

## Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 17.10.2023 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:09 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 19.09.2023, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Josef jun. Heigl (Vertreter für Simon Käser)  
Ludwig Meier  
Sonja Rummel (Vertreter für Ergun Dost)  
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Ergun Dost  
Simon Käser

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 Verlängerung des Vorbescheids zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 206/5 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von einem Zweifamilien- in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 231/134 der Gemarkung Haimhausen**
- 3. Leihradssystem des MVV**
- 4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Plan- und Umweltausschusses**
- 5. Wünsche und Anregungen**
- 5.1 Kindergarten Prof.-Schinnerer-Straße**
- 5.2 Straßenbeleuchtung Umstellung auf LED**
- 6. Bericht des Bürgermeisters**

### **Besonderheiten:**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
17.10.2023**

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 Verlängerung des Vorbescheids zur Errichtung eines  
Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 206/5 der Gemarkung  
Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat mit Beschluss vom 14.11.2005 das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 206/5 der Gemarkung Haimhausen (Johann-Albert-Straße 9, 85778 Haimhausen) erteilt (siehe Anlage).

Mit Vorbescheid des Landratsamtes Dachau vom 25.10.2006 wurde das Vorhaben für zulässig erklärt (siehe Anlage). Der Vorbescheid wurde zuletzt mit Bescheid vom 05.11.2021 verlängert.

Ein Vorbescheid ist drei Jahre gültig und kann auf Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 71 Satz 2 und Satz 3 BayBO). Die Bauherren beantragen nunmehr die Verlängerung des Vorbescheids um weitere zwei Jahre.

Aus Sicht der Verwaltung steht der beantragten Verlängerung nichts entgegen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 206/5 der Gemarkung Haimhausen (Johann-Albert-Straße 9, 85778 Haimhausen) zu.

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

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von einem  
Zweifamilien- in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 231/134 der  
Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Zweifamilien- in ein Dreifamilienhaus für das Grundstück FINr. 231/134 der Gemarkung Haimhausen (Graf-Buttler-Straße 9, 85778 Haimhausen) vor.

Das Bestandsgebäude wurde mit Bescheid vom 22.06.1983 baurechtlich als Zweifamilienhaus genehmigt. Die Nutzungsänderung betrifft nur das Dachgeschoss. Die räumliche Aufteilung des Dachgeschosses soll gegenüber der baurechtlichen Genehmigung nicht geändert werden. Ebenso bleibt der Balkon, wie bereits baurechtlich genehmigt, erhalten. Für die neue Wohneinheit (im Eingabeplan als Wohnung 3 gekennzeichnet) sollen 2 Kfz-Stellplätze errichtet werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheitelbreite“ 3. Änderung (B-Plan). Über die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet der B-Plan keine Festsetzungen.

Mit dem Antrag wird folgende Befreiung vom B-Plan beantragt.

Errichtung von weiteren Stellplätzen außerhalb der dafür vorgesehenen Baufenster (Festsetzung 4.7.3 i.V.m. der Plandarstellung:

*Begründung:*

Die Nutzer der Wohnung benötigen jeweils 2 Stellplätze. Im gesamten Baugebiet besteht ein Mangel an öffentlichen Stellplätzen. Um den öffentlichen Raum zu entlasten wäre diese Befreiung sinnvoll.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung 4.7.1 ist festgesetzt, dass bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit bis 100 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz, je Wohneinheit über 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Aus dem der Eingabeplanung beigefügten Stellplatznachweis ergibt sich für das Mehrfamilienhaus folgender Stellplatzbedarf.

Bestehende Wohnung im Erdgeschoss (Wohnfläche 114 m <sup>2</sup> )	1,5 Stellplätze
Bestehende Wohnung im Obergeschoss (Wohnfläche 88 m <sup>2</sup> )	1,0 Stellplätze
Neue Wohnung im Dachgeschoss (Wohnfläche 66 m <sup>2</sup> )	1,0 Stellplätze
Erforderliche Stellplätze	4,0 Stellplätze

Mit Bescheid vom 02.03.1984 wurde die sich im Norden des Vorhabengrundstück befindliche Garage (in der sich drei Stellplätze befinden) baurechtlich genehmigt.

Nun sind drei weitere Stellplätze geplant.

Unter der Festsetzung 4.7.3 des B-Plans ist festgesetzt, dass Stellplätze im Vorgartenbereich nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen. Der Vorgartenbereich ist der Streifen entlang der Straße und der verlängerten Hausfront. Eine entsprechende Fläche (Stellplätze) ist für das Vorhabengrundstück nicht festgesetzt (Festsetzung 4.7.3 i.V.m. der Plandarstellung).

Der geplante Stellplatz für die Wohnung 2 im Westen an das Wohnhaus anliegend und der Stellplatz für die Wohnung 3 im Norden an das Wohnhaus anliegend befinden sich zwar nicht in einer festgesetzten Fläche für offene Stellplätze aber auch nicht im Vorgartenbereich zur Graf-Buttler-Straße bzw. zum Michael-Schober-Ring.

Der beantragten Befreiung für diese beiden Stellplätze kann zugestimmt werden.

Ein weiterer geplanter Stellplatz für die Wohnung 3 befindet sich im Süden des Vorhabengrundstück dort im Vorgartenbereich zur Graf-Buttler-Straße. Eine entsprechende Befreiung wurde bisher im Geltungsbereich des B-Plan nicht ausgesprochen auch wird vom Antragsteller kein Bezugsfall benannt. Der beantragten Befreiung für diesen Stellplatz kann nicht zugestimmt werden

**Diskussionsverlauf:**

Gemeinderat Meier äußert Bedenken bzgl. der Nutzung der KfZ-Stellplätze, der Anzahl der Wohneinheiten und des bestehenden Wintergartens. Er werde die Bedenken per E-Mail der Bauverwaltung der Gemeinde Haimhausen zukommen lassen.

Die Verwaltung wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beauftragt den Vorgang an die Untere Bauaufsichtsbehörde weiterzuleiten.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Nutzungsänderung von einem Zweifamilien- in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 231/134 der Gemarkung Haimhausen (Graf-Buttler-Straße 9, 85778 Haimhausen) sowie der nachfolgenden Befreiung vom Bebauungsplan „Scheitelbreite“ 3. Änderung zu.

- Festsetzung 4.7.3 i.V.m. der Plandarstellung:  
Errichtung eines offenen Stellplatzes im Norden (Stellplatz 3) des Vorhabengrundstücks und Errichtung eines offenen Stellplatzes im Westen (Stellplatz 2 ) des Vorhabengrundstücks außerhalb des Bauraums für offenen Stellplätze.

Zur nachfolgenden Befreiung vom Bebauungsplan „Scheitelbreite“ 3. Änderung wird das Einvernehmen nicht erteilt.

- Festsetzung 4.7.3 i.V.m. der Plandarstellung:  
Errichtung eines offenen Stellplatzes im Vorgartenbereich zur Graf-Buttler-Straße (Stellplatz 3) des Vorhabengrundstücks.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

**2. Bauleitverfahren benachbarter Kommunen (Vorberatung)**

**2.1 Bebauungsplan 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" der Stadt Unterschleißheim (Vorberatung)**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Haimhausen wurde mit E-Mail vom 05.10.2023 im Verfahren Beteiligung Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 i.v.m. § 4a Abs. 2 BauGB beteiligt. Einwendungen können nur bis 10.11.2023 erhoben werden. Um eventuelle Einwendungen fristgerecht am 19.10.2023 in der Gemeinderatssitzung beschließen

zu können, wird die Vorberatung in der heutigen Ausschuss-Sitzung deshalb erforderlich.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ gefasst und in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Umwelt- und Verkehrsausschuss hat das dazugehörige Mobilitätskonzept in seiner Sitzung am 12.07.2022 gebilligt. Bei der öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 und am 17.04.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt. Die eine geänderte Planung wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

Wesentliches Merkmal des Baukonzepts sind die eingeschobigen Sockelgeschosse, die den Straßenraum durch Gassen und Plätzen mit angelagerter Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) bilden. Darauf liegen Einzelbaukörper, ausgebildet als 3 – 7-geschossige Punkthäuser und zweigeschossige langgestreckte Wohnriegel. Beide Baukörperstypen stehen spannungsreich und gegeneinander versetzt in unterschiedlichen Entfernungen zueinander. Den städtebaulichen Kulminationspunkt bildet ein Landmark max. 16 Geschosse, Gebäudehöhe ca. 50m (Landmark bezeichnet ein auffälliges, meist weithin sichtbares topographisches Objekt *-Hochhaus-*), das stadträumlich mit dem als Portal ausgebildeten Kopfbau des südlich gegenüberliegenden Business Campus korrespondiert.

Die vollständigen Unterlagen sind unter: [Bebauungspläne im Verfahren - Stadt Unterschleißheim](#) einsehbar.

In der Anlage zu diesem Top ist der aktuelle Planungsstand (Planzeichnung mit textlicher Festsetzung sowie der Begründung, Lageplan: Geländeschnitt) beigefügt.

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

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erhebt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

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

### 3. Leihradssystem des MVV

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Dachau fragt derzeit das Interesse der Landkreisgemeinden an der Errichtung eines regionalen Bikesharing-Systems durch den MVV ab.

Das potentielle Angebot stellt sich wie folgt dar:

Die teilnehmenden Gemeinden müssen zunächst eine Zweckvereinbarung schließen.

Hierbei ist zu entscheiden, ob die Gemeinde in einem sogenannten „Basisgebiet“ oder in einem „Erweiterungsgebiet“ teilnehmen möchte. Im Basisgebiet gibt es eine fixe Anzahl an Rädern und Stationen, die dann auch verbindlich abgerufen werden muss. Im Erweiterungsgebiet gibt es diesbezüglich diverse Flexibilität.

Die Kosten für ein mechanisches Rad liegen nach aktueller Schätzung bei insgesamt 840 Euro/ Rad/Jahr brutto, für ein Pedelec bei 1.500 Euro/Rad/Jahr brutto.

Sollte die Gemeinde ihr Interesse an dem Leihradssystem bekunden, besteht jedoch keine Garantie auf Teilnahme am System. Der Abruf und das Betrieb ist nur möglich, wenn ein zusammenhängendes Bedienungsangebot entsteht. Zusammenhängend wird in diesem Kontext so definiert, dass von einer interessierten Gemeinde bis zur nächsten teilnehmenden Kommune maximal eine Luftlinie von 5 km liegen darf. Ist dies nicht der Fall, liegt eine sogenannte „Betriebsinsel“ vor. Als Betriebsinsel kann am System teilgenommen werden, wenn mindestens 200 Räder bestellt werden.

Über den gemeindlichen Fahrradbeauftragten wurde der ADFC Dachau zum Angebot befragt. Aus seiner Sicht kann das System nur erfolgreich sein, wenn sich die potentiellen Nutzer auf die Verfügbarkeit der Fahrräder verlassen können und das nicht nur in der Stadt Dachau, sondern flächendeckend auch in den Landkreisgemeinden und auch in Gemeinden der Nachbarlandkreise.

Eine Abfrage bei den Nachbargemeinden hat ergeben, dass derzeit kein Interesse an dem vorliegenden Angebot des MVV besteht.

Aus Sicht der Verwaltung macht es daher wenig Sinn, hier ein Interesse zu bekunden.

Einerseits erscheinen die Kosten für die Errichtung und den Betrieb, die schlussendlich auch an die Nutzer\*innen weitergegeben werden müssen, aktuell nicht attraktiv. Andererseits würde die positive Rückmeldung in Anbetracht der Tatsache, dass keine Nachbargemeinde Interesse hat, auf eine Insellösung hinauslaufen, die für die Gemeinde Haimhausen offensichtlich nicht in Betracht kommt (Abnahmeverpflichtung von mindestens 200 Rädern).

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss spricht sich gegen die Interessensbekundung an dem aktuell angebotenen Leihfahrradsystems des MVV

aus. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, eine entsprechende Rückmeldung an das Landratsamt Dachau zu geben.

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

#### **4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Plan- und Umweltausschusses**

##### **Sachverhalt:**

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurden keine Beschlüsse gefasst, es sind keine Veröffentlichungsbeschlüsse angezeigt.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stellt fest, dass aktuell keine nichtöffentlich gefassten Beschlüsse zu veröffentlichen sind.

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

#### **5. Wünsche und Anregungen**

##### **5.1 Kindergarten Prof.-Schinnerer-Straße**

##### **Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Felbermeier teilte mit, dass sich Eltern der Kinder des KIGA in der Prof.-Schinnerer-Straße immer öfter bei den Mitarbeiterinnen über deren Arbeit beschweren. Dies führt bei den Mitarbeiterinnen zu einer starken Arbeitsbelastung die sich auch auf die Psyche niederschlägt.

Gemeinderätin Ahlrep ist der Meinung, dass eine Supervision für die Mitarbeiterinnen hilfreich sei und fragt an, ob eine solche möglich sei.

Erster Bürgermeister Felbermeier teilte mit, dass eine Supervision möglich ist.

##### **5.2 Straßenbeleuchtung Umstellung auf LED**

##### **Sachverhalt:**

Gemeinderätin Ahlrep erkundigt sich nach dem Sachstand zur Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED.