

Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 26.07.2022 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:49 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 28.06.2022, 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
Christina Meckel
Ludwig Meier
Thomas Mittermair (Vertreter für Simon Käser)

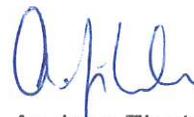
Entschuldigt: Simon Käser

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 auf Vorbescheid zum Anbau eines 2-Familienhauses mit Doppelgarage an ein best. 2-Familienhaus auf dem Grundstück FINr. 838/3 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 93a, 85778 Haimhausen)**
- 1.2 Bauvoranfrage zur energetischen Sanierung, Aufstockung und Anbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/15 der Gemarkung Haimhausen (Johann-Albert-Straße 15, 85778 Haimhausen)**
- 1.3 Naturkindergarten am Heiglweiher auf dem Grundstück FINr. 283/1 der Gemarkung Amperpettenbach; Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags**
- 1.4 Antrag auf 1. Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe für ukrainische Flüchtlinge auf dem Grundstück FINr. 175/149 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.5 Antrag auf 2. Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe für ukrainische Flüchtlinge auf dem Grundstück FINr. 175/149 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Baulandmodell zur Grundstücksvergabe der Parzellen 5a und 5b im Baugebiet "Birkenweg Süd" - Vorberatung**
- 3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses**
- 4. Bericht des Bürgermeisters**
- 4.1 Baugebiet Schrammerweg; Endgültige Herstellung der Straßen und der Begrünung**
- 5. Wünsche und Anregungen**
- 5.1 Biberverbau Heiglweiher**
- 5.2 Parksituation Am Pfanderling**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
26.07.2022**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

1.1 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines 2-Familienhauses mit Doppelgarage an ein best. 2-Familienhaus auf dem Grundstück FINr. 838/3 der Gemarkung Haimhausen (Dachauer Straße 93a, 85778 Haimhausen)

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das im Betreff genannte Vorhaben vor.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) sondern in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB).

1. *Recht:* Im Vorbescheidsverfahren werden auf Antrag des Bauherrn einzelne Fragen zum geplanten Bauvorhaben geklärt (Art. 71 BayBO). Dem Antrag ist keine konkrete Fragestellung beigefügt. Laut Nr. 6 des Antragsformulars ist daher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens Gegenstand der Anfrage. Prüfungsgegenstand ist daher Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und die gesicherte Erschließung. Maßstab für die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist die nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

1.1 *Art der baulichen Nutzung:* Für den Anbau ist eine Wohnnutzung (sonstiges Wohngebäude) vorgesehen. Bei der näheren Umgebung handelt es sich um ein Dorfgebiet i.S. des § 5 BauNVO. Hier sind sonstige Wohngebäude zulässig (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und auch bereits vorhanden.

1.2 *Maß der baulichen Nutzung:* Die Wandhöhe soll 6,40 m betragen. Laut Eingabeplan hat das bestehende Zweifamilienhaus bereits eine Wandhöhe von 6,91 m.
Die Firsthöhe soll 9,50 m betragen. Laut Eingabeplan hat das bestehende Zweifamilienhaus eine Firsthöhe von 9.545 m.

Das Wohngebäude wird durch den Anbau eine Länge von 18,60 m und eine Breite von 18,00 m erhalten. Diese Maße sind bereits bei der Nachbarbebauung (FINr. 836) vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten.

1.3 *Überbaute Grundstücksfläche*: Die überbaute Grundstücksfläche ist der Anteil des Vorhabengrundstück der von baulichen Anlagen überdeckt wird (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO). Eine vergleichbar überbaute Grundstücksfläche ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

1.4 *Gesicherte Erschließung*: Ein Grundstück auf dem ein Gebäude errichtet werden soll, muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Straße anliegen (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Abweichend hiervon ist die wegemäßige Erschließung auch über einen Wohnweg gesichert, wenn gegenüber dem rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde der sachgerechte Unterhalt gesichert ist und dieser allgemein benutzt werden kann (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO). Eine Entsprechende Sicherung liegt den Antragsunterlagen nicht bei.

Des Weiteren liegt das geplante Gebäude mehr als 50 m (57 m) von der öffentlichen Verkehrsfläche (Dachauer Str.) entfernt. Es ist daher noch zu prüfen ob, eine Zu- oder Durchfahrt und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich ist (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise zu Wohnzwecken errichteten Gebäudes, dient, dies städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Kommentarliteratur hierzu ist zu entnehmen, dass diese Regelung grundsätzlich verfahrensrechtlich Maßnahmen im Bestand erleichtern soll (zur Vermeidung von Bauleitplanverfahren). Ferner steht die Abweichung im planerisch-gestalterischen Ermessen der Gemeinde. Diese scheidet aber aus, wenn erkennbar ist, dass eine vergleichbare Abweichungslage noch wiederholt auftreten kann (und es sich daher nicht mehr um einen Einzelfall handelt). Dies trifft jedenfalls dann zu, wenn das Vorhaben angesichts seiner Vorbildwirkung die planungsrechtlich relevante Umstrukturierung eines Gebiets einleiten würde. Aus Sicht der Verwaltung wäre dies hier der Fall.

2. *Sonstiges*:

2.1 Die Abstandsflächentiefen sind entsprechend des § 2 der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (AFS) i.V.m. BayBO einzuhalten. Bei der vorliegenden Abstandsflächenberechnung wurde 0,4 H und 0,8 H aber mind. 3 m herangezogen.

Gemäß Art. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe 0,4 H aber mind. 3 m. Wobei die Gemeinde durch eine Satzung ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vorschreiben kann. Eine solche Satzung ist die Abstandsflächensatzung (AFS) der Gemeinde. Diese schreibt eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H und vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H, aber jeweils mind. 3,00 m, vor. (§ 2 AFS). Bei der Berechnung der Abstandsflächentiefe wurde die BayBO und die gemeindliche AFS vermischt. Dies ist nicht zulässig. Ergänzung:

Das Vorhaben steht nicht im Einklang mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

Die Verwaltung empfiehlt insbesondere wegen dem Überschreiten der überbauten Grundstücksfläche und den nicht eingehaltenen Abstandsflächen das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Ausbau eines 2-Familienhauses mit Doppelgarage an ein bestehendes 2-Familienhaus auf dem Grundstück FINr. 838/3 der Gemarkung Haimhausen nicht zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.2 Bauvoranfrage zur energetischen Sanierung, Aufstockung und Anbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/15 der Gemarkung Haimhausen (Johann-Albert-Straße 15, 85778 Haimhausen)

Sachverhalt:

Für die FINr. 207/15 der Gemarkung Haimhausen ging am 12.07.2022 in der Bauverwaltung der Gemeinde Haimhausen ein Antrag auf Vorbescheid für die energetische Sanierung, Aufstockung und Anbau eines Einfamilienhauses ein.

Das Vorhabengrundstück befand sich ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnenfeld, 3. Änderung“ (B-Plan). Der B-Plan wurde mit der Aufhebungssatzung „Brunnenfeld, 5. Änderung“ vom 27.09.2005 aufgehoben. Zugleich wurden auch alle früher festgesetzten Bebauungspläne („Brunnenfeld, 2. Änderung“, „Brunnenfeld, 1. Änderung und „Brunnenfeld“) für den von der 3. Änderung erfassten Geltungsbereich mit aufgehoben. Des Weiteren wurde geregelt, dass sich die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid kann der Bauherr, bereits vor Einreichung eines Bauantrags, einzelne Fragen zu seinem beabsichtigten Bauvorhaben klären lassen (Art. 71 Satz 1 BayBO). Der entsprechende Fragenkatalog ist dem Antrag beigelegt. Zur Beurteilung der gestellten Fragen ist die nähere Umgebung des Vorhabengrundstück heranzuziehen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Johann-Albert- Straße hat eine Breite von ca. 8,50 m, dient nur der Erschließung der anliegenden Grundstücke (Anwohnerverkehr) und ist beidseitig durch Wohnnutzung geprägt (reines Wohngebiet, § 3 BauNVO). Eine trennende Wirkung kommt der Johann-Albert-Straße daher nicht zu. Die dem Vorhabengrundstück gegenüberliegende Straßenseite ist bei der Beurteilung mit heranzuziehen.

Als Bezugsfall zur Beurteilung kann die Wohnbebauung auf der FINr. 207/2 (Johann-Albert-Str. 8) herangezogen werden.

1. Fragestellung:

1.1 *Geschossigkeit*: Durch die geplante Aufstockung entsteht ein Gebäude II+D wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschosß ausgeführt werden soll. Bei dem Bezugsfall handelt es sich um ein Gebäude II+D wie das geplante Gebäude.

Die Verwaltung empfiehlt der Geschossigkeit zuzustimmen.

1.2 *Grundfläche*: Durch den Anbau im Norden (Erschließung OG) erhält das bestehende Gebäude eine Breite von 12,45 m und eine Länge von 13,31m. Wobei auf das Haupthaus eine Fläche von 129,36 m² und auf den Anbau eine Fläche von 14,64 m² fällt. Die geringere Grundfläche ergibt sich dadurch, dass der Anbau gegenüber dem Haupthaus nicht über die gesamte Länge vorspringt. Der Bezugsfall hat eine Breite von 12,20 m und eine Länge von 14,30 m. (174,46 m²).

Die Verwaltung empfiehlt der Grundfläche zuzustimmen.

1.3 *Überbaute Fläche/GRZ*: Mit dem geplanten Anbau ergibt sich eine bebaute Grundfläche von 243,91 m² aus der sich im Verhältnis zur Grundstücksgröße (564 m²) eine GRZ von 0,43 ergibt.

Die Verwaltung empfiehlt der Grundfläche und der GRZ zuzustimmen.

Allerdings ist mit dem Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, auch die räumliche Lage des geplanten Gebäudes innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Die Lage kann u.a. durch Baugrenzen, die von Gebäude und Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf, festgelegt werden (vgl. § 24 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Die Baugrenze ist von der Straßengrenze ab zu messen (vgl. § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die Gebäude auf der Straßenseite des Vorhabengrundstücks entlang der Johann-Albert-Straße bilden eine fiktive Baugrenze die ca. 4,00 m von der Straßengrenze zurücktritt. Die bestehende Bebauung hält einen Vorgartenbereich gegenüber der Straße frei und es entsteht eine einheitliche Gebäudeflucht. Der geplante Anbau tritt an der ungünstigsten Stelle nur um ca. 1,00 m von der Straßengrenze zurück und hält somit die intakte fiktive Baugrenze nicht ein.

Die Verwaltung empfiehlt der überbauten Fläche bzgl. der Baugrenze nicht zuzustimmen.

1.4 *Geschossfläche/GFZ*: Die gesamte Geschossfläche soll 288,01 m² betragen. Das entspricht einer GFZ von 0,51.

Die Verwaltung empfiehlt sowohl der Geschossfläche als auch der GFZ zuzustimmen.

1.5 *Wandhöhe (WH)*: Durch die Aufstockung ergibt sich eine WH von 6,45 m.
Der Bezugsfall hat eine WH von 6,70 m.

Die Verwaltung empfiehlt der WH zuzustimmen.

1.6 *Firsthöhe (FH)*: Durch die Aufstockung ergibt sich eine FH von 8,32 m.
Der Bezugsfall hat eine FH von 9,80m.

Die Verwaltung empfiehlt der FH zuzustimmen.

1.7 *Dachform/Dachneigung*: Als Dach ist ein Satteldach mit einer Neigung von 21° geplant. Der Bezugsfall hat ein Satteldach mit einer Neigung von 28°. Anzumerken ist, dass weder die Dachform noch die Dachneigung ein Einfügekriterium darstellen.

Die Verwaltung empfiehlt der Dachform und der Dachneigung zuzustimmen.

1.8 *Stellplatzsituierung*: Durch die geplante Erweiterung entsteht eine Nettowohnfläche von mehr als 156,00 m². Dadurch ist ein weiterer Kfz-Stellplatz erforderlich (§ 2 Buchst. b) i.V.m. § 5 Abs. 2 und Nr. 1.1 Anlage 1 zu § 5 Stellplatzsatzung). Wobei die Stellplatzsatzung keine Aussage über die Situierung des Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück trifft. Diese Frage betrifft jedoch nicht das Bauplanungsrecht, sondern das Bauordnungsrecht, über das das Landratsamt Dachau entscheidet.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt der Geschossigkeit, der Grundfläche, der überbauten Fläche/GRZ, der Geschossfläche/GFZ, der Wandhöhe, der Firsthöhe, der Dachform und der Dachneigung zu. Der Überschreitung der fiktiven Baugrenze zur Johann-Albert-Straße wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)

1.3 Naturkindergarten am Heiglweiher auf dem Grundstück FINr. 283/1 der Gemarkung Amperpettenbach; Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. 283/1 der Gemarkung Amperpettenbach hat der Gemeinde einen Teil seines Grundstücks für den Betrieb eines Naturkindergartens verpachtet.

Für den Naturkindergarten wurde in der Vergangenheit bereits ein Bauwagen, ein Holzcontainer (ca. 2,5m x 6m) und ein Kuppelzelt (Pantheon) aufgestellt.

Der mit Stromheizung ausgestattete Bauwagen wird für die Gruppenarbeit sowie als Material-Lager, Büro und Aufenthaltsraum für die Kindergartenkinder und das Personal genutzt. Als weitere Lagerfläche zur Unterbringung von Spielgeräten und Werkzeugen dient der oben genannte Holzcontainer (Stahlgerüst mit Holzverkleidung). Das Pantheon dient der Gruppen- und Beschäftigungsarbeit.

Aufgrund steigender Anmeldezahlen besteht ein weiterer Bedarf an Fläche und an baulichen Anlagen. Es ist daher beabsichtigt, die vorhandenen Einrichtungen um ein Holzgebäude (ca. 5m x 12m) zu erweitern. Die Erweiterung der Nutzfläche von ca. 800 m² auf 1.600 m² wurde bereits mit dem Grundstückseigentümer vereinbart.

Das geplante neue Holzhaus soll dieselbe Ausstattung erhalten wie der Bauwagen und demselben Zweck dienen.

Die Trägerschaft hatte bislang der BRK Kreisverband Dachau inne. Sie wird zum 01.09.2022 auf den Zweckverband Jugendarbeit mit Sitz in Haimhausen übergeben.

Die Gemeinde beantragte bereits vor einiger Zeit formlos die Regelung des Baurechts für den Naturkindergarten. Die beteiligten Fachbehörden haben zum Naturkindergarten keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Wegen der Lage im Außenbereich und um Gefahren für das Personal des Kindergartens und die darin betreuten Kinder zu vermeiden, sollten vertragliche Vereinbarungen geschlossen werden. Offensichtlich kam es in der Vergangenheit nicht zu einem finalen Vertragsschluss. Dies soll nun nachgeholt werden. Gleichzeitig soll eine Anpassung an die aktuellen Planungen erfolgen.

Der Naturkindergarten liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Aufgrund der überwiegenden ortsfesten Nutzung ist er als baugenehmigungspflichtige Anlage zu bewerten. Eine Baugenehmigung kann aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht erteilt werden. Um das Vorhaben dennoch ermöglichen zu können, soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß Art. 54 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) geschlossen werden (Entwurf siehe Anlage). Hier sollen insbesondere Regelungen zum Betrieb getroffen werden.

Die Unterschrift des öffentlich-rechtlichen Vertrags für die Gemeinde erfolgt durch die Zweite Bürgermeisterin, da der Erste Bürgermeister als erster Vorsitzender des Zweckverbands Jugendarbeit den öffentlich-rechtlichen Vertrag unterschreibt.

Diskussionsverlauf:

GRM Meckel und GRM Mittermair weisen darauf hin, dass die Formulierung des § 7 im vorgelegten Entwurf kritisch gesehen wird. Es wird empfohlen, diesen sinngemäß wie folgt neu zu fassen:

„Der Eigentümer des Grundstücks akzeptiert einen neuen Träger für den Fall, dass dieser neue Träger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt.“

Diese neue Formulierung findet Zustimmung im Gremium, sodass der Entwurf entsprechend angepasst wird.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beauftragt und ermächtigt die Zweite Bürgermeisterin zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen. Diese Ermächtigung und Beauftragung umfasst auch weitere Anpassungen, soweit die wesentlichen Vertragsgrundlagen nicht mehr als unwesentlich geändert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.4 Antrag auf 1. Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe für ukrainische Flüchtlinge auf dem Grundstück FINr. 175/149 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Bekanntlich besteht insbesondere aufgrund der Situation in der Ukraine ein weiterer und vor allem dringender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. In der Gemeinderatssitzung am 19.05.2022, TOP 3, wurde diesbezüglich bereits die Beschaffung zweier Holzhäuser für die Erweiterung der Kreativkindergartengruppe am Kindergarten in der Prof.-Schinnerer-Straße 22 beschlossen.

Da innerörtliche Alternativstandorte aktuell nicht vorhanden sind, soll das bestehende Container-Kinderhaus auf dem Grundstück mit der FINr. 175/149 daher erweitert werden.

Das eingeschossige Holzhaus für die erste Erweiterung soll östlich der bestehenden Container in einer Länge von 21,10m, einer Breite von 5,00m und einer Höhe von 3,35m errichtet werden. Es soll Platz für eine Gruppe mit maximal 10 Kindern bieten.

Da es sich bei der Erweiterung um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben handelt, ist hierfür ein Bauantrag und das gemeindliche Einvernehmen erforderlich.

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Da es sich hier nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach kann ein sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

Nach Einschätzung der Verwaltung werden auch die öffentlichen Belange hier nicht beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung liegt zwar insbesondere vor, wenn das Vorhaben dem Flächennutzungsplan widerspricht, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1,5 und 7 BauGB).

Der Gesetzgeber hat aber in § 246 Abs. 9 BauGB eine befristete Sonderregelung für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen und geregelt, dass die vorgenannten öffentlichen Belange dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, wenn dieses der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylsuchenden dient und wenn es im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Bebauungsplangebietem (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder dem sogenannten Innenbereich (§ 34 BauGB) steht.

Bei der Erweiterung des Kinderhauses handelt es sich um ein Vorhaben der öffentlichen Hand in Wahrnehmung ihrer Unterbringungsverantwortung unter dem Blickwinkel der Schaffung erforderlicher Kinderbetreuungsplätze einerseits und der Unterbringung von Flüchtlingen andererseits. Da bauliche Anlagen bzw. Nebeneinrichtungen, die typischerweise mit der Flüchtlingsunterbringung verbunden sind, auch zu dem Begriff der „Unterbringung“ zählen und das Vorhaben in unmittelbarem Anschluss an ein Bebauungsplangebiet errichtet werden soll, ist die Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe planungsrechtlich zulässig.

Zudem werden die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Auch die Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zur Erweiterung des Kinderhauses.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf 1. Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe für ukrainische Flüchtlinge auf dem Grundstück FINr. 175/149 der Gemarkung Haimhausen zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.5 Antrag auf 2. Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe für ukrainische Flüchtlinge auf dem Grundstück FINr. 175/149 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Bekanntlich besteht insbesondere aufgrund der Situation in der Ukraine ein weiterer und vor allem dringender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. In der Gemeinderatssitzung am 19.05.2022, TOP 3, wurde diesbezüglich bereits die Beschaffung zweier Holzhäuser für die Erweiterung der Kreativkindergartengruppe am Kindergarten in der Prof.-Schinnerer-Straße 22 beschlossen.

Da innerörtliche Alternativstandorte aktuell nicht vorhanden sind, soll das bestehende Container-Kinderhaus auf dem Grundstück mit der FINr. 175/149 daher erweitert werden.

Das eingeschossige Holzhaus für die erste Erweiterung soll östlich der bestehenden Container in einer Länge von 21,10m, einer Breite von 5,00m und einer Höhe von 3,35m errichtet werden. Es soll Platz für eine Gruppe mit maximal 10 Kindern bieten.

Da es sich bei der Erweiterung um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben handelt, ist hierfür ein Bauantrag und das gemeindliche Einvernehmen erforderlich.

Planungsrechtlich liegt das Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Da es sich hier nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach kann ein sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

Nach Einschätzung der Verwaltung werden auch die öffentlichen Belange hier nicht beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung liegt zwar insbesondere vor, wenn das Vorhaben dem Flächennutzungsplan widerspricht, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1,5 und 7 BauGB).

Der Gesetzgeber hat aber in § 246 Abs. 9 BauGB eine befristete Sonderregelung für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen und geregelt, dass die vorgenannten öffentlichen Belange dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können, wenn dieses der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylsuchenden dient und wenn es im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Bebauungsplangebieten (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder dem sogenannten Innenbereich (§ 34 BauGB) steht.

Bei der Erweiterung des Kinderhauses handelt es sich um ein Vorhaben der öffentlichen Hand in Wahrnehmung ihrer Unterbringungsverantwortung unter dem Blickwinkel der Schaffung erforderlicher Kinderbetreuungsplätze einerseits und der Unterbringung von Flüchtlingen andererseits. Da bauliche Anlagen bzw. Nebeneinrichtungen, die typischerweise mit der Flüchtlingsunterbringung verbunden sind, auch zu dem Begriff der „Unterbringung“ zählen und das Vorhaben in unmittelbarem Anschluss an ein Bebauungsplangebiet errichtet werden soll, ist die Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe planungsrechtlich zulässig.

Zudem werden die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Auch die Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zur Erweiterung des Kinderhauses.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf 2. Erweiterung des Kinderhauses um eine Kreativkindergartengruppe für ukrainische Flüchtlinge auf dem Grundstück FINr. 175/149 der Gemarkung Haimhausen zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2. Baulandmodell zur Grundstücksvergabe der Parzellen 5a und 5b im Bebauungsplangebiet "Birkenweg Süd" - Vorberatung

Sachverhalt:

Durch den Kaufvertrag T19009/2019 vom 7. November 2019 wurde eine Teilfläche (45%) des Baugebietes Birkenweg Süd Inhausermoos an die Gemeinde mit der Vorgabe einer Veräußerung an weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (Einheimischen-Modell) beurkundet. Im Teil B Abs.1 des Kaufvertrages ist hier explizit die Verfahrensart nach einer eigenen ermessenslenkenden Vergaberichtlinie durch die Gemeinde genannt, welche auf Personenkreise abzielt, deren Einkommen und Vermögen eine bestimmte Obergrenze nicht übersteigt.

Für den Fall das es widererwartend keinen Bedarf gibt, besteht eine Option zum Verkauf nach Marktpreis. Mit Ausnahme der Bauparzellen 5a und 5b wurden die gemeindeeigenen Parzellen dem Kommunalunternehmen Liegenschaften Haimhausen mit der Vorgabe der Einhaltung der oben genannten Auflagen verkauft. Die Bauparzellen 5a und 5b werden durch die Gemeinde Haimhausen unbebaut veräußert um in Form eines Baulandmodells den Gewinnern des Verfahrens eine eigene Bebauung zu ermöglichen.

Für das Verfahren wurden bereits 2017 die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischen-Modells“ veröffentlicht, welche durch Schreiben des STMWBV vom 12.05.2021 mit weiteren Anwendungshinweisen ergänzt wurde (insbesondere die Anpassung der Verdienstgrenzen).

Die Vorgaben der Richtlinie wurden bereits beim Veräußerungsverfahren Eigentumswohnungen Grundfeld umgesetzt und in mehrfachen Sitzungen durch den Gemeinderat an die Anforderungen Haimhausens angepasst und konkretisiert. Diese Richtlinie wurde als Vorlage für die Bauparzelle 5a und 5b verwendet und um die Besonderheiten bei unbebauten Grundstücken erweitert (z.B. Erschließung, Bauverpflichtung, höhere Vermögenswerte).

Für die Vermarktung der Bauparzellen ist neben der Richtlinie ein Exposé erforderlich, dass die gesetzlichen Vorgaben der Makler- und Bau trägerverordnung (MaBV) erfüllt. Vgl. §10 Abs 4 Satz 1 MaBV *„bei Bauvorhaben, die ganz oder teilweise zur Veräußerung bestimmt sind: Lage und Größe des Baugrundstücks, das Bauvorhaben mit den von der Bauaufsicht genehmigten Plänen nebst Baubeschreibung, sofern das Bauvorhaben nicht genehmigungspflichtig ist, neben den vorerwähnten Plänen und der Baubeschreibung die Bestätigung der Behörde oder des Gewerbetreibenden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a oder b, der Zeitpunkt der Fertigstellung, die Kaufsache, die Kaufpreisforderung, die Belastungen, die Finanzierung, soweit sie nicht vom Erwerber erbracht werden soll;“*

Im Exposé (siehe Anhang) finden sich zusammengeführt die gesetzlichen Angaben, die Richtlinie, die rechtlichen Hinweise zum Verfahren und der Antrag selbst. Die Hinweise wurden aus bisherigen Verfahren übernommen. Eine erneute rechtliche Prüfung erfolgt aus Kostengründen nicht. Terminsetzung für die Abgabe der Anträge bei der Gemeinde ist der 04.11.2022. Die Verwaltung sichtet die Eingänge nach Stichtag, fordert ggf. fehlende Unterlagen nach (max. 14 Tage), anonymisiert diese und trägt diese in die Bewertungslisten für die jeweilige gewünschte Bauparzelle ein. Die früheste Bewertung durch den Gemeinderat kann daher in der Dezembersitzung erfolgen.

Diskussionsverlauf:

Herr Flory erläutert den Entwurf der Richtlinien und des Exposés. Mit dem Inhalt und auch mit dem vorgeschlagenen Zeitfenster für das Bewerbungsverfahren besteht Einverständnis.

In folgenden Punkten wird sich auf eine Anpassung verständigt:

- Seite 7, Vergabegrundsätze, Ziffer 2.4: Die Bindungsfrist wird auf 15 Jahre festgesetzt
- Seite 9 Antragsberechtigung, Ziffer 3.2.3 und Seite 10 Vergabekriterien nach Punktesystem, Ziffer 4.2, Seite 38 Antragsformular: Die Jahresbruttoeinkünfte werden gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12.05.2021, Az.: 21-4090.16-1-2, angepasst und entsprechend erhöht.
- Seite 33, Kaufpreis: Es erfolgt eine Ergänzung über das Erfordernis eines Kostenerstattungsvertrags.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt die Richtlinie für die Veräußerung der Bauparzellen 5a und 5b Baugebiet Birkenweg Süd Inhausermoos gemäß der Vorberatung des BPU Ausschusses und beauftragt die Verwaltung mit der Veröffentlichung der Richtlinie in den einschlägigen Medien.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

Der Gemeinderat genehmigt das Exposé zur Vermarktung und beauftragt die Verwaltung dieses auf der Homepage einzustellen und auf Anfrage in gedruckter Form abzugeben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

Die Verwaltung beauftragt das Notariat Dr. Mayr und Dr. Odersky, Sparkassenplatz 9, 85221 Dachau, mit dem Aufsetzen der Kaufverträge und für die Beurkundung unter Beachtung der 14 tägigen Auslegung des Vertragsentwurfes beim Käufer.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses

Sachverhalt:

In der Bau- Planungs- und Umweltausschuss-Sitzung waren keine Themen auf der nichtöffentlichen Sitzung und somit wurden auch keine Beschlüsse gefasst, die veröffentlicht werden könnten.

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:

In der Bau- Planungs- und Umweltausschuss-Sitzung waren keine Themen auf der nichtöffentlichen Sitzung und somit wurden auch keine Beschlüsse gefasst, die veröffentlicht werden könnten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

4. Bericht des Bürgermeisters

4.1 Baugebiet Schrammerweg; Endgültige Herstellung der Straßen und der Begrünung

Sachverhalt:

Im Zuge der endgültigen Herstellung der Begrünung im Baugebiet Schrammerweg (siehe auch TOP 5 der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2022) wurde zwischenzeitlich eine Kostenschätzung vom Landschaftsarchitekturbüro vorgelegt. Hierbei wurde die angedachten Bänke für die Platzgestaltung auf insgesamt 78.600 Euro (netto) - 1.600 Euro (netto) pro Laufmeter – geschätzt. Da dies nicht unerhebliche Kosten sind, wird sich die Verwaltung um Alternativen bemühen.

5. Wünsche und Anregungen

5.1 Biberverbau Heiglweiher

Sachverhalt:

GRM Ahlrep erkundigt sich nach dem aktuellen Stand am Heiglweiher. BGM Felbermeier führt hierzu aus, dass für die Situation vermutlich nicht der Biber verantwortlich war. Eine technische Einrichtung (sog. Mönch) war defekt und führte so zum Absenken des Wassers. Die provisorisch angelegten und als Treppe erscheinenden Steine werden wieder überbaut bzw. mit Erde aufgeschüttet und bepflanzt, sodass die Gefahrenquelle wieder beseitigt wird.

Ferner erkundigte sich GRM Ahlrep zum Sachstand des Stegs, da hierfür Kosten im Haushalt veranschlagt wurden. Nähere Informationen hierzu erfolgen in der nächsten Sitzung.

5.2 Parksituation Am Pfanderling

Sachverhalt:

GRM Dost beschreibt aktuell die Parksituation Am Pfanderling. Insbesondere parkende Transporter stellen ein Risiko für Verkehrsteilnehmende dar. Die Verwaltung wird sich dieser Thematik annehmen und im Rahmen der Möglichkeiten Maßnahmen ergreifen (lassen).

Ende der Sitzung.

