergungsgewerbe mit Biergarten entstehen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB nicht zulässig.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als landwirtschaftliche
Nutzfläche aus. Der Flächennutzungsplan wäre im Zuge des Bauleitverfahrens anzupassen.
Über die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg) ist noch zu klären unter
welchen Voraussetzungen das Gebiet zu überplanen ist. Die einzelnen Fachbehörden sind
zu beteiligen. Es ist ein entsprechender Bebauungsplanentwurf zu fertigen, um hier eine Be-
ratungsgrundlage für die Genehmigungsbehörde zu haben. Der Gemeinde Steindorf liegt
hierfür ein Honorarangebot des Planungsbüros OPLA vor.

Die Kosten für die Bauleitplanung sind grundsätzlich vom Vorhabensträger zu tragen.

Der Vorhabensträger hat bereits schriftlich erklärt, dass die Kosten gemäß dem Honoraran-
gebot des Büro OPLA bei Auftragserteilung getragen und an die Gemeinde Steindorf erstat-
tet werden.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhaben-
sträger abzuschließen, in welchem auch die Übernahme der Planungskosten durch den Vor-
habensträger geregelt wird.

Finanzielle Auswirkungen: nein ja, siehe Begründung**Ausgaben:**

Einmalig 2020: €Einmalig 2020: €

Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:**Beschluss:**

Die Gemeinde Steindorf beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Steindorf
Nord 2“. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 129 derGemarkung Stein-
dorf mit ca. 12.000 m², sowie Teilflächen zur Bildung von Sichtdreiecken im Einmündungsbe-
reich der Hausener- und der Schulstraße. In Teilflächen betroffen sind hier die Flur-Nr. 121 -
Hausener Straße und Flur-Nr. 314 - Schulstraße. Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
Im Süden von der Flur-Nr. 129/13. Dies ist der öffentliche Grünstreifen des Wohnbaugebie-
tes Nr. 27 „Steindorf Nord“. Im Westen ist der Geltungsbereich von der Schulstraße, Flur-Nr.
314, im Osten von der Hausener Straße, Flur-Nr. 121 und im Norden durch die Restfläche
der Flur-Nr. 129 umgrenzt.

Mit dem Vorhabensträger ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschliessen, in welchem auch die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabensträger geregelt wird.
Die Gemeinde Steindorf beauftragt das Planungsbüro OPLA mit der Ausarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Honorarangebot vom 20.08.2020

Abstimmungsergebnis: 6:1

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr möchte auf dem Schlossgelände 45 Parkplätze im Bereich hinter der ehemaligen Brauerei neu errichten. Auf dem Grundstück sollen dafür im hinten Bereich auf dem Grundstück auch zwei Zisternen abgebrochen werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	12.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	12.10.2020
Nächste Gemeinderatssitzung:	08.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Von den Eigentümer der vier baurechtlichen Nachbargrundstücke wurden keine Unterschriften eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Die Schaffung von Parkplätzen wird positiv gesehen, da der Bauherr im März 2020 den Einbau von Wohnungen und Gästezimmern in die Brauerei beantragt hat. Der Vorgang liegt derzeit noch beim Landratsamt, die Gemeinde hat in der Sitzung vom 16.04.2020 das Einvernehmen dazu erteilt, allerdings auch auf das Erfordernis der Erbringung des Stellplatznachweises verwiesen. Somit stehen hier nun ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Zur Umsetzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S.d. Art. 6 DSchG erforderlich. Daher ist auf denkmalschutzrechtliche Belange (Einzeldenkmal - Schlosspark/Hofgarten; Baudenkmalnummer 100002635, Aktennummer: D-7-71-168-9) zu verweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: € Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat Steindorf erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf denkmalschutzrechtliche Belange wird verwiesen (Einzeldenkmal - Schlosspark/Hofgarten; Baudenkmalnummer 100002635, Aktennummer: D-7-71-168-9).

Abstimmungsergebnis: 7:0

Sachverhalt:

Für die Bebauung mit einem Flying Space wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid genehmigt. Das Mini-Fertighaus ist in den gleichen Außenmaßen dargestellt wie im Antrag auf Vorbescheid. Mit dem Hauptbaukörper wird die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altes Raiba-Gelände“ eingehalten. Die geplante Garage hält die Baugrenze und den geforderten Stauraum gemäß § 5 der Bebauungsplansatzung nicht ein.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 11 „Altes Raiba Gelände“. Der Bebauungsplan sieht Baukörper mit einer Dachneigung von 38 bis 45° vor. Das beantragte Gebäude bedarf folgender Befreiungen vom Bebauungsplan:

Dachneigung: Das Gebäude soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Dachneigung und Dachform wird nicht wie im Bebauungsplan vorgegeben ausgeführt. Die Position des Gebäudes ist im B´plan mit einer Firstrichtung von Süden nach Norden festgesetzt. Im Bauantrag ist das Gebäude von Westen nach Osten ausgerichtet. Es bedarf also einer Befreiung bezüglich der Gebäudeausrichtung.

Die geplante Garage ist mit einem Abstand zur Hauptstraße von 3,0 m dargestellt. Gemäß Bebauungsplan müsste zum einen die Baugrenze, also 4,0 m Abstand, und zum anderen ein Stauraum vor Garagen mit 5 m, § 5 Abs. 2 der Satzung, eingebracht werden. Der Stauraum könnte nach dem Bebauungsplan als Stellplatznachweis genügen.

Der Bauherr hat im Bauantrag dargestellt, dass westlich neben der Garage ein offener Stellplatz errichtet wird, um hier zusätzliche PKW´s abzustellen. Dieser Stellplatz soll den fehlenden Stauraum vor der Garage ersetzen.

Zur Errichtung der Garage bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 5 Abs. 1, da die Garage mit einem Meter Tiefe die Baugrenze überschreitet. Der in § 5 Abs. 2 geregelte Stauraum von 5 m kann nur mit 3 m eingebracht werden. Diesbezüglich bedarf es einer Befreiung.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: € Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat Steindorf erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Altes Raiba-Gelände“ in folgenden Punkten:

Dachneigung - Flachdach statt Satteldach mit 38 bis 45 °

Dachform - Flachdach

Gebäudeausrichtung - Firstrichtung wird nicht eingehalten

Garage: § 5 - Einhaltung der Baugrenze und Einhaltung des Stauraumes vor der Garage mit 3 statt 5 m , hier wird angemerkt das ein elektrisch betriebenes , funkgesteuertes Garagentor zu

verbauen ist das ohne Halt auf der Hauptstraße in die Garage eingefahren werden kann.
Der Gemeinderat Steindorf erteilt darüber hinaus sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

**TOP 7 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Auf der Draad 17 (a), Hofheggenberg
Vorlage: 2020/3713**

Sachverhalt:

Das geplante Einfamilienwohnhaus soll im Garten des Bestandshauses, Auf der Draad 17, errichtet werden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebungsbebauung ein. Der Stellplatznachweis ist über die Doppelgarage mit Stauraum erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen:

- nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: € Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat Steindorf erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Bei der Gemeinde wurde ein Bauantrag zum Umbau eines Bestandsgebäudes (Einfamilienhaus) in der Herzog-Wilhelm-Straße 23 in Hofheggenberg eingereicht. Bei dem unsymmetrischen Satteldach soll auf Südseite (DN 30° unverändert) ein an sich verfahrensfreies Dachflächenfenster eingebaut werden. An der Ost- und der Westseite werden im 1. OG ebenfalls insgesamt 3 Fenster eingebaut. Die größte bauliche Änderung stellt der Einbau einer Schleppgaube auf der Nordseite auf nahezu der kompletten Firstlänge dar. Dadurch wird das Vorhaben bauantragspflichtig. Die Schleppgaube ist mit einer Breite von 9,73 Meter mit einer DN von 8° geplant.

II. Fiktionsfrist

Eingang:	25.08.2020
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	25.10.2020
Nächste Gemeinderatssitzung:	08.10.2020

III. Nachbarbeteiligung

Es existieren vier baurechtliche Nachbargrundstücke. Von drei Nachbargrundstücke liegen die Unterschriften der Eigentümer vor. Bei einem weiteren Grundstück wurde im Auftrag unterschrieben, näheres ist hierzu ausgeführt. Ohne nähere Angaben ist aber davon auszugehen, dass diese Nachbarunterschrift nicht erbracht wurde. Nördlich grenzt eine Fläche der Gemeinde Steindorf (Feldweg) an.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Gebiet eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Die Nutzung ändert sich nicht, die Kubatur des Gebäudes ändert sich nicht massiv, in der Umgebung sind deutlich größere Gebäude vorhanden. Die Gebäudehöhe fällt insgesamt mit 6,43 Meter Firsthöhe sogar geringer als bisher, da ein Teil des Daches abgebrochen wird (siehe Eingabepplan). Das Vorhaben fügt sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2020: € Einmalig 2020: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Gemeinderat Steindorf erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis: 7:0

TOP 9 Bekanntgaben, Anfragen

Am Samstag findet am FFW-Haus in Hausen ein Ortstermin mit dem Spengler statt. Ebenso wird die Undichtigkeit am Sportheim gesucht.

Der Weg am Steinbach Richtung Eresried ist wegen den durch den Biber entstandenen Schäden formal gesperrt.

Am Montag wird Andreas Reichlmayr die Hohlräume auffüllen. BGM Wecker wird noch mit dem LRA Kontakt aufnehmen um in Erfahrung zu bringen ob der Biber vergrämt werden darf.

Bisher ist die Aussage des LRA, dass man die Dämme so lassen muss, wie der Biber sie errichtet.

Fr. Neutert aus Hausen hat angeregt das Gerät zur Geschwindigkeitsmessung beim Grundstück Zimmermann Erwin anzubringen. BGM Wecker möchte das Gerät jedoch noch 1-2 Wochen an der Hauptstraße belassen und dann nach Zustimmung durch den Grundstückseigentümer den Standort wechseln.