

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 12.03.2025
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:48 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	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 12.02.2025 - öffentlicher Teil
2. Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Socceranlage Fränking"; Aufstellungsbeschluss
3. Bauvoranfrage auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 119/1 Gemkg. Weichs, Am Mühlbach 6 in Weichs
4. Voranfrage auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs

Top 1	Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 12.02.2025 - öffentlicher Teil
--------------	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 12.02.2025.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 12.02.2025 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 2	Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Socceranlage Fränking"; Aufstellungsbeschluss
--------------	---

Mit E-Mail vom 24.02.2025 bitten die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Socceranlage Fränking“, 3. Änderung für den südlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes.

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Gemeinderäte,
sehr geehrter Herr Kolles,*

*hiermit beantragen/erbitten wir um Abwägung und die Änderung des Bebauungsplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30“ Fränking“
in folgenden Punkten:*

1. Für VEP I-III sollen ergänzend neben den bisherigen Nutzungen die gleichen Möglichkeiten bestehen wie für GE red II + IV, die „Stand heute“ sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von: Sexshops, Swingerclubs oder ähnliche Betriebsarten sowie Bordelle oder bordellähnliche Betriebe,
 - b) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - e) Gartenbaubetriebe,

Begründung:

Wir haben die Gemeinde bereits darüber informiert, dass wir die SoccerArenaFränking nach 13 Jahren zum Ende März 2025 leider schließen werden. Die Gründe sind vielfältig. Neben rückläufigen Buchungszahlen, erschwerte Mitarbeitersituation und erhöhtem Vandalismus Vorkommen sind die Kosten massiv gestiegen und können kaum noch umgelegt werden.

Die Kombination von Grafenstadl und SoccerArena für Sportevents ist leider entgegen den Erwartungen vor Corona, nicht gelungen.

Aus diesem Grund bitten wir um Ergänzung der möglichen Nutzungen im Rahmen dessen, was im nördlichen Bereich des B-Planes schon jetzt zulässig ist. Damit hätten wir dann gute Rahmenbedingungen um das kleine Gewerbegebiet „Fränking Süd“ in den nächsten Jahren betriebswirtschaftlich weiter zu entwickeln und eine Alternativnutzung für die hochwertige Soccerhalle zu finden oder hier neu zu investieren.

Außerdem bitten wir den Bauausschuss darum, abzuwägen, ob zusätzlich diese Nutzungsoptionen in dem Gewerbegebiet erlaubt sein können:

- *max. 1 Wohnung je Grundstück ausnahmsweise zulässig, jedoch nur nach Paragraph 8 Abs. 3, Nr. 1 Bau NVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“,*

- *Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer, Terrassen, Treppen, Lichtschächte, dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 Meter überschreiten.*
- *Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben,*

Begründung:

Das Gewerbegebiet besteht aus zwei Grundstücken: Das Südliche mit Soccerhalle, Grafenstadl und einer Mitarbeiterwohnung (Graf Sprety Str. 8 + 12, Flurnummer 956 mit 4391 m²). Hier ist schon eine Wohnung genehmigt und vorhanden. Das Grundstück gehört

Der Bereich hinter der Soccerhalle mit der großen Lagerhalle ist das zweite Grundstück (Graf Sprety Str. 14, Flurnummer 956/11 mit 3147 m²) das nicht gehört, sondern der Familie privat. Weil es da zu unterschiedlichen Nutzungen und Bedarf für Aufsichtspersonen/Betriebsleiter etc. kommen kann, würden wir für hinten auch nach Bedarf eine Wohnung vorsehen wollen. Die Erschließung von Grundstück 956/11 ist durch Grunddienstbarkeiten geregelt.

Im Rahmen einer anderen Nutzung kann es erforderlich sein evtl. ein Tor oder zusätzliche Türe einzubauen oder vorhandene zu versetzen, zusätzliche Treppe einzubauen oder ein Vordach anzubringen oder geringe bauliche Änderungen vorzunehmen. Dazu wäre es gut, wenn solche Anbauten um die bestehenden Gebäude in eingeschränkter Form (z.B. max. 3 Meter) über die Baugrenzen hinaus möglich sein könnten.

Wir bitten, die Zulässigkeit von Einzelhandel. Hier denken wir z.B. an Brautmoden, Deko- oder Blumen usw. als Ergänzung zu vorhandenen Nutzungen. Auch das wäre für uns eine langfristige Perspektive und wir bitten um Abwägung ob das möglich ist.

In einem Vorgespräch mit dem Landratsamt wurden unsere Änderungswünsche rein rechtlich als unproblematisch befunden. Dazu legen wir die Gesprächszusammenfassung mit Frau Stumpferl im Landratsamt bei.

Der Grafenstadl ist gut gebucht und soll mit voller Kraft weiter betrieben werden.

Wir bitten um Abwägung/Zustimmung des Bauausschusses zu dieser Änderung bzw. um Einleitung eines Änderungsverfahrens. Herr Brugger vom Büro Brugger in Aichach wäre bereit, das Verfahren durchzuführen. Selbstverständlich würden wir die Kosten übernehmen.

Von der Verwaltung wird den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses zu diesem Antrag mitgeteilt, dass mit Änderung des Bebauungsplans die Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die Socceranlage mit Gastronomie und Nebenanlagen, mit dem dazugehörigen Betriebskonzept und Durchführungsvertrag, den die Grundeigentümer immer eingehalten haben, gegenstandslos sind. Wie beantragt, würde das gesamte Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen, ohne entsprechende Nutzungsverpflichtungen.

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird mitgeteilt, dass der Planbereich im derzeitigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist und im Urplan, dem Bebauungsplan Nr. 18 „Fränking Süd“, ein Mischgebiet festgesetzt war. Um die beantragten gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen und zugleich uneingeschränktes Wohnen zu ermöglichen, mit der Beschränkung in einem Gewerbegebiet auf einen bestimmten Personenkreis kann es bei einem Betriebsleiterwechsel Probleme geben, weil dann die Wohnnutzung für diese Person zu untersagen ist, wird von der Verwaltung vorgeschlagen zu überlegen, ob als Art der Nutzung wieder ein Mischgebiet festgesetzt werden sollte. Die angrenzende Bebauung ist überwiegend Wohnnutzung.

Im Bebauungsplanverfahren müsste dies mit den Fachbehörden erörtert werden.

Nach der Baunutzungsverordnung sind in einem Mischgebiet folgende Nutzungen zulässig:

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können hierzu Einschränkungen getroffen werden. So waren im Bebauungsplan Nr. 18 „Fränking Süd“ für die Grundstücke im M12 nur die Nutzungen unter Ziffer 2, 3 und 4 zulässig (s. Anhang).

In der anschließenden Diskussion richtet Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser an den anwesenden Herrn, dem vom Bau- und Umweltausschuss hierzu einstimmig ein Rederecht erteilt wird, die Frage, wo die Wohnungen entstehen sollen.

Herr teilt ihm hierzu mit, dass hierzu noch keine Planungen bestehen. Es ist angedacht eine Wohnung pro Grundstück zu errichten.

Über die Ausweisung eines Mischgebietes entsteht im Bau- und Umweltausschuss eine längere Diskussion, insbesondere darüber, ob nicht dem ursprünglichen Antrag mit der Ausweisung als Gewerbegebiet nachgekommen werden soll.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Socceranlage Fränking“. Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Grundstücke Fl.Nr. 956 und 956/11 Gemkg. Ainhofen, Graf-Sprety-Str. 8, 10, 12 und 14, sollen als Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung § 6 Abs. 2 Ziff. 1- 6 ausgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Mit den Antragstellenden ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Mit der Planung wird das Architekturbüro Brugger aus Aichach beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 3	Bauvoranfrage auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 119/1 Gemkg. Weichs, Am Mühlbach 6 in Weichs
--------------	--

Mit der formlosen Voranfrage, bittet Architekt Ecker, im Namen seiner Bauherrenschaft, um Überprüfung, ob eine Befreiung bzw. das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Einfamilienhauses im Norden an das bestehende Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 119/1 Gemkg. Weichs, Am Mühlbach 6 in Weichs, erteilt wird.

Der Anbau (10,36 x 9,19 m), soll um 1,70 m leicht nach Westen versetzt an den Bestand angebaut werden. Der Anbau soll ebenso wie das bestehende Wohnhaus in E+I-Bauweise mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung errichtet werden.

Mitteilungen des Architekten zum Vorhaben, welche die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben:

Hinweise zum Bestand

- *Das bestehende EFH soll um eine nicht unterkellerte Wohneinheit erweitert werden.*
- *Das bestehende Haus ist ein erhaltenswertes Holzhaus in Fertigbauweise mit Unterkellerung (Baujahr 1989).*
- *Das bestehende Haus soll aus wirtschaftlichen Gründen soweit als möglich unverändert belassen werden.*
- *Die Grundstücksgröße beträgt ca. 859 m².*

Beabsichtigte Erweiterung

- *Das bestehende Haus soll um einen nicht unterkellerten Anbau in gleicher Größe und Dachform erweitert werden.*
- *Die Erweiterung dient persönlichen Wohnzwecken von Familienangehörigen, ein notwendiger Umzug aus dem Bestandsgebäude in eine barrierefreie Wohnung bzw. spätere Pflegeeinrichtung soll dadurch vermieden werden.*
- *Die bestehende Ölheizung im Bestand soll durch eine moderne Heiztechnik ersetzt werden und zukünftig beide Wohneinheiten versorgen.*

Formlose Voranfrage

- **Kann die Erweiterung des EFH Am Mühlbach 6 in Weichs in der dargestellten Form mit einer Grundfläche von ca. 95 m² in Aussicht gestellt werden (GF gesamt ca. 190 m²)?**
- *Abhängig vom nach Norden ansteigenden Geländeniveau ist eine Höhenstaffelung des Anbaus denkbar, dies wäre in einer vertieften Bearbeitung weiter zu klären.*

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Am Mühlbach“ und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

- Die zulässige Grundfläche von 140 m² für das Hauptgebäude wird um ca. 53 m² überschritten (ca. 193 m²).
- Auch wird die zulässige Grundfläche incl. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten mit Zuwegungen von 210 m² überschritten, eine Berechnung liegt hierzu jedoch nicht vor, liegt aber bei ca. 339 m² und überschreitet diese Grundfläche um ca. 129 m².
- Die Baugrenze wird im Norden um ca. 2 m auf die gesamte Hausbreite überschritten (ca. 18 m²).

Weiter Überschreitungen z.B. Erdgeschoßfußbodenhöhe, Wandhöhe oder Kniestockhöhe können aufgrund der fehlenden Angaben (weil Voranfrage) nicht überprüft werden.

Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden 4 Stellplätze im Süden des Grundstücks nachgewiesen.

In der anschließenden Diskussion befürwortet Bürgermeister Hofman die Innenverdichtung vor einer Außenbereichsversiegelung. Er steht dem Vorhaben positiv gegenüber.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier betont, dass die Belagsflächen für Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig mit offener Fuge auszuführen sind.

Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser wünscht sich eine Diskussion über einen Grundsatzbeschluss bei Nachverdichtung, der eine Obergrenze für eine Befreiung für Grundflächenüberschreitungen

vorsieht.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit der Voranfrage befasst und stellt die erforderlichen Befreiungen zu den Grundflächenüberschreitungen und zur Baugrenzenüberschreitung in Aussicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Voranfrage auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs
--

Von Architekt Wukounig, vom Architekturbüro RW-Architekten, wird für die Kaufinteressentin der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs, eine formlose Anfrage für eine Bebauung im Norden des Grundstücks mit einer Doppelhaushälfte gestellt. Den Antrag vom 05.03.2025 haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Geplant ist die Aufteilung des Gesamtgrundstücks, so dass im Norden ein Grundstück mit 310 m² entsteht, das südliche Grundstück hat dann noch eine Größe von 362 m².

Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte (8,24 x 8,54 m) in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25 und 28° geplant. Im Nordosten des Grundstücks ist eine Garage (1 Stellplatz) mit Nebenraum (6,00 x 6,00 m) mit einem begrünten Flachdach geplant. Der, nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderliche 2. Stellplatz, ist im Westen des Grundstücks am Wiesenweg geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“.

Um das Vorhaben zu realisieren, wären folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

- Die Grundflächenzahl für Garagen, Nebengebäude, Zufahrten, usw. von 116,25 m² wird um 42,62 m² überschritten, wobei die Grundflächenzahl allein für das Wohngebäude eingehalten wird,
- Überschreitung der Erdgeschoßfußbodenhöhe vom Wohnhaus und der Garage,
- die festgesetzte Dachneigung von 42 – 48° wird aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Beantragt wird eine Dachneigung von 25 – 28°,
- der festgesetzte Dachüberstand am Ortgang von 30 cm und an der Traufe von 60 cm soll um 6 bzw. um 3 cm überschritten werden,
- die festgesetzte Dachneigung von Garagen von 23° wird nicht eingehalten,
- die Garage mit Nebenraum befindet sich teilweise (ca. 6,00 x 3,00 m) außerhalb des Bauraumes.

In der anschließenden Diskussion betont Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier, dass die Belagsflächen für Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig mit offener Fuge auszuführen sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit der formlosen Anfrage zu den Befreiungen vom Bebauungsplan „Karl-Eberle-/Hochstraße“ befasst und stellt eine Befreiung in Aussicht.

Sollte vom Landratsamt im Antragsverfahren festgestellt werden, dass die Abweichungen die Grundzüge der Planung berühren, so ist ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans zu laden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 10.04.2025

Martin Hofmann
2. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer