

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 11.10.2023
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:20 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 2

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 13.09.2023 - öffentlicher Teil
2. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 806/7 Gemkg. Weichs, Pfr.-Niederhuber-Str. 21 in Weichs
3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pavillons auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/25 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 41 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 13.09.2023 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2023.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2023 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 806/7 Gemkg. Weichs, Pfr.-Niederhuber-Str. 21 in Weichs

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 806/7 Gemkg. Weichs, Pfr.-Niederhuber-Str. 21 in Weichs, die Errichtung einer Terrasse beantragt. Die Terrasse im Westen und Norden des Grundstücks hat eine Fläche von ca. 60 m².

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe g Bayerische Bauordnung (BayBO) als unbedeutende bauliche Anlage verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Eiwo Siedlung“. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl für das Grundstück von 0,4 fest, wobei diese nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung durch Nebenanlagen wie Terrassen um 50 % überschritten werden darf. Bei dem Grundstück mit einer Fläche von 268 m² dürften somit insgesamt 160,80 m² überbaut werden. Derzeit sind 136,61 m² des Grundstücks überbaut, bei einer Vergrößerung der Terrasse um die geplanten 62,51 m², würde die gesamte überbaute Fläche 199,12 m² und somit eine Grundflächenzahl von 0,74 betragen. Eine nicht befestigte Fläche von ca. 40 m² würde verbleiben.

Für diese Überschreitung wird eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan beantragt.

Als Begründung für diese Befreiung wird angeführt, dass die Frau des Antragstellers an einer Grass Allergie leidet.

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 Nachbarn der seitlichen Wohnbaugrundstücke haben den Antrag unterschrieben, die Nachbarn des östlichen landwirtschaftlichen Grundstücks haben den Antrag nicht unterschrieben.

In der anschließenden Diskussion stellt Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster fest, dass, auch wenn die Nachbarn den Antrag unterschrieben haben und dem Vorhaben zustimmen, könnte die Versiegelung und das dadurch nicht mehr auf der Gartenfläche versickernde Oberflächenwasser, Auswirkungen auf deren Grundstücke haben.

Auch ist eine vermehrte Hitzebildung durch die Pflasterung nicht zu vernachlässigen oder zu unterschätzen.

Für Bürgermeister Mundl greift das Argument der Grasallergie nicht, weil insbesondere am anliegenden Acker und auch in den Nachbargärten jegliche Arten von Gräsern wachsen.

Für Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier ist vor allem das Großpflaster mit wenig Fugen problematisch. Er sieht hierdurch auch eine Beeinträchtigung für die Nachbarn. Er schlägt zumindest nur eine Teilversiegelung durch das Pflaster vor.

Bau- und Umweltausschussmitglied Betz kritisiert die Überschreitung der GFZ und bemängelt, dass zugleich keine Ortsrandeingrünung mehr vorhanden ist.

Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann stellt die Frage, warum die Gemeinde Bebauungspläne hat. An diese sollten sich die Bürgerinnen und Bürger auch halten.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser befürchtet einen Bezugsfall für das gesamte Baugebiet und spricht bei einer Zustimmung von einer Katastrophe für das Baugebiet.

Auch Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn befürchtet bei einem Platzregen Beeinträchtigungen für das unterliegende Nachbargrundstück.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	8

Top 3	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pavillons auf dem Grundstück FI.Nr. 707/25 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 41 in Weichs
--------------	--

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird in der Südwestecke des Grundstücks FI.Nr. 707/25 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 41 in Weichs, die Errichtung eines Pavillons mit Lamellendach aus Metall (3,00 x 3,00 m) beantragt.

Das grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16g Bayerische Bauordnung verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhausener Feld“ und befindet sich außerhalb des Bauraumes.

Nach Festsetzung Ziff. D.5.3 sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von max. 6 m² außerhalb des Bauraumes zulässig, diese wird somit um 3 m² überschritten, wofür eine Befreiung beantragt wird. Die zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück wird eingehalten.

Die Abweichung wird wie folgt begründet:

Das Pavillon soll als Schutz von der Sonnenstrahlung dienen, muss aber auch ein stabiles, extremwetterfestes Konstrukt sein.

Neben der extremen und steigenden Sonnenbelastung sind wir am Rande des Baugebiets auch durch die angrenzende landwirtschaftliche Freifläche dem extremen Wetter durch Sturmböen ausgesetzt. Durch die angrenzende Straße und Landwirtschaft ist kein natürlicher Schatten durch Bäume oder durch Bestandsgebäude möglich. Aktuell nutzen wir für die Beschattung Sonnenschirme, doch diese gehen regelmäßig kaputt, da diese den vermehrten Stürmen (offen und geschlossen) nicht standhalten.

Die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Die Nachbarn haben durch Leistung ihrer Unterschrift auf den Antragsunterlagen dem Vorhaben zugestimmt. Die maximal überbaubare Fläche von 210m² wird nicht überschritten.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch 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 Eigentümerin des Nachbargrundstücks hat den Antrag unterschrieben.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser informiert, dass bereits für eine Terrassenüberdachung eine Befreiung erteilt wurde. Er befürchtet bei einer weiteren Befreiung für die Nebenanlage einen Bezugsfall

für das gesamte Baugebiet.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier schlägt dem Antragsteller vor eine Sonderanfertigung mit 6 m² anfertigen zu lassen.

Im Bau- und Umweltausschuss ist man sich einig, dass es im Baugebiet keinen vergleichbaren Fall gibt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Betz weist darauf hin, dass man bei einem Grundstück in dieser Lage am Ortsrand mit Wind und Sonneneinstrahlung rechnen muss.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die beantragte Befreiung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	8

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 09.11.2023

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer