



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.09.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des
Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 375 Gem. Weisendorf, Sauerheimer Weg 5 A, 91085 Weisendorf
 - 2.2 Neubau einer Garage, Flur-Nr. 1029 Gemarkung Weisendorf, Reuther Waldstr. 9
 - 2.3 Neubau "Färsenstall" mit Maschinen- und Bergehalle und Lager-, Technik- und Büroräumen sowie Neubau "Bullenstall" mit Maschinen- und Bergehalle und Neubau Fahrsilo, Flur-Nr. 216 Gemarkung Kairlindach
 - 2.4 Anbau einer Leergutsortierung an einen bestehenden SB-Markt auf Fl.-Nr. 247/31 Gem. Weisendorf, Am Mühlberg 28, 91085 Weisendorf
 - 2.5 Nutzungsänderung des Dachgeschosses in der bestehenden Scheune als Wohnung auf Fl.-Nr. 281 Gem. Sauerheim, Am Herrnweiher 14, 91085 Weisendorf
 - 2.6 Antrag auf isolierte Befreiung über Bau einer Doppelgarage, Flur-Nr. 425/3

Erster Bürgermeister Heinrich Süß eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift

Mit der Einladung wurde die Sitzungsniederschrift versandt.

Die Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.08.2018 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.08.2018 wird zur Kenntnis während der Sitzung in Umlauf gegeben und gilt als genehmigt, wenn keine Einwände erhoben werden.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 375 Gem. Weisendorf, Sauerheimer Weg 5 A, 91085 Weisendorf

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 375 Gem. Weisendorf soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Auf dem Grundstück befinden sich bereits zwei Wohnhäuser (Sauerheimer Weg 5 und 5 A). Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Haus soll im Toskanastil mit Zeltdach, 16 Grad Dachneigung, gebaut werden. Es sind 4 Stellplätze geplant, zwei in der Garage, zwei daneben.

Für die Wasserversorgung wird ein weiterer Hausanschluss benötigt. Hierüber muss eine Vereinbarung geschlossen werden.

Es liegen keine Unterschriften der Grundstücksnachbarn vor. Auf Antrag des Bauwerbers wurden diese über das Bauvorhaben informiert.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Bedingung zu, dass eine Vereinbarung über die Kostenübernahme für die Errichtung eines Wasserhausanschlusses mit dem Bauwerber geschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.2 Neubau einer Garage, Flur-Nr. 1029 Gemarkung Weisendorf, Reuther Waldstr. 9

Sachverhalt

Trotz der bereits im Norden bestehenden Grenzbebauung der Doppelgarage wäre zum südlichen Nachbarn hin der eingereichte Bauantrag über Neubau einer Garage verfahrensfrei. Problematisch ist jedoch die Grenzbebauung zur öffentlichen Straße hin, weil die Straße in diesem Bereich nur 5,34 m breit ist und sich dadurch die Abstandsfläche geringfügig auf das gegenüberliegende Grundstück erstreckt.

Beschluss

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Abweichung von Abstandsflächen zu Grundstück Flur-Nr. 1028/36 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

Sachverhalt

Der Bauantrag beinhaltet eine Betriebsbeschreibung zur geplanten Baumaßnahme. Diese liegt allen Bauausschussmitglieder zur Information vor: Es wird geplant Mehrzweckhallen zur landwirtschaftlichen Nutzung zu errichten. In den Hallen werden Rinder gemästet, sowie landwirtschaftliche Maschinen untergestellt und Futter und Einstreu gelagert. Der Ausbau der Ställe soll in zwei Abschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt umfasst jeweils 120 Stallplätze für Mastfärsen und 120 Stallplätze für Mastbullen. Der zweite Bauabschnitt schafft nochmal jeweils 120 Färsen- und 120 Bullenplätze, so dass insgesamt in der vollen Ausbaustufe 480 Tierplätze vorhanden sind.

Das Wasser zum Tränken der Tiere soll aus einem Brunnen dem Grundwasser entnommen werden (Bohrantrag ist gestellt). Es fällt kein häusliches Abwasser an, somit ist kein Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgung vorzunehmen. Sauberes Oberflächenwasser (Dachwasser) soll im westlich gelegenen Grünstreifen versickern, der Rest über Rückhaltebecken gespeichert und kontrolliert an den Brückleinsgraben abgegeben werden (Verweis auf den gleichzeitig eingereichten Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung). Die Ausgleichsflächen für die Baumaßnahme befinden sich am südlichen und westlichen Grundstücksrand und dienen auch als Eingrünung für das Objekt (siehe Kompensationsplanung). Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über einen unterirdischen Löschwasserbehälter, der mit Grundwasser gefüllt wird.

Zu der vom Antragsteller vorab eingereichten Bohranzeige bzw. Antrag auf beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis hat das Umweltamt vom Landratsamt mit Schreiben vom 29.08.2017 unter anderem folgendes mitgeteilt: Die Vorabprüfung der Bohranzeige

hat ergeben, dass von den wasserrechtlich betroffenen Stellen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Errichtung eines Brauchwasserbrunnens bestehen, sofern von Seiten des Bauamtes eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan M 1:1000 mit Ausgleichsbilanzierung nach der Bayer. Kompensationsverordnung beigelegt. Dazu wird zusammen mit dem Bauantrag in 4-facher Ausfertigung ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Bayer. Wassergesetz eingereicht.

Alle Nachbarn haben die Pläne unterzeichnet.

Der Antragsteller erklärt gegenüber dem gemeindlichen Bauamt, dass er über die nötige landwirtschaftliche Privilegierung verfügt und den Bauantrag bereits im Vorfeld mit dem Landwirtschaftsamt besprochen hat.

Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan ist der entsprechende Grundstücksbereich noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biogasanlage dargestellt. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Weisendorf 2030 wurde die Fläche im Entwurf vom 26.04.2018 geändert zu Flächen für die Landwirtschaft. Zu diesem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren erfolgte vom 18.06. bis 20.07.2018 die öffentliche Auslegung.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu dem Bauantrag vorbehaltlich der Bestätigung einer landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt. Dazu wird dem vorgelegten Freiflächengestaltungsplan zugestimmt.

Auch zu dem zusammen mit dem Bauantrag eingereichten Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung wird von Seiten der Gemeinde grundsätzlich zugestimmt. In den beiden Lageplaneinzeichnungen ist der westlich angrenzende Graben mit der falschen Flur-Nr. 181 bezeichnet. Richtig ist die Flur-Nr. 217 Gemarkung Kairindach. Falls für die ordnungsgemäße Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers in den

öffentlichen Bereich, insbesondere Einleitung in den öffentlichen Graben, Flur-Nr. 217 Gemarkung Kairlindach (Graben zum Auweiherbach) Instandsetzungsarbeiten bzw. Umbauarbeiten nötig werden, sind alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten vom Verursacher zu tragen. Der Markt Weisendorf übernimmt hierfür keine Kosten. Falls Arbeiten auf öffentlichen Grund notwendig werden, ist vor Beginn der Maßnahmen mit dem Markt Weisendorf eine entsprechende schriftliche Vereinbarung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8 Nein: 1
Anwesend: 9

2.4	Anbau einer Leergutsortierung an einen bestehenden SB-Markt auf Fl.-Nr. 247/31 Gem. Weisendorf, Am Mühlberg 28, 91085 Weisendorf
------------	---

Sachverhalt

Im Jahr 2007 war die Baugenehmigung für den Anbau einer Leergutsortierung mit Errichtung einer Lärmschutzwand an den SB-Markt auf dem Grundstück Fl.-Nr 247/31 Gem. Weisendorf, Am Mühlberg 28 unter Bedingungen und Auflagen genehmigt worden. Dieser Anbau wurde außer einer Schallschutzwand nicht verwirklicht. Da die Baugenehmigung inzwischen erloschen ist, wurde ein neuer Antrag für den Anbau mit Leergutsortierung gestellt. Dieser muss nach aktueller Rechtslage entschieden werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Am Mühlberg“, Teilbereich Gewerbegebiet „8 BauNVO“. Durch den Anbau erhöht sich die Geschoßfläche um 99,09 m² auf 4.394,53 m².

In § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist festgelegt: „*Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.*“
§ 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 erläutern: „*Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2*

... sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 ... in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m² überschreitet.“

§ 11 Abs. 3 Satz 4 schränkt Satz 3 folgendermaßen ein: „*Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungenbei mehr als 1200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen, dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*“

Die Geschoßfläche von 1.200 m² wird weit überschritten. Im Entwurf vom 26.04.2018 zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Gewerbegebiet jetzt als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Der derzeitige Bebauungsplan soll geändert werden.

Im geltenden Bebauungsplan ist als Grundflächenzahl 0,7 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO). Bei einer Grundstückgröße von 8960 m² beträgt die höchstzulässige Grundfläche 7168 m². Tatsächlich liegt die Grundfläche nach § 19 BauNVO bei 7381,53 m², also 213,53 m² höher. Es wurde deshalb ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Der östliche bzw. südliche Grundstücksnachbar hat die Planung unterschrieben, die westlichen

Grundstücksnachbarn konnten nicht erreicht werden bzw. haben keine Unterschrift geleistet.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt **kein Einvernehmen** zur Baumaßnahme.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 1 Nein: 8
Anwesend: 9

Somit gilt das
gemeindliche
Einvernehmen als erteilt.

2.5

**Nutzungsänderung des
Dachgeschosses in der
bestehenden Scheune als
Wohnung auf Fl.-Nr. 281 Gem.
Sauerheim, Am Herrnweiher 14,
91085 Weisendorf**

Sachverhalt

Im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281 Gem. Sauerheim, Am Herrnweiher 14, soll eine Wohnung errichtet werden. Hierfür sollen zwei Gauben erstellt werden. Da die Gauben aus konstruktiven und statischen Gründen keinen Abstand von 1 m zur Außenwand einhalten, wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Die notwendigen zwei Stellplätze werden im Erdgeschoß der Scheune (Maschinenhalle) nachgewiesen.

Die Eigentümer von drei Nachbargrundstücken haben dem Antrag zugestimmt. Weitere drei Eigentümer von Nachbargrundstücken wurden auf Antrag des Bauherrn über das Bauvorhaben informiert.

In der Scheune bestand bereits ein Wasser- und Abwasseranschluss.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Baumaßnahme einschließlich der beantragten Befreiung von der Dachgaubensatzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

2.6

**Antrag auf isolierte Befreiung
über Bau einer Doppelgarage,
Flur-Nr. 425/3 Gemarkung
Weisendorf, Mitteldorfer Weg 29**

Sachverhalt

Zur östlichen Grundstücksgrenze soll eine Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO.

Für den südlichen Standort im Grundstück, außerhalb der festgelegten Baugrenzen muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Alle Nachbarn haben den Antrag unterschrieben.

Beschluss

Für die Doppelgarage wird für die Lage außerhalb der Baugrenzen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 9 Nein: 0
Anwesend: 9

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:40 Uhr

Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

Die im Anschluss an die öffentliche Sitzung von Bürgerinnen und Bürgern gestellten Anfragen an den ersten Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder werden beantwortet.

Heinrich Süß

Erster
Bürgermeister

Engelbert
Söhnlein
Schriftführung