



GEMEINDE WEICHS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bezeichnung	1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 10.06.2026
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:35 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Bürgersaal 1. Stock im Sport- und Bürgerhaus Weichs

Zuhörer: 6

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Jochen Reiner	
--------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Mathias Hermann	
Herr Andreas Lamprecht	
Frau Leonie Nefzger	
Herr Robert Neisser	
Herr Reinhard Schmutz	
Frau Catarina Silva Ruther	
Herr Thomas Stiefelmayer	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.04.2026 - öffentlicher Teil
2. Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Biogasanlage auf Fl.Nr. 488 Gemkg. Frauenhofen, Breitenwiesen 1a
3. Voranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1472 Gemkg. Weichs, Aufhauser Str. 13 in Ebersbach
4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/60 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 10 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.04.2026 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.04.2026.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.04.2026 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

**Top 2 Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Biogasanlage auf Fl.Nr. 488
Gemkg. Frauenhofen, Breitenwiesen 1a**

Mit dem Bauantrag wird im Rahmen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Genehmigung einer wesentlichen Änderung der Biogasanlage) die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 488 Frauenhofen in Breitenwiesen beantragt.

Es werden folgende Erweiterungen bzw. Änderungen beantragt:

- Montage eines Tragluftdaches
- Aufstellung eines neuen BHKW's mit 1.248 kW elektrische Leistung im Container (3,20 x 12,20 m)
- Zubau eines Aktivkohlefilters
- Neubau eines Heizhauses mit Verteilung (7,00 x 6,00 m)
- Neubau eines Wärme-Pufferspeichers mit einem Durchmesser von 11 m und einer Wandhöhe von 16 m mit einem Volumen von ca. 1.500 m³
- Demontage der beiden bestehenden BHKW's im Container mit je 250 kW elektrischer Leistung.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Biogasanlage“ dargestellt.

Bereits mit Bescheid vom 30.04.2026 wurde ein Antrag auf vorzeitigen Baubeginn vom Landratsamt Dachau genehmigt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und 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:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Bau- und Umweltausschussmitglied Lamprecht nimmt wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Top 3 Voranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1472 Gemkg. Weichs, Aufhauser Str. 13 in Ebersbach

Mit formlosem Antrag (Gespräch am 21.05.2026 im Rathaus mit den Antragstellenden) wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1472 Gemkg. Weichs, Aufhauser Str. 13 in Ebersbach, die Errichtung eines Einfamilienhauses beantragt.

Das Einfamilienhaus (11,00 x 15,00 m) soll in E+D-Bauweise mit einem flachen Satteldach errichtet werden. Im Nordwesten des Wohnhauses soll eine Doppelgarage (6,00 x 6,00 m), ebenfalls mit einem flachen Satteldach errichtet werden.

Entsprechende Pläne mit Schnitten haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten. Aufgrund der Nähe zum Ebersbach, wird neben einer Variante mit einer wasserdichten Umfassung des Kellergeschosses, auch eine Planung mit einer Teilunterkellerung und Stelzen zum Bach vorgeschlagen.

Bereits im Jahr 2021 wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück mit einer beantragten Bebauung mit 4 Wohngebäuden beschlossen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens, wurden im Rahmen eines Vor-Scopings Stellungnahmen von verschiedenen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Fachbereich rechtliche Belange Landratsamt und untere Naturschutzbehörde) vom beauftragten Architekturbüros eingeholt. Die entsprechenden Stellungnahmen haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Die Stellungnahmen waren ausnahmslos negativ, insbesondere die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, so dass der Gemeinderat mit Beschluss vom 21.09.2022 das Bebauungsverfahren einstellte.

In dem Gespräch am 21.05.2026 wurde von den Antragstellenden eine neue Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vorgelegt, welche die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben. Die Stellungnahme, welche die Errichtung lediglich eines und nicht mehr 4 Wohngebäude beurteilt, fällt positiv aus.

Von den Antragstellenden wurden beim letzten Hochwasserereignis im Juni 2025 Fotos von dem Grundstück gemacht welche dokumentieren, dass bei diesem extremen Hochwasser die Fläche nicht von Hochwasser betroffen war.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Ein öffentlicher Belang ist unter anderem die Darstellung im Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich landwirtschaftliche Fläche darstellt, sowie landschaftliche Vorbehaltsfläche (besonders ökologische oder landschaftsprägende Funktion).

Die Erschließung ist gesichert, aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die öffentlichen Belange beeinträchtigt, so dass das Vorhaben grundsätzlich nicht zulässig ist.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.01.2026 die Anwendung des neu im Baugesetzbuch eingeführten § 246e BauGB (Bauturbo) beschlossen.

Das Vorhaben würde die Voraussetzungen des § 246e BauGB erfüllen, Errichtung eines für Wohnzwecken dienenden Gebäudes (Abs. 1 Nr. 1) und im Außenbereich in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Fläche nach § 34 BauGB (Innenbereich) (Abs. 3).

Demnach könnte von den Vorschriften des § 35 BauGB abgewichen werden, wenn die Abwei-

chung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dies würde bedeuten, dass für die Zulässigkeit weder eine Flächennutzungsplanänderung noch ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Dieser Tagesordnungspunkt diene lediglich zur Vorberatung, da aufgrund des Grundsatzbeschlusses vom 21.01.2026 bei Vorhaben im Außenbereich, für welche der § 246e BauGB angewendet wird und die im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, der Gemeinderat zuständig ist.

Der Bau- und Umweltausschuss ist der Ansicht, dass der § 246e BauGB in diesem Fall anzuwenden ist und gibt an den Gemeinderat die Empfehlung, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung an der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/60 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 10 in Weichs

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/60 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 10 in Weichs, die Errichtung einer Terrassenüberdachung beantragt. Die Terrassenüberdachung aus Aluminium mit einer Länge von 3,45 m und einer Breite von 3,70 m wird im Osten an die bestehende Doppelhaushälfte angebaut.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhausener Feld“. Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein, für die eine Befreiung beantragt wird:

- Die Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze nach Osten um die gesamte Länge der Terrassenüberdachung von 3,45 m. Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen wird durch die Terrassenüberdachung nicht überschritten, sie befindet sich über der bestehenden Terrasse.

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.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und städtebaulich vertretbar sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst beschließt der Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 09.07.2026

Jochen Reiner
Erster Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer