

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 11.09.2024
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:20 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 4

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	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen
Herr Robert Neisser	Entschuldigt fehlend aus beruflichen Gründen
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.08.2024 - öffentlicher Teil
2. Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 582/10 Gemkg. Weichs, Ringstr. 4 in Weichs
3. Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Brennholzlagerhalle auf Fl.Nr. 727 Gemkg. Pasenbach

Top 1	Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.08.2024 - öffentlicher Teil
--------------	---

Antrag zur Geschäftsordnung bei der Sitzungseröffnung:

Seitens des 2. Bürgermeisters Martin Hofmann wird ein Antrag zur Geschäftsordnung gestellt.

Der Tagesordnungspunkt 4 „Tekturantrag zum Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen, sowie einem Carport mit 3 Stellplätzen und Fahrradnebenraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 24 in Aufhausen“ soll von der Tagesordnung genommen werden. Der Tagesordnungspunkt ist neu zu laden.

Begründung:

Vom Kreisbauamt sind hierzu noch Informationen erforderlich.

Der Bau- und Umstellausschuss beschließt, dem Antrag zur Geschäftsordnung zuzustimmen. Der Tagesordnungspunkt „Tekturantrag zum Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen, sowie einem Carport mit 3 Stellplätzen und Fahrradnebenraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 24 in Aufhausen“ wird von der Sitzung genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.08.2024 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2	Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 582/10 Gemkg. Weichs, Ringstr. 4 in Weichs
--------------	---

Mit dem Bauantrag wird die 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 Satteldach 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 20° 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 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 m².

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 60,96m² 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.

Bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 10.07.2024 hat sich der Bau- und Umweltausschuss mit einer entsprechenden Voranfrage für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage befasst (Änderung nur Satteldach beim Wohnhaus an Stelle eines Walmdaches und Dachneigung der Garage von 30° auf 20°) und den erforderlichen Befreiungen zugestimmt.

In der anschließenden Diskussion kritisiert Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster, die in der Sitzung am 10.07.2024 verhindert war, die Bauweise als Bungalow. Die Barrierefreiheit sei zwar lobenswert und vorbildlich, jedoch entsteht hierdurch im Gegensatz zu einer Bauweise mit Dachgeschossausbau oder mit Obergeschoss, eine große Flächenversiegelung.

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 den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 2

Top 3	Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Brennholzlagerhalle auf Fl.Nr. 727 Gemkg. Pasenbach
--------------	--

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 727 Gemkg. Pasenbach, Albertshof, die Errichtung einer landwirtschaftlichen Brennholzlagerhalle beantragt. Die Halle (18,00 x 35,70 m) mit einer Wandhöhe von 5,62 m wird mit einem Satteldach mit 20° Dachneigung beantragt und befindet sich im westlichen Eck des Grundstücks.

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

Bau- und Umweltausschussmitglied Betz richtet an den anwesenden Antragsteller die Frage, ob nicht bereits bestehende Gebäude auf dem Hofgelände für dieses Vorhaben der Brennholzlagerung verwendet werden könnten.

Dem Bauantragsteller wird hierzu ein einstimmiges Rederecht erteilt, in dem dieser die Notwendigkeit eines neuen, zusätzlichen Gebäudes erläutert.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung mit dem Bauantrag befasst und ist der Ansicht, dass das Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Die erforderliche Erschließung ist gesichert.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 10.10.2024

Martin Hofmann
2. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer