

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 08 / 165**
des Gemeinderates Türkenfeld am **15.07.2015**

TOP 1.)

Fragestunde – maximale Zeitdauer 15 Minuten

----- keine -----

TOP 2.)

Gemeinde Geltendorf:

2. Änderung des Bebauungsplans „Walleshausen-Beerenmoosgraben“

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung über die öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat am 21.05.2015 beschlossen, für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1705/12, Gemarkung Walleshausen, die 2. Änderung des seit 01.02.1980 rechtsgültigen Bebauungsplans „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ durchzuführen.

Das Grundstück Fl.Nr. 1705/12 ist bereits mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Der Eigentümer dieses Grundstücks wünscht die Errichtung eines Gewächshauses für das Heranziehen von Kräutern und Heilpflanzen. In einem kleinen integrierten Laden sollen diese Pflanzen dann auch vor Ort verkauft werden können. Zudem soll auch der Betrieb eines online-Shops eröffnet werden.

Neben der Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung soll in diesem Zusammenhang auch eine Änderung der textlichen Festsetzung zur Dachform und Dachfarbe für Nebengebäude und gewerblich genutzte Gebäude vorgenommen werden, um das geplante Gewächshaus auch mit einem Glasdach ausführen zu können.

Mit der Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben innerhalb des Änderungsgebietes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen hervorgerufen, da diese Nutzungsarten grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet möglich sind.

Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Walleshausen-Beerenmoosgraben“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Walleshausen – Beerenmoosgraben“ der Gemeinde Geltendorf Belange der Gemeinde Türkenfeld nicht berührt werden. Anregungen und Bedenken werden im Zuge der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB daher nicht vorgebracht.

Abst.Erg.: 14 : 0

TOP 3.) Bauvoranfrage

**Ersatzbau eines Einfamilienhauses,
FINr. 224/0, Gemarkung Türkenfeld**

hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre

Bisherige Beschlüsse:

-/-

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 29.06.2015 beantragen die Eigentümer des Grundstücks FINr. 224/0, Gemarkung Türkenfeld, eine Ausnahme von der seit 20.05.15 erlassenen Veränderungssperre für die Grundstücke des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker-Neufassung“.

Die Eigentümer planen einen Ersatzbau für das bestehende Einfamilienhaus. Der Keller wird erhalten. Der Ersatzbau hat die gleiche Grundfläche wie das Bestandsgebäude, jedoch einen etwas höheren Kniestock und eine flachere Dachneigung. Es sind keine An- oder Vorbauten geplant und wird nur als EG und DG ausgeführt. Das Maß der bestehenden Nutzung verändert sich nur geringfügig und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 224/0, Gemarkung Türkenfeld, wird zugestimmt.

Abst.Erg.: 14 : 0

TOP 4.) Bauantrag

**Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen,
FINr. 1345/3, Gemarkung Türkenfeld**

Bisherige Beschlüsse:

GR-Beschluss vom 20.05.2015

Sachvortrag:

Das bisher beantragte Einvernehmen zum Bauvorhaben mit der Ausführung des Doppelhauses als Flachdach wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.05.2015 nicht erteilt. Die neue Eingabeplanung wird nun als Satteldach incl. Dachterrasse beantragt. Der Bauherr teilt mit Schreiben vom 06. Juli 2015 mit, dass das Bestandsgebäude auf dem Grundstück FINr. 1345/3 im August 2015 abgerissen wird.

Die Firsthöhe vom Bestandsgebäude beläuft sich auf ca. 10,65 m. Die neue Firsthöhe des Doppelhauses ist mit 11,27 m geplant. Die Grundfläche des Bauvorhabens ergibt insgesamt 254,24 qm (Hauptgebäude = 143,20 qm zuzüglich Zufahrten Stellplätze und Garagen) bezogen auf eine neu zu vermessende Grundstücksfläche von 471 qm.

Die Grundfläche des Bestandsgebäudes (Haupt- und Nebengebäude) beläuft sich auf 290,21 qm bezogen auf eine Grundstücksfläche von 816 qm.

Im Kurvenbereich der Weiherstraße wird wieder eine Grenzgarage geplant, bei welcher die Nachbarn Bedenken geäußert haben Sie befürchten eine Beeinträchtigung des Sichtwinkels zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Es handelt sich bei dem geplanten Doppelhaus um eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, die errichtet werden soll. Somit gelten für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens die §§ 30 – 37 BauGB. Das Grundstück FINr. 1345/3, Gemarkung Türkenfeld, liegt in einem, im Zusammenhang bebauten Ortsteil, und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch Wohngebäude, sowie aus mittelständischen Handwerks-/Gewerbebetrieben geprägt. Die Dachaufbauten bestehen überwiegend aus Satteldächern ohne Gauben. Das geplante Doppelhaus fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Hinweis für den Bauwerber:

Hochwasser:

Das Grundstück grenzt an den Dorfweiher von Türkenfeld. Gemäß dem Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt befindet sich das Grundstück in einem „wassersensiblen Bereich“.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Stützmauer:

Der Bauwerber muss sicherstellen, dass durch die Baumaßnahme die Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze zum Dorfweiher nicht beschädigt wird. Eine ausreichende Versickerung bzw. Entsorgung des Niederschlagswassers muss gewährleistet werden.

Immissionen:

Der angrenzende Dorfweiher (Eigentum der Gemeinde Türkenfeld) wird gelegentlich für Veranstaltungen genutzt (Fischerstechen, Eisstockschießen etc.). Daraus resultierende Beeinträchtigungen durch Immissionen sind vom Bauherrn bzw. Eigentümern der FINr. 1345/3, Gemarkung Türkenfeld, sowie deren Rechtsnachfolgern zu dulden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

Abst.Erg.: 0 : 14 (somit abgelehnt)

Mit dem Bauherrn wird ein Ortstermin zum Thema „Situierung Garage“ vereinbart, zu dem dann auch der Gemeinderat eingeladen wird. Anschließend wird über den BA auf der GR-Sitzung vom 05.08.2015 nochmals beraten und Beschluss gefasst.

TOP 5.) Bauantrag;

**Befristete Errichtung eines Wohncontainers, FINr. 170,
Gemarkung Türkenfeld**

Bisherige Beschlüsse:

-/-

Sachvortrag: (

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück FINr. 170, Gemarkung Türkenfeld, wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Während der Bauphase soll die im Bestandsgebäude wohnhafte Familie in den geplanten Wohncontainer umziehen. Die Containeranlage wird somit vor Abbruch des Bestandsgebäudes aufgestellt und nach Bezugsfertigkeit des geplanten Neubaus wieder abgebaut. Geschätzt wird die Bauphase auf ca. 1 Jahr, sodass die Containeranlage ebenfalls für ca. 1 Jahr auf dem Grundstück stehen wird.

Als frühesten Baubeginn bzw. Zeitpunkt der Aufstellung des Containers ist Herbst 2015, gegebenenfalls Frühjahr 2016 geplant.

Für das Grundstück FINr. 170, Gemarkung Türkenfeld, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte an der Zankenhausener Straße“, rechtskräftig seit 14.01.2014. Der Bauherr beantragt eine isolierte Befreiung bezüglich dem befristeten Bauen außerhalb der Baugrenze, sowie eine befristete Abweichung von Art. 6 BayBO bezüglich der Abstandsflächen. Die Zustimmung zur Abweichung erteilt das Landratsamt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt eine Befreiung von der Festsetzung A.4.1 bezüglich der Überschreitung der Baugrenze durch den Wohncontainer. Die Befreiung gilt nur für den Zeitraum der vorübergehenden Aufstellung des Wohncontainers während der Bauphase vom Neubau des Wohngebäudes, längstens bis zum 31.12.2017.

Das Einvernehmen zum Bauantrag einschließlich der beantragten Befreiung wird erteilt.

Abst.Erg.: 14 : 0

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 08 / 174**
des Gemeinderates Türkenfeld am **15.07.2015**

TOP 6.)

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.06.2015:

Grund- und Mittelschule Türkenfeld;

hier: Auftragsvergabe für den Austausch von Türen

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift über die **öffentliche Sitzung Nr. 08 / 175**
des Gemeinderates Türkenfeld am **15.07.2015**

TOP 7.)

**Genehmigung der Niederschrift, Gemeinderatssitzung vom 17.06.2015,
öffentlicher Teil**

Beschluss :

Die Niederschrift, Gemeinderatssitzung vom 17.06.2015, wurde vom Gemeinderat
eingesehen und wird hiermit genehmigt.

Abst.Erg.: 14 : 0

TOP 8.)

Bekanntgaben, Anträge, Anregungen :

Dorfentwicklung

Am Montag, den 13.07. fand die Vorstandswahl der Teilnehmergeellschaft statt.

Gewählt wurden:

Vorstand Tü: Michael Drexl, Georg Klaß sen., Norbert Glas
Stellvertreter Tü: Alois Brem, Gerhard Meißner, Dr. Peter Brill
Vorstand Za: Thomas Steber, Stellvertreter: Johann Well
Vorstand Pleit.: Widmann Johann, Stellvertreter: Niedermeir Ulrich

Die Vorstandsvorsitzende wird Frau Pavoni vom ALE sein.

1. Bgm. Keller wird der Vertreter der Gemeinde.

Fr. Pavoni wird für August zu einem ersten Zusammentreffen einladen.

Waldkapelle

Vor zwei Monaten kam es zu Vandalismus (Graffiti und Opferstock herausgerissen). Nun letzte Woche ist der ehrenamtlich neu eingebaute Opferstock wieder herausgerissen worden.

Es soll dem Vorschlag von GR Epp nachgekommen werden, 1.000 € (50 € je GR und 150 € von der Gemeinde) Belohnung für sachdienliche Hinweise auszusetzen.

Die Pfarrgemeinde wird ihr Geld eher in die Wiederinstandsetzung stecken.

GR Zöllner schlägt vor, den Opferstock aufzugeben, bevor er noch mehrere Male aufgebrochen wird.

2. Bgm. Staffler will nicht kapitulieren.

Eine Kameraüberwachung ist rechtlich schwierig.

S-Bahn

Wegen umfangreichen Bauarbeiten ist es in den gesamten Sommerferien nicht möglich direkt von Türkenfeld in die Münchner Innenstadt zu fahren. Eine Verbesserung, wie z. B. für Grafrath, war für Türkenfeld nicht zu verhandeln.

2. Bgm. Staffler wird einen Newsletter zu dem Thema verfassen.

Wirtschaftsförderung

Ein Bürger regte an einen Flyer „Wirtschaftsstandort Türkenfeld“ zu erstellen.

Dazu verweist 2. Bgm. Staffler auf das nächste Treffen des AK Gewerbe, am

12.10.2015 um 19 Uhr im Rathaus. Daran sollte der Gemeinderat auch teilnehmen.