

# NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 10.07.2024
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:36 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

**Zuhörer: 6**

**Teilnehmende Personen:**

**Vorsitzender**

Herr Martin Hofmann	
Herr Harald Mundl	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub

**Bau- und Umweltausschussmitglieder**

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

**TAGESORDNUNG:**

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 05.06.2024 - öffentlicher Teil
2. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf den auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/22 und 575/23 Gemkg. Weichs, Schloßstraße in Weichs
3. Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 582/10 Gemkg. Weichs, Ringstr. 4 in Weichs
4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage als Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 695 Gemkg. Weichs, Gewerbering 20 in Weichs
5. Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jetzendorf
6. Sonstiges

**Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 05.06.2024 - öffentlicher Teil**

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 05.06.2024.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 05.06.2024 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

**Top 2 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf den auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/22 und 575/23 Gemkg. Weichs, Schloßstraße in Weichs**

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/22 und 575/23 Gemkg. Weichs, an der Schloßstraße in Weichs, die Errichtung einer Doppelgarage beantragt. Die Garage (5,925 x 5,075 m) wird mit einem Satteldach mit 28° Dachneigung beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Schloßstraße“. Auf den beiden Grundstücken ist lediglich die Errichtung von Stellplätzen und Carports zulässig.

Die Doppelgarage soll an Stelle eines verfahrensfreien Carports, im Osten an eine verfahrensfreie Garage errichtet werden. Der Carport wird in gleicher Breite, Wandhöhe und Dachneigung wie die Garage errichtet.

Begründet wird der Antrag wie folgt:

*Anstatt eines Einfamilienhauses bauen wir auf den Flurstücken 575/34 und 575/35 ein Doppelhaus, das zwei Familien beherbergen wird. Aus diesem Grund wünschen wir uns für beide Familien die Errichtung einer Doppelgarage.*

*Für den Bebauungsplan Nr. 21 handelt es sich dabei um die letzten noch unbebauten Plätze.*

*Mit der Nutzungsänderung der Stellplätze Fl.N. 575/22 und 575/23 in Garagenflächen würden wir für mehr Schutz der Fahrzeuge, der Sicherheit sowie einem aufgeräumten und ansprechenderen Erscheinungsbild der Wohngegend beitragen.*

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Schloßstraße“.

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.

Mit Ausnahme der Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke haben sämtliche Nachbarn den Antrag unterschrieben. Für die Verwaltung schränkt die Befreiung die zu schützenden Nachbarrechte in diesem Fall nicht ein, da im Bebauungsplan an dieser Stelle die Errichtung eines Carports auch möglich wäre.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Errichtung einer Garage an Stelle der Stellplätze die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebaulich vertretbar ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und beschließt einer Befreiung zur Errichtung einer Garage auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/ 22 und 575/23 Gemkg. Weichs zuzustimmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 3      Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 582/10 Gemkg. Weichs, Ringstr. 4 in Weichs</b>
--

Mit der formlosen Voranfrage wird die Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Bungalow auf dem Grundstück Fl.Nr. 582/10 Gemkg. Weichs, Ringstr. 4 in Weichs beantragt.

Das Einfamilienhaus (19,20 x 11,938 m) wird in E+D-Bauweise mit einem Walmdach mit 30° Dachneigung beantragt.

Im Westen des Wohngebäudes wird eine Doppelgarage mit Nebenraum (9,00 x 6,00 m) angebaut. Die Doppelgarage mit einem Satteldach mit ebenfalls 30° Dachneigung wird an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungs- und Baulinienplans Nr. 3 „Ringstraße“ und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

Die vorgeschriebene Dachneigung von Gebäuden in E+D-Bauweise zwischen 48 – 51° wird unterschritten.

Die vorgeschriebene Dachform „Satteldach“ wird mit dem Walmdach des Wohnhauses nicht erfüllt.

Die Baugrenze wird im Osten auf die Länge des Gebäudes von 19,20 m um 1,96 m überschritten und im Süden auf eine Breite von 9,978 m zwischen 3,265 und 1,599 m (schräg verlaufend) überschritten. Die Gesamtfläche der Überschreitungen beträgt 60,96 m<sup>2</sup>.

