

# NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 14.08.2024
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:22 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	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

**TAGESORDNUNG:**

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.07.2024 - öffentlicher Teil
2. 1. Änderungsantrag zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 954/3 Gemkg. Ainhofen, Graf-Sprety-Str. 13a in Fränking
3. Bauantrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 Gemkg. Frauenhofen, Daxberg 2
4. Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barthstraße / Rita-Mayr-Straße" und der 11. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen
5. Sonstiges

**Top 1      Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 10.07.2024 - öffentlicher Teil**

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.07.2024.

**Antrag zur Geschäftsordnung bei der Sitzungseröffnung:**

Seitens des 1. Bürgermeister Harald Mundl wird ein Antrag zur Geschäftsordnung gestellt.

Der Tagesordnungspunkt 3 Bauantrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 Gemkg. Frauenhofen Daxberg 2 soll von der Tagesordnung genommen werden. Der Tagesordnungspunkt ist neu zu laden in einer der nächsten Sitzungen.

**Begründung:**

Seitens des Landratsamtes Dachau wurde die Gemeinde Weichs per Schreiben von 13.08.2024 darüber informiert, dass dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden kann. Die Begründung hierzu ist den Antragsstellern bekannt.

Die Antragssteller des Bauantrages haben sich mit dem Landratsamt Dachau als Genehmigungsbehörde in Verbindung zu setzen und das Weitere zu besprechen zu dem oben genannten Bauvorhaben. Sobald die Eckdaten hierzu geklärt sind, ist der Tagesordnungspunkt neu zu laden.

Der Bau- und Umstellausschuss beschließt, dem Antrag zur Geschäftsordnung zuzustimmen. Der Tagesordnungspunkt Bauantrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 Gemkg. Frauenhofen Daxberg 2 wird von der Sitzung genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.07.2024 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

**Top 2      1. Änderungsantrag zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 954/3 Gemkg. Ainhofen, Graf-Sprety-Str. 13a in Fränking**

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird der Bau eines Holzschutzzaunes (Lärchenzaun mit Lamellen und Luftschlitze, Fugenabstand ca. 8 mm) mit einer maximalen Höhe von 1,80 bzw. 1,20 m beantragt. Der Zaun soll entlang des gesamten Gartenbereiches, somit an der westlichen-, südlichen- und östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 954/3 Gemkg. Ainhofen errichtet werden. Die Gesamtlänge der Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 m an der Ostseite, an der Südseite und teilweise an der Westseite beträgt insgesamt ca. 47 m, die Zaunlänge in einem Teil der Westseite mit einer Höhe von 1,20 m ca. 4 m.

Zum Abfangen des östlichen Nachbargeländes wurde an der Ostseite, ausgehend von der Garagenkante, eine 12,5 m lange Stützmauer errichtet. Diese hat an der Garagenkante eine Höhe von 1,90 m und fällt auf Höhe des Nachbargeländes auf 0,9 m ab. Der Zaun auf dieser Stützmauer soll vor allem als Absturzsicherung dienen.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 05.06.2024 wurde bereits ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,00 m für das Grundstück auf einer Länge von ca. 73 m gestellt, der einstimmig (5:0) abgelehnt wurde.

Mit dem neuen Antrag soll der damalige Antrag erläutert werden, die Zaunmasse (Höhe und Länge) wurden reduziert. Die detaillierte Erläuterung und Begründung des Vorhabens haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Bayerischer Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Fränking Süd“ und dessen 2. Änderung.

- Nach Festsetzung Ziff. 4 c sind an den Grundstücksgrenzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,00 zulässig.

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.

Alle 3 Nachbarn haben dem Antrag zugestimmt.

Bei einer Ortsbesichtigung kam Bürgermeister Mundl zu der Ansicht, dass in diesem Einzelfall einer Befreiung zugestimmt werden kann. Die dargelegten Gründe für das Vorhaben sind für ihn nachvollziehbar, auch ist die zukünftige Einfriedung durch den dichten Pflanzenbestand nur schwer bis gar nicht einsehbar.

Seitens der Antragsteller werden dem Ausschuss neue Fotos zur Begebenheit vor Ort vorgelegt. Die Fotos werden in dem Gremium rumgereicht zur weiteren Beurteilung.

Der Bauausschuss befürwortet den Antrag auf die Errichtung eines Holzzaunes auf dem Grundstück. Es sollen aber keine Veränderungen an dem Baumbestand vorgenommen werden. Der vorhandene Baumbestand muss zwingend erhalten bleiben.

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 hat sich mit dem Antrag auf isolierte Befreiung befasst und beschließt der Errichtung des Holzzaunes in der beantragten Art und Weise zuzustimmen als Einzelfallentscheidung.

Der vorhandene Baumbestand um und am Grundstück muss erhalten bleiben und darf nicht verändert oder gerodet werden

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 3</b>	<b>Bauantrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 Gemkg. Frauenhofen, Daxberg 2</b>
--------------	---

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 Gemkg. Frauenhofen, Daxberg 2 im Ortsteil Daxberg, die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage beantragt.

Das Wohnhaus (12,99 x 10,99 m) mit einem zweigeschossigen Erker im Westen (4,99 x 2,50 m), wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung beantragt. Auf dem Erker wird ebenfalls ein Satteldach mit 25° Dachneigung errichtet.

Östlich des Wohnhauses wird eine Doppelgarage (7,01 x 7,01 m) in einem Abstand von 1,50 m zum Wohnhaus errichtet. Der Durchgang ist ebenso wie die Doppelgarage mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung überdacht.

Das Wohnhaus befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und wird als Betriebsleiterwohnhaus dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 456 Gemkg. Frauenhofen, Daxberg 1, zugeordnet.

Das Vorhaben stellt ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch dar und ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Gem. dem Antrag zur Geschäftsordnung (siehe Protokoll Tagesordnungspunkt 1) wird der Tagesordnungspunkt nicht weiter behandelt. Er wird von der Tagesordnung genommen bis neue Entscheidungsgründe vorliegen.

<b>Top 4</b>	<b>Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barthstraße / Rita-Mayr-Straße" und der 11. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen</b>
--------------	--

Als Nachbargemeinde der Gemeinde Vierkirchen, wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barthstraße / Rita-Mayr-Straße" und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen 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 ca. 10,64 ha großer Bereich, der sich in 3 Planungsabschnitte, die überwiegend bebaut sind und 3 Planungsabschnitte, die unbebaut sind, überplant werden.

Die Gemeinde Vierkirchen verfolgt das Ziel günstigen Wohnraum zu schaffen. Dies soll in den einzelnen Gemeindeteilen geschehen. Gleichzeitig soll in weiten Bereichen die Charakteristik der Gemeindeteile bewahrt bleiben.

Im Planungsbereich ist noch die ursprüngliche dörfliche Prägung zu erkennen. Diese historisch gewachsene Struktur soll erhalten und weiterentwickelt werden. Im weiteren Sinne vollzieht hier die Gemeinde eine Entwicklung des Dorfkerns.

Die Erweiterung des Wohnungsangebots soll in die vorhandene Struktur integriert werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe und Gartenbaubetriebe sind gut in die Siedlungsstruktur mit den sonstigen Nutzungen eingebettet. Diese sollen in ihrem Bestand erhalten und ihrer Entwicklung gefördert werden.

Um diese Ziele als Ganzes zu realisieren, ist es erforderlich, die Planung großräumiger zu fassen.

In den bereits bebauten Bereichen des Planungsgebiets (Planungsabschnitte 1, 3 und 5) werden lediglich die Flächen konkretisiert, die als Dorfgebiet genutzt werden können. Einschränkungen bei dieser Konkretisierung sind aufgrund der neuen Erkenntnisse bezüglich des Artenschutzes und der daraus resultierenden Anpassungspflicht der gemeindlichen Planung erforderlich.

Im Planungsabschnitt 2 sind die erforderliche Erweiterung des Friedhofs und die Verbesserung des Ortsrandes erforderlich. Der Bedarf an Friedhofsflächen ist stetig steigend und die Sicherung der Flächen unabdingbar.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan "Pasenbach zwischen Kreisstraße und Barthstraße / Rita-Mayr-Straße" nicht berührt werden.

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

<b>Top 5</b>	<b>Sonstiges</b>
--------------	------------------

Seitens des Ausschussmitgliedes Lamprecht Andreas wird mitgeteilt, dass im Aufhausener Feld gerade Flussbausteine verlegt wurden. Der Bau stellt für ihn die Anbringung einer Wand dar. Bürgermeister Mundl informiert, dass die Bauherren in der Gemeindeverwaltung bei Armin Kolles Rücksprache gehalten haben und die Flussbausteinwand für genehmigungsfrei erklärt wurde.

**Für die Richtigkeit:**

Weichs, den 12.09.2024

Harald Mundl  
1. Bürgermeister

Markus Weigl  
Schriftführer