

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	7. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 09.07.2025
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:35 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 6

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	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.06.2025 - öffentlicher Teil
2. Vorbescheidsantrag auf Umbau des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 107 Gemkg. Weichs, Freiherrnstr. 15 in Weichs für wohnwirtschaftliche Nutzung
3. Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.06.2025 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.06.2025.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.06.2025 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Vorbescheidsantrag auf Umbau des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 107 Gemkg. Weichs, Freiherrnstr. 15 in Weichs für wohnwirtschaftliche Nutzung

Antragstellerin: Kongregation der Armen Schulschwestern

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird die Überprüfung der Zulässigkeit zum Umbau des bestehenden Benfiziatenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 107 Gemkg. Weichs, Freiherrnstr. 15 in Weichs. Geplant ist der Umbau des Hauses in ein Gebäude mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss sollen jeweils 2 Wohnungen eingebaut werden, das Dachgeschoss bleibt unverändert. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eine Größe von 92 und 33 m², die Wohnungen im Obergeschoss 86 und 45 m².

Veränderungen am Gebäude sind lediglich die Errichtung eines Balkons (2,86 x 2,00 m) und eine Terrasse (9,55 x 2,00 m) im Westen des Gebäudes.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Vorbescheidsantrag befasst und ist der Ansicht, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Erschließung ist gesichert.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier kritisiert die Planung. Er plädierte dafür, sollte es mit den Wohnungen doch nichts werden, dass für die Gemeinde die Möglichkeit besteht, das Gebäude samt Grund selbst zu erwerben.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind sich einig, dass es schade wäre, besonders im Hinblick auf den Weichser Christkindelmarkt, welcher auf dem Grundstück stattfindet, wenn das Grundstück an einen Privatinvestor verkauft würde und dann dieses für den Christkindelmarkt nicht mehr zur Verfügung steht.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1

Top 3 Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs
--

Bauantragstellerin: Tschiesche Solmaz

Mit dem Bauantrag wird auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs, die Errichtung einer Doppelhaushälfte beantragt. Die Doppelhaushälfte (8,242 x 8,542 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung beantragt.

Die Bauantragsunterlagen haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

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.

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.

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

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 12.03.2025 mit einer formlosen Voranfrage befasst, ob folgenden Befreiungen zugestimmt wird:

- Die Grundflächenzahl für Garagen, Nebengebäude, Zufahrten, usw. von 116,25 m² (= GRZ II 0,375) wird um 42,62 m² überschritten (=GRZ II 0,51), 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.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in dieser Sitzung die Befreiungen in Aussicht gestellt, wobei davon ausgegangen wurde, dass auch die zweite Doppelhaushälfte mit angeglicherer Wandhöhe und Dachneigung errichtet wird.

Nach Festsetzung Ziff. B.9.1 des Bebauungsplans sind zusammenzubauende Gebäude hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und -form, der äußeren Gestaltung und der Farbgebung aneinander anzugleichen.

Mit dem Bauantrag werden nun folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Die Grundflächenzahl für Garagen, Nebengebäude, Zufahrten, usw. von 116,25 m² (= GRZ II 0,375) wird um 79,15 m² überschritten (=GRZ II 0,63), wobei die Grundflächenzahl allein für das Wohngebäude von 0,25 (77,50 m²) mit 0,29 um 10,90 m² überschritten wird.
- die festgesetzte Dachneigung von 42 – 48° wird aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Beantragt wird eine Dachneigung von 25°,
- der festgesetzte Dachüberstand am Ortgang von 30 cm und an der Traufe von 60 cm soll um 6 bzw.

um ca. 4 cm überschritten werden,

- die festgesetzte Dachneigung von Garagen von 23° wird nicht eingehalten,
- die Garage mit Nebenraum befindet sich teilweise (ca. 6,00 x 4,50 m) außerhalb des Bauraumes.

Den Befreiungsantrag mit den Begründungen für die beantragten Befreiungen haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ebenfalls mit der Ladung erhalten.

Nach Rückfrage beim neuen Eigentümer der südlichen Doppelhaushälfte, ist dieser noch nicht in eine konkrete Planung eingestiegen, er beabsichtigt jedoch, die maximal zulässige Bebauung auszunutzen. Dies würde eine Dachneigung von 48° und eine Firsthöhe von 10,50 m bedeuten, soweit dies innerhalb der Abstandsflächen möglich ist.

Der Unterschied zur beantragten (5,554 m) und der maximal zulässigen Wandhöhe (6,25 m) würde dann 0,696 m betragen und der Unterschied zwischen der beantragten (7,546 m) und der maximalen Firsthöhe (10,50 m) würde dann 2,954 m betragen.

Laut Angabe des Architekten wäre, unter der Einhaltung der Abstandsflächen für die Doppelhaushälfte, eine maximale Dachneigung von 39° möglich. Er hat hierzu eine Handskizze erstellt, welche die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben. Demnach wäre die Firsthöhe bei 9,09 m also nur noch 1,41 m niedriger als die maximal zulässige Firsthöhe.

In der Sitzung am 12.03.2025 wurde zur formlosen Voranfrage vom Bau- und Umweltausschuss weiter beschlossen, 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.

Nach § 42 Baugesetzbuch wäre eine Änderung der Nutzung entschädigungsfrei.

In einem Telefonat mit dem zuständigen Sachbearbeiter im Landratsamt Dachau, wurde von diesem mitgeteilt, dass eine Genehmigung für den Bauantrag in dieser Form nicht erteilt werden wird.

In einem Telefonat mit dem planenden Architekten der südlichen Doppelhaushälfte wurde von diesem mitgeteilt, dass der Bauherr in seiner Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten einbauen möchte, diese würden dann zwischen 55 und 60 m² liegen. Die erforderlichen 4 Stellplätze würden in einem Doppelcarport und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig, bei Einzelhäusern sind 3 Wohneinheiten zulässig.

Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten berührt die Grundzüge der Planung, um diesem Wunsch nachzukommen, wäre auch die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Bevor dies nicht geklärt ist, wird er vorerst nicht weiter in eine Planung einsteigen.

Aufgrund der Gebäudegröße, wäre eine maximale Dachneigung von 39° möglich, um die maximale Firsthöhe nicht zu überschreiten. Aufgrund des fallenden Geländes, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe niedriger als die vom nördlichen Gebäude, so dass die Firsthöhen fast gleichhoch wären. Dies jedoch alles vorbehaltlich einer genaueren Planung.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses beauftragen die Verwaltung mit dem Architekten Kontakt aufzunehmen und ihm mitzuteilen, dass den in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.03.2025 in Aussicht gestellten Befreiungen von der Gemeinde weiterhin zugestimmt wird. Durch die Erhöhung der Grundfläche um fast 50 % wird diesem Antrag aber nicht zugestimmt.

Einer Erhöhung der Wohneinheiten der südlichen Doppelhaushälfte auf 2, was nicht Bestandteil dieses Bauantrags ist, im Bau- und Umweltausschuss aber diskutiert wurde, wird eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	7

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 18.08.2025

Martin Hofmann
2. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer