

## NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 14.09.2022
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:29 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	Sitzungssaal Rathaus Weichs

**Zuhörer: 3**

**Teilnehmende Personen:**

**Vorsitzender**

Herr Martin Hofmann	
Herr Harald Mundl	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub

**Bau- und Umweltausschussmitglieder**

Herr Florian Betz	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

**TAGESORDNUNG:**

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.08.2022 - öffentlicher Teil
2. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Weichs West" mit Aufhebung der 3. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Westlicher Ortsrand"; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe
4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1098/5 Gemkg. Weichs, Blumenstr. 12 in Weichs
5. Bauantrag auf Errichtung eines Havariewalles zur Biogasanlage auf Fl.Nr. 488 Gemkg. Frauenhofen, Breitenwiesen 1a
6. Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1102/18 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 7 in Weichs
7. Bauantrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise befristet bis 31.12.2025 auf dem Grundstück Fl.Nr. 590 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 38 in Weichs
8. Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Quartier Rosensiedlung" der Gemeinde Petershausen

**Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.08.2022 - öffentlicher Teil**

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.08.2022.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.08.2022 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 6  
Nein-Stimmen: 0

**Top 2 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Weichs West" mit Aufhebung der 3. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.08.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“, 3. Änderung beschlossen.

Vom Architekturbüro Gerlsbeck Architekten GmbH wurde ein auslegungsfähiger Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der die beiden Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“ aufhebt und im Bereich dieser beiden Geltungsbereichen auch den „Urbebauungsplan“ Nr. 2 „Weichs West“ aufhebt. Die Planbereiche sind bis auf eine Parzelle bebaut, weswegen kein städtebauliches Erfordernis zu Regelung der Plangebiete mehr besteht. Nach Aufhebung der Bebauungsplanbereiche richtet sich die Zulässigkeit für Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) und somit nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung.

Die Bebauungsplanaufhebung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben mit der Ladung einen auslegungsfähigen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.09.2022 erhalten.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans zu Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“ mit Aufhebung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“ in der Fassung vom 14.09.2022.

Mit dieser Fassung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB), mit der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Den von der Bebauungsplanaufhebung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 6  
Nein-Stimmen: 0

**Top 3 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Westlicher Ortsrand"; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe**

Mit Schreiben vom 07.09.2022, welches die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben, bittet Architekt Hänsel im Namen von Frau Laura Diepold um eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 10 „Westlicher Ortsrand“ für das Grundstück Fl.Nr. 1109/2 Gemkg. Weichs, Bachstr. 1 in

Weichs (Parzellen P14 und P15) um dieses mit einem Doppelhaus mit je 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bebauen zu können. Im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück ein Bauraum (11,00 x 15,00 m) für ein Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder für ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Sofern eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden kann, wird eine Änderung des Bebauungsplans für die noch verbleibenden Doppelhausgrundstücken (insgesamt 5 unbebaute Grundstücke) beantragt. Es würde sich lediglich um eine textliche Änderung der entsprechenden Festsetzungen E.2.1 und E.2.2 handeln.

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird mitgeteilt, dass eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch für das Vorhaben nicht möglich ist, weil die Grundzüge der Planung berührt werden. Somit kann das Vorhaben lediglich durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und beschließt einer entsprechenden Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 1109/1 Gemkg. Weichs, für welches der Bebauungsplan mit der 1. vereinfachten Änderung bereits auf 8 Wohneinheiten geändert wurde.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nach § 13 Baugesetzbuch nicht berührt, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Westlicher Ortsrand“. Die zulässigen Wohneinheiten sind auf maximal 2 je Doppelhaushälfte bzw. 4 pro Einzelhaus zu erhöhen.

Mit der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zu schließen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Mit der Planung wird das Planungsbüro Hänsel aus Markt Indersdorf beauftragt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 4      Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1098/5 Gemkg. Weichs, Blumenstr. 12 in Weichs</b>
---

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1098/5 Gemkg. Weichs, Blumenstr. 12 in Weichs, die Errichtung eines Einfamilienhauses beantragt.

Das Einfamilienhaus (11,99 x 9,24 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung beantragt. Das Wohnhaus befindet sich im Norden des Grundstücks, im Süden befindet sich bereits ein Doppelhaus. Im Süden des Einfamilienhauses werden entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung zwei offene Stellplätze errichtet.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 „Blumenstraße Nordost“. Eine Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ist demnach möglich, wenn die Gemeinde nicht erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 5</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung eines Havariewalles zur Biogasanlage auf Fl.Nr. 488 Gemkg. Frauenhofen, Breitenwiesen 1a</b>
--------------	--

Mit dem Bauantrag wird zur bestehenden Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 488 Frauenhofen in Breitenwiesen, die Errichtung eines Havariewalles beantragt.

Wie vom Gesetzgeber gefordert, wird mit der Baumaßnahme für den Haveriefall vorgesorgt um das Volumen der Fermenter zurückzuhalten, welches ohne Gegenmaßnahme maximal auslaufen kann. Die Anlage wird in U-Form eingerahmt.

Im Rückhaltebecken, welches hinter den Behältern im Norden erstellt wird, wird ein Becken ausgehoben, der entstehende Aushub wird zur Erstellung des Walls, der eine maximale Höhe von 1,00 m vom natürlichen Gelände hat, genutzt. Durch den Aushub und den Wall entsteht eine Einstauhöhe von 1,70 m.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Biogasanlage“ dargestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und ist der Ansicht, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauantrag.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Bau- und Umweltausschussmitglied Lamprecht nimmt wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

<b>Top 6</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1102/18 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 7 in Weichs</b>
--------------	---

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1102/18 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 7 in Weichs, die Errichtung eines Doppelhauses mit 6 Stellplätzen beantragt.

Das Doppelhaus (13,29 x 13,02 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 33° Dachneigung beantragt. In der westlichen Doppelhaushälfte entsteht eine Wohneinheit, in der östlichen 2 Wohneinheiten.

Die erforderlichen Stellplätze werden als offene Stellplätze, jeweils einer im Westen und im Osten des Wohnhauses und 4 Stellplätze im Vorgartenbereich nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“, 3. Änderung, der mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.08.2022 aufgehoben wird.

Die Zulässigkeit richtet sich danach nach § 34 Baugesetzbuch. Es ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und ist der Ansicht, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauantrag.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 7</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber in Containerbauweise befristet bis 31.12.2025 auf dem Grundstück Fl.Nr. 590 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 38 in Weichs</b>
--------------	---

Mit Bescheid vom 19.08.2015 wurde die Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber für 50 Personen in Containerbauweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 590 Gemkg. Weichs Freisinger Str. 38 in Weichs befristet bis zum 31.12.2019 genehmigt und bereits errichtet.

Die beiden Container (jeweils 24,485 x 14,575 m) wurden eingeschossig mit Flachdach errichtet und bieten Platz für 24 bzw. 26 Personen. Der Abstand zwischen den Containern beträgt 6,00 m. In der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.06.2019 wurde das Einvernehmen zur Neuerteilung der Errichtung, Befristung bis 31.12.2022, erteilt und mit Bescheid vom 23.12.2019 genehmigt.

Mit diesem Antrag wird die Neuerteilung der Baugenehmigung mit der Befristung für weitere 3 Jahre bis zum 31.12.2025 beantragt. Die Neuerteilung der Baugenehmigungen soll gestützt auf § 246 Baugesetzbuch (Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte) erteilt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und stimmt einer Befristung bis 31.12.2025 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 8</b>	<b>Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Quartier Rosensiedlung" der Gemeinde Petershausen</b>
--------------	--

Die Gemeinde Weichs wird als Nachbargemeinde der Gemeinde Petershausen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Rosensiedlung“ der Gemeinde Petershausen beteiligt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, beträgt ca. 47.822 m². Mit dem Bebauungsplan wird ein urbanes Gebiet, welches einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet ähnlich ist ausgewiesen.

Das Grundstück ist im Norden vom BayWa Gelände und im Nordwesten von der Bahnlinie umgrenzt.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch den Bebauungsplan nicht berührt werden und beschließt keine Bedenken vorzutragen.

Bei einer eventuell erneuten Beteiligung der Gemeinde Weichs ist eine erneute Behandlung im Bau- und Umweltausschuss nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

**Für die Richtigkeit:**

Weichs, den 19.09.2022

Martin Hofmann  
2. Bürgermeister

Armin Kolles  
Schriftführer