

## Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 15.02.2022 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:45 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 18.01.2022, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Ergun Dost  
Simon Käser  
Christina Meckel  
Ludwig Meier

Verwaltung: Florian Wetzler

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Angelika Keferloher

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

### Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 222/84 Gemarkung Haimhausen**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Idw. Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 1325/2 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.3 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung auf dem Grundstück FINr 283/21 Gemarkung Haimhausen**
- 1.4 Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Dachumbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/18 Gemarkung Haimhausen**
- 1.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 819/1 Gemarkung Haimhausen**
- 2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 18.01.2022**
- 3. Bericht des Bürgermeisters**
- 4. Wünsche und Anregungen**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
15.02.2022**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

**1. Bauangelegenheiten**

**Sachverhalt:**

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

**1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 222/84 Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 222/84, von-Haniel-Straße 10 a vorgelegt.

Das Gebäude soll als E + I in einer Größe von 11,5 m x 9,5 m (Dachneigung 16 Grad) mit einer Frsthöhe von 7,73 m und einer Wandhöhe von 6,18 m errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Hopfenbreite/Kleines Feld, 10. Änderung

Es werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

- **Festsetzung:  
4.1 und 4.2 GRZ 1**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Zulässig ID ist 0, 25

Zulässig für II ist 0,20

GRZ geplant 0,23

Begründung:

Geplant ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 16°.

Aufgrund der geplanten Gebäudegröße ergibt sich auf dem Eignergrundstück eine GRZ1 von 0,23.

Zieht man die 3,50 m breite Zufahrt (78,15m<sup>2</sup>), die vom ehemaligen Grundstückseigner nicht mitverkauft wurde, hinzu, ergäbe sich eine GRZ1 von 0,39.

Die Gebäudegröße entstehen u.a. aufgrund der Tatsache, dass das Erdgeschoss barrierefrei geplant wurde. Sollte das Obergeschoss für die Bewohner aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr erreichbar sein, ist geplant das Wohnzimmer abzutrennen und zum Schlafzimmer umzunutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan sieht für den Umgriff eine Bebauung mit ID vor und damit eine GRZ I von 0,25. Mit dem Hauptgebäude von 109,04 und einer Grundstücksgröße ohne Zufahrt von 480 qm wird eine GRZ von 0,23 erreicht. Somit ist hier keine Befreiung erforderlich.

- **Festsetzung:**

**4.2 GFZ 0,40**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Überschreitung der GFZ auf 0,45

Begründung:

Geplant ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 16°.

Aufgrund der geplanten Gebäudegröße ergibt sich auf den Eignergrundstück eine GFZ von 0,45.

Zieht man die 3,50m breite Zufahrt (78,15m<sup>2</sup>), die vom ehemaligen Grundstückseigner nicht mitverkauft wurde, hinzu, ergäbe sich eine GRZ1 von 0,39.

Die Gebäudegröße entsteht u.a. aufgrund der Tatsache, dass das Erdgeschoss barrierefrei geplant wurde. Sollte das Obergeschoss für die Bewohner aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr erreichbar sein, ist geplant das Wohnzimmer abzutrennen und zum Schlafzimmer umzunutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der in der Vergangenheit genehmigten Befreiung von E+D auf E+I wurde in der Konsequenz auch einer Überschreitung der GFZ auf 0,50 zugestimmt. Der Überschreitung sollte daher zugestimmt werden.

- **Festsetzung:**

**4.4 Bebauung ID**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Bebauung II

Begründung:

Für die geplante Nutzung (EG barrierefrei, Büro und Gästezimmer/Pflegezimmer mit eigenem Bad im OG) des Gebäudes ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen erforderlich.

Zur Reduzierung der Firsthöhe des Gebäudes und zur Einhaltung der geforderten Abstandsflächen wurde die Dachneigung auf 16° reduziert.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Vergangenheit wurde einer Befreiung von E+D zur Bebauung II mehrfach zugestimmt. Der Befreiung sollte zugestimmt werden.

- **Festsetzung**

**6.1. Stützmauern**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Errichtung von Stützmauern ähnlich Bestand

Begründung:

Das Baugrundstück fällt von Nord-Ost zu Süd-West um 1,28 m ab. Die Zufahrt zum geplanten Neubau befindet sich auf der tiefergelegenen Westseite des Grundstücks.

Um einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu gewährleisten, darf die Zugangsrampe zum Eingang maximal 6% Steigung haben. Hieraus ergibt sich die maximale Höhenlage des Gebäudes.

Nord- und ostseitig ergibt sich ein Höhenunterschied vom bestehenden zum geplanten Gelände von maximal 71cm.

Dafür muss ein Teil des Geländes, wie auch schon im Bestand (Höhe Stützmauer im Osten bis 97cm), mittels dem Gelände folgenden Stützmauern abgefangen werden.

Im Süd-Westen des Gebäudes liegt OKFF 32cm über dem natürlichen Gelände. Die so erreichte Einebnung des Geländes erleichtert auch die vorgesehene Nutzung der Freiflächen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Argumentation ist nachvollziehbar. Auch im Bestand ist eine Stützmauer vorhanden. Dem Antrag sollte zugestimmt werden.

- **Festsetzung:**

**6.2. Wandhöhe**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Bebauung II vorgesehen, max. Wandhöhe über Gelände 6,00m, wegen Gefälle des Baugrundstücks maximale Wandhöhe 6,50m über bestehendem Gelände.

Begründung:

Die vorgesehene Nutzung des Geländes mit barrierefreiem Zugang im EG und Büro sowie Gäste-/Pflegerzimmer mit eigenem Bad im OG erfordert eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen.

Da sich Zufahrt und Eingang auf der tieferliegenden Seite des Baugeländes befindet, ergibt sich an der nord-westlichen Gebäudeecke eine Wandhöhe von 6,32m, an der süd-westlichen Gebäudeecke fällt das Gelände weiter ab, somit ergibt sich hier eine Wandhöhe von 6,50m.

Die mittlere Wandhöhe des Carports beträgt 2,75m (2,50m bis 3,00m).

Ergänzend zum Befreiungsantrag wird angefragt, ob das Gebäude tiefer auf dem Grundstück positioniert werden kann, um eine geringere Wandhöhen zu erhalten.

Des Weiteren wird angefragt, ob die Höhe des Carports zugelassen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird einer Befreiung zur Bebauung II zugestimmt. In der Konsequenz wäre dann eine Befreiung bis 6,00 erforderlich. Wegen des Gefälles sollte dann auch einer Wandhöhe von 6,50 m zugestimmt werden. Für die mittlere Wandhöhe des Carports ist eine Befreiung erforderlich.

- **Festsetzung:**  
**7.0. Baugrenze**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Überschreitung der südlichen Baugrenze um 2,10m

Begründung:

Die Grundstücksgröße erfordert unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Überschreitung der südlichen Baugrenze um 2,10m. Der Grenzabstand nach Süden beträgt somit ca. 7,90m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beim westlich und östlich angrenzenden Grundstück wurde die Baugrenze ebenfalls überschritten.

- **Festsetzung:**  
**10.1. Dachneigung 43 – 48 Grad**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Geplante Dachneigung 16°

Begründung:

Aus gestalterischen Gründen, zur Reduzierung der Abstandsflächen und da kein Durchraum benötigt wird, wurde die Dachneigung mit 16° geplant. Diese Dachneigung entspricht auch ca. den schon genehmigten Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen in der Nachbarschaft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Befreiung zu E + I anstatt E + D muss auch die Dachneigung reduziert werden. Der Befreiung sollte zugestimmt werden.

- **Festsetzung:**  
**10.3. Dachflächenfenster max. 85/1,50**

Bezeichnung der Art der Befreiung:

1 Dachflächenfenster 78/1,60

Begründung:

Zur Belichtung des innenliegenden Treppenhauses ist auf der nördlichen Dachfläche ein Dachflächenfenster von 0,78m/1,60m geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gegen die Befreiung werden keine Bedenken erhoben.

- **Festsetzung:**  
**10.5. Dachüberstand Traufe max. 30cm**

Bezeichnung der Art der Befreiung:  
Dachüberstand Traufe 50cm

Begründung:  
Aus gestalterischen Gründen und als konstruktiver Fassadenschutz ist traufseitig ein Dachüberstand von 50cm geplant.  
Der Dachüberstand am Ortgang ist gemäß dem Bebauungsplan mit 30 cm geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:  
In der Vergangenheit wurde ein Dachüberstand von 50 anstatt 30 cm an der Traufe bereits genehmigt. Gegen die Befreiung werden keine Bedenken erhoben.

- **Festsetzung:**  
**10.7 Unterteilung von Fensterflächen größer 1m<sup>2</sup>**

Bezeichnung der Art der Befreiung:  
Keine Unterteilung

Begründung:  
Aus gestalterischen Gründen für ein modernes Gebäude ist keine kleinteilige Unterteilung der Fensterflächen geplant.  
Die Doppelfenster sowie die raumhohen Fenstertüren werden im Raster 1m zweigeteilt.  
Das Fenster im Wohnzimmer (2,00/1,80) soll als festverglastes Sitzfenster ausgeführt werden.  
Auf eine Unterteilung dieses Fensters wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung verzichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:  
In der Vergangenheit wurden hierfür bereits Befreiungen genehmigt. Gegen die Befreiung werden keine Bedenken erhoben

Erschließung:  
Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße an. Ein Geh-, Fahrt-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht wurde - auch zugunsten des Freistaates Bayern - beurkundet. Sie ist im Rahmen des Bauantrages vorzulegen

Für das hinterliegende Grundstück besteht ein Baurecht. Der Eigentümer hat einen Anspruch auf einen eigenen Anschluss (§ 4 Entwässerungssatzung). Ist ein zusätzlicher Grundstücksanschluss erforderlich, kann die Gemeinde verlangen, dass die näheren Einzelheiten einschließlich der Kostentragung vorher in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens

ist unter Beibringung eines Entwässerungsplanes zu klären, ob auf den bestehenden Kanal aufgeschlossen werden kann oder ob ein neuer Anschluss erforderlich ist. Bei einem Neuanschluss ist ein entsprechender Kostenübernahmevertrag für die Arbeiten vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze abzuschließen.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt zum Antrag auf Vorbescheid zu nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan zu:

- Festsetzung GRZ 1.  
Die Gemeinde sieht hier keinen Befreiungstatbestand. Der beantragten GRZ 1 wird zugestimmt.
- Festsetzung 4.2 GFZ 0,40  
Der Überschreitung der GFZ wird zugestimmt.
- Festsetzung 4.4 Bebauung ID  
Der Befreiung zum Bau E + I wird zugestimmt.
- Festsetzung 6.1. Stützmauern  
Der Befreiung zur Errichtung von Stützmauern wird zugestimmt.
- Festsetzung 6.2. Wandhöhe  
Der Überschreitung der ,Wandhöhe auf 6,50 wird zugestimmt.
- Festsetzung 7.0. Baugrenze  
Der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.
- Festsetzung 10.1. Dachneigung 43 – 48 Grad  
Der Befreiung zur Dachneigung von 16 Grad wird zugestimmt
- Festsetzung 10.3. Dachflächenfenster max. 85/1,50  
Der Befreiung zum Dachflächenfenster 78/160 wird zugestimmt.
- Festsetzung 10.5. Dachüberstand Traufe max. 30cm  
Der Befreiung zum Dachüberstand von 50 cm an der Traufe wird zugestimmt
- 
- Festsetzung 10.7 Unterteilung von Fensterflächen größer 1m<sup>2</sup>  
Der Befreiung zum Verzicht der Unterteilung wird zugestimmt.

Das Landratsamt wird gebeten zu beauftragen, dass zum Nachweis der gesicherten Erschließung gegenüber dem Rechtsträger eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit über das Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte vorzulegen ist. Des Weiteren ergeht die Zustimmung nur unter der Auflage, dass bei einem Neuanschluss an die Abwasserleitung ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen wird.

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

## **1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Idw. Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 1325/2 der Gemarkung Haimhausen**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Idw. Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 1325/2 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Str. 107) vor.

Die Idw. Werkstatt ist im Ausmaß von 14,50 m Länge und 8,00 m Breite, einer Firsthöhe von 8,06 m und einem Satteldach 30 Grad Dachneigung geplant. Diese soll östlich an den bereits bestehenden Holzschuppen angebaut werden.

Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung der Idw. Werkstatt zu.

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

## **1.3 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung auf dem Grundstück FINr 283/21 Gemarkung Haimhausen**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung auf dem Grundstück FINr. 283/21, Am Pfanderling 2 a vorgelegt.

Das Erdgeschoss der Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1995 als Büro und Verkaufsfläche genehmigt. Die neue Nutzung ist als Schlafzimmer, Bad, Kochen und Essen und ein kombiniertes Wohnen/Büro vorgesehen.

Als Begründung wird mangelnder Wohnraum und fehlende Nachfrage an Gewerbefläche angegeben.

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanes „Mischgebiet südlich des Feuerwehrhauses“ Das Plangebiet ist in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzung unterteilt. Das Grundstück FINr. 283/21 ist dem Mischbereich zugeordnet. Gem. Ziff. 3.2.2.3 ist festgesetzt, dass in Erdgeschossen nur gewerbliche Nutzung, in den Obergeschossen nur Wohnnutzung zulässig ist.

Befreiungen wurden in der Vergangenheit diesbezüglich nicht erteilt. Nach Ansicht der Verwaltung berührt die Festsetzung die Grundzüge der Planung.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid nicht zu, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

**1.4 Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Dachumbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/18 Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Dachumbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/18 Gemarkung Haimhausen, Franz-Ferdinand-Straße 6 vorgelegt.

Es ist geplant, das vorhandene Dach mit einer Neigung von 24 Grad gegen ein Satteldach mit einer Neigung von 38 Grad zu ersetzen. Das Dachgeschoss soll zur Wohnnutzung ausgebaut werden.

Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Brunnenfeld, 4. Änderung. Der Bebauungsplan lässt eine Dachneigung von 38 Grad bei einer Bauweise II + ID mit einer Wandhöhe von 6 m zu. Die max. Wandhöhe wird aufgrund des abschüssigen Geländes bereits im Bestand überschritten. Das neue Dach hat eine steilere Dachneigung. Die Wandhöhe mit 6,04 bleibt jedoch gleich. Der Befreiungsantrag liegt vor.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Dachziegel in rot auszuführen. Das Dach soll in grau eingedeckt werden. Ein entsprechender Befreiungsantrag liegt bei mit der Begründung, dass in der Umgebung graue Ziegel vorhanden sind.

Gem. Bebauungsplan sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, einer davon als Garage. Die beiden Stellplätze sind nachgewiesen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wandhöhe und der Farbe der Dachziegel zu.

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

## **1.5 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 819/1 Gemarkung Haimhausen**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 819/1 Gemarkung Haimhausen, Dachauer Straße 2 a vorgelegt.

Es ist beabsichtigt, das L-förmige Garagen- und Nebengebäude um ca. 4 m auf eine Höhe von 7,20 m aufzustocken und mit einem Flachdach auszubilden. An der östlichen Gebäudeseite ist ein Zugang zum Aufzug und zum Treppenhaus zu den beiden Wohnungen im Obergeschoss geplant.

Es wird ein Stellplatzbedarf von 8 Stellplätze für Bestand (3 Stellplätze) und Aufstockung (5) errechnet. 3 Stellplätze werden im Nebengebäude nachgewiesen. 5 Stellplätze sind als offene Stellplätze bereits vorhanden.

Das Grundstück liegt im Umgriff der Einbeziehungssatzung Ottershausen- Dachauer Straße 4. Die Festsetzungen sind eingehalten. Die Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung und durch Abstandsflächenübernahmen gesichert.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zu.

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

## **2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 18.01.2022**

### **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.

## **3. Bericht des Bürgermeisters**

### **3.1 Bericht Geschosswohnungsbau Grundfeld 6, 8, 10**

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung werden auf dem Grundstück Grundfeld 6, 8 und 10 drei Wohngeschossbauten mit Tiefgarage errichtet.

### **3.2 Sturzflutrisikomanagement Zuwendungsbescheid**

#### **Sachverhalt:**

Für das Vorhaben Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement wurden der Gemeinde Haimhausen mit Bescheid vom 19.02.2020 Zuweisungen in Höhe von 150.000 € in Aussicht gestellt. Der Bewilligungszeitraum hierfür war bis 31.03.2022 befristet.

Auf Grund der aktuellen coronabedingten Situation konnte die Maßnahme noch nicht abgeschlossen werden. Daher wurde am 22.12.2021 von Frau Flory eine Verlängerung beim Wasserwirtschaftsamt (WWA) beantragt. Mit Schreiben des WWA vom 01.02.2022 wurde der Bewilligungszeitraum nun um ein Jahr verlängert.

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

### **4. Wünsche und Anregungen**

#### **Diskussionsverlauf:**

Keine Themen.