NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	10. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 09.10.2024
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:23 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 5

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	Erscheint zu TOP 2
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.09.2024 - öffentlicher Teil

2. 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

3. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 575/35 Gemkg. Weichs, Schloßstr. 37 in Weichs

4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an dem bestehenden Reihenmittelhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 42/37 Gemkg. Weichs, Birkenstr. 3a in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.09.2024 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.09.2024.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.09.2024 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2 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

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 10.08.2022 mit dem Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1436 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 24 in Aufhausen, befasst und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit dem Bauantrag wurde ein Wohngebäude (10,50 x 14,00 m) in E+I+D-Bauweise beantragt. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt im Süden 32° und im Norden 19°.

Mit dem Tekturantrag werden zum genehmigten Bauantrag folgende Änderungen beantragt:

- Die Position des Carports wird verändert. Der genehmigte Carport in der Mitte des Grundstücks mit 3 Stellplätzen für das bestehende Gebäude und eines Fahrrad- und Kinderwagenraums (4,70 x 10,40 m) wird nicht errichtet.
  Hierfür wird ein Carport (13,67 x 5,10 m) mit insgesamt 5 Stellplätzen, wieder mit einem begrünten Flachdach, im Osten des Grundstücks an das Bestandsgebäude beantragt.
- Die Dachneigung wird geändert (Dachneigung genehmigt 19 und 32°, Dachneigung beantragt 21,5 und 17°).
- Vergrößerung der 4 Balkone im Süden (je zwei im Erdgeschoss und je zwei im Dachgeschoss) mit einer genehmigten Länge von 1,50 m auf 2,00 m.
- Errichtung einer Terrasse im Westen.
- Anpassung der Stützmauern im Westen des Grundstücks.
- Errichtung eines Treppenliftes im Osten des Gebäudes.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung „Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen“.

Für die Änderungen zum genehmigten Bauantrag werden folgende Befreiungen von der Satzung beantragt:

- Weitere Bauraumüberschreitung durch die Balkone (einer Befreiung von 1,00 m wurde zugestimmt). Begründet wird dies wie folgt:

  Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Einbeziehungssatzung "Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen". Bei der Aufstellung der Satzung wurde nur der Fußabdruck als Bauraum bedacht und nicht die geplanten Balkone. Für den Eingabeplan wurde daher einer Überschreitung des Bauraums im Bereich der Balkone zugestimmt.
  Die Balkone überschreiten den Bauraum weiterhin geringfügig, sind aber im Innenbereich des best. Flächennutzungsplanes. Eine derartige Festsetzungsbefreiung kommt vorliegend in Betracht, weil das Vorhaben keine Grundzüge der Planung berührt, weil überdies Gründe des Wohls der Allgemeinheit, vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Befreiung erfordern und die Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist. Nicht zuletzt ist die Abweichung zudem unter Würdigung nachbarlicher Interessen auch mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar. Die Abstandsflächen gem. BayBO Art.6 werden eingehalten.

- Der neue Carport befindet sich außerhalb eines Bauraumes. Begründet wird dies wie folgt:

  Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Einbeziehungssatzung "Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen". Bei der Aufstellung der Satzung wurden Bauräume für die Stellplätze vorgegeben. Der geplante Carport wurde im Anschluss an das östliche Nebengebäude geplant, um die städtebauliche Hofsituation zu stärken und ausreichend Stellplätze zu schaffen. Zusätzlich wurde die Rangierfläche zum Ein- & Ausfahren an die Stellplätze verbessert. Eine derartige Festsetzungsbefreiung kommt vorliegend in Betracht, weil das Vorhaben keine Grundzüge der Planung berührt, weil überdies Gründe des Wohls der Allgemeinheit, vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Befreiung erfordern und die Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist. Nicht zuletzt ist die Abweichung zudem unter Würdigung nachbarlicher Interessen auch mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar.

- Die Terrasse befindet sich außerhalb des Bauraumes. Begründet wird dies wie folgt:

  Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Einbeziehungssatzung "Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen". Bei der Aufstellung der Satzung wurde nur der Fußabdruck als Bauraum bedacht und nicht die geplante Terrasse der Wohnung 2 im Erdgeschoss an der Grundstücksgrenze zur Flurnummer 1436/1 +1432. Die Terrasse befindet sich im Innenbereich des best. Flächennutzungsplanes. In Teilen besteht eine Grenzbebauung des Nachbars im Bereich der Terrasse. Eine derartige Festsetzungsbefreiung kommt vorliegend in Betracht, weil das Vorhaben keine Grundzüge der Planung berührt, weil überdies Gründe des Wohls der Allgemeinheit, vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Befreiung erfordern und die Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist. Nicht zuletzt ist die Abweichung zudem unter Würdigung nachbarlicher Interessen auch mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar, da der betroffen Nachbar sein Einverständnis erklärt.

In der anschließenden Diskussion informiert Bürgermeister Mundl die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, dass nach Mitteilung des Landratsamtes die Einbeziehungssatzung „Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen“ aufgrund der Abweichungen geändert werden soll.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser äußert seinen Ärger über den Tekturantrag. Mit der Einbeziehungssatzung wurde alles für den Bauherrn versucht, um seine Bauwünsche realisieren zu können und diese in die Satzung eingearbeitet. Um rechtssicher zu sein, plädiert er für eine Änderung der Einbeziehungssatzung.

Bau- und Umweltausschuss Schuster bemängelt zusätzlich, dass die Grünordnungsvorgaben und -ziele aus der Satzung nicht vorgenommen wurden, sondern die Freiflächen versiegelt wurden.

Auch Bürgermeister Mundl ist der Ansicht, dass die Bebauung mit der Einbeziehungssatzung konform sein soll und schlägt aus diesem Grund eine Änderung der Einbeziehungssatzung vor.

Bau- und Umweltausschussmitglied Lamprecht fühlt sich getäuscht, schließt sich den Vorrednern an und ist für eine Änderung der Einbeziehungssatzung.

Auch für Bau- und Umweltausschussmitglied Rahn stellt eine Änderung der Einbeziehungssatzung die sauberste Lösung dar.

Die Bau- und Umweltausschussmitglieder sind der Ansicht, dass die Abweichungen von der Einbeziehungssatzung „Hofstelle Flurnummer 1436 Aufhausen“ die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund kann den beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht zugestimmt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Tekturantrag befasst und beschließt den beantragten Befreiungen zuzustimmen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Tekturantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	7

Top 3 Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 575/35 Gemkg. Weichs, Schloßstr. 37 in Weichs

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/35 Gemkg. Weichs, Schloßstr. 37 in Weichs, die Errichtung einer Doppelhaushälfte beantragt.
Die Doppelhaushälfte (10,50 x 7,48 m), mit einem eingeschossigen Erker im Süden (1,90 x 7,48 m), wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 26° Dachneigung beantragt.

Die zwei erforderlichen Stellplätze werden in einer Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/22 und /23 Gemkg. Weichs nachgewiesen.
Auf den beiden Grundstücken wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 10.07.2024 im Rahmen der Behandlung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf den beiden Grundstücken eine Befreiung erteilt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Schloßstraße“. Eine Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ist demnach möglich, wenn die Gemeinde nicht erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 4	**Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an dem bestehenden Reihenmittelhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 42/37 Gemkg. Weichs, Birkenstr. 3a in Weichs**

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird im Süden des bestehenden Reihenmittelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 42/37 Gemkg. Weichs, Birkenstr. 3a in Weichs, die Errichtung einer Terrassenüberdachung beantragt. Die Terrassenüberdachung aus Aluprofilen mit Glasabdeckung mit einer Länge von 3,00 m, und einer Breite von 5,20 m (gesamte Hausbreite) befindet sich über der bestehenden Terrasse.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g BayBO verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte“ und dessen 1. Teiländerung. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Bauraumes. Die zulässige Grundfläche von 64 m² für den Hauptbaukörper wird durch die Terrassenüberdachung um 14 m² überschritten.

Die Terrassenüberdachung hat die gleiche Länge wie die Terrassenüberdachung des Nachbargrundstücks, für welche im Jahr 2011 eine isolierte Befreiung erteilt wurde.

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 Eigentümer der Nachbargrundstücke haben den Antrag unterschrieben.

Die Terrassenüberdachung wird direkt an der Grundstücksgrenze zu den beiden Reihenendhäusern errichtet. Nach Festsetzung Ziff. 9.3 Abs. 4 des Bebauungsplans Nr. 15 „Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte“, kann bei Doppelhäusern mit einem Wintergarten ein einseitiger Grenzausbau erfolgen, ebenfalls dürfen Wintergärten die Bauräume um max. 2 m auf ¼ der Fassadenbreite überschreiten. Eine Anrechnung der Grundfläche erfolgt in diesem Fall nicht.

Der Bau- und Umweltausschuss war im Jahr 2021 der Ansicht, dass die Regelungen für Wintergärten auch auf die Terrassenüberdachung eines Reihenendhauses angewandt werden kann, da von einer Terrassenüberdachung eine geringere Beeinträchtigung als von einem Wintergarten ausgeht.

Somit wäre eine Befreiung für die Überschreitung der Breite von mehr als einem Viertel der Fassadenbreite (3,90 m) auf eine Länge von 1,00 m erforderlich. Die Grundflächenüberschreitung würde dann noch 3,90 m² betragen.

Der Bau- und Umweltausschuss ist der Ansicht, dass auch in diesem Fall die Regelung der Festsetzung Ziff. 9.3 Abs. 4 anzuwenden ist.

Durch die Abweichungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie sind städtebaulich vertretbar.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze und der Grundfläche zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 14.11.2024

Harald Mundl	Armin Kolles
1. Bürgermeister	Schriftführer