

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

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 28.06.2022 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 17.05.2022, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

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

Entschuldigt: Bettina Ahlrep

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Heinrich Scheib

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

### Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 843/9 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses**
- 3. Bericht des Bürgermeisters**
- 4. Wünsche und Anregungen**
- 4.1 Biberverbau Heiglweiher**
- 4.2 Parksituation Dachauer Straße gegenüber Leitenweg**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
28.06.2022**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

## **1. Bauangelegenheiten**

### **1.1 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 843/9 der Gemarkung Haimhausen**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung (Tekturgenehmigung) zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 843/9 der Gemarkung Haimhausen (Herrnangerweg 6e) vor. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB), aber in einem im Zusammenhang bebaubauten Ortsteil nach § 34 BauGB.

Mit baurechtlicher Genehmigung vom 31.10.2019 wurde auf dem Vorhabengrundstück die Errichtung einer Doppelhaushälfte genehmigt. Die Genehmigung beinhaltet u.a. die Errichtung einer Garage und eines Stellplatzes. Mit Bescheid vom 28.02.2022 wurden die Bauarbeiten für die Garage durch das Landratsamt Dachau eingestellt, da planabweichend begonnen wurde statt der Einzelgarage und dem Stellplatz eine Doppelgarage zu errichten. Nach Auskunft des Landratsamts Dachau liegt für das genehmigte Bauvorhaben noch keine Anzeige zur Nutzungsaufnahme vor.

Garagen dürfen unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> verkehrsfrei errichtet werden (Art 57 Abs. 1 Nr. Buchst. b) BayBO). Allerdings sind verkehrsfrei gestellte Bauvorhaben genehmigungspflichtig, sobald diese (wie hier) mit einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben errichtet werden. Für das Vorhaben ist eine Tekturgenehmigung erforderlich.

Bei der Gemeinde Haimhausen ist ein Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Vorhabengrundstück eingegangen. Die Doppelgarage hat eine Länge von 7,855 m und eine Breite zwischen 5,844 m und 6,05 m. Die Wandhöhe beträgt im Mittel 2,959 m. Die Doppelgarage grenzt mit der Längsseite im Osten an das Grundstück Flr.-Nr. 846/1 und mit der breiten Seite im Süden an die Flr.-Nr. 848 und im Norden an die Flr.-Nr. 843/3.

Nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge bis zu 9,00 m je Grundstücksgrenze ohne eigenen Abstandsflächen zulässig. Diese Vorgaben werden durch die geplante Doppelgarage eingehalten. Allerdings darf die Grenzbebauung auf einem Grundstück 15,00 m nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO) Diese Vorgabe wird mit einer Grenzbebauung von 20,199 m nicht eingehalten. Somit wäre von einem der angrenzenden Grundstücke eine Abstandsfläche mit einer Länge von 5,199 m zu übernehmen. Abstandsflächen dürfen sich aber auf ein anderes Grundstück erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass die Abstandsflächen nicht überbaut werden. Aus

rechtlichen Gründen nicht überbaubar ist eine Fläche wenn diese als private Zuwegung dient und angenommen werden kann, dass eine Bebauung auf Dauer ausgeschlossen ist, weil die Eigentümer auf diese Zufahrt angewiesen sind. Bei der Flr.-Nr. 843/3 handelt es sich um ein Grundstück über das die im Osten anliegenden Grundstücke, auch das Vorhabengrundstück, wegemäßig erschlossen werden. Die Flr.-Nr. 843/3 befindet sich im Eigentum der Anlieger (private Zuwegung). Auch ist eine andere Zuwegung nicht möglich. Somit ist rechtlich gesichert, dass die erforderliche Abstandsfläche nicht überbaut werden kann.

**Beschluss Nr. 1:**

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

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

**1.2 Antrag auf Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FlNr. 1846/28 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FlNr. 1846/28 der Gemarkung Haimhausen (Ringstr. 7, Haimhausen) vor.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosachstraße“.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich.

Am 20.05.2022 hat der Bauherr den Bauantrag persönlich in der Gemeinde Haimhausen eingereicht. Trotz Nachforderung durch die Gemeinde sind die Antragsunterlagen nicht vollständig.

**Verwaltungsausführung:**

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung und Bearbeitung erforderlichen Unterlagen einzureichen (Art. 64 Abs. 2 BayBO). Verantwortlich hierfür sind der Bauherr und der Entwurfsverfasser (Art. 50 Abs. 1 Satz 1, Art. 51 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag, wegen unzureichenden Antragsunterlagen, dass gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nicht.

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

## **2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses**

### **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.

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

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

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

## **3. Bericht des Bürgermeisters**

### **Sachverhalt:**

Keine Themen.

## **4. Wünsche und Anregungen**

### **4.1 Biberverbau Heiglweiher**

#### **Sachverhalt:**

GRM Dost macht auf die aktuelle Situation am Heiglweiher aufmerksam. Die auf Grund eines Biberlochs vorgenommenen Maßnahmen wirken augenscheinlich wie eine Treppe und könnten daher badende zur Nutzung animieren.

BGM Felbermeier berichtet, dass in diesem Zusammenhang insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) bereits Gespräche geführt wurden und eine Ortsbesichtigung stattgefunden hat. Es wurden entsprechende bauliche Maßnahmen zur Vorbeugung weiterer Schäden durch den Biber empfohlen. BGM wird mit den Verantwortlichen Kontakt aufnehmen, um die Gefahren zu beheben.

### **4.2 Parksituation Dachauer Straße gegenüber Leitenweg**

#### **Sachverhalt:**

GRM Käser spricht an, dass an der Dachauer Straße gegenüber Leitenweg auf der Grünfläche vermehrt Autos parken (FINr. 824; 1354; Gemarkung Haimhausen) . BGM Felbermeier bezweifelt, dass es sich hier um gemeindl. Grund handelt. Er sichert eine Prüfung durch die Verwaltung zu.

