

N i e d e r s c h r i f t B a u - , P l a n u n g s - u n d **U m w e l t a u s s c h u s s**

über die öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am Dienstag, den 13.10.2020 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:25 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 15.09.2020, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Felbermeier

Anwesende Anton Bredl
Gemeinderäte: Stefan Jänicke (Vertreter für Ergun Dost)
 Simon Käser
 Christina Meckel
 Ludwig Meier
 Sabrina Spallek (Vertreter für Bettina Ahlrep)

Entschuldigt fehlten: Bettina Ahlrep
 Ergun Dost

Vorsitzender:


Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:


Andrea Fischböck

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von einem Lager in eine Schankwirtschaft auf dem Grundstück mit der FINr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 15.09.2020**
- 3. Bericht des Bürgermeisters**
- 4. Wünsche und Anregungen**
- 4.1 Pilotprojekt gegen Wohnungs-Leerstand "WohL" im Landkreis Dachau**
- 4.2 Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"**
- 4.3 Geschosswohnungsbau Baugebiet Schrammerweg bzw. gemeindliche Bauvorhaben**
- 4.4 Antrag Bürgerstimme: Geschwindigkeitsreduzierung Amperpettenbach auf 30 km/h**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
13.10.2020**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

1.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von einem Lager in eine Schankwirtschaft auf dem Grundstück mit der FINr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von einem Lager in eine Schankwirtschaft auf dem Grundstück mit der FINr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Str. 95a) vor.

Geplant ist eine Nutzungsänderung von Lager in eine Gaststätte ohne Speisenzubereitung. Die Räumlichkeit soll aus einem Windfang (4,7 m²), einem Gastraum (26,8 m²), einem Tresenbereich (13,2 m²), einem Lagerraum (4,5 m²) und einem WC (5 m²) bestehen. Der Gastraum soll hierbei Platz für ca. 20 Personen bieten. In den Bauvorlagen wird angegeben, dass die Betriebszeiten von 14-22 Uhr geplant sind.

In den Bauantragsunterlagen werden für das Vorhaben drei Stellplätze dargestellt, wovon zwei vor dem Gebäude (davon einer vollständig und einer teilweise auf dem Grundstück mit der FINr. 850/43 der Gemarkung Haimhausen) und einer in einer Entfernung von ca. 120 m auf dem Grundstück mit der FINr. 1327 der Gemarkung Haimhausen nachgewiesen werden. Ferner wird eine mögliche Doppelnutzung von Stellplätzen angesprochen, die jedoch nicht näher erläutert und dargestellt wird.

Die Aufteilung der Stellplätze sämtlicher Nutzungen auf dem (Gesamt-) Anwesen ist im beigegefügt Plan dargestellt. Hierbei ist anzuführen, dass sich die bisherige Aufteilung vor der Halle, dem Hof und dem Herranger verändert hat. Insbesondere wird nun ein dritter Stellplatz teilweise auf FINr. 850/43 nachgewiesen. Im Hof werden jetzt zeichnerisch vier Stellplätze vor Eingangstoren und vor der Halle ebenfalls zwei Stellplätze nachgewiesen, jedoch teilweise vor den Toren.

Konkrete Fragen, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, werden nicht gestellt. Daher ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Allgemeinen zu beurteilen.

Das Grundstück liegt im sogenannten Innenbereich. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Vorliegend ist die Eigenart der näheren Umgebung ein Dorfgebiet, in dem nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO eine Schankwirtschaft zulässig ist. Da das Gebäude bereits besteht, äußerlich keine baulichen Veränderungen geplant sind und zusätzliche Versiegelungen nicht geplant sind, ist das Einfügen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, unstrittig. Die Erschließung ist gesichert.

Ob durch das Vorhaben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, ist hier im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zuständigkeitshalber durch das Landratsamt Dachau bei der Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen. Dies gilt auch für das Ortsbild in Bezug auf etwaige beleuchtete Beschilderungen.

Ferner sind vorliegend die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung einzuhalten. Danach sind für das beantragte Vorhaben drei Stellplätze erforderlich, die ziffernmäßig in den Bauvorlagen auch nachgewiesen werden.

Wie oben beschrieben und aus dem Lageplan ersichtlich, ist der Nachweis von zwei Stellplätzen direkt vor dem Gebäude, jedoch ganz oder teilweise auf dem Grundstück mit der FINr. 850/43 der Gemarkung Haimhausen, beabsichtigt. Einer dieser beiden Stellplätze befindet sich zudem teilweise vor einem Einfahrtstor. Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass dieser Stellplatz die Einfahrt bzw. Nutzung der Halle behindern würde und somit keinen geeigneten Stellplatznachweis darstellt.

Der Nachweis für den zweiten Stellplatz, der sich teilweise auf die FINr. 850/43 der Gemarkung Haimhausen erstreckt, kann den Satzungsvorgaben zufolge nur akzeptiert werden, wenn eine Grundstücksvereinigung mit der FINr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen erfolgt oder der Stellplatz durch den Freistaat Bayern (vertreten durch das Landratsamt Dachau) rechtlich gesichert wird.

Zwei weitere Stellplätze (einer davon für das Vorhaben) sollen in einer Entfernung von ca. 120 m auf dem Grundstück mit der FINr. 1327 der Gemarkung nachgewiesen werden. Hierbei ist anzumerken, dass dieser Nachweis zwar nach § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung grundsätzlich möglich ist. Nach § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung dürfen Stellplätze auf einem anderen Grundstück nicht errichtet werden, wenn das Grundstück zur Anlegung von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (nicht vorhandene Beleuchtung, verwinkelte Straßenführung) und der Tatsache, dass die bisherige Parksituation im Bereich des Herrangers immer wieder zu Beschwerden führt und es unrealistisch erscheint, dass die Parkplätze auch angenommen werden, wird dieser erbrachte Nachweis seitens der Verwaltung nicht befürwortet.

Zwar ermöglicht die Stellplatzsatzung in § 5 Abs. 8 auch eine gegenseitige Anrechnung verschiedener Verkehrsquellen bei zeitlich getrennter Nutzung, was in den Bauvorlagen auch angesprochen, aber nicht plausibel dargestellt wird. Einer Mehrfachnutzung vorhandener Stellplätze kann nach derzeitigem Stand daher nicht zugestimmt werden.

Im Ergebnis ist deshalb festzuhalten, dass der Stellplatzbedarf für das Vorhaben nicht in geeigneter Weise nachgewiesen wurde.

Diskussionsverlauf:

GRM Spallek sieht in dem Antrag, eine Schankwirtschaft in Ottershausen öffnen zu wollen, eine Bereicherung für den Ortsteil.

GRM Bredl weist darauf hin, dass die Planung nur eine Toilette vorsieht. Gleichzeitig wird auf eine eventuell erforderliche Lüftung hingewiesen.

GRM Jänicke weist auf den erforderlichen Brandschutz, insbesondere zwei notwendige Rettungswege hin.

Hinsichtlich der Stellplatzthematik herrscht Einigkeit, dass der Stellplatzbedarf in der Planung nicht ausreichend nachgewiesen wurde.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von einem Lager in eine Schankwirtschaft auf dem Grundstück mit der FlNr. 838/1 der Gemarkung Haimhausen nicht zu, da der Stellplatzbedarf nicht in geeigneter Weise nachgewiesen wurde.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 15.09.2020

Sachverhalt:

In dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss waren keine Themen auf der Tagesordnung und somit wurden auch keine Beschlüsse gefasst.

3. Bericht des Bürgermeisters

Sachverhalt:

Keine Themen.

4. Wünsche und Anregungen

4.1 Pilotprojekt gegen Wohnungs-Leerstand "WohL" im Landkreis Dachau

Sachverhalt:

GRM Spallek erkundigt sich unter Bezugnahme auf den TOP 7.6 der Gemeinderatssitzung vom 17.09.2020, ob bereits entsprechende Informationen vorliegen. BGM Felbermeier teilt mit, dass seines Wissens nach 15 Leerstände bekannt sind.

4.2 Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs"

Sachverhalt:

Aus Sicht von GRM Spallek sollte bei der Bauleitplanung das Thema Nachhaltigkeit fokussiert werden. Sie fragt in die Runde, wie hier die Meinung der übrigen Gremienmitglieder ist, beispielsweise Festsetzungen für eine Dachbegrünung oder innovative Bauweise anzudenken.

GRM Meckel merkt an, dass solche Festsetzungen auch eine Steigerung der Kosten bedeutet.

BGM Felbermeier schlägt vor, hier vielmehr Möglichkeiten für die spätere Bauherrschaft zu schaffen und weniger Regularien. Er verweist bei der Thematik innovative Bauweise darauf hin, dass dies in früheren Bauleitverfahren stets auf der Agenda stand und auch entsprechende Erkundungsfahrten unternommen wurden. Vorstellen könnte er sich hier auch eine Art Prämierung der Bauherren, wenn diese besonders nachhaltig bauen. Weitere Informationen hierzu könnte entsprechende Fachliteratur bieten.

GRM Spallek regt in diesem Zusammenhang an, bei Gelegenheit neuerliche Erkundungstouren durchzuführen.

4.3 Geschosswohnungsbau Baugebiet Schrammerweg bzw. gemeindliche Bauvorhaben

Sachverhalt:

GRM Meckel regt unter Bezugnahme auf die Erfahrungen mit dem Geschosswohnungsbau im Baugebiet Schrammerweg an, die Baustelleneinrichtungen bei gemeindlichen Bauvorhaben frühzeitig zu planen und zu organisieren.

4.4 Antrag Bürgerstimme: Geschwindigkeitsreduzierung Amperpettenbach auf 30 km/h

Sachverhalt:

GRM Jänicke erkundigt sich unter Bezugnahme auf den TOP 1.2 der Sitzung des Bau-, Plaungs- und Umweltausschusses nach dem Sachstand.

BGM Felbermeier teilt mit, dass ein Vororttermin vereinbart wird.