



Gemeinde Rehling

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
der Gemeinde Rehling
am Mittwoch, 25. Mai 2022
im Sitzungssaal

GR/2022/006

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Erster Bürgermeister

Aidelsburger, Christoph

2. Bürgermeister

Strobl, Ignaz

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Dr. Huber, Silvia

Gemeinderatsmitglied

Eberwein, Markus

Happacher, Robert

Jakob, Katharina

ab TOP 3

Jakob, Klaus

Kistler, Jochen

Lindermeir, Michael

Lindermeir, Werner

Richter, Alexander

Satzger, Philipp

Sock, Matthias

Sonstige Teilnehmer

Zuhörer: 1

Fehlend:

Gemeinderatsmitglied

Haberl, Anton

Entschuldigt fehlend

Wilhelm, Quirin

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

- 01 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 28.04.2022
 - 02 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Auf der Höhe 2, Rehling, Fl. Nr. 2067/3
 - 03 Antrag auf Verlängerung der Voranfrage zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen, Oberer Römerweg, St. Stephan, Fl. Nr. 1488
 - 04 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westlich des Riedweges“ zur Errichtung eines Swimmingpools außerhalb der Baugrenze, Mühlenweg 14, Oberach
 - 05 Neubau eines Einfamilienhauses in Massivholzbauweise, Am Brunnen 18, Fl. Nr. 178/11
 - 06 Neubau eines Nebengebäudes, Mühlenweg 14, Oberach, Fl. Nr. 924/7
 - 07 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Kleiner Hamberg 1, Fl. Nr. 49
 - 08 Zuschussantrag Bayerisches Rotes Kreuz
 - 09 Wünsche, Anregungen, Verschiedenes
 - 09 A Schützenfest
 - 09 B Besichtigung Mittelschule
 - 09 C LBV-Vortrag an der gemeindlichen Sandgrube
 - 09 D Brand eines Baumes im Baugebiet
 - 09 E Stand Rest- und Mängelarbeiten Neubau Kindergarten
 - 09 F Giebelrichtung Hambergstraße und Baugebiet
 - 09 G Entwässerungsthemen
 - 09 H Straßenbau und Zufahrt
-

TOP 01 Genehmigung öffentliche Niederschrift vom 28.04.2022**Sachvortrag:****Beschluss:**

Die öffentliche Niederschrift vom 28.04.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

TOP 02 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Auf der Höhe 2, Rehling, Fl. Nr. 2067/3**Sachvortrag:**

Die Bauherren haben mit E-Mail vom 21.04.2022 die erneute Verlängerung der Baugenehmigung vom 29.06.2012 zu o. g. Bauvorhaben beantragt. Dem Vorhaben wurde 2012 auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben im Außenbereich) zugestimmt. Die Gemeinde wurde jetzt mit Schreiben vom 26.04.2022 zur Stellungnahme aufgefordert bzw. ob das gemeindliche Einvernehmen zur erneuten Verlängerung erteilt wird. Die Verlängerung betrifft i.d.R. einen Zeitraum von 2 Jahren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	12

TOP 03	Antrag auf Verlängerung der Voranfrage zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen, Oberer Römerweg, St. Stephan, Fl. Nr. 1488
---------------	--

Sachvortrag:

Es liegt beim Landratsamt Aichach-Friedberg ein erneuter Antrag auf Verlängerung zu o.g. Voranfrage vor. Der Vorbescheid wurde am 27.06.2001 erlassen und zuletzt mit Bescheid vom 02.09.2020 verlängert. Die Gemeinde wurde vom Landratsamt mit Schreiben vom 05.05.2022 zur Stellungnahme aufgefordert bzw. ob das gemeindliche Einvernehmen für eine weitere Verlängerung um zwei Jahre erteilt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Bauvoranfrage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 04	Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westlich des Riedweges“ zur Errichtung eines Swimmingpools außerhalb der Baugrenze, Mühlenweg 14, Oberach
---------------	--

Sachvortrag:

Unter TOP 3 der öffentlichen Sitzung vom 28.04.2022 hat der Gemeinderat die Entscheidung für den o.g. Antrag zurückgestellt. Es wurde beschlossen, dass der Antragsteller aufgefordert werden soll einen kompletten Antrag inklusive Nebengebäude zu stellen.

Die Gemeinde ist zur Entscheidung über den Antrag auf Befreiung und für die Genehmigung des Swimmingpools zuständig. Für die Errichtung des Nebengebäudes wurde ein Bauantrag abgegeben. Dieser Bauantrag muss in einem extra Tagesordnungspunkt behandelt werden, da bei einem Bauantrag nicht die Gemeinde sondern das Landratsamt Aichach-Friedberg für die Genehmigung zuständig ist.

Auf kurze Zwischenfrage wird die Frage nach versiegelten Flächen beantwortet und allgemein auf die Regelungen des Bebauungsplanes und auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) verwiesen.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes (Überschreitung Baugrenze) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 05	Neubau eines Einfamilienhauses in Massivholzbauweise, Am Brunnen 18, Fl. Nr. 178/11
---------------	---

Sachvortrag:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses in Massivholzbauweise mit Doppelgarage (Keller-, Erd- und Obergeschoss, Wohnfläche: 157,42 m²). Das Haus erhält ein Satteldach (Dachneigung 25 Grad) mit einer Höhe von 8,35 m. Die Doppelgarage erhält ein Flachdach mit einer sehr geringen Dachneigung von 1,2 Grad und einer mittleren Wandhöhe von 2,99 m. Die Maße der Gebäude sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 28 „Zwischen Lange Wand und Hambergstraße“. Es wurden folgende Befreiungsanträge gestellt:

- Auf der Nordseite ist ein Kellerabgang mit den Maßen 5,35 m x 1,25 m vorgesehen. Dieser überschreitet teilweise die Baugrenze (Überschreitung 5,35 m x 1,01 m).
- Laut Bebauungsplan ist die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG lotrecht von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich. Von diesem Punkt darf um max. 30 cm abgewichen werden. Die Höhenlage wird um 35 cm überschritten. Der Bezugspunkt OK Straße Mitte Gebäude beträgt -65. Die Mitte des Gebäudes beträgt -7. Als Grund wird der Schutz vor Oberflächenwasser angegeben (Oberflächenwasser wird sonst umlaufend eingeschlossen).

Die Abstandsflächen liegen vollständig auf dem Grundstück selbst. Die notwendigen Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Gemeinde sind vorhanden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Ein Lageplan lag der Sitzungseinladung bei.

Der Vorsitzende erläutert kurz das Vorhaben und ergänzt, dass durch das Ing. Büro SWECO eine Stellungnahme eingeholt wurde, die bestätigt, dass die Thematik mit dem Oberflächenwasser und der damit verbundenen Abweichung bei der Höhenlage relevant ist.

Beschluss:

Das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Den Befreiungsanträgen von den Festsetzungen im Bebauungsplan wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 06	Neubau eines Nebengebäudes, Mühlenweg 14, Oberach, Fl. Nr. 924/7
---------------	--

Sachvortrag:

Die Bauherren möchten ein Nebengebäude mit Pooltechnik, Sauna/überd. Freisitz, Himmelsbügel offen und mit einem Flachdach nahe der südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze errichten. Die Gesamtmaße des Gebäudes (inklusive Himmelsbügel - Maße Himmelsbügel: 3,46 m x 3,00 m) betragen 8,95 m x 3,00 m und die Wandhöhe 2,75 m. Somit wäre das Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO grundsätzlich verfahrensfrei (Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ außer im Außenbereich verfahrensfrei), wofür keine gesonderte Genehmigung erforderlich wäre. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westlich des Riedweges“. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach den Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Gebäude überschreitet teilweise die Baugrenze. Gemäß Bebauungsplan sind nur Nebengebäude bis zu 10 m² Grundfläche und einer Wand von max. 2,75 m auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebengebäude ist als Dachform ein Satteldach vorgeschrieben bzw. sind Nebengebäude mit gleicher Eindeckung, Dachform und Dachneigung zu bauen wie Hauptgebäude. Die Bauherren fügen u.a. folgende Begründung bei: Die Befreiung kann gewährt werden, da die tatsächlichen Grundstücksgrenzen sowie die ausgeführte Verkehrsführung erheblich von dem im B-Plan festgesetzten Planungen abweichen. Beim Hauptgebäude wurde bereits eine Befreiung für die Dachform erteilt. Somit fügt sich das geplante Nebengebäude zu einem Gesamtensemble aus Haus und Nebengebäude. Die Abstandsflächen wurden weder berechnet noch eingezeichnet, wobei von Gebäuden mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m keine Abstandsflächen anfallen. Die maximale Grenzbebauung auf einem Grundstück darf insgesamt 15 Meter nicht überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass diese Vorschriften eingehalten sind, da keinerlei Anträge zu notwendigen Abstandsflächen beigefügt sind.

Außerdem soll teilweise an der südlichen Grundstücksseite eine Sichtschutzmauer als Bestandteil des Nebengebäudes errichtet werden. Der Bebauungsplan regelt, dass Einfriedungen zulässig sind. Grundsätzlich sind Mauern und Einfriedungen etc. mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei. An der direkten Grundstücksgrenze befindet sich bereits eine Stützwand/Stuttgarter Wandscheiben mit vermutlicher Auffüllung. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist daher aufgrund der Höhe der Sichtschutzmauer (Auffüllung und Sichtschutzmauer) ein Bauantrag notwendig. Die Sichtschutzmauer befindet sich teilweise ebenfalls außerhalb der Baugrenze. Die Bauherren führen u.a. folgende Begründung bei: Aufgrund der Zufahrtsstraßensituation wird bei Bebauung des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 923/5 eine Grenzgarage entstehen. Die Baulinie für das spätere Hauptgebäude verspringt in südliche Richtung. Die zukünftige Grenzgarage und Hauptgebäude ragen dann in Höhe weit über die beantragte Sichtschutzmauer mit Nebengebäude heraus. Es wird vorausschauend

bei der Planung darauf eingegangen. Zur Veranschaulichung liegen der Sitzungseinladung 3 Bilder der geplanten Sichtschutzmauer bei.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig. Ein Lageplan liegt der Sitzungseinladung bei.

Nach erneuter Vorstellung des Sachverhalts und einer kurzen Erläuterung durch den Bauherrn stimmt dem Gremium dem Vorhaben zu.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt. Den o.g. Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 07	Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Kleiner Hamberg 1, FlNr. 49
---------------	--

Sachvortrag:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück Fl. Nr. 49 direkt an einem bestehenden Wohnhaus ein neues Wohnhaus mit Doppelgarage errichten. Der Neubau soll 15 m lang und 7 m breit werden. Geplant ist ein Pultdach das am höchsten Punkt 8,22 m und am niedrigsten Punkt 5,68 m hoch ist.

Vom Landratsamt Aichach-Friedberg gibt es mit Datum vom 12.08.2021 einen Vorbescheid (A2000872) in dem bereits die Frage geklärt wurde, ob die Errichtung eines Neubaus zu Wohnzwecken mit Maßen von 7x15 m und einer Wandhöhe von 7,5 m bauplanungsrechtlich zulässig ist. Dieser Teil der Bauvorfrage wurde vom Landratsamt Aichach-Friedberg positiv entschieden.

Das Bauvorhaben ist nach den geltenden Vorschriften des § 34 BauGB über den Innenbereich zu beurteilen. Es liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wobei die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung einem Dorfgebiet entspricht. Das Vorhaben ist nach seiner Art zulässig, weil es in dem erwähnten Baugebiet allgemein zulässig wäre. Außerdem fügt es sich auch in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert und sonstige öffentlich-rechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Hier ist vor allem auch auf die bereits bekannte und in der Vergangenheit schon behandelte Problematik des Immissionsschutzes einzugehen. In der immissionsschutzfachlichen Gesamtschau wurde festgestellt, dass sich das neu geplante Wohnhaus mit den damals beantragten Außenmaßen (7x15 m), unter Berücksichtigung der an dieser Stelle teilweise bestehenden Wohnbebauung (Genehmigung aus dem Jahr 1954) aus immissionsschutzfachlicher Sicht in die Umgebung einfügt. Daher bestehen von Seiten der Fachstelle Immissionsschutz vom Landratsamt keine Bedenken mehr beim Problem Immissionsschutz. Unzumutbare Belästigungen/Störungen sind somit nicht zu erwarten. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist deshalb gegeben.

Die Nachbarunterschriften zum Bauvorhaben liegen vollständig vor. Die entsprechenden Abstandsflächen sind ebenfalls im Eingabeplan eingezeichnet und bemaßt. Zunächst werden durch die Errichtung des Neubaus mit Doppelgarage zwei Stellplätze entstehen. Diese sind laut gemeindlicher Stellplatzsatzung auch ausreichend.

Ein amtlicher Lageplan ist den Sitzungsunterlagen beigelegt.

Weiterer Bestandteil der Planungen des Bauherrn ist die Beseitigung von bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen. Der Abbruch des nördlichen und südöstlichen Gebäudes ist grundsätzlich verfahrensfrei und somit nicht baugenehmigungspflichtig (siehe hierzu der Lageplan Nr. 1). Der Bauherr reicht allerdings trotzdem die Anzeige der Beseitigung schriftlich ein. Die Überwachung der Beseitigung durch einen qualifizierten Tragwerksplaner ist nicht erforderlich. Der Abriss des südlichen Gebäudes ist anzeigespflichtig. Mit der Vorlage der Eingabepanung zum Neubau des Wohnhauses mit Doppelgarage wurde auch die Anzeige der Beseitigung schriftlich vorgelegt (siehe hierzu Lageplan Nr. 2). Die Standsicherheit des Gebäudes, an das das beseitigende Gebäude angebaut ist muss auch weiterhin standsicher sein. Dies ist durch einen qualifizierten Tragwerkplaners zu bestätigen. Laut Bauherrn werden diesen Angaben aber erst zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt. Gegen den Abriss der bestehenden Gebäude sowie Gebäudeteile bestehen von Seiten der Gemeinde keine Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 08 Zuschussantrag Bayerisches Rotes Kreuz

Sachvortrag:

Das Bayerische Rote Kreuz hat einen Zuschuss von insgesamt 1.470,00 € für den Katastrophenschutz und die Wasserrettung beantragt. Es ergibt sich kurz die Diskussion, ob nicht bisher nur der Katastrophenschutz bezuschusst wurde. Der Vorsitzende entgegnet, dass bereits letztes Jahr der volle Zuschuss für Katastrophenschutz und Wasserrettung von der Gemeinde genehmigt wurde.

Beschluss:

Das Bayerische Rote Kreuz erhält einen Zuschuss in Höhe von 1.470,00 € für Wasserrettung und Katastrophenschutz.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

TOP 09 Wünsche, Anregungen, Verschiedenes

TOP 09 A Schützenfest

Sachvortrag:

Der Vorsitzende erinnert an die Einladung zum 100-jährigen Vereinsjubiläum des Schützenvereins Alpenrose. Er bittet um zahlreiches Erscheinen.

TOP 09 B Besichtigung Mittelschule

Sachvortrag:

Ebenfalls erinnert der Vorsitzende an die Einladung zur Besichtigung der Mittelschule.

TOP 09 C LBV-Vortrag an der gemeindlichen Sandgrube

Sachvortrag:

Der Landesbund für Vogelschutz hat in der gemeindlichen Sandgrube einen Vortrag gehalten. Es wurde dabei auf die positive Entwicklung des Bestandes in der Grube hingewiesen. Auch wurde vom Referenten des LBV auf die gute Zusammenarbeit zwischen LBV und Gemeinde hingewiesen. Der Schutz der Nistplätze an der Steilwand ist während der Brutzeit immer durch die Gemeinde sichergestellt und wird mit dem LBV abgestimmt.

TOP 09 D Brand eines Baumes im Baugebiet

Sachvortrag:

Im neuen Baugebiet „Am Brunnen“ hat ein Apfelbaum zu qualmen angefangen. Die Feuerwehr konnte den Brandherd löschen. Ob der Baum noch zu retten ist und wieder Früchte tragen wird ist eher unwahrscheinlich. Man wird diesen auch noch wegen der Standfestigkeit prüfen.

TOP 09 E Stand Rest- und Mängelarbeiten Neubau Kindergarten

Sachvortrag:

Gemeinderat Satzger erkundigt sich über den Stand der Mängel- und Restarbeiten im Neubau des Kindergartens.

Der Vorsitzende berichtet, dass es noch einige kleine Bereiche gibt, an denen etwas zu tun ist. Das Fallrohr in Originalfarbe ist derzeit immer noch nicht lieferbar. Einige Ausbesserungen in den

Bereichen von Putz und Farbe sind durch den Maler noch zu erledigen. Die hintere Tür wird ebenfalls neu eingestellt.

TOP 09 F Giebelrichtung Hambergstraße und Baugebiet

Sachvortrag:

Gemeinderat Kistler merkt an, dass die Giebelrichtung der Bauplätze des Baugebietes „Am Brunnen“, welche an der Hambergstraße liegen nicht mit den Giebelrichtungen an der Hambergstraße selbst harmonieren.

TOP 09 G Entwässerungsthemen

Sachvortrag:

Gemeinderätin Jakob spricht die Entwässerung in der Hambergstraße an. Hier sollte nochmals die Lage geprüft werden.

Gemeinderat Satzger ergänzt zu diesem Thema, dass im Sicherbecken im Baugebiet das Einlaufbauwerk ausgespült ist. Hier sollte unbedingt gehandelt werden.

Der Vorsitzende bestätigt, dass beide Bereiche im Auge behalten werden und ggf. entsprechende Maßnahmen erforderlich sind.

TOP 09 H Straßenbau und Zufahrt

Sachvortrag:

Gemeinderat Richter erkundigt sich über den Sachstand beim Eschenweg und einer Zufahrtsproblematik im Bereich der Berggartenstraße.

Der Vorsitzende entgegnet, dass sich bei beiden Themen nichts Neues ergeben hat. Die Angelegenheit wurde außerdem erst vor kurzem im Gremium besprochen und das jeweilige Vorgehen einvernehmlich im Gemeinderat abgestimmt.

Ende der Sitzung: 20:13 Uhr

Für die Richtigkeit:

Christoph Aidelsburger
Erster Bürgermeister

Schrifführung
