

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 11.06.2025
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:27 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 6

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub
Herr Mathias Hermann	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub
Herr Simon Kammermeier	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.05.2025 - öffentlicher Teil
2. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung von 3 Containern als Stromspeicher auf einer Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 1077/2 Gemkg. Ainhofen, am westlichen Ortsrand von Fränking; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe
3. Bauantrag auf Errichtung eines Wärmepufferspeichers, Installation eines Wärmetauschers und Erhöhung der bestehenden Abgaskamine auf den Fl.Nrn. 1199/1 und 1199/2 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach
4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Puffer-Wasserspeichers zur Biogasanlage auf Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach
5. Bauantrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 Gemkg. Frauenhofen, Daxberg 2
6. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/12 Gemkg. Weichs, Hochstr. 11 in Weichs
7. Sonstiges

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.05.2025 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.05.2025.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.05.2025 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung von 3 Containern als Stromspeicher auf einer Teilfläche des Grundstück Fl.Nr. 1077/2 Gemkg. Ainhofen, am westlichen Ortsrand von Fränking; Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe

Mit E-Mail vom 09.05.2025, welche die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben, teilt mit, dass er auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1077/2 Gemkg. Ainhofen, an der Graf-Sprety-Straße in Fränking, welche mit seinem Grundstück Fl.Nr. 956 Gemkg. Ainhofen, Graf-Sprety-Str. 8, 10 und 12 in Fränking verschmolzen werden soll, die Errichtung von 3 Containern als Stromspeicher und voraussichtlich einer Trafostation (3 x 3-4 m) überlegt. Die 3 Container mit den Maßen je Container von 6,836 x 2,524 x 2,90 m, sollen auf dem Grundstückstreifen nordwestlich der Soccerhalle errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind der Ansicht, dass das Projekt unterstützt werden soll und beschließen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Stromspeicher Fränking“.

Das Gebiet soll als „Sondergebiet Erneuerbare Energien“ festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Mit der Antragstellerin wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Beauftragung eines Planers durch die Antragstellerin geschlossen. Die wird, in Abstimmung mit der Gemeinde, ein geeignetes Planungsbüro für die Erstellung der Bauleitpläne beauftragen.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Vertrag zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Top 3	Bauantrag auf Errichtung eines Wärmepufferspeichers, Installation eines Wärmetauschers und Erhöhung der bestehenden Abgaskamine auf den Fl.Nrn. 1199/1 und 1199/2 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach
--------------	--

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1199/2 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach, die Errichtung eines Wärmepufferspeichers mit einem Nutzvolumen von ca. 50 m³ beantragt. Der Wärmepufferspeicher mit einem Durchmesser von 3,14 m und einer Höhe von 9,36 m befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“. Für den Standort, der im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, ist kein Bauraum festgesetzt.

Für den Wärmepufferspeicher ist somit eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Außerdem überschneiden sich die Abstandsfläche des Wärmepufferspeichers mit denen der östlichen Gerätehalle für die Biogasanlage.

Hierfür ist die Zustimmung zur Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich.

Zusätzlich werden mit dem Antrag auf dem Grundstück Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach die Erhöhung von 2 bestehenden Abgaskaminen auf 14,50 m und im Nordosten des nördlichen Blockheizkraftwerkes ein Abgaswärmetauscher beantragt.

Diese beiden Vorhaben befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich der rechtskräftigen 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“ und entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 Baugesetzbuch kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und z.B. nach Ziff. 3 die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Abweichungen von den Abstandsflächen lässt die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu (Art. 63 Abs. 3 Bayerische Bauordnung).

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt der Befreiung für den Wärmepufferspeicher zuzustimmen, erteilt sein Einvernehmen zur Abweichung von den Abstandsflächen und zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Puffer-Wasserspeichers zur Biogasanlage auf Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach
--------------	---

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1199/1 Gemkg. Asbach, An der Kreppe 1 in Ebersbach, die Errichtung eines Wasser-Pufferspeicher für die Biogasanlage beantragt. Der runde Speicher mit einem Durchmesser von 9,00 m und einer Höhe von 16,00 m bzw. 16,50 m (am First) wird mit einem Pultdach mit 6,3° Dachneigung errichtet.

Mit dem Wasser-Pufferspeicher wird die durch die Stromerzeugung der Biogasanlage als "Abfallprodukt" erzeugte Wärme effektiver aufgefangen bzw. gespeichert und als Heizwärme weiterverwendet.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Biogasanlage Ebersbach“ 3. Änderung.

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: 5
Nein-Stimmen: 0

Top 5	Bauantrag auf Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 Gemkg. Frauenhofen, Daxberg 2
--------------	---

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 (12,49 x 10,99 m) mit einem zweigeschossigen Erker im Westen (4,49 x 2,00 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 (6,99 x 6,99 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 Austragshaus 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.

Bereits in der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 14.08.2024 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück beraten, jedoch nicht weiter behandelt und von der Tagesordnung genommen, da vom Landratsamt mitgeteilt wurde, dass dieser in dieser Form nicht genehmigungsfähig sei.

Aus diesem Grund wurde der damalige Antrag entsprechend geändert, die Gebäudegröße verkleinert und dadurch die Wohnfläche von 238,39 m² auf 218,72 m² reduziert. Die Gesamtwohnfläche beträgt dann zusammen mit dem bestehenden Wohnhaus (180 m²) knappe 400 m² für den landwirtschaftlichen Betrieb.

Der Bau- und Umweltausschuss ist der Ansicht, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die ausreichende Erschließung ist gesichert.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0

Top 6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/12 Gemkg. Weichs, Hochstr. 11 in Weichs

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/12 Gemkg. Weichs, Hochstr. 11 in Weichs, die Errichtung einer Garage beantragt.

Die Garage (5,50 x 9,00 m) wird mit einem leicht nach Süden abfallenden Flachdach (ca. 3°) als fertige Blech-Garage beantragt.

Die Garage wird zur Unterstellung historischer Fahrzeuge und Landmaschinen verwendet. Der Abstand zur Hochstraße beträgt ca. 3,75 m, die Zufahrt zur Garage soll über das bestehende Gartentor im Osten des Grundstücks an der Hochstraße erfolgen. Die Zufahrt in die Garage erfolgt von Norden.

Ein höheres Verkehrsaufkommen erfolgt durch das Vorhaben nicht, da die Garage nur zu privaten Zwecken genutzt wird.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karl-Eberle-/ Hochstraße“.

Der Bebauungsplan wird in folgenden Festsetzungen nicht eingehalten, für die Befreiungen beantragt werden:

- Die Garage befindet sich außerhalb des Bauraumes oder einer Fläche für Garagen (Festsetzungen B.6.1 und B.8.2).
- Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 23° zu errichten (Festsetzungen B.7.2 und B.7.3.3).

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.

Sämtliche Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben den Antrag unterschrieben.

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

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und beschließt den Befreiungen zur Errichtung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/12 Gemkg. Weichs zuzustimmen.

Die erteilte Befreiung wird an eine Bedingung geknüpft.

Bei einer Bebauung auf dem Grundstück durch ein Wohnhaus muss die genehmigte Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/12 Gemkg. Weichs entfernt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 11.07.2025

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Markus Weigl
Schriftführer

