

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 14.06.2023
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:20 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 4

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	Aus beruflichen Gründen entschuldigt fehlend.
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.05.2023 - öffentlicher Teil
2. Antrag auf Änderung der Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd"
3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an dem bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/28 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 34 in Weichs
4. Bauantrag auf Anbau an einem Zweifamilienhaus mit Dachaufstockung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1071/5 Gemkg. Weichs, Fränkinger Str. 10 in Weichs
5. Bauantrag auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 693/1 Gemkg. Weichs, Handwerkerstr. 3 in Weichs
6. Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 97 "Solarpark Stachusried" der Marktgemeinde Markt Indersdorf

Top 1	Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.05.2023 - öffentlicher Teil
--------------	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.05.2023.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.05.2023 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2	Antrag auf Änderung der Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd"
--------------	---

In seiner öffentlichen Sitzung am 10.08.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Fränking Süd“ zur Erhöhung der Wohneinheiten in dem Einzelbauraum des bestehenden Einzelhauses auf Fl.Nr. 958 Gemkg. Ainhofen von 2 auf 3 beschlossen. Weiter wurde die Festsetzung eines Bauraumes für ein Einfamilienhauses im nordöstlichen Bereich dieses Grundstücks an der Jetzendorfer Straße beschlossen.

Mit E-Mail vom 10.05.2023 stellte folgenden Antrag für eine neue Variante für eine Bebauung für den nordöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 958 Gemkg. Ainhofen an der Jetzendorfer Straße:

Die Tage habe ich mit Herrn Brugger über den Beginn der B-Planänderung (Städtebaulicher Vertrag vom 20.10.2022) gesprochen.

Der Bauausschuss hatte ja im letzten Jahr beschlossen, dass auf Flurnummer 958 (4024 m², Gemarkung Ainhofen vorstellbar ist, dass das bestehende Wohnhaus um eine WE (von 2 auf 3) erweitert wird, sowie im Nordosten ein zusätzlicher Bauraum für ein Einfamilienhaus festgesetzt wird.

Aufgrund der sehr positiven Resonanz auf unsere Minihäuser in der Graf Sprey Str.25, der Nachhaltigkeit und der Grundstücksgröße von über 4000 m² möchten wir vor Beginn der Planungen noch einmal wegen einem Alternativvorschlag beim Bauausschuss nachfragen. Die Menschen waren von unseren drei Mini/Tinyhäusern begeistert und zumindest eine Person hat ein Einfamilienhaus freigemacht für eine Familie und hat sich auf das Minihaus reduziert. Das ist genau die Idee, die begeistert, dass man den Wohnraum an die Lebenssituation anpasst:

Deshalb bitten wir um Prüfung in einer der nächsten Sitzungen, so wie terminlich möglich, ob sich der Bauausschuss auch unsere Variante 2 vorstellen könnte.

Variante 1: Wie vom Bauausschuss am 10.8.2022 beschlossen: eine zusätzliche Wohneinheit im bestehenden Wohnhaus, sowie zusätzlicher Bauraum für ein Einfamilienhaus im Nordosten der Flurnummer. Das wären insgesamt 4 Wohneinheiten auf 4024 m².

Variante 2: Wie vom Bauausschuss beschlossen jedoch zusätzlich im Bauraum (Rot umrandet und schraffiert im Lageplan) lt. anhängendem Lageplan im Nördlichen Bauraum für ein Minihaus mit max. 12 x 5 Meter Außenmaße. Das wären dann irgendwann 5 Wohneinheiten auf 4024 m² Grundstücksfläche. Da sich das Grundstück im Innenbereich befindet, sind wir der Meinung, dass hier noch gut Platz für ein Minihaus sein könnte und sich das gut einfügen könnte. Das Grundstück könnte das aus unserer Sicht auch gut vertragen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung.

Variante 2 wäre uns symphytischer, allerdings könne wir auch mit Variante 1 leben, wenn der Bauausschuss bei seinem ursprünglichen Beschluss bleiben möchte. Uns ist bewusst, dass wir hier schon einen

Beschluss hatten, wollten aber einfach nochmal nachfragen, weil uns der Gedanke erst im Zusammenhang mit unseren Mini/Tinyhäusern kam. Und fragen kann man ja mal, haben wir gedacht. Ob sich das gut umsetzen lässt, müsste dann ohnehin das B-Planverfahren zeigen.

Wir freuen uns auf eine Rückmeldung. Herr Brugger würde dann (hoffentlich) mit dem Entwurf des B-Planes zeitnah beginnen, egal welche Variante.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und beschließt diesem zuzustimmen. Im nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 958 Gemkg. Ainhofen, ist neben einem Bauraum für ein Einzelhaus ein weiterer Bauraum für ein Minihaus (ca. 12 x 5 m) festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0

Top 3	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an dem bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/28 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 34 in Weichs
--------------	--

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/28 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 34 in Weichs, die Errichtung einer Terrassenüberdachung beantragt. Die Terrassenüberdachung aus Aluminium mit einer Länge von 3,00 m und einer Breite von 5,50 m wird im Westen an das bestehende Einfamilienhaus angebaut.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhausener Feld“. Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein, für die eine Befreiung beantragt wird:

- Die Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze nach Westen um 1,50 m. Die zulässige Grundfläche wird durch die Terrassenüberdachung nicht überschritten.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und städtebaulich vertretbar sind.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt der beantragten Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0

Top 4	Bauantrag auf Anbau an einem Zweifamilienhaus mit Dachaufstockung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1071/5 Gemkg. Weichs, Fränkinger Str. 10 in Weichs
--------------	---

Mit dem Bauantrag wird im Osten an das bestehende Zweifamilienhaus (9,10 x 10,38 m) in E+I+D-Bauweise, ein Anbau (9,10 x 5,48 m) zur Wohnraumerweiterung im Erd- und Obergeschoss beantragt. Weiter wird der Ausbau des Dachgeschosses auf die gesamte zukünftige Gebäudebreite mit der Erhöhung der Dachneigung von 27 auf 45° beantragt, der Kniestock wird auf 59,5 cm erhöht. Im Norden werden 3 Dachgauben mit jeweils einer Breite von 1,80 m und im Süden zwei Dachgauben (3,60 und 1,80 m) errichtet.

Aufgrund einer fehlenden Küche im Dachgeschoss, entsteht in diesem zwar keine selbständige Wohneinheit, es werden jedoch 2 zusätzliche offene Stellplätze nachgewiesen.

Bereits in der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.05.2021 wurde eine formlose Anfrage zur Wohnhauserweiterung um 6,00 m und einer Erhöhung der Dachneigung auf 45° mit einer Kniestockerhöhung um 60 cm behandelt und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15 „Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte“, in dessen Geltungsbereich sich das Vorhaben befindet, in Aussicht gestellt.

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe von 30 cm um 29,5 cm, die zulässige Wandhöhe wird weiterhin eingehalten.
- Die zulässige Dachneigung von max. 43 ° wird um 2° überschritten.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben den Bauantrag unterschrieben.

Von der festgesetzten maximalen Gaubenbreite von 1,50 m und von der maximalen Gaubenhöhe von 2,00 m wird eine Ausnahme beantragt. Eine solche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, wenn keine gestaltungsmäßigen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt den beantragten Befreiungen und der Ausnahme zuzustimmen.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 5	Bauantrag auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 693/1 Gemkg. Weichs, Handwerkerstr. 3 in Weichs
--------------	--

Mit dem Bauantrag wird auf dem Gewerbegrundstück Fl.Nr. 693/1 Gemkg. Weichs, Handwerkerstr. 3 in Weichs, die Errichtung einer Lagerhalle beantragt. Die eingeschossige Lagerhalle (12,00 x 25,00 m) mit einem nach Süden geneigtem Pultdach mit einer Dachneigung von 15° befindet sich im Geltungsbereich der 3., 5. und 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet“.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Das Gebäude überschreitet die Baugrenze an der nordwestlichen Gebäudeecke um 4,81 m², an der

nordöstlichen Gebäudeecke um 6,44 m² und an der südöstlichen Gebäudeecke um 2,03 m². Die Grundflächenzahl wird weiterhin eingehalten.

- Das Gebäude unterschreitet die verbindlich festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe um 20 cm. Hierdurch muss auch die verbindlich festgesetzte Geländehöhe angepasst und unterschritten werden.
- Die 4 neu zu errichtenden Stellplätze befinden sich im Norden des Grundstücks im Grüngürtel, in dem keine Stellplätze zulässig sind. Diese werden mit versickerungsfähigem Belag hergestellt.
- Nach Festsetzung Ziff. E.10.1 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet“ sind im Baugebiet grundsätzlich nur geneigte Sattel- und daran angelehnte Pultdächer zulässig. Dies ist hier nicht der Fall, weswegen für das Pultdach auch eine Befreiung beantragt wird.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 08.02.2023 mit einem Bauantrag zur Errichtung eines Erweiterungsbaus auf dem Grundstück befasst, für diesen entsprechenden Befreiungen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt den beantragten Befreiungen zur Baugrenzenüberschreitung, Erdgeschoßfußboden- und Geländehöhe, der Stellplätze im Grüngürtel und der Dachform zuzustimmen.

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

Abstimmungsergebnis:

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

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

Top 6	Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 97 "Solarpark Stachusried" der Marktgemeinde Markt Indersdorf
--------------	--

Als Nachbargemeinde der Marktgemeinde Markt Indersdorf wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 „Solarpark Stachusried“ im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch beteiligt. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung sollen auf dem ca. 14,96 ha großen Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage geschaffen werden.

Vorgesehen ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie der sonstigen dafür notwendigen technischen Anlagen und Technikgebäude zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie, der Stromspeicherung sowie einer späteren Erzeugung von Wasserstoff.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 „Solarpark Stachusried“ der Marktgemeinde Markt Indersdorf nicht berührt werden.

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 14.07.2023

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer