

Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 14.02.2023 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:12 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 17.01.2023, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Anton Bredl
Ergun Dost
Dorothea Hansen (Vertreter für Bettina Ahlrep)
Simon Käser
Prof. Dr. Christian Stangl (Vertreter für Ludwig Meier)
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Bettina Ahlrep
Ludwig Meier

Verwaltung: Anja Flory
Christian Flory
Fabian Melzer
Heinrich Scheib

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Scheib Heinrich

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

Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Remise und einer Scheune (keine bauliche Veränderung des Bestands) auf dem Grundstück FINr. 252 der Gemarkung Amperpettenbach**
- 2. Präsentation zum Thema Vergaberecht**
- 3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses**
- 4. Bericht des Bürgermeisters**
- 5. Wünsche und Anregungen**

Besonderheiten:

Zur Sitzung war GRM Sonja Rummel anwesend.

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
14.02.2023**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

1.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Remise und einer Scheune (keine bauliche Veränderung des Bestands) auf dem Grundstück FINr. 252 der Gemarkung Amperpettenbach

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung für Remise und Scheune auf dem Grundstück FINr. 252 der Gemarkung Amperpettenbach (Amperpettenbacher Straße 20 48, 85778 Haimhausen) vor.

Es ist geplant die bestehende Remise und Scheune in eine Hundetagesstätte umzunutzen. Am Bestand sollen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Mit Bescheid vom 23.05.2012 wurde die Sanierung des Hauptgebäudes baurechtliche genehmigt. Die Sanierung wurde inzwischen durchgeführt. Auch die Remise wurde saniert. Diese Sanierung wurde mit Bescheid vom 28.02.2020 baurechtlich genehmigt.

Das Vorhabengrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Somit befindet sich das Vorhabengrundstück im Außenbereich, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beurteilt. Des Weiteren dürfen öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sein und die Erschließung muss gesichert sein (§ 35 Abs. 2 BauGB). 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.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Ob durch die Nutzungsänderung schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) auf die Nachbarschaft einwirken, ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Inwieweit das mit dem Antrag vorgelegte Gutachten diese Anforderungen erfüllt ist durch das Landratsamt Dachau zu prüfen und von diesem ggf. ein aktuelles Gutachten nachzufordern. Eine Beeinträchtigung anderer zu beurteilender öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Gesicherte Erschließung:

Das Vorhabengrundstück liegt in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Amperpettenbacher Straße) an. Des Weiteren ist die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gesichert.

Frage 1: Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

- a) Durch die geplante Nutzung wird die erhaltenswerte Bausubstanz einer zweckmäßigen Verwendung zugeführt.
- b) Mit der Nutzungsänderung sollen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die äußere Gestalt der Gebäude bleibt daher erhalten.
- c) Die sieben Jahresfrist die zwischen Aufgabe der bisherigen Nutzung und der neuen Nutzung liegen muss, ist in Bayern nicht anzuwenden (Art. 85 Abs. 5 BayBO).
- d) Die Remise wurde mit Bescheid vom 23.02.1961 baurechtlich genehmigt und die Scheune wurden im Jahr 1951 baurechtlich genehmigt.
- e) Die Remise und die Scheune stehen im Zusammenhang der räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs.
- f) Greift hier nicht. Es handelt sich um keine Änderung zu Wohnzwecken.
- g) Die Verpflichtungserklärung, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgenommenen Nutzung vorgenommen wird, es sei denn, die Neubebauung ist im Interesse der Entwicklung des Betriebs erforderlich, ist mit Bauantrag vorzulegen.

Frage 2: Erforderliche Gutachten

Betrifft nicht das Bauplanungsrecht sondern das Bauordnungsrecht und ist daher vom Landratsamt Dachau zu beantworten.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Remise und einer Scheune (keine bauliche Veränderung des Bestands) zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

2. Präsentation zum Thema Vergaberecht

Sachverhalt:

Auf Grund der Komplexität der Thematik sowie unterschiedlicher Kenntnisstände im Gremium hinsichtlich Vergabevorschriften und damit einhergehender Verfahrensabläufe, stellt die Verwaltung die rechtlichen Rahmenbedingungen und Prozesse näher vor.

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

Sachverhalt:

Im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 17.01.2023 wurden im nichtöffentlichen Sitzungsteil keine Beschlüsse gefasst. Folglich ist keine Beschlussfassung zur Veröffentlichung angezeigt.

4. Bericht des Bürgermeisters

4.1 Friedhof: Nässeschaden Nebenraum des Leichenhauses

Sachverhalt:

Am 1. Februar fand (erstmalig nach 12 Jahren) eine Begehung des Friedhofes durch die Gartenbau-Berufsgenossenschaft statt. Neben Unebenheiten an den Wegeübergängen zum Plattenbelag sowie im Winter entstandene gravierende Senken (die im Frühjahr nach der Frostperiode behoben werden) wurde bemängelt, dass die Hauselektrik des Leichenhauses sowie die beweglichen Elektrogeräte (Heizlüfter) geprüft werden müssen.

Im Rahmen dieser Prüfung durch den Elektriker am 6. Februar stellte dieser leichten Schimmelbefall an der Wand in der Nähe des Heizlüfters fest. Weitere Überprüfungen durch Aufschneiden des PVC-Bodens führten zu folgendem Ergebnis:

Das unter dem PVC-Boden befindliche Holz ist über 90 % komplett durchnässt. Der PVC-Boden ist rückseitig massiv verschimmelt. Ursächlich ist, entgegen ursprünglichen Verdachts, nicht nur ein Wasserschaden in der Toilette in diesem Winter, sondern auch durch aufsteigende Nässe des Kiesbodens von unten. Als notwendige Maßnahme zur Vermeidung der Verteilung der Schimmelsporen im gesamten Gebäude wurde der Raum versiegelt. Dies verhindert zwar derzeit ein Trocknen, ein Trocknen mittels Bautrockner ist hier nicht zielführend und sehr teuer. Die Gefahr einer Sporenverteilung wird durch die derzeitige Versiegelung verhindert. Die Entfernung des PVC- und Holzbodens durch eine Fachfirma wird unumgänglich sein. Herr Melzer von der Bautechnik erstellt aufgrund der vorliegenden Schäden ein Gutachten mit Sanierungskonzept. In einer der nächsten Sitzungen wird deshalb zu entscheiden sein, welchen Umfang die Sanierungsarbeiten, auch im Hinblick auf die Kosten, haben werden.

In der Zwischenzeit müssen die Bestatter auf den betonierten Geräteraum ausweichen. Da mittlerweile überwiegend Urnenbestattungen stattfinden, ist dieser Raum zum Kleidungswechsel vorübergehend nicht zwingend erforderlich. Die Toilette ist nicht betroffen und kann weiterhin genutzt werden.

5. Wünsche und Anregungen

Diskussionsverlauf:

Keine Themen.

