



GEMEINDE WEICHS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bezeichnung	4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 08.04.2026
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:20 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 1

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

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

Bau- und Umweltausschussmitglieder

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

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.03.2026 - öffentlicher Teil
2. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der Garage in der bestehenden Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 1678/2 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 46a in Aufhausen in Wohnräume
3. Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/55 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 20 in Weichs, Befreiungsantrag für Terrassen- und Hauseingangsüberdachung
4. Bauantrag auf Umbau des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 107 Gemkg. Weichs, Freiherrnstr. 15 in Weichs für wohnwirtschaftliche Nutzung mit 6 Wohneinheiten
5. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Gewerbegebäude mit Lagerhalle auf Fl.Nr. 693 Gemkg. Weichs, Gewerbering 7 in Weichs
6. Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs
7. Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Pasenbach - Röhrmooser Straße, Am Hennenloh" und der 12. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 11.03.2026 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.03.2026.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11.03.2026 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der Garage in der bestehenden Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 1678/2 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 46a in Aufhausen in Wohnräume

Mit Schreiben vom 11.03.2026 bittet Herr Daniel Hümmert um Verlängerung der am 30.05.2018 erteilten Baugenehmigung zum Bauantrag auf Erweiterung der Wohneinheit durch Umbau der vorhandenen Garage im Erdgeschoss auf Fl.Nr. 1678/2 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 46a in Aufhausen.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte sich in seiner öffentlichen Sitzung am 10.05.2017 mit folgendem Bauantrag befasst und sein Einvernehmen erteilt:

Mit dem Bauantrag wird die Erweiterung der bestehenden Wohnung der Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 1678/2 Gemkg. Weichs, Hauptstr. 46a in Aufhausen, beantragt. Im Erdgeschoss der westlichen Doppelhaushälfte (9,24 x 10,94 m) befindet sich eine Garage mit einer Nutzfläche von 82,23 m², welche als Wohnfläche umgenutzt und zur Erweiterung der bestehenden Wohnung im Dachgeschoss dienen soll. Eine zusätzliche Wohneinheit entsteht nicht, die Außenmaße des Gebäudes bleiben unverändert.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und kann als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die erforderliche Erschließung gesichert ist.

Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden in der bestehenden Doppelgarage 2 Stellplätze nachgewiesen. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht, ist kein zusätzlicher Stellplatzbedarf erforderlich.

Einem bereits genehmigten Vorbescheidsantrag zur Nutzungsänderung der Garage hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.02.2014 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und sieht durch die Umnutzung der Garage in zusätzliche Wohnfläche für die bestehende Doppelhaushälfte öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Seit der damaligen Erteilung des Einvernehmens haben sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen ergeben. Die Baugenehmigung wurde bereits 2022 und 2024 verlängert.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt der Verlängerung der Baugenehmigung zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 3 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/55 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 20 in Weichs, Befreiungsantrag für Terrassen- und Hauseingangsüberdachung

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/55 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 20 in Weichs, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beantragt. Das Einfamilienhaus (10,99 x 9,49 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Walmdach mit 22° Dachneigung errichtet. Im Westen des Wohnhauses wird eine Doppelgarage (8,49 x 6,49 m) mit einem extensiv begrünten Flachdach errichtet.

Die Garage soll weiter nach Norden verschoben werden. Hierdurch überschreitet sie den Bauraum für Garagen im Norden um ca. 62 cm. Durch die Verschiebung kann die Geländesteigung von der Straße zur Garage hin etwas flacher gestaltet werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 11.03.2026 mit dem Bauantrag befasst, der Befreiung zugestimmt und die Zustimmung zum Bauantrag erteilt.

Bei der Überprüfung des Bauantrags durch das Kreisbauamt wurde festgestellt, dass für die Terrassenüberdachung (38,25 m²) und für die Hauseingangsüberdachung (3,20 x 1,50 m), welche sich (Terrassenüberdachung teilweise) außerhalb des Bauraumes befinden, kein Befreiungsantrag vorliegt. Aus diesem Grund ist für diese zwei Bauteile eine Befreiung durch den Bau- und Umweltausschuss noch erforderlich.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann nach § 31 Abs. 3 BauGB (neu eingeführt mit „Bauturbo“) im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Nachbargrundstücke haben den Bauantrag unterschrieben und somit ihre Zustimmung erteilt.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster gibt zu bedenken, dass zwar schon mehrere Befreiungen für Terrassenüberdachungen in dem Baugebiet erteilt wurden, diese waren jedoch flächenmäßig in geringerem Umfang (ca. 15 – 20 m²) als die jetzt beantragte Terrassenüberdachung mit einer Fläche von über 30 m² außerhalb der Baugrenze.