Begründet werden die Abweichungen wie folgt:

*Der Bebauungsplan sieht im Osten eine Baugrenze mit einem Abstand von 5m zur Straße, die vorliegende Planung einen Abstand von 3m vor. Der Wunsch der Bauherrn und Ziel der Planung war eine barrierefreie Wohnsituation zu schaffen. Da der Abstand zur Straße von 5m keine zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft und Grundstücksflächen rar sind, zielt die Planung auf eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstücks ab, bewahrt jedoch den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m zur Straße. Im Süden ist die Festlegung der Baugrenze ebenfalls nicht nachvollziehbar, daher beantragen wir auch hier eine Überschreitung der Baugrenze. Bei der Planung handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude, weswegen die Überschreitung auch, im Gegensatz zu einer mehrgeschossigen, dominanten Bebauung, das Straßenbild kaum beeinträchtigt. Insgesamt wird die Baugrenze um 60,96m<sup>2</sup> überschritten.*

*Aufgrund des Zieles der Barrierefreiheit werden im DG keine Aufenthaltsräume benötigt und daher beantragen wir eine Befreiung von der vorgegebenen Dachneigung von 48°-51° auf 30°. Positiver Nebeneffekt ist auch die geringere Gebäudehöhe was wiederum den Nachbarn zugutekommt.*

*Wir würden uns über einen positiven Bescheid sehr freuen, da die Umsetzung der Befreiung unseres Erachtens die nachbarlichen Belange nicht stört und sich ein gebautes Beispiel bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.*

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.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier kann das Argument der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks und die Schonung rarer Grundstücksflächen nicht nachvollziehen. Für ihn ist die bean-

tragte Bauweise, mit einem nicht ausgebautem und für Wohnzwecken nicht ausbaufähigen Dachgeschoss, in der heutigen Zeit eine Verschwendung der raren Grundstücksflächen.

Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann kann dies nicht nachvollziehen. Für ihn ist eine Barrierefreiheit wichtig. Das Vorhaben stellt eine Entzerrung der Verdichtung da, weil keine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück mehr möglich ist und somit keine zusätzliche Versiegelung und Verdichtung.

Auch für Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser spricht nichts gegen die Bauweise. Wenn die Antragstellenden nicht mehr Wohnraum benötigen, sollte diesem Wunsch nachgekommen werden.

Auch die Bau- und Umweltausschussmitglieder Betz und Rahn können die Bauform nachvollziehen und sehen diese positiv.

Für Bürgermeister Hofmann lockert das Vorhaben die Bausiedlung auf.

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 stellt die Befreiungen in Aussicht und erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1

<b>Top 4</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage als Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 695 Gemkg. Weichs, Gewerbering 20 in Weichs</b>
--------------	---

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf der Südseite des Gewerbegrundstücks Fl.Nr. 695 Gemkg. Weichs, Gewerbering 20 in Weichs, die Errichtung einer Photovoltaikanlage als Einfriedung mit einer maximalen Höhe der Photovoltaikanlage von 1,20 m und einer Gesamtlänge von 40,6 m beantragt.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich verfahrensfrei. Der östliche Teil der Photovoltaikanlage überschreitet, aufgrund des bestehenden Sockels von bis zu 1,00 m, diese Höhe, weswegen die Verfahrensfreiheit der ersten 9,00 m nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. bb Bayerische Bauordnung beurteilt wird. Nach dieser Regelung sind gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen mit einer Höhe bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge von 9,00 m verfahrensfrei.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet“, 3. Änderung. Nach Festsetzung Ziff. E.15.1 sind Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen offen und aus Metall auszuführen. Die zulässige Höhe über OK Gehweg beträgt max. 1,50 m.

Bei Vorliegen besonderer Gründe können Zaunhöhen bis 2,20 m ausnahmsweise zugelassen werden. Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig.

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird eine Befreiung bzw. Ausnahme von dieser Festsetzung zur Einfriedungsart und -höhe beantragt.

Der Antrag wird wie folgt begründet und erläutert:

*Die Firma Elektro Reiter GmbH, als langjährig ansässiger Gewerbetreibender in Weichs und mit jahrzehntelanger Erfahrung im Energiesektor, möchte zu Werbezwecken gerne einen Solarzaun parallel der Staatstraße (Freisinger Straße) errichten. Wir möchten gerne die Kunden darauf aufmerksam machen, dass wir stark im erneuerbaren Energiesektor „Photovoltaik“ tätig sind.*

*Auch werden immer mehr PV-Anlagen an Fassaden angebracht und als Zäune aufgestellt, somit wäre dies ein hervorragendes Anschauungsobjekt. Des Weiteren dient die senkrechte Aufstellung in den Wintermonaten als Ertragsverbesserung, um die gewerblich betriebene Wärmepumpe zu optimieren.*

*Wir haben bereits investiert und L-Steine als Grundstücksbegrenzung aufgestellt. Diese würden sich hervorragend eignen um darauf, die liegend montierten Solarmodule mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zu Repräsentationszwecken zu montieren.*

*Die Solarmodule und entsprechenden Schienen werden alle gleichfarbig aufgestellt, so dass es ein homogenes Bild ergibt. Ein Beispiel erhalten Sie im mitgelieferten PDF „Ansicht“.*

Das Vorhaben wird entlang der Staatsstraße St. 2054 errichtet, weswegen das Staatliche Bauamt Freising um Stellungnahme gebeten wurde.

Vom Staatlichen Bauamt Freising wurde mit E-Mail vom 18.06.2024 folgende Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben:

„Mit der Errichtung des Photovoltaikzaunes entlang des genannten Grundstücks besteht, seitens des Staatlichen Bauamts Freising – Straßenbauverwaltung, grundsätzlich Einverständnis.

Als Auflage für den Eigentümer ist jedoch ein entsprechendes Gutachten bezüglich einer Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer der St 2054 in Auftrag zu geben.“

Ein solches Gutachten liegt derzeit aus Kostengründen noch nicht vor, wird aber, nach Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Errichtung der Anlage, erstellt.

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.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser fordert, dass die Bebauung erst nach Vorliegen eines positiven Gutachtens erfolgen darf.

Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn befürchte bezüglich der Höhe der Anlage / Einfriedung Bezugfälle für weitere Vorhaben.

Auf Antrag des Antragstellers wird diesem einstimmig (7:0) ein Rederecht erteilt. Er erläutert kurz sein Vorhaben und meint, dass zukünftig öfters Anträge für vergleichbare Vorhaben gestellt werden.

Die Frage von Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann, ob hinterhalb der Einfriedung eine Eingrünung erfolgt, wird vom Antragsteller bejaht.

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

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt der beantragten Befreiung zur Abweichung der Zauart und der Ausnahme zur Zaunhöhe zuzustimmen.

Im Genehmigungsbescheid ist eine Auflage mit aufzunehmen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen ein Blendgutachten zu erstellen ist. Dem Staatlichen Bauamt Freising ist dieses zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 5</b>	<b>Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jetzendorf</b>
--------------	---

Als Nachbargemeinde der Gemeinde Jetzendorf, wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung des Be-

bauungsplans Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck,, und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jetzendorf im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Mit Aufstellung der Bauleitpläne soll ein Grundstück im Ortsteil Eck, im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand, mit dem Bau eines Heizkraftwerkes überplant werden. Beabsichtigt ist der Bau und der Betrieb eines Nahwärmenetzes über eine Hackschnitzelheizung. Des Weiteren sollen im geplanten Gebäude auch Raum für Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten vorhanden sein. Mit dem Vorhaben soll die energetische Unabhängigkeit der Gemeinde sowie die lokale Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.050 m<sup>2</sup> auf.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 26 „Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck“ nicht berührt werden.

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 6</b>	<b>Sonstiges</b>
--------------	------------------

Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn bemängelt, dass beim Sparkassengebäude in der Freiherrnstraße die Verkehrszeichen zur Parkscheibenpflicht nicht deutlich sichtbar sind. Diese Mitteilung ist an den Bauhofleiter weiterzuleiten.

#### **Für die Richtigkeit:**

Weichs, den 03.09.2024

Martin Hofmann  
2. Bürgermeister

Armin Kolles  
Schriftführer