

## Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 26.04.2022 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:00 Uhr

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

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

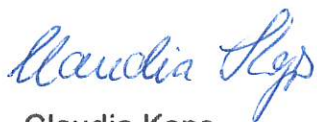
Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 22.03.2022, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Claudia Kops

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Simon Käser  
Christina Meckel  
Ludwig Meier  
Thomas Mittermair (Vertreter für Anton Bredl)  
Sonja Rummel (Vertreter für Ergun Dost)

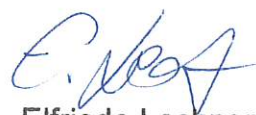
Entschuldigt: Anton Bredl  
Ergun Dost

Vorsitzender:



Claudia Kops  
Zweite Bürgermeisterin

Schriftführer:



Elfriede Lechner

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

### Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Überdachung eines bestehenden Fahrsilos auf dem Grundstück FINr. 1745 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung einer Zaunanlage auf dem Grundstück FINr. 206/4 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Vergabe von Planungsleistungen zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für die Errichtung von einem Kindergarten, Jugendzentrum mit Verwaltungsräumen sowie Wohngebäuden an der Valleystraße, östlich des Abenteuerspielplatzes**
- 3. Vergabe zur Betreuung des städtebaulichen Wettbewerbs für den Bereich der ehemaligen Brauerei und an der Dorfstraße**
- 4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses**
- 5. Bericht des Bürgermeisters**
- 6. Wünsche und Anregungen**

Besonderheiten:

Thomas Sommer, Behindertenbeauftragter nahm als Gast an der Sitzung teil.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
26.04.2022**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

---

**1. Bauangelegenheiten**

**1.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Überdachung eines bestehenden Fahrsilos auf dem Grundstück FINr. 1745 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Überdachung eines bestehenden Fahrsilos auf dem Grundstück FINr. 1745 der Gemarkung Haimhausen (Maisteig 4) vor.

Die Überdachung ist in einem Ausmaß von 49 m Länge und 19,57 m Breite mit einem Satteldach DN 16 Grad vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Die Zulässigkeitsprüfung richtet sich nach § 35 Abs. 1 BauGB. Voraussetzung u.a. hierfür ist, dass die Privilegierung nachgewiesen wird und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung unter den Vorbehalten zu, sofern die die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und die Privilegierung nachwiesen ist.

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

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung einer Zaunanlage auf dem Grundstück FINr. 206/4 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung einer Zaunanlage auf dem Grundstück FINr. 206/4 der Gemarkung Haimhausen (Theodor-Viepeck-Str. 9) vor.

Sowohl das Bestandsgebäude als auch die Außenräume bzw. -flächen werden umfangreich saniert, renoviert und neugestaltet.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenfeld“.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich, beantragt und wie folgt begründet:

#### 1. Errichtung einer Zaunanlage – Grundstückseinfriedung

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO können Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m verkehrsfrei errichtet werden.

Um auf das stark abfallende Gelände an der Nordseite baulich zu antworten, wurde schon bei der Erstbebauung im Jahr 1974 eine Stützmauer von ca. 1 m Höhe errichtet. Das verbleibende Grundstück wurde terrassiert und war nicht weiter nutzbar.

Durch die Erhöhung der Stützmauer um 2 Steinreihen um ca. 50 cm wurde die Situation entscheidend verbessert. Es sind nur noch 3 Stufen um vom Erdgeschoss auf das Gartenniveau zu gelangen.

Nachdem zum Haushalt zwei Hunde (Dobermann) gehören, wurde der notwendige Zaun auf 2 m erhöht, so dass sich eine Gesamthöhe gegenüber den Nachbarn von ca. 3,6 m ergab.

Dieser Zaunabschnitt gegenüber FINr. 206/3 (mit Stützmauer) soll jetzt auf 1 m Zaunhöhe abgesenkt werden, so dass zum Nachbarn auf eine Länge von 20 m eine Zaunanlage von 2,6 m entsteht.

Ein eventuell notwendiger Übersprungschutz für die Hunde wurde auf dem Grundstück so platziert, dass keine nachbarlichen Interessen berührt werden.

#### *Verwaltungsausführung:*

Im Bebauungsplan „Brunnenfeld“ sind keine Aussagen zu Grundstückseinfriedungen getroffen. Demzufolge darf die Gesamtanlage Einfriedung, Stützmauer einschließlich Sockel bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden, wobei die Stützmauer und die Einfriedung als bauliche Einheit zu sehen ist. Bezugspunkt ist das tiefer liegende Nachbargrundstück FINr. 206/3.

Die Stützmauer hat eine Bestandshöhe von 1,55 m. Nachdem jedoch eine Absturzsicherung mit einer Höhe von 1 m erforderlich ist, ergibt sich eine erforderliche Gesamthöhe von 2,60 m.

Aufgrund der örtlichen Situation wird empfohlen der Abweichung zur Höhe der Grundstückseinfriedung das Einvernehmen zu erteilen.

#### 2. Abweichung von den festgesetzten Sichtdreiecken

Der Bebauungsplan „Brunnenfeld“ stammt aus dem Jahr 1969, er hat somit seit 53 Jahren Bestandskraft.

Zum Zeitpunkt der Planung betrug die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Baugebiet 50 km/h. Die Sichtdreiecke wurden für die dieser Geschwindigkeit

entsprechenden Annäherungssicht berechnet und festgesetzt: 15 m vor der Vorfahrtsstraße, Schenkellänge 50 m.

50 Jahre später ist im Baugebiet eine „Zone 30“ nach StVO eingerichtet. Hierbei gilt grundsätzlich die Regel „rechts vor links“. Eine Annäherungssicht und damit ein sicheres Einbiegen ggf. ohne Anhalten ist nicht nur nicht notwendig, sondern in der Regel nicht mehr gewünscht.

Im vorliegenden Fall ist die Einfahrt von der Theodor-Viepeck-Straße in die Johann-Albert-Straße zu überprüfen. Die Johann-Albert-Straße ist von rechts kommend vorfahrtsberechtigt. Die notwendigen Anfahrtsichten sind durch Sichtdreiecke darzustellen: 3 m vor der gedachten Haltelinie bei einer Schenkellänge von 30 m. Diese Anforderungen sind der Planzeichnung nachgewiesen.

Bei der Festlegung der Zaunanlage ist ein freizuhaltendes Sichtdreieck nicht zu berücksichtigen.

#### *Verwaltungsausführung:*

Die Sichtdreiecke, betrachtet in einer „Zone 30“, liegen nicht mehr auf dem Baugrundstück, sondern im öffentlichen Verkehrsbereich. Von der Einhaltung der Sichtdreiecke entsprechend dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1969, der auf eine vollständig andere verkehrliche Situation abstellt, kann somit abgesehen werden.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zuzustimmen.

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

Der Haupt-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der Abweichung von der Zaunhöhe im nördlichen Grundstücksbereich und der Befreiung von den festgesetzten Sichtdreiecken zu.

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

## **2. Vergabe von Planungsleistungen zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für die Errichtung von einem Kindergarten, Jugendzentrum mit Verwaltungsräumen sowie Wohngebäuden an der Valleystraße, östlich des Abenteuerspielplatzes**

#### **Sachverhalt:**

Bereits im Jahr 2020 stellte sich heraus, dass die Gemeinde dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nicht mehr gerecht werden kann und hier weiterer Handlungsbedarf besteht. Der Gemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 17.09.2020, TOP 4, den Bedarf von zusätzlich sechs Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen anerkannt.

Da entsprechende Räumlichkeiten nicht vorhanden sind, muss eine neue Kindertageseinrichtung gebaut werden. Hierfür ist eine Teilfläche östlich des Abenteuerspielplatzes an der Valleystraße vorgesehen. Auf die Vorstellung des Architekturbüros Obereisenbuchner in der Gemeinderatssitzung am 24.06.2021, TOP 1, wird hierbei Bezug genommen.

Da auf dem Areal östlich des Abenteuerspielplatzes nicht nur eine Kindertageseinrichtung, sondern auch das Jugendzentrum mit Verwaltungsräumlichkeiten sowie Wohngebäude untergebracht werden sollen, bietet es sich an, hierfür zunächst ein städtebauliches Konzept in mehreren Varianten (auch in Abstimmung mit den weiteren Eigentümern) zu erarbeiten. Aus dem Konzept, welches die meiste Zustimmung erhält, soll dann anschließend ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden.

Mit dem Planungsverband München, Äußerer Wirtschaftsraum, wurde in diesem Zusammenhang bereits ein Arbeitsgespräch geführt. In der Vergangenheit hat die Gemeinde bereits mehrfach erfolgreich mit dem Planungsverband zusammengearbeitet, zuletzt im Bebauungsplanverfahren „Birkenweg Süd“. Die Kostenschätzung für die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts inklusive Grundlagenermittlung/Bestandsaufnahme, Bedarfsnachweis und einer städtebaulichen Analyse beläuft sich auf insgesamt 15.511,60 Euro.

Seitens der Verwaltung wird die Beauftragung des Planungsverbands befürwortet. Abgerechnet wird nach tatsächlichem Aufwand.

Da die Gemeinde Haimhausen Mitglied im Planungsverband und der Planungsverband als kommunaler Zweckverband ausschließlich für seine kommunalen Mitglieder tätig ist, kann die Beauftragung in Form einer sogenannten Inhouse-Vergabe erfolgen (= Beauftragung ohne Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens an einen dem Staat zugehörigen Auftragnehmer).

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:  
In der Haushaltsplanung 2022 werden entsprechende Mittel bei HHSt. 6100.6555 berücksichtigt.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beauftragt den Planungsverband, Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts in mehreren Varianten für die Bebauung des Areals östlich des Abenteuerspielplatzes an der Valleystraße zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung, eines Jugendzentrums mit Verwaltungsräumen sowie Wohngebäuden.

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

### **3. Vergabe zur Betreuung des städtebaulichen Wettbewerbs für den Bereich der ehemaligen Brauerei und an der Dorfstraße**

#### **Sachverhalt:**

Im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes hat der Gemeinderat zuletzt nach intensiver Beratung beschlossen, für den Bereich der ehemaligen Brauerei und an der Dorfstraße einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

**5. Bericht des Bürgermeisters**

**Sachverhalt:**

Keine Themen.

**6. Wünsche und Anregungen**

**Sachverhalt:**

Keine Themen.

Ende der Sitzung.