

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

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates** am Donnerstag, den 15.12.2022 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:35 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 17.11.2022, 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  
Dorothea Hansen  
Josef jun. Heigl  
Simon Käser  
Claudia Kops  
Michael Kuffner  
Christina Meckel  
Ludwig Meier  
Thomas Mittermair  
Martin Müller  
Anton Rottmair  
Sonja Rummel  
Sabrina Spallek  
Prof. Dr. Christian Stangl  
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Veronika Horzella  
Stefan Jänicke-Spicker  
Georg Mayerbacher

Vorsitzender:  


Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:  


Florian Erath  
Geschäftsleiter

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

### Öffentlicher Teil:

1.      **Erschließungsplanung Amperberg**
2.      **städtebaulicher Ideenwettbewerb für das ehemalige Brauereigelände -  
Billigung des Auslobungstextes**
3.      **Novellierung der Stellplatzsatzung**
4.      **Novellierung der Baumschutzverordnung**
5.      **Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des  
Gemeinderates**
6.      **Bericht des Bürgermeisters**
7.      **Wünsche und Anregungen**

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2022

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 18

Entschuldigt: 3

Nicht entschuldigt: 0

---

### 1. Erschließungsplanung Amperberg

#### Sachverhalt:

Das Büro WipflerPlan wurde mit der Planung der Erschließung (LP 1-3) für das Baugebiet „Nördlich Amperberg“ beauftragt. Die Grundlagenplanung beinhaltet: Verkehrsanlagen/Erschließungsstraßen

- Schmutzwasserentsorgung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Trassen für Medien, Wasser, Strom und Telekommunikation, Gas -alternativ Nah- und Fernwärmenetz)

Diese Planung ist für die Erstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Herr Goldbrunner vom Büro WipflerPlan wird in der Sitzung anwesend sein und die Planung dem Gremium vorstellen.

In der Anlage ist der Planungsstand vom 24.10.2022 beigefügt. Dieser ist zwischenzeitlich in Teilbereichen überholt, soll dem Gremium jedoch als Basisinformationsgrundlage dienen. In der Sitzung wird Herr Goldbrunner darauf aufbauend den aktuellen Planungsstand vorstellen.

#### Diskussionsverlauf:

Der Vertreter von Wipfler-Plan erläutert die Planungen und geht auf Nachfragen aus dem Gremium zur Schmutzwasserbeseitigung, hinsichtlich Zuwegungen und die generelle Leistungsfähigkeit der Verkehrswege ein.

#### Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat stimmt der Erschließungsplanung zu.

GRM Welshofer enthielt sich wg. persönlicher Beteiligung der Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** 17 : 0 (angenommen)

### 2. städtebaulicher Ideenwettbewerb für das ehemalige Brauereigelände - Billigung des Auslobungstextes

#### Sachverhalt:

Die Unterlagen zur Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Baugebiet „Alte Schlossbrauerei Haimhausen“ liegen als Anlage zu diesem TOP in der aktuellen Fassung (08.12.2022) bei, die letzten Änderungen sind farblich (Gelb) markiert. Insbesondere zu den letzten Ergänzungen unter den Punkten 2.9 und im Hinblick auf die Stellplatzthematik ergibt sich aus Sicht der Verwaltung noch Diskussionsbedarf, der in der Sitzung und unter Begleitung von Herrn Dehm vom Planungsbüro OPLA zu klären ist.

### **Diskussionsverlauf:**

Abgesehen von kleineren redaktionellen Änderungen, die zum Teil bereits vorab eingearbeitet wurden, kommt aus dem Gremium insbesondere der Hinweis von GRM Dost, eine Formulierung aufzunehmen, unter Berücksichtigung des Gefälles bis zu 1,5 Tiefgaragen-Geschosse zuzulassen, was allseits begrüßt wird.

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

Der Gemeinderat verabschiedet die Auslobungsunterlagen für den Ideenwettbewerb „Alte Schlossbrauerei Haimhausen“ in der zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2022 geänderten Fassung.

**Abstimmungsergebnis:** 18 : 0 (angenommen)

## **3. Novellierung der Stellplatzsatzung**

### **Sachverhalt:**

Die gemeindliche Stellplatzsatzung wurde zuletzt im Jahr 2014 modifiziert. Grundsätzlich hat sich diese bewährt. Zwischenzeitlich ist sie aber etwas „in die Jahre“ gekommen. Diverse Rahmenbedingungen (z.B. Änderung im Mobilitätsverhalten, Bewusstsein für den Klimawandel) haben sich geändert und auch praktische Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Aktualisierung erneut angezeigt ist.