Aufgrund der Tatsache, dass die Doppelgarage mit einem begrünten Flachdach errichtet wird, und hierdurch ein Flächenverbrauch kompensiert wird, kann sie dieser Befreiung zustimmen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung zur Befreiung für die Bauraumüberschreitungen durch die Terrassenüberdachung und die Hauseingangsüberdachung.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt seine Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Bauantrag auf Umbau des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 107 Gemkg. Weichs, Freiherrnstr. 15 in Weichs für wohnwirtschaftliche Nutzung mit 6 Wohneinheiten

Mit dem Bauantrag wird der Umbau des bestehenden Benifiziatenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 107 Gemkg. Weichs, Freiherrnstr. 15 in Weichs, beantragt. Geplant ist der Umbau des Hauses in ein Gebäude mit wohnwirtschaftlicher Nutzung. Insgesamt werden 6 Wohnungen errichtet, im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils 2 Wohnungen. Zwei Wohnungen haben eine Größe von ca. 40 m², zwei Wohnungen mit ca. 60 m² und zwei Wohnungen mit ca. 90 m².

Veränderungen am Gebäude sind lediglich die Errichtung einer Terrasse im Osten und eines Balkons (2,96 x 2,00 m) im Osten 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.

Von den erforderlichen 10 Stellplätzen werden 3 in den bestehenden Garagen nachgewiesen und 7 offene Stellplätze. Die offenen Stellplätze sind derzeit noch nicht vermaßt, es wird eine Plandarstellung mit den 7 Stellplätzen mit einer Breite von 2,75 m nachgereicht.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 09.07.2025 mit einem Vorbehaltsantrag für die Nutzungsänderung für das Gebäude befasst und diesem das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Seinerzeit wurden jedoch nur 4 Wohneinheiten beantragt, zwei im Erdgeschoss und zwei im Obergeschoss, die Wohneinheiten sind jedoch im Innenbereich kein Prüfungskriterium.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag 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.

Zu diesem Bauantrag merkt Bürgermeister Mundl an, dass dieses Grundstück für die Durchführung des Weichser Christkindlmarktes seit Jahren zur Verfügung gestellt wurde. Der Gemeinde soll auch weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, auf dieser Fläche den Christkindlmarkt durchzuführen.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 5 Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Gewerbegebäude mit Lagerhalle auf Fl.Nr. 693 Gemkg. Weichs, Gewerbering 7 in Weichs

Mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird der Anbau eines Lagergebäudes an das bestehende Büro- und Betriebsgebäude auf Fl.Nr. 693 Gemkg. Weichs, Gewerbering 7 in Weichs beantragt.

Der Lagergebäudeanbau (7,16 x 16,50 m) in E+D-Bauweise wird mit einem Pultdach mit 15° Dachneigung errichtet. Der Anbau befindet sich im Süden des bestehenden Gebäudes.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet“, 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:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 6 Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs, die Errichtung einer Doppelhaushälfte beantragt. Die Doppelhaushälfte (8,38 x 10,04 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 39° Dachneigung beantragt.

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

Im Südosten des Grundstücks ist ein Doppelcarport (7,00 x 6,80 m) mit einem begrünten Flachdach geplant.

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

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen erforderlich, der entsprechende Befreiungsantrag wurde beim Architekten angefordert, ist jedoch noch nicht bei der Gemeinde eingegangen.

Nach erster Durchsicht wird die vorgeschriebene Dachneigung von 42 – 48° unterschritten, für den Carport sind Befreiungen für die Dachneigung (erforderlich 23°) und die Dachform (Satteldach) erforderlich und die Doppelhaushälfte nicht in gleicher Breite und Höhe wie die bereits genehmigte Doppelhaushälfte errichtet.

Zum Bauantrag der nördlichen Doppelhaushälfte, der in der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.11.2025 behandelt wurde und dem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, lag bereits die Planung für diese Doppelhaushälfte vor.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Sachverhalt befasst. Die Mitglieder waren sich einig, dass ohne einen entsprechenden Befreiungsantrag, welche Befreiungen beantragt werden, eine Behandlung abschließend nicht möglich ist.

Der Bauantrag wird aus diesem Grund vertagt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt den beantragten Befreiungen zuzustimmen und erteilt die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	6

Top 7 Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan "Pasenbach - Röhrmooser Straße, Am Hennenloh" und der 12. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Vierkirchen

Als Nachbargemeinde der Gemeinde Vierkirchen, wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Pasenbach – Röhrmooser Straße, Am Hennenloh" und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vierkirchen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1

BauGB beteiligt. Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Mit Aufstellung der Bauleitpläne soll ein ca. 1,15 ha großer Bereich als Gewerbegebiet an dem bestehenden gewerblichen Betrieb ausgewiesen werden.

Der bestehende Handelsbetrieb mit großem Lagerbedarf hat die Möglichkeit sich zu erweitern. Dazu benötigt dieser Betrieb zusätzliche Lagerflächen. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung soll diese städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan "Pasenbach – Röhrmooser Straße, Am Hennenloh" nicht berührt werden.

Bei einer eventuell erneuten Beteiligung der Gemeinde Weichs ist eine erneute Behandlung im Bau- und Umweltausschuss nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 11.06.2026

Harald Mundl
Erster Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer