

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 12.01.2021 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:37 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 08.12.2020, 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

Verwaltung: Anja Flory

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Keferloher Angelika

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

Öffentlicher Teil:

- 1. Vorstellung Mobilitätsprojekt**
- 2. Bauangelegenheiten**
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1846/26 Gemarkung Haimhausen**
 - 2.2 Errichtung von 2 temporär aufgestellten Containeranlagen auf dem Grundstück FINr. 137 und 138 Gemarkung Haimhausen**
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 82 der Gemarkung Haimhausen**
 - 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des besteh. Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 1456/6 der Gemarkung Haimhausen**
- 3. Vergabe von Leistungen zur Erschließung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Birkenweg Süd"**
- 4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 08.12.2020**
- 5. Bericht des Bürgermeisters**
- 6. Wünsche und Anregungen**

Aufgrund von nicht möglichem persönlichen Erscheinen wurde von Gemeinderatsmitgliedern der Wunsch nach virtueller Teilnahme geäußert. Voraussetzung ist das Einverständnis aller in der Sitzung Anwesenden. Herr GR Bredl sprach sich gegen eine Zuschaltung aus.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
12.01.2021**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. Vorstellung Mobilitätsprojekt

Sachverhalt:

Auf Initiative von Dritter BGMin Spallek stellt ein Vertreter der Fa. Intech vor, was ein regionales Mobilitätskonzept für Haimhausen bedeuten könnte. Die Konzepte von Intech beinhalten Angebote bzgl. Bikesharing, Lastenräder, Carsharing etc., die zentral über eine App organisiert werden – Buchung, Abrechnung, Hotline und Service inkludiert.

Diskussionsverlauf:

Herr Habermann stellt unterstützt von der in Anlage 1 beigefügten Präsentation das Unternehmen und die Planungen für die Region Dachau vor. Herr Habermann macht im Rahmen der Diskussion Ausführungen dazu, wie Firmen aber auch die Gemeinde bzw. das Kommunalunternehmen z. B. mit Fahrzeugen und Fahrrädern Mobilitätsangebote unterbreiten könnten. Für die Einbeziehung von lokalen Firmen wäre eine Werbung durch die Gemeinde als Unterstützung wichtig. Für Privatpersonen ist aus wirtschaftlichen und versicherungstechnischen Gründen ein Verleih von Fahrzeugen eher nicht geeignet. Die Nutzung eines Fahrzeuges für eine einfache Fahrt ohne Rückkehr an den Startpunkt hat sich als schwierig gezeigt. Ein landkreisübergreifendes Angebot z. B. nach Unterschleißheim ist denkbar.

Das Konzept wurde im Rahmen einer Bürgermeisterdienstbesprechung vorgestellt und wird bei einem weiteren Treffen der Bürgermeister am 22.02.2020 weiter diskutiert. Das Gremium wird über das Ergebnis informiert.

2. Bauangelegenheiten

2.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1846/26 Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1846/26 Gemarkung Haimhausen vor.

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Inhausermoos „Moosachstraße“

Abweichend von den Vorschriften des Bebauungsplanes werden Befreiungen beantragt.

Hierzu ist zu beachten, dass nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur befreit werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. So kann eine Befreiung erteilt werden, wenn

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist

oder

- die Durchführung des Bebauungsplan zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes wird tangiert, sofern es sich nicht um einen Einzelfall handelt, sondern der Umfang der beantragten Befreiung sich auf das gesamte Plangebiet auswirkt.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

Ziff. 4.3.1: Wandhöhe

Es wird eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 4,20 um 49 cm auf 4,69 beantragt.

Begründung:

Die geringfügige Erhöhung um 49 cm ist notwendig, um das Dachgeschoss auch wirtschaftlich sinnvoll, als zweite Wohnung (für ein Familienmitglied) nutzen zu können.

Aus dem gleichen Grund wird bei den Zwerchhäusern eine Wandhöhe von 6,14 (bei einer Zwerchhausbreite von 3,54 m) bzw. 6,08 m (bei einer Zwerchhausbreite von 3,895) beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Abweichung wird das planerische Konzept verändert. Die Befreiung berührt die Grundzüge der Planung. Ein vergleichbarer Antrag wurde vom Landratsamt in jüngster Vergangenheit abgelehnt.

Ziff. 4.2.1: Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein

Das Dachgeschoss soll als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Begründung:

Dachgeschoss als Vollgeschoss laut BauNVO. Die Befreiung ist notwendig, um das Dachgeschoss auch wirtschaftlich sinnvoll, als zweite Wohnung (für ein Familienmitglied) nutzen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier wurden bereits in Vergangenheit Befreiungen erteilt. Besondere Gründe für deren unbedingte Beibehaltung sind nicht erkennbar. Bei der nach Bebauungsplan zulässigen Dachneigung von 42 bis 48 Grad ergibt sich bei Einbau von Dachgauben bzw. Zwerchgiebel ein Vollgeschoss.

Ziff. 7.2.5: Dachüberstände mit Ausnahme der ortsüblichen Kastengesimse sind nicht zulässig

Es wird ein Dachüberstand von ca. 50 cm beantragt. Dieser ergibt sich aus der Systembauweise des Fertighausherstellers und ist darüber hinaus im Sinne des konstruktiven Holzschutzes notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Lt. Bebauungsplan ist ein Dachüberstand nicht zulässig. Es kann jedoch ein Dachüberstand von max. 30 cm an der Giebelseite und max. 50 cm an der Traufseite als ortsüblich bezeichnet werden.

Ziff. 5.2 Baugrenze:

Die Baugrenze wird durch den Technikraum überschritten

Begründung:

Der eingeschossige Technikraum wird außerhalb der Baugrenze beantragt. Er entspricht mit einer Größe von 12,1 qm den Festsetzungen für Bauteile außerhalb der Baugrenze unter 3.4. An nahezu gleicher Stelle befindet sich auch beim Bestandsgebäude ein Technikraum von nahezu gleicher Größe außerhalb der Baugrenze.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach 3.4 sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen, erdgeschossige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 15 qm Grundfläche. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig.

Auf den Bestand kann nicht Bezug genommen werden. Die Baugrenze ist im umliegenden Bereich eingehalten. Der Bauraum bietet Platz für einen Technikraum (z. B. in Verlängerung der Garage)

Ziff. 7.2.6.3 Kniestockhöhe

Anstelle der zulässigen Kniestockhöhe von 50 cm werden 124 cm beantragt.

Begründung:

Die Erhöhung ist notwendig, um das Dachgeschoss auch wirtschaftlich sinnvoll, als zweite Wohnung (für ein Familienmitglied) nutzen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Abweichung wird das planerische Konzept verändert. Die Befreiung berührt die Grundzüge der Planung. Ein vergleichbarer Antrag wurde vom Landratsamt in jüngster Vergangenheit abgelehnt.

Ziff. 4.2.2. Satteldach für Garage und 7.2.6.6 Dachform und Eindeckung der Guben

Anstelle des Satteldaches wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung beantragt.
Begründung:

Diskussionsverlauf:

Die Dauer der temporär aufgestellten Containeranlagen stößt bei Frau Spallek auf Unverständnis. Herr Felbermeier wird einen Vertreter der BIS zur Vorstellung der weiteren Planung in einer der nächsten Sitzungen einladen.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei temporär aufgestellten Containeranlagen unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzen zu.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

2.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 82 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 82 der Gemarkung Haimhausen (Hauptstr. 32) vor.

Die Werbeanlage ist in den Ausmaßen 3,50 m Höhe und 1,20 m Breite geplant.

Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan.

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Die Sichtverhältnisse beim Ein- bzw. Ausfahren aus den Parkplätzen sowie der Zufahrt zur Tiefgarage dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Diskussionsverlauf:

Entsprechend dem Hinweis von Herrn Jänicke wurde einvernehmlich festgehalten, dass der vorgesehene Standort zu einer Unübersichtlichkeit für Fahrzeuge aus der TG-Zufahrt und auch aus den Stellplätzen vor dem Gebäude führt.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung der Werbeanlage grundsätzlich zu. Dem beantragten Standort wird nicht zugestimmt. Die Werbeanlage soll auf dem Grundstück der FINr. 82/3 im Bereich Ecke Hauptstraße/Bayernstraße aufgestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des besteh. Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 1456/6 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des besteh. Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1456/6 der Gemarkung Haimhausen (Neufeldweg 4 a) vor.

Es ist geplant das Bestandsgebäude baulich zu erweitern.

An der Südseite ist ein erdgeschossiger Anbau mit Pultdach in den Ausmaßen 4,80 m Breite und 1,90 m Tiefe vorgesehen.

An der Westseite entsteht eine Außentreppe verbunden mit einem Balkon.

Ferner werden im Gebäude kleinere bauliche Veränderungen vorgenommen.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Krautgärten 7. Änderung“ in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Krautgärten 5. Änderung“.

Für das Vorhaben ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der teilweisen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch den Balkon beantragt. Eine schmale Teilfläche des Balkons mit einer Tiefe von rund 60 cm bzw. rund 20 cm auf der gesamten Länge des Balkons liegt außerhalb der Baugrenzen (schraffierter Bereich). Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dem Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des besteh. Wohngebäudes mit der Befreiung zur geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch den geplanten Balkon das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau,- Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Krautgärten – 7. Änderung“ in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Krautgärten – 5. Änderung“ hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung des Balkons an der Westseite des besteh. Wohngebäudes zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

3. Vergabe von Leistungen zur Erschließung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Birkenweg Süd"

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Vergabe Ingenieurleistungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Birkenweg Süd“ ist die Planung der Erschließung erforderlich.

Für die vorgenannten Maßnahmen werden Kosten in Höhe von rund 50.000,- Euro (netto) angesetzt.

In der letzten Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 08.12.2020 wurde bereits in der Sache beraten. Eine Beschlussfassung erfolgte allerdings nicht und der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, da eine weitere Sachverhaltsaufklärung für erforderlich erachtet wurde.

Wie bereits in der letzten Sitzungsvorlage erläutert, kann hier grundsätzlich das vereinfachte Vergabeverfahren gemäß der Bekanntmachung zur Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich in der Fassung vom 07.07.2020 zur Anwendung kommen.

Daher wurde zunächst lediglich ein Angebot für

- die Niederschlagswasserbeseitigung, Leistungsphase 1-9 (Grundlagenermittlung bis Objektbetreuung nach HOAI),
- den Straßenbau, Leistungsphase 1-3 und 5-9 (Grundlagenermittlung bis Objektbetreuung nach HOAI, außer Genehmigungsplanung),
- die Spartenkoordinierung und
- die Parzellierung

vom Ing.-Büro XXX eingeholt. Das Angebot datiert vom 24.11.2020 und enthält eine Angebotssumme von 45.600,48 Euro (netto).

Aufgrund der Besonderheit des hier gelagerten Einzelfalls wurden im Nachgang ausnahmsweise zwei weitere Angebote eingeholt. Diese Vorgehensweise soll jedoch keinen Bezugsfall für weitere Auftragsvergaben schaffen, bei denen grundsätzlich die vereinfachte Vergabe (Auftragswert kleiner/gleich 50.000,- Euro netto) Anwendung finden kann.

Das Ing.-Büro XXX hat mit Schreiben vom 21.12.2020 ein Angebot mit der Angebotssumme von 45.853,59 Euro abgegeben.

Am 11.01.2021 ging das Angebot des Ing.-Büros XXX ein. Dieses Angebot kann allerdings nicht in die Wertung einbezogen werden, da die Leistung „Niederschlagswasserbeseitigung“ nicht wie im Leistungsverzeichnis angegeben, angeboten wurde. Eine Vergleichbarkeit der Leistungen ist daher hier nicht möglich.

Das Angebot des Ing.-Büros XXX mit der angebotenen Summe von 45.600,48 Euro (Netto) stellt somit das wirtschaftlichste Angebot dar.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:
Für die Umsetzung der notwendigen Erschließungsplanung sind im HH 2021 XXX€ einzuplanen.

Beschluss Nr. 1:

Das Angebot des Ing.-Büros XXX vom 24.11.2020 mit der Angebotssumme 45.600,48 Euro (Netto) wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 08.12.2020

Diskussionsverlauf:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beurteilt die Rechtslage für die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse so, dass für diese zu keinem Zeitpunkt die Gründe der Geheimhaltung wegfallen werden.

5. Bericht des Bürgermeisters

Sachverhalt:

Keine Themen.

6. Wünsche und Anregungen

Sachverhalt:

Keine Themen

Ende der Sitzung

