

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

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 13.12.2022 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:40 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 15.11.2022, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Claudia Kops

Anwesende: Bettina Ahlrep
Anton Bredl
Ergun Dost
Simon Käser
Ludwig Meier

Entschuldigt: Peter Felbermeier
Wilhelm Welshofer

Vorsitzender:


Claudia Kops
Zweite Bürgermeisterin

Schriftführer:


Andrea Fischböck

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

Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 2. Novellierung der Stellplatzsatzung (Vorberatung)**
- 3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses**
- 4. Bericht des Bürgermeisters**
 - 4.1 Baulicher Zustand Rathaus**
- 5. Wünsche und Anregungen**
 - 5.1 Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
13.12.2022**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 5

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

1.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit einer Doppelgarage und einer Einfachgarage auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit einer Doppelgarage und einer Einfachgarage auf dem Grundstück FINr. 214/1 der Gemarkung Haimhausen (Brunnenfeldstraße 48) vor. Es ist geplant für die Bebauung die FINr. 214/1 real zu teilen. Durch die Teilung entstehen zwei voneinander unabhängige Grundstücke.

Das Haus 1 soll im vorderen Bereich (Norden) des Grundstücks FINr. 214/1 errichtet werden. Es wird eine Breite von 8,96 m, eine Länge von 11,66 m und eine Wandhöhe von 3,50 m erhalten und ist als I+D geplant. Als Dachform soll es ein Satteldach mit einer Neigung von 23° erhalten. Die Einzelgarage ist an der Grenze zur FINr. 214/6 vorgesehen und wird ein Flachdach erhalten.

Das Haus 2 soll im hinteren Bereich (Süden) des Grundstücks FINr. 214/1 errichtet werden. Es wird eine Breite von 10,72 m, eine Länge von 12,82 m und eine Wandhöhe von 5,52 m erhalten und ist als II+D geplant. Als Dachform soll es ein Satteldach mit einer Neigung von 30° erhalten. Die Doppelgarage ist an der Grenze zur FINr. 188/9 und 188/10 vorgesehen und wird ein Flachdach erhalten.

Des Weiteren ist geplant, für die beabsichtigte Neubebauung, drei Nordmantannen mit einem Stammumfang von 2,70 m bis 3,2 m und eine Schwarzkiefer mit einem Stammumfang von 1,90 m zu fällen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite kleines Feld“ (B-Plan). Bei dem B-Plan handelt es sich um einen einfachen B-Plan. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich daher nach den Festsetzungen des B-Plans und im Übrigen nach § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB). Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück eine Bebauung I+D mit einer Wandhöhe von 3,20 m, der Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 47° - 51° festgesetzt. Des Weiteren ist für das Vorhabengrundstück ein Bauraum festgesetzt.

Für das Haus 1 kann als Bezugsfall die vorhandene Bebauung auf der FINr. 214/6 (Brunnenfeldstraße 44 und 46) herangezogen werden und für das Haus 2 die vorhandene Bebauung auf der FINr. 214 (Peter-Rosegger-Straße 5).

Vor Einreichung eines Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des künftigen Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen (Art. 71 Satz 1 BayBO).

Die Gemeinde Haimhausen ist in der Anlage 1 zur Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) unter Nr. 5.1.3 aufgeführt und zählt somit zu den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt.

1. Fragen:

1.1 Ist die Art der baulichen Nutzung zulässig?

Der B-Plan beinhaltet zur Art der baulichen Nutzung keine Festsetzung. Die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung richtet sich daher nach der näheren Umgebung. Bei der näheren Umgebung handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR) in dem Wohngebäude zulässig sind (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die geplante Nutzung ist Wohnen.

1.2 Ist das Maß der baulichen Nutzung zulässig?

1.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ und GFZ):

1.2.1.1 Haus 1:

Für das Bauvorhaben Wohnhaus 1 ist eine GRZ I von 0,17, eine GRZ II von 0,37 und eine GFZ von 0,14 geplant. Der B-Plan beinhaltet diesbezüglich keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach der näheren Umgebung. Für den Bezugsfall wurden im vorliegenden Antrag keine Angaben gemacht. Der genehmigten Eingabeplanung, die der Gemeinde Haimhausen vorliegt, ist zu entnehmen, dass für den Bezugsfall die GRZ 0,41 und die GFZ 0,51 betragen.

1.2.1.2 Haus 2:

Für das Bauvorhaben Wohnhaus 2 ist eine GRZ I von 0,27, eine GRZ II von 0,37 und eine GFZ von 0,44 geplant. Der B-Plan hat diesbezüglich keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach der näheren Umgebung. Der Bezugsfall weist eine GRZ I von 0,16, eine GRZ II von 0,28 und eine GFZ von 0,29 auf.

Die GRZ I, die GRZ II und die GFZ entsprechen zwar nicht dem genannten Bezugsfall, sind aber auf der FINr. 214/6 (Brunnenfeldstraße 44 und 46) vorhanden.

1.2.2 Kann der Überschreitung der Wandhöhe (WH) zugestimmt werden?

1.2.2.1 Haus 1:

Das geplante Wohnhaus 1 soll eine WH von 3,50 m erhalten. Im B-Plan ist für die Bebauung I+D eine WH von 3,20 m festgesetzt. Der Bezugsfall hat laut genehmigter Eingabeplanung eine WH von 3,15 m. Das Wohnhaus auf der FINr. 214/2 (Peter-Rosegger-Straße 1) hat laut genehmigter Eingabeplanung eine WH von 3,55 m.

1.2.2.2 Haus 2:

Das geplante Wohnhaus 2 soll eine WH von 5,52 m erhalten. Im B-Plan ist für II+D eine WH von 5,90 m festgesetzt.

1.3 Kann der Unterschreitung der Dachneigung (DN) zugestimmt werden?

1.3.1 Haus 1:

Für das Wohnhaus 1 ist eine DN von 23° geplant. Im B-Plan ist für I+D eine DN von 47° - 51° festgesetzt. Der Bezugsfall hat eine DN von 51° auch wurde bisher im Geltungsbereich des B-Plans keine entsprechende Befreiung ausgesprochen. Allerdings ist die DN städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BauGB).

1.3.2 Haus 2:

Für das Wohnhaus 2 ist eine DN von 30° geplant. Im B-Plan ist für II+D eine DN von 23° - 27° festgesetzt. Es handelt sich um eine Überschreitung und um keine Unterschreitung. Der Bezugsfall hat eine DN von 35°.

1.4 Kann der Überschreitung des Bauraums (BR) zugestimmt werden?

1.4.1 Haus 1:

Es ist geplant das Haus 1 teilweise und die dazugehörige Garage komplett außerhalb des festgesetzten Bauraums zu errichten. Das Wohnhaus des Bezugsfalls wurde teilweise und die dazugehörigen Garagen komplett außerhalb des festgesetzten Bauraums errichtet.

1.4.2 Haus 2:

Es ist geplant das Haus 2 und die dazugehörige Garage komplett außerhalb des im B-Plan festgesetzten Bauraums zu errichten. Das Wohnhaus und die Garage des Bezugsfall befinden sich nur teilweise und nicht in dem Umfang außerhalb des Bauraums, allerdings wurden im Geltungsbereich des B-Plans bereits Wohnhäuser (z.B. FINr. 214/5, Brunnenfeldstraße 42) außerhalb des Bauraums genehmigt.

1.5 Kann der Realteilung, wie in den Plänen dargestellt, zugestimmt werden?

Grundstücksteilungen sind baurechtlich nicht genehmigungsbedürftig. Allerdings müsste die Untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Art. 54 BayBO die Grundstücksteilung rückgängig machen, wenn diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht und auf andere Weise keine rechtmäßigen Zustände hergestellt werden können. Mit der vorgesehenen Realteilung der FINr. 214/1 werden zwei voneinander unabhängige Grundstücke gebildet. Ein zu bebauendes Grundstück muss u.a. nach der Größe für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Dies bedeutet, dass die erforderlichen Abstandsflächen für die Bebauung auf dem Vorhabengrundstück selbst liegen müssen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Beim Haus 2 wäre das nicht der Fall, da die Abstandsfläche im Norden von Haus 2 auf das zukünftige Nachbargrundstück fallen würde. Die Abstandsfläche müsste rechtlich gesichert werden oder der Nachbar müsste gegenüber dem Landratsamt Dachau schriftlich zustimmen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO). Entsprechende Unterlagen sind dem Antrag nicht beigelegt. Des Weiteren muss das Vorhabengrundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Auch dies wäre nicht der Fall. Es ist vorgesehen das Vorhabengrundstück über einen Wohnweg, der über die FINr. für Haus 1 führen soll, zu erschließen. Die hierfür erforderliche rechtliche Sicherung gegenüber dem Landratsamt Dachau (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO) liegt derzeit nicht vor. Auch muss die für das Haus 2 erforderliche Feuerwehrbewegungsfläche, die zum Teil auf der FINr. für das Haus 1 liegen soll, rechtlich gesichert werden. Des Weiteren ist der Antragssteller darauf hinzuweisen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück versickert oder zurückgehalten werden muss.

1.6 Ist die Zufahrt von der Brunnfeldstraße zulässig?

Das Vorhabengrundstück muss in einer angemessenen Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche anliegen (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Das Vorhabengrundstück soll über einen Wohnweg erschlossen werden der an die Brunnenfeldstraße (öffentliche Verkehrsfläche) anliegt. Die hierfür erforderliche rechtliche Sicherung gegenüber dem Landratsamt Dachau liegt (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO) den Antragsunterlagen nicht bei.

1.7 Kann der Fällung der in den Plänen dargestellten Bäume zugestimmt werden?

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Haimhausen vom

05.November 2001 (BaumschutzVO). Diese wird zur Zeit überarbeitet und soll in einer neuen Fassung erlassen werden, hat aber noch in der Fassung vom 05.11.2001 Gültigkeit.

Für die beabsichtigte Neubebauung sollen drei Nordmantannen mit einem Stammumfang von 2,70 m bis 3,2 m und eine Schwarzkiefer mit einem Stammumfang von 1,90 m gefällt werden. Bei den Bäumen handelt es sich um Nadelhölzer die unter die Regelung der BaumschutzVO fallen (§ 1 Buchst. b) BaumschutzVO) und für deren Entfernung eine Genehmigung erforderlich ist. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier BayBO) ein Anspruch auf eine Genehmigung eines Vorhabens besteht und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BaumschutzVO). Ein Anspruch auf die Baugenehmigung besteht wenn diesem keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren geprüft werden müsse, entgegenstehen (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Sollte die beiden Wohnhäuser wie im vorliegenden Plan zum Vorbescheidsantrag baurechtlich genehmigt werden, stehen die Bäume entweder an der Stelle der geplanten Wohnhäuser oder würden bei den Bauarbeiten so stark geschädigt, dass die Bäume entfernt werden müssten. Für die entfernten Bäume ist auf dem Bauvorhabengrundstück entweder ein angemessener Ersatz zu leisten oder wenn dies nicht möglich ist eine Ausgleichszahlung zu leisten (§ 5 Abs. 3 und 5 Baumschutz VO).

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt zum Antrag auf Vorbescheid nachfolgenden Fragen zu:

- Art der baulichen Nutzung:
Der Art der baulichen Nutzung Wohnen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

- Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ und GFZ):
Einer GRZ I von 0,17, eine GRZ II von 0,37 und eine GFZ von 0,14 für das Haus 1 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

- Einer GRZ I von 0,27, eine GRZ II von 0,37 und eine GFZ von 0,44 für das Haus 2 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 4:

- Festsetzung Wandhöhe (WH 3,20 m):
Einer WH von 3,50 m für das Haus 1 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 5:

- Einer WH von 5,52 m für das Haus 2 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 6:

- Festsetzung der Dachneigung (DN 47° - 51°):
Einer DN von 23° für das Wohnhaus 1 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 7:

- Festsetzung der Dachneigung (DN 47° - 51°):
Einer DN von 30° für das Wohnhaus 2 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 8:

- Festsetzung Bauraum (BR):
Der Überschreitung des Bauraums nach Norden für das Haus 1 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 9:

- Festsetzung Bauraum (BR):
Der Überschreitung des Bauraums nach Süden für das Haus 2 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 10:

- Baumfällung:
Der Beseitigung der Bäume wird zugestimmt, sofern eine Baugenehmigung erteilt wird. Adäquate Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

„Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Anlage zur Niederschrift) mit den im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.12.2022, TOP 2, beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.“

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

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

Diskussionsverlauf:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beurteilt für die letzten nicht-öffentlichen Sitzungen unter TOP 8 gefassten Beschluss die Gründe der Geheimhaltung für weggefallen und beschließt deshalb entspr. Art. 52 Abs. 3 GO die Veröffentlichung.

Anmerkung:

Im Anschluss an die Beschlussfassung gab der Vorsitzende Beschlüsse zur Thematik

- Vergabe der Staubfreimachung des Schrammerwegs bekannt, die auch in der Anlage der Niederschrift beigefügt ist.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beurteilt für die letzten nicht-öffentlichen Sitzungen unter TOP 8 gefassten Beschluss die Gründe der Geheimhaltung für weggefallen und beschließt deshalb entspr. Art. 52 Abs. 3 GO die Veröffentlichung.

Anmerkung:

Im Anschluss an die Beschlussfassung gab der Vorsitzende Beschlüsse zur Thematik

- Vergabe der Staubfreimachung des Schrammerwegs bekannt, die auch in der Anlage der Niederschrift beigefügt ist.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0 (angenommen)

4. Bericht des Bürgermeisters

4.1 Baulicher Zustand Rathaus

Diskussionsverlauf:

Bericht über den baulichen Zustand des Rathauses

Dach

In der Vergangenheit kam es mehrfach zu Feuchtigkeitseintritt im oberen Stockwerk. So kommt immer wieder vor, dass bei Regen mit Windböen Wasser über die maroden Dachziegel eindringt und über die Decke u.a. auf die Schreibtische im 1. Obergeschoss tropft. In einem Zimmer wurde eine Tasse auf der Oberseite der Pendelleuchte abgestellt die sich im Regenfall füllt... Es wurde von einer Fachfirma das Dach (Dachstuhl und Eindeckung) angesehen.

Dabei wurde festgestellt, dass die Eindeckung brüchig ist. Auch weisen die Traufbretter Feuchtigkeitsschäden auf
Derzeit liegt auf dem Dachboden eine vollflächige Folie auf, die das Eindringen von Regenwasser in das Obergeschoss verhindern soll.

Heizung

Das Rathaus wird mit einer Gasheizung geheizt. Gerade in der kalten Jahreszeit kann die vorhandene Anlage das Gebäude im Normalbetrieb nicht ausreichend beheizen. So werden teilweise Heizlüfter als Zusatzheizung notwendig. Derzeit ist die Wochenend- als auch Nachabsenkung ausgeschaltet um eine angemessene Raumtemperatur zu erreichen.

Entwässerung

Im Zuge der Baumaßnahmen Amper Residenz wurden die Grundleitungen bis auf die Ableitung aus dem Rathaus (Westseite Richtung Norden) neu hergestellt. Vor kurzem war die alte Leitung verstopft sodass eine Fachfirma mit der Kanalreinigung beauftragt werden musste. Bei einer anschließenden Kamerainspektion wurde festgestellt, dass sich in dem alten Bereich unter der Treppe Hintereingang eine Absackung in der Leitung befindet.

Eingangstreppe

Die beiden Eingangstreppe weisen Setzungsschäden auf.

5. Wünsche und Anregungen

5.1 Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen

Diskussionsverlauf:

GRM Käser erkundigt sich nach dem Bearbeitungsstand beim Thema Dorfgemeinschaftshaus. Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass eine Bearbeitung aktuell aufgrund hoher Arbeitsauslastung noch nicht möglich ist.

Ende der Sitzung.

