

## N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 14.12.2021 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:20 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 16.11.2021, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Ergun Dost  
Josef jun. Heigl (Vertreter für Anton Bredl)  
Simon Käser  
Christina Meckel  
Ludwig Meier

Entschuldigt: Anton Bredl

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 isolierte Befreiung zur Errichtung einer PV-Anlage auf der Flachdachgarage und Befreiung zur Begrünung der Flachdachgarage auf dem Grundstück FINr. 1602/44 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dachstuhls auf ein Wohnhaus und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück FINr. 327/9 Gemarkung Haimhausen**
- 2. Vorberatung über den Erlass der Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter (Straßenreinigungs-Verordnung)**
- 3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.11.2021**
- 4. Bericht des Bürgermeisters**
- 5. Wünsche und Anregungen**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
14.12.2021**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

---

**1. Bauangelegenheiten**

**1.1 Antrag isolierte Befreiung zur Errichtung einer PV-Anlage auf der Flachdachgarage und Befreiung zur Begrünung der Flachdachgarage auf dem Grundstück FINr. 1602/44 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer aufgeständerten PV-Anlage auf der bestehenden Flachdachgarage sowie Befreiung von der Begrünung der Flachdachgarage auf dem Grundstück FINr. 1602/44 der Gemarkung Haimhausen (Hahnwiesenweg 17) vor.

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2012 wurde mit Begrünung der Flachdachgarage erteilt. In der Folgezeit wurde die Flachdachgarage errichtet, jedoch nicht begrünt.

Nunmehr ist geplant auf dem bestehenden Flachdach der Doppelgarage eine aufgeständerte PV-Anlage zu errichten. Die Begrünung des Flachdaches soll nicht mehr hergestellt werden.

Begründet werden die beantragten Befreiungen seitens des Antragstellers damit, dass mit dem geplanten Einbau einer Ladestation für E-Autos (sh. Hinweis Nr. 11 im Bebauungsplan) der von der eigenen PV-Anlage erzeugte Strom direkt wieder eingespeist wird. Um eine bestmögliche Energieerwirtschaftung zu erzielen, ist eine Aufständigung der PV-Anlage erforderlich.

Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, die auf besteh. Dachflächen errichtet werden, sind grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a) Doppelbuchst. aa) BayBO verfahrensfrei zulässig. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden. Eine solche Vorschrift ist der für das Vorhaben geltende Bebauungsplan „Mooswiesen“. In diesem sind unter anderem Regelungen zur Dachform und -gestaltung sowie Zulässigkeit von PV-Anlagen getroffen.

Die ursprünglich vorgesehene Begrünung des Flachdachdaches zum Bauantrag aus dem Jahr 2012 soll, wie oben erwähnt, nicht mehr realisiert werden. Hiervon ist eine Befreiung von der Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mooswiesen“ erforderlich.

Folgende Festsetzung des Bebauungsplanes sind hierzu einschlägig:

Nr. 5.3

Die Hauptgebäude sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Als Dächer sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) zulässig. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Flachdächer sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig; nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen auf Pultdächern.

Nr. 6.4

Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20 Grad, bei Pultdächern max. 10 Grad zulässig. Ausnahme sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind sowohl die Aspekte der Nutzung von regenerativen Energien als auch die Thematik des Rückhalts bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers vor Ort eingeflossen und spiegeln sich in den vorgenannten Festsetzungen wider. In der vorliegenden Fallkonstellation stehen sich die Festsetzungen nun mit gegenteiligen Zielrichtungen entgegen.

Im Entwässerungskonzept des Baugebietes ist ein Trennsystem vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser, insbes. der gesamten Dachflächen im Baugebiet wird über den Regenwasserkanal in den Schwebelbach eingeleitet. Bei einem Absehen von der Begrünung des Flachdaches ist keine Verschlechterung der Niederschlagswasserableitung erkennbar.

Die Aufständigung der PV-Anlage auf dem Flachdach dient der besseren Ausnutzung der Sonnenenergie.

Eine Dachbegrünung auf einem Flachdach dient als Retentionsraum. Nach aktuellem Stand der Technik muss auf die gleichzeitige Nutzung solarer Energien auf diesen Dachflächen nicht verzichtet werden.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, dies städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

In der Gesamtbetrachtung empfiehlt die Verwaltung sowohl der isolierten Befreiung zur Aufständigung der PV-Anlage als auch der Befreiung zur (Nicht-)Begrünung des Flachdaches zuzustimmen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufständigung der PV-Anlage auf der Flachdachgarage zu.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Dem Antrag auf Absehen einer Begrünung der Flachdachgarage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 3 : 4 (abgelehnt)

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dachstuhls auf ein Wohnhaus und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück FINr. 327/9 Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 327/9 Gemarkung Haimhausen, Paul-Erbe-Straße 13 vorgelegt.

Es ist geplant, das alte Dach mit einer Dachneigung von 24 Grad durch ein neues Dach mit einer Neigung von 35,69 Grad zu ersetzen.

An der Nordseite sind zwei Dachgauben mit einer Breite von ca. 1,70 m und ein Dachflächenfenster geplant. An der Südseite sollen ebenfalls zwei Dachgauben in gleicher Größe und zwei Dachflächenfenster eingebaut werden.

Das als Zweifamilienhaus genehmigte Wohngebäude soll im Dachgeschoss zusätzlich Räume erhalten, die zur Wohnung im Obergeschoss gehören.

Um die Wohnung im Obergeschoss zur Westseite und zum Garten zu öffnen, soll ein Balkon mit einer Tiefe von 2,50 m über eine Breite von 8 m und einer Außentreppe errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Umgriff des Baulinienplanes Hopfenbreite/Kleines Feld vom 13.04.1960. Der Balkon überschreitet die Baulinie.

Nach Ansicht der Verwaltung kann der Überschreitung zugestimmt werden. Das Gebäude auf dem Grundstück 327, Paul-Erbe-Straße 21 liegt außerhalb der Bauflucht. Hierbei handelt es sich zwar um eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze und nicht der Baulinie. Es sollte aber nach Ansicht der Verwaltung als Bezugsfall herangezogen werden.

Bereits für die Errichtung des Zweifamilienhauses im Jahr 1966 wurde eine Befreiung von der festgesetzten erdgeschossigen Bauweise erteilt. Durch die Änderung des Daches ist hier erneut eine Befreiung erforderlich.

Der Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen anzuwenden. Bisher standen 2 Garagenstellplätze - jeweils 1 Stellplatz für die Wohnung im EG und 1 Stellplatz für die Wohnung im OG - zur Verfügung. Die Wohnung im EG bleibt unverändert und damit ist hierfür nur 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Wohnung im OG und DG hat eine Wohnfläche von 196,83 qm und hierfür errechnet sich ein Bedarf von 3 Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze werden in der bestehenden Doppelgarage und als offene Stellplätze nachgewiesen.

### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung unter Befreiung von den Festsetzungen des Baulinienplanes

- hinsichtlich der Baulinie zur Überschreitung mit dem Balkon und der Außentreppe und
- der Geschossigkeit zur Bebauung als II+D

zu.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

## **2. Vorberatung über den Erlass der Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter (Straßenreinigungs-Verordnung)**

### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderats-Sitzung vom 18.11.2021 wurde beschlossen, dass der Erlass der Straßenreinigungs-Verordnung zur Vorberatung an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 14.12.2021 verwiesen wird. Die Befassung im Gemeinderat ist somit auf den 16.12.2021 vertagt.

Die Verordnung zur Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und Sicherung der Gehbahnen im Winter (Reinigungs- und Sicherungsverordnung) der Gemeinde Haimhausen wurde 2009 letztmalig aktualisiert.

Durch die Neufassung von Art. 51 Abs. 5 Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) – Winterdienst – werden die Gemeinden explizit ermächtigt, durch Verordnungen Aufgaben des Winterdienstes auch in der Konstellation von Wegen ohne baulichen Gehweg oder Geh- und Radweg auf die Gemeindebürger zu übertragen. Die Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter ist analog der Musterverordnung des Bayer. Gemeindetages.

### Straßenreinigung:

Neben dem allgemeinen Straßenstaub, z. B. durch Rußablagerung und Reifenabrieb, fallen auf den Straßen leider viele Arten von unsachgemäß entsorgtem Müll (Zigarettenkippen, Verpackungen usw.) an. Daneben müssen Laubfall, Schnee und Rollsplitt nach Wintereinsätzen und schließlich auch Hundekot, sofern er nicht wie erforderlich vom Hundebesitzer selbst entsorgt wird, beseitigt werden. Zudem muss gewährleistet werden, dass kein unkontrollierter Pflanzenwuchs oder Wurzelwerk die Fahrbahndecke schädigen.

### Winterdienst innerhalb der geschlossenen Ortslage

Nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz ist es Aufgabe der Gemeinde, zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung innerhalb geschlossener Ortslage nach ihrer Leistungsfähigkeit die öffentlichen Straßen von Schnee zu räumen und alle gefährlichen Fahrbahnstellen, die Fußgängerüberwege und Gehbahnen bei Glätte zu streuen, wenn das dringend erforderlich ist und nicht andere aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften (insbesondere der Verkehrssicherungspflicht) hierzu verpflichtet sind.

Die Gemeinden haben außerdem die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung die Anlieger bzw. Hinterlieger zur Reinhaltung und Reinigung sowie Winterdienst zu verpflichten und somit die Gehwege sowie die gemeinsamen Geh- und Radwege der an ihr Grundstück angrenzenden oder ihr Grundstück erschließenden öffentlichen Straßen zu räumen und zu streuen. Wenn kein Gehweg oder gemeinsamer Geh- und Radweg bestehen, sind die öffentlichen Straßen in der für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite in sicherem Zustand zu erhalten (→ sog. Sicherungs- und Reinigungsverordnungen).

- Die erforderliche Breite ist ein dehnbarer Begriff. Allgemein geht man von einer Gehbahnbreite in der Breite eines normalen Gehweges aus, was 1,50 m Gehbahnbreite bedeutet und in der bisherigen Verordnung auch so hinterlegt ist.

#### Situation 1:

Der Anlieger räumt von der Grundstücksgrenze weg 1,50 m, schiebt den Schnee in die Mitte der Straße.

→ Schneepflug kommt und schiebt die geräumte Gehbahn wieder mit dem Schnee zu; der räumende Anlieger ist gefrustet.

→ KfZ fahren mit einer Spur auf der Gehbahn, damit sie nicht im Tiefschnee „ins Schwimmen kommen“, dadurch vereist die Gehbahn; die Sicherheit für Fußgänger ist trotz Räumen des Anliegers nicht mehr gewährleistet. Auch hier ist der Anlieger gefrustet, weil der den vereisten, festgefahrenen Schnee der KfZ nicht mehr verkehrssicher wegbekommt.

#### Situation 2:

Der Anlieger räumt von der Grundstücksgrenze weg 1,50 m und wirft den Schnee vorbildlich ins eigene Grundstück.

→ Schneepflug kommt und schiebt die Gehbahn wieder mit dem verbliebenen Schnee der Straßenmitte zu. Wieder ist der Anlieger gefrustet, weil er ja schließlich vorbildlich geräumt hat – für nix und wieder nix.

#### Situation 3:

Der Anlieger räumt 1,50 m Gehbahn und schiebt den Schnee dicht an die Grundstücksgrenze. Meist befindet sich hier ja eine Sicker- oder Ablaufrinne. Der Schnee am Straßenrand nimmt rd. 40 cm ein. Somit rutscht die Gehbahn weiter in den Straßenraum und die sog. Straßenmitte ist nur noch geringfügig weit weg. Kommt der Schneepflug, befindet sich nicht mehr viel Schnee auf der Schaufel, die eine bereits freigeräumte Gehbahn wieder zuschieben könnte.

Somit wäre bei Situation 3 auch der Anlieger, der ordnungsgemäß seine Gehbahn räumt, auf der sichereren Seite, weil etwas Geräumtes nicht mehr komplett zugeschüttet wird wie in Situation 1 und 2. Die Folge aus Situation 1 und 2 ist die heutige Lage: es räumt kaum jemand eine Gehbahn frei.

Es ist heute bereits so, dass mit Verordnung vom 23.10.2009 Reinigungsarbeiten und Winterdienst dem Anlieger übertragen wurden (und mit der Verordnung davor ebenfalls). Es handelt sich nicht darum, dass die Gemeinde „ihre Winterdienstaufgaben“ nicht mehr durchführen wird. Man muss sich nur bewusst machen, dass viele Straßen seit Jahren „service“-mäßig bedient werden, (weil mangels Steigung bzw. Gefälle, durch reduz. Geschwindigkeit, keine Gefährlichkeit und damit Verpflichtung zum Räumen durch die Gemeinde vorliegt), obwohl durch Verordnung auch bisher bereits das Räumen von Gehbahnen, insbes. an Straßen

ohne Gehweg den Anliegern obliegt – und damit auch die Verantwortung, sollte etwas passieren. Dies ist auch lange Zeit möglich gewesen, als die meisten KfZ in den Privatgrundstücken geparkt waren. Mittlerweile parken jedoch sehr viele KfZ – von Motorrädern über PKW, Anhängern und Wohnmobilen – auf der Straße, was den Winterdienst gerade in den Siedlungsstraßen nicht nur erheblich erschwert, sondern teilweise unmöglich macht. Räumfahrzeuge sind breit und nicht sehr wendig, die Gefahr, ein KfZ zu beschädigen sehr hoch. Gleichzeitig verlassen sich aber immer mehr Anwohner auf das Räumen durch den Bauhof, auch für Gehbahnen vor ihrem eigenen Grundstück, auf denen schon längst die Verkehrssicherungspflicht für den Anlieger besteht.

*Grundsätzlich besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, mittels einer Straßenreinigungssatzung eine sog. kommunale Straßenreinigungsanstalt zu gründen, welche die an sich den An-/Hinterliegern obliegenden Reinigungspflichten übernimmt. Für eine solche Straßenreinigungsanstalt besteht dann Anschluss- und Benutzungszwang. Zur Deckung der mit der Straßenreinigung (und dem Winterdienst) verbundenen Kosten kann die Gemeinde Straßenreinigungsgebühren erheben.*

*→ Dieses „Kann“ wird sehr schnell zu einem „Muss“, wenn Pflichtaufgaben aus finanziellen Gründen nicht mehr erfüllt werden können.*

Die Leistungsfähigkeit ist vorhanden, solange kein längerer personeller Ausfall im Winter vorhanden ist oder kein Räumfahrzeug eine länger dauernde Reparatur benötigt. Fällt ein Räumfahrzeug aus – was gerade bei den derzeitigen corona-bedingten Lieferschwierigkeiten von vielen Materialien durchaus passieren kann -, sieht die Sache schnell anders aus; dann muss sich der Bauhof auf die reinen Pflichtaufgaben zurückziehen.

Durch die Gewöhnung der Anlieger „der Winterdienst fährt schon durch“ kann also durchaus auch ein versicherungstechnisches Problem entstehen. Deshalb sollten Serviceleistungen auch als solche angesehen und die eigene Verpflichtung bewusst werden.

Die bisherige Verordnung beinhaltete die Übertragung des Winterdienstes gem. der bisherigen Ermächtigung, in der Neufassung ist dies durch die Einteilung der Straßenklassen und Aufnahme der Geh- und gemeinsamen Geh- und Radwegen deutlich erläutert. Änderungen (Einfügungen) sind rot, Streichungen durch durchstreichen kenntlich gemacht. Neu ist die Klassifizierung der Straßen und Wege, wo welche Straßenbereiche dazu gehören.

Bei Gruppe C des Straßenreinigungsverzeichnisses, Straßen ohne Gehweg, war bisher ein Räumen von 1,50 m hinterlegt. Dies ist nunmehr ersetzt durch Räumen bis zur Fahrbahnmitte. Da dies nur enge Straßen betrifft, handelt es sich nicht um eine massive Erhöhung des privaten Räumaufwandes, weil die Pflicht zur Räumung einer Wegesicherung für Fußgänger schon bisher bestand.

Der Entwurf der Verordnung befindet sich mit entsprechenden Überarbeitungshinweisen als Anlage zu diesem TOP und zur Einsicht für Bürgerinnen und Bürger im Sitzungs- und Dokumentenarchiv, vgl.

<https://ris.komuna.net/haimhausen/Document.mvc/List/34235356>

#### **Diskussionsverlauf:**

GRM Meier schlägt in Anlehnung an die MusterVO des Bayerischen Gemeindetags redaktionelle Änderungen vor (insbesondere Benennung der Verordnung,

Konkretisierung von Begriffen), die vom Gremium fast ausschließlich befürwortet werden.

GRM Meckel schlägt vor die „Bayernstraße“ und den „Kellerberg“ sowohl in der Kategorie C als auch in der Kategorie B der Anlage zur Verordnung aufzuführen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter (Straßenreinigungs-VO) mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen zu erlassen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.11.2021**

**Beschluss Nr. 1:**

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.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**4. Bericht des Bürgermeisters**

**Diskussionsverlauf:**

Keine Themen.

**5. Wünsche und Anregungen**

**5.1 Straßenbeleuchtung**

**Diskussionsverlauf:**

1. Umstellung der Straßenbeleuchtung auf energieeffiziente Technologien

In der Sitzung am 18.05.2021 (TOP 1) berichtete Herr Weindler von den E-Werken über die Möglichkeiten zur Umstellung der Beleuchtung im Versorgungsgebiet Haimhausen, Ottershausen, Inhausen und Maisteig. Die Verwaltung wurde sodann mit der Prüfung/ Klärung vorhandener Kapazitäten bei Ing.büros zur Unterstützung/ Planung, zur Beantragung von Fördermitteln und mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Darstellung des Amortisationszeitpunktes beauftragt. GRM Meier erkundigt sich in diesem Zusammenhang nach dem Sachstand.

## 2. Beleuchtung im Michael-Schober-Ring

GRM Meier bittet um Überprüfung der Beleuchtung im Michael-Schober-Ring, speziell um die Prüfung der Notwendigkeit eines Leuchtstofftauschs, da diese nicht mehr gleichmäßig hell leuchten würden.