Da durch die Änderung des Mobilitätsverhaltens auch Fahrradabstellplätze zunehmend an Bedeutung gewinnen, bietet sich aus Sicht der Verwaltung auch die Einführung einer Fahrradabstellsatzung in Kombination mit der Stellplatzsatzung an.

Die Verwaltung hat einen Entwurf zur Novellierung der Stellplatzsatzung erarbeitet, der insbesondere in der Klausurtagung des Gemeinderats im November diskutiert und mit den Zielen und Vorstellungen des Gremiums in Einklang gebracht wurde.

Zentrale Themen der neuen Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sind im Wesentlichen:

- Reduzierung von versiegelten Flächen (z.B. durch optimierte Nutzung von Garagenvorplätzen)
- Beitrag zum Klimawandel (z.B. durch Regelungen zur Dachbegrünung von Flachdachgaragen)
- Einführung der Möglichkeit zur Reduzierung der erforderlichen Stellplatzzahl bei Wohngebäuden durch Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts
- Überarbeitung der jeweiligen Stellplatzschlüssel (Kfz)
- Einführung einer Pflicht zum Nachweis und Herstellen von Fahrradabstellplätzen

Im Nachgang zur Klausurtagung wurden sowohl der gemeindliche Beauftragte für Behinderte und chronisch Kranke als auch der gemeindliche Fahrradbeauftragte in den Überarbeitungsprozess eingebunden. Die jeweiligen Vorschläge und Empfehlungen wurden nunmehr in den Satzungsentwurf übernommen. So wurde speziell im § 4 Abs. 6 ein Absatz für barrierefreie Stellplätze aufgenommen und § 5 neu und bedarfsgerecht formuliert. Auf Anregung des Fahrradbeauftragten wurde § 8 neu strukturiert. Insbesondere wurde eine zweite Anlage mit Auflistung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder, aufgeteilt nach der jeweiligen Nutzung, vorgeschlagen und eingearbeitet.

Seitens der Verwaltung erfolgte im Nachgang auch noch eine leichte Überarbeitung des Stellplatzschlüssels bei den Nicht-Wohnnutzungen, da dies in der Gesamtbetrachtung sinnvoll erscheint.

**Der überarbeitete Entwurf wird im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPU) am 13.12.2022, TOP 2, vorberaten.** Dem Gremium soll im Rahmen der Vorberatung nochmal Gelegenheit gegeben werden, einzelne Punkte zu diskutieren und zu erörtern. Insbesondere sollen die neu vorgeschlagenen Stellplatzschlüssel thematisiert werden. Schließlich soll eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat erfolgen.

Der Beschlussbuchauszug der BPU-Sitzung vom 13.12.2022 wird vor der Gemeinderatssitzung (voraussichtlich am 14.12.2022) diesem TOP als Anlage beigefügt.

In der Anlage sind zudem bereits folgende Unterlagen beigefügt:

- Gegenüberstellung der derzeitigen Satzungsregelungen mit dem neuen Entwurf (Neuerungen im Nachgang zur Klausurtagung sind hier gelb markiert)
- Gegenüberstellung der derzeitigen Anlage 1 mit dem Entwurf zur neuen Anlage 1 (Neuerungen sind hier gelb markiert)
- Entwurf zur neuen Anlage 2 (Neuerungen im Nachgang zur Klausurtagung sind gelb markiert)

In der Anlage ist außerdem der Beschlussbuchauszug bezüglich der Vorberatung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 13.12.2022, TOP 2, sowie der finale Satzungsentwurf beigefügt. Der finale Satzungsentwurf ist außerdem im Sitzungs- und Dokumentenarchiv abrufbar.

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

Der Gemeinderat bestätigt den Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, TOP 2, vom 13.12.2022 und beschließt den Erlass der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Anlage zur Niederschrift) als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** 18 : 0 (angenommen)

## **4. Novellierung der Baumschutzverordnung**

### **Sachverhalt:**

Die Verwaltung hat einen Entwurf zur Überarbeitung der Baumschutzverordnung erarbeitet. Dabei war Ziel der Überarbeitung, die Akzeptanz der Baumschutzverordnung zu fördern aber auch die Durchgrünung des Ortes zu bewahren.

Ein Änderungspunkt ist insbesondere die Herausnahme der Nadelbäume aus dem Schutzbereich. Die Praxis hat gezeigt, dass die Nadelbäume in den Hausgärten oftmals viel zu groß sind, den Boden versauern und Moosbildung fördern. Auch Flachwurzler, wie z. B. Fichten sorgen für Ängste sowohl für Eigentümer als auch Nachbarn bei Stürmen.



Der Entwurf ist sowohl als Synopse (Anlage 1) mit bestehender und geplanter Verordnung, als auch als ausgefertigtes Exemplar (Anlage 2) beigelegt. Der Gemeinderat wird gebeten, über den Entwurf (s. auch unter [Sitzungs- und Dokumentarchiv \(komuna.net\)](#) ) der Verordnung zu entscheiden.

**Diskussionsverlauf:**

GRM Meier stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, den TOP „bis auf weiteres“ abzusetzen, um die somit freien Kapazitäten der Verwaltung anderweitig – z. B. für die Bauleitplanung des Dorfgemeinschaftshauses – einsetzen zu können. GRM Kuffner unterstützt den Antrag, da aus seiner Sicht die Notwendigkeit einer Baumschutzverordnung (als einzige Kommune im Landkreis, neben der Stadt Dachau) fragwürdig ist. Gegenstimmen (u. a. GRM Ahlrep, Meckel und Mittermair) argumentieren ihrerseits, dass die Arbeit durch die Verwaltung – siehe vorgelegte Verordnung – bereits erfolgt ist, ein Zurückstellen daher wenig Effekt erzielt und zudem sehr wohl positive Signale an die Bevölkerung mit der zu verabschiedenden Verordnung verknüpft werden.

BGM Felbermeier lässt somit zunächst über den Antrag zur GeschO abstimmen, im Anschluss über den Verwaltungsvorschlag.

**Beschluss Nr. 1:**

Die Behandlung der Baumschutzverordnung der Gemeinde Haimhausen wird bis auf weiteres zurückgestellt.

**Abstimmungsergebnis:** 2 : 16 (abgelehnt)

**Beschluss Nr. 2:**

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Haimhausen wird in der Fassung der Anlage 2 beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** 17 : 1 (angenommen)

**5. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**

**Sachverhalt:**

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung erfolgte nur eine Beschlussfassung, die das Thema Personalangelegenheiten zum Inhalt hatte, somit nicht veröffentlicht werden kann.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Gemeinderat 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.

**Abstimmungsergebnis:** 18 : 0 (angenommen)

## 6. Bericht des Bürgermeisters

### 6.1 Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau; Anhörung

#### Sachverhalt:

Die Verordnungsermächtigung des § 250 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum einzuführen. Weiter wurde die Ermächtigung gegeben, eine Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude zu bestimmen, für die die Verordnung Anwendung finden soll. Die Bayerische Staatsregierung hat von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, und einen Verordnungsentwurf erarbeitet. In die Verordnung wurde aufgenommen, dass das Genehmigungserfordernis nicht gilt, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als zehn Wohnungen befinden. Mit Hilfe eines Gutachters wurde bestimmt, welche Städte und Gemeinden in die Gebietskulisse der Verordnung aufzunehmen sind. Dabei wurden im ersten Schritt die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201 a BauGB, wozu auch die Gemeinde Haimhausen gehört, zu Grunde gelegt. In einem zweiten Verfahrensschritt wurde die Indikatoren „Umwandlungspotential“ (Ermittlung des Gesamt-Umwandlungspotentials in Form von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern, die von bestimmten Marktakteuren gehalten werden) und „Umwandlungsgeschehen“ (Analyse der gemeindeweise vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen) herangezogen. Nach dem erarbeiteten Punktesystem wurde Haimhausen nicht in den Geltungsbereich der Verordnung aufgenommen.

Ziel der Verordnung ist es, ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu erhalten. Die Regelung gilt deshalb nur für Bestandsgebäude. Die Städte und Gemeinden sowie die Verbände haben die Möglichkeit, zum Verordnungsentwurf der Staatsregierung vom 6.12.2022 und den gutachterlichen Ergebnissen zur Ermittlung der Gebietskulisse Stellung zu nehmen. Stellungnahmen könnten bis spätestens 10.01.2023 übermittelt werden. Aufgrund der gemeindlichen Struktur wurde keine Veranlassung gesehen, gegen den Entwurf der Verordnung bzw. den gutachterlichen Ergebnisse Einwendungen zu erheben. In der Anlage wird das Anhörungsschreiben, das Gutachten zur Ermittlung der Gebietskulisse und der Entwurf der Änderungsverordnung mit Begründung beigefügt.

## 7. Wünsche und Anregungen

#### Diskussionsverlauf:

Lob, Dank und Anerkennung seitens BGMin Kops, auch im Namen des Gremiums, an BGM Felbermeier und die Verwaltung, für ein weiteres erfolgreiches und ergebnisreiches Jahr, trotz vorhandener Widrigkeiten und missgünstiger Umstände, verbunden mit besten Wünschen an alle für die Weihnachtszeit und den Jahreswechsel!

