

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

über die **öffentliche Sitzung des Gemeinderates** am Donnerstag, den 19.09.2024 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:51 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 25.07.2024, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzende: Claudia Kops

Anwesende: Bettina Ahlrep
Anton Bredl
Josef jun. Heigl
Veronika Horzella
Stefan Jänicke-Spicker
Simon Käser
Michael Kuffner
Georg Mayerbacher
Thomas Mittermair
Martin Müller
Anton Rottmair
Sonja Rummel
Prof. Dr. Christian Stangl
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Peter Felbermeier
Ergun Dost
Dorothea Hansen
Sabrina Liebich
Christina Meckel
Ludwig Meier

Verwaltung: Florian Erath

Vorsitzende:



Claudia Kops
Zweite Bürgermeisterin

Schriftführer:



Florian Erath
Geschäftsleiter

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

Öffentlicher Teil:

1. **Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße" - Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung**
2. **Vergabe der Eigenheimparzellen im Baugebiet Nördlich des Amperberg (freier Verkauf)**
3. **Umlegungsverfahren "Nördlich des Amperbergs" - Sachstandsbericht**
4. **Erschließung Baugebiet "Nördlich des Amperbergs" und "Nördlich der Valleystraße" - Sachstandsbericht**
5. **Umlegungsverfahren Baugebiet "Am Kramer Kreuz" - Sachstandsbericht**
6. **Erschließung Baugebiet "Kramer Kreuz" - Sachstandsbericht**
7. **Aktualisierung der Kostensatzung der Gemeinde Haimhausen**
8. **Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates**
9. **Bericht des Bürgermeisters**
10. **Wünsche und Anregungen**
- 10.1 **Bushaltestellen Amperpettenbach, Westerndorf, Oberndorf**

Besonderheiten:

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 19.09.2024

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 15

Entschuldigt: 6

Nicht entschuldigt: 0

1. Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße" - Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Nördlich der Valleystraße“ soll das grundlegende Baurecht für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte und eines neuen Jugendzentrums sowie Baurecht für senioren- bzw. pflegegerechten Wohnraum schaffen. Neben diesen Gemeinbedarfsflächen soll auch Wohnraum geschaffen werden, der trotz der aktuellen Gegebenheiten noch den Anforderungen des kostensparenden Bauens Rechnung trägt.

Um insbesondere letzteren Aspekt umsetzen zu können, bedarf es einer Anpassung des Bebauungsplans. Gleichzeitig haben sich auch bei den fortschreitenden Planungen zum Bau der Kindertagesstätte weiterer Änderungsbedarf gegeben, der eine Modifizierung des Bebauungsplans unumgänglich macht.

Bei der Änderung des Bebauungsplans muss das sog. Regelverfahren betrieben werden, da die grundsätzlich zur Verfügung stehenden Beschleunigungs- und Vereinfachungsinstrumente hier nicht angewendet werden können.

Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen, der als Anlage beigefügt ist.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat beschließt die erste Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ und fasst hiermit den Aufstellungsbeschluss. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen, der als Anlage der Niederschrift beigefügt ist.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

2. Vergabe der Eigenheimparzellen im Baugebiet Nördlich des Amperberg (freier Verkauf)**Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 27.07.2023 hat der Gemeinderat entschieden, die Grundstücke am Amperberg in zwei verschiedenen Modellen zu je 1.400€/m² Vollerschlossen zu veräußern. Das darauf angestrebte Vergabeverfahren wurde am 22.03.2024 auf der Vergabepattform baupilot.com veröffentlicht und somit der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die Verzögerungen sind durch den Wechsel des Umlenungsverfahrens und der finalen Zuteilung der Grundstücke entstanden. Parallel wurden mehrfache Inserate im Gemeindeblatt, den örtlichen Regionalheften (Landkreis Anzeiger) geschaltet und im Juli als Verstärkung eine Bannerwerbung an den Ortseingängen angebracht.

Dennoch sind zum Fristende am 31.08.2024 nur 8 Anträge für Einzelhausparzellen und 8 Anträge auf Doppelhausparzellen eingegangen. Systembedingt gab es Doppelanträge da man für beide Verfahren Anträge stellen konnte. Bei den Doppelhaushälften können nur 4 reine Bewerbungen gewertet werden, die anderen 4 könnten sich stattdessen auch für eine Einzelhausparzelle entscheiden. Von den 24 Parzellen werden, nach Rückzug von zwei Geboten, also vorerst nur 10 Parzellen gesamt vergeben.

Proaktiv wurden die Grundstücke auch in Immowelt und Immoscout bereitgestellt, wobei hier nochmal auf die Plattform verwiesen wurde, da diese Priorität in der Vergabe hat (Transparenzgebot). Über die externen Plattformen stehen derzeit 4 weitere Interessenten für Einzelhäuser und 1 Interessent für eine Doppelhaushälfte, sowie 2 Interessenten für das Gewerbe sowie 2 Vermittlerangebote an, diese werden aber erst nach Abschluss des offiziellen Bieterverfahrens kontaktiert.

Für die Einzelhausparzellen erfolgen folgende Vergaben:

FlurNr	Parzelle	qm	Bieter	Basispreis	Gebot	Kaufpreis
370/27	4	395	7a	566.000,00 €	1.502,00 €	606.290,00 €
370/32	10	639		907.600,00 €		
370/37	12 und 13	473	5a	675.200,00 €	1.411,00 €	680.403,00 €
370/34	15	699		991.600,00 €		
370/5	21	430	3a	615.000,00 €	1.400,00 €	615.000,00 €
370/4	22	601		854.400,00 €		
370/3	23	511		728.400,00 €		
370/2	24	592		841.800,00 €		
370/16	26	527	6a	750.800,00 €	1.405,00 €	753.435,00 €
370/17	27	640	4a	909.000,00 €	1.407,00 €	913.480,00 €
370/18	28	666		945.400,00 €		
370/19	29	712	2a	1.009.800,00 €	1.400,00 €	1.009.800,00 €

Bieter 1a hat seine Bewerbung zurückgezogen, Bieter 8a hat sich für eine Doppelhaushälfte entschieden. Für die Vergabe der Doppelhaushälften auf Basis der Punktebewertung ergab sich folgende Verteilung:

FlurNr	Parzelle	qm	Punkte	Bieter	Anmerkung
			110	1b	Einzelhausparzelle
370/30	08	380	60	2b	
370/31	09	318	60	3b	
			60	4b	Bewerbung zurückgezogen
			60	5b	Einzelhausparzelle
			30	6b	Bewerbung zurückgezogen
370/25	02	326	0	7b	
370/24	01	319	0	8b	

Bieter 4b und 6b haben Ihre Bewerbung zurückgezogen, wobei einer davon Deckungsgleich mit Bieter 1a ist.

Das Vergabeverfahren wurde im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 17.09. vorberaten, die Namen und Preise der Käufer/innen werden zum Schutz fiskalischer Belange der Gemeinde als Teilnehmerin am Grundstücksverkehr (Geschäftsanhörung) gem. Art. 52 Abs. 3 GO erst nach Vertragsschluss veröffentlicht. Der namentliche Beschluss findet daher vorerst im nichtöffentlichen Teil statt.

Weiteres Vorgehen im Verkauf

Neben den hohen Zinsen und Baukosten kommt als Vermarktungshindernis hinzu, dass der Bodenrichtwert mit Bekanntmachung vom 17.06.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Dachau mit Wirkung zum 01.01.2024 auf 1.000€ Kernort für Allgemeines Wohngebiet (WA) und 700€ für Mischgebiet (MI) gesenkt wurde (Vorher 1.200€ WA und 800€ MI).

Folgende Grundstück sind aktuell noch nicht veräußert:

Einzelhausparzellen	Doppelhausparzellen
Parzelle 10	Parzelle 36
Parzelle 15	Parzelle 37
Parzelle 21	Parzelle 38
Parzelle 22	Parzelle 39
Parzelle 23	Parzelle 40 (reserviert für Tausch)
Parzelle 24	Parzelle 41
Parzelle 28	Parzelle 42 (reserviert für Tausch)
	Parzelle 43 (reserviert für Tausch)

Alternative 1:

Beibehalten des festgelegten Verkaufspreises, die freien Parzellen werden zu gleichen Konditionen angeboten. Da von einem Marktversagen nach ausreichend öffentlicher Bekanntmachung ausgegangen werden kann, wäre für den weiteren Verkauf das Windhundprinzip anwendbar.

Alternative 2:

Beibehalten des festgelegten Verkaufspreises und Einführung einer Verhandlungsbasis. Über eingehende Preisangebote muss dann unter Berücksichtigung Art 75 Abs 1 GO Einzelfallabhängig entschieden werden.

Alternative 3:

Reduzieren des Verkaufspreises um einen zu definierenden Betrag, z.B. die durch das Bodenrichtwertverfahren angezeigten Abschläge (200€ WA bzw. 100€ MI) und erneute öffentliche Vergabe. Eine Partizipation der bereits vorhandenen Bieter wäre hierbei anzuraten, da ein Rücktritt bis zum Notartermin möglich ist würden diese ihr Angebot zurückziehen um neu abzugeben. Eine zeitlich befristete Anwendung mehrere Alternativen nacheinander wäre ebenfalls denkbar.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss spricht sich nach ausführlicher Vorberatung für Alternative 1 aus.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat macht sich die Empfehlung des Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss zu eigen und vergibt die Einzelhausparzellen mit folgenden Eigenschaften:

FlurNr	Parzelle	qm	Bieter	Basispreis	Gebot	Kaufpreis
370/27	4	395	7a	566.000,00 €	1.502,00 €	606.290,00 €
370/32	40	639		907.600,00 €		
370/37	12 und 13	473	5a	675.200,00 €	1.411,00 €	680.403,00 €
370/34	15	699		991.600,00 €		
370/5	21	430	3a	615.000,00 €	1.400,00 €	615.000,00 €
370/4	22	604		854.400,00 €		
370/3	23	514		728.400,00 €		
370/2	24	592		841.800,00 €		
370/16	26	527	6a	750.800,00 €	1.405,00 €	753.435,00 €
370/17	27	640	4a	909.000,00 €	1.407,00 €	913.480,00 €
370/18	28	666		945.400,00 €		
370/19	29	712	2a	1.009.800,00 €	1.400,00 €	1.009.800,00 €

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Der Gemeinderat macht sich die Empfehlung des Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss zu eigen und vergibt die Doppelhausparzellen mit folgenden Eigenschaften:

FlurNr	Parzelle	qm	Punkte	Bieter	Anmerkung
			110	1b	Einzelhausparzelle
370/30	08	380	60	2b	
370/31	09	318	60	3b	
			60	4b	Bewerbung zurückgezogen
			60	5b	Einzelhausparzelle
			30	6b	Bewerbung zurückgezogen
370/25	02	326	0	7b	
370/24	01	319	0	8b	

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 3:

Der Gemeinderat macht sich die Empfehlung des Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss zu eigen und beschließt für den weiteren Verkauf Alternative 1, Beibehaltung der festgelegten 1.400€/m².

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

3. Umlegungsverfahren "Nördlich des Amperbergs" - Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Das Umlegungsverfahren „Nördlich des Amperbergs“ konnte nunmehr am 06.09.2024 rechtskräftig abgeschlossen werden.

Die neuen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt, sodass von sämtlichen Beteiligten entsprechende Grundstücksgeschäfte vorgenommen werden können.

4. Erschließung Baugebiet "Nördlich des Amperbergs" und "Nördlich der Valleystraße" - Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperbergs“

Am 26.07.2024 fand der Spatenstich und damit der offizielle Startschuss der Erschließungsarbeiten statt. Die beauftragte Fa. Glass aus Mindelheim trug zuerst den Oberboden im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraßen ab. Anschließend wurde das freigelegte Areal von der mit der archäologischen Begleitung beauftragte Büro DIG IT! aus Peiting auf mögliche Bodendenkmäler hin untersucht (Auflage durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege). Bei dieser Untersuchung wurden einige Tonreste auf dem Hochpunkt des künftigen Baugebiets gefunden, welche auf eine Art Vorratskammer für Getreide aus der Zeit um 600 Jahre v. C. hinweisen. Die Archäologen gehen davon aus, dass hier ein Gehöft mit 10-20 Bewohnern angesiedelt war. Bedingt durch starke Pflugarbeiten in den letzten Jahrzehnten sind leider keine Pfahllöcher mehr erkennbar, die eine genaue Anordnung der damaligen Bebauung nachzeichnen ließe. Nach der Sicherstellung der Funde und der Dokumentation wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der untersuchte Bereich für die Erschließungsarbeiten freigegeben. Der Abschnitt zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Mühlbach im Norden des Baugebiets wird zum Zeitpunkt der Rohrverlegungsarbeiten noch archäologisch untersucht. Im Anschluss hat die Fa. Glass die Geländemodellierung im südlichen Abschnitt ausgeführt. Ebenso wurden die privaten Regenwasserzisteren gesetzt. Das Regenwasserrückhaltebecken als auch der Löschwasserbehälter wurden in der vergangenen Woche geliefert und eingebaut. Anschließend werden nun die Schmutzwasser- als auch die Regenwasserkanäle verlegt. Die Baumaßnahme befindet sich aktuell im zeitlichen Soll, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Erschließungsarbeiten Mitte / Ende April 2025 beendet sind.

Erschließung Baugebiet „Nördlich der Valleystraße“

Die mit der Erschließung beauftragte Fa. Richard Schulz aus Neuburg/Donau konnte bereits ca. 3 Wochen früher als geplant beginnen, sodass die Maßnahme sich derzeit sehr gut in der Zeitplanung befindet. So wurde bereits der Oberboden abgetragen und die Baugrube für die Oberflächenwasserversickerungsrigole hergestellt. Da eine größere Trinkwasserleitung (DN 400) vom künftigen Schmutzwasserkanal gequert werden muss, wurden bereits zusammen mit dem Wasserzweckverband Freising Süd Suchschlitze ausgeführt um die genaue Lage der Wasserleitung feststellen zu können. In den nächsten Tagen wird mit dem Verlegen der Kanäle (Schmutz- als auch Regenwasser) begonnen.

5. Umlegungsverfahren Baugebiet "Am Kramer Kreuz" - Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Das Umlegungsverfahren konnte nunmehr am 06.09.2024 rechtskräftig abgeschlossen werden. Die neuen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt, sodass von sämtlichen Beteiligten entsprechende Grundstücksgeschäfte vorgenommen werden können.

6. Erschließung Baugebiet "Kramer Kreuz" - Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Am 26.08.2024 haben die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Kramer Kreuz“ begonnen. Mit den Arbeiten ist die Fa. Schelle aus Pfaffenhofen an der Ilm beauftragt.

Die Münchner Straße muss bis 20.12.2024 hierfür für den Verkehr vollständig gesperrt werden. Eine entsprechende Umleitung ist ausgeschildert.

Die Straße ist auf ihrer gesamten Breite bereits abgefräst und der Oberboden im Baugebiet im Bereich der künftigen Straßen abgetragen. Derzeit erfolgt eine Feinabstimmung der erforderlichen Verlegung einer vorhandenen 20-kV-Stromleitung, damit mit der Verlegung der Kanalleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasser) begonnen werden kann.

Diskussionsverlauf:

GRM Mittermair weist auf entstandene „Schleichwege“ zur Umfahrung der Baustelle hin, die ggf. nicht im Sinne des Erfinders sind. Die Verwaltung greift den Hinweis auf und wird erforderlichenfalls entsprechende Maßnahmen treffen.

7. Aktualisierung der Kostensatzung der Gemeinde Haimhausen

Sachverhalt:

Die Kostensatzung aus dem Jahre 2008 sollte auf einen neueren Stand gebracht werden. In der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt befindet sich der Entwurf der Satzung und vor allem der zugehörigen Anlage, die dem Kommunalen Kostenverzeichnis (KommKVz) entspricht. Ein paar Sachverhalte haben sich geändert bzw. sind entfallen, dafür kamen wenige neue Punkte dazu. In einem Fall wurde die Kosten landesweit auf einen adäquaten Stand gebracht, dieser Punkt wird nun auch für Haimhausen angepasst. Die Veränderungen sind farblich markiert, um besser nachvollzogen werden zu können. Der Gemeinderat wird um Zustimmung gebeten – vgl. Beschlussvorschlag.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat stimmt den Anpassungen zu und erlässt die aktualisierte Kostensatzung samt Anlage für die Gemeinde Haimhausen mit Wirkung vom 20.09.2024.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

8. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates

Sachverhalt:

Die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung (25.07.2024) gefassten Beschlüsse betrafen vertragliche Angelegenheiten. Die Gründe für die Geheimhaltung entfallen daher nicht.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat stellt fest, dass derzeit keine nichtöffentlichen Beschlüsse zu veröffentlichen sind.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (angenommen)

9. Bericht des Bürgermeisters

9.1 Gemeindliche/r Delegierte/r für die Neuwahl des Landkreis-Seniorenbeirats

Sachverhalt:

Anlässlich der Neuwahl des Landkreis-Seniorenbeirats (LKSB) im Januar 2025 besteht die Möglichkeit für die Gemeinde Haimhausen, eine/n gemeindlichen Delegierte/n für die turnusgemäße Neuwahl nach § 2 Abs. 2 c) der Satzung über die Seniorenvertretung für den Landkreis Dachau, zuletzt geändert am 11. Dezember 2020, zu benennen.

Der Landkreissenorenbeirat kümmert sich um Themen der älteren Generation im Landkreis, z. B.

- Vertretung der Interessen älterer Menschen
- Stärkung der gesellschaftlichen Teilhabe älterer Menschen
- Verbesserung der Lebensqualität im Alter
- Fachliche Unterstützung und Beratung von Politik und Verwaltung in der Seniorenpolitik
- Ansprechpartner für Seniorenbeauftragte in den Gemeinden
- Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung für seniorenspezifische Themen

Die/der Delegierte muss das sechzigste Lebensjahr vollendet haben und den Wohnsitz in Haimhausen haben – sie/er muss nicht zwingend Seniorenbeauftragte/r der Gemeinde oder gar GR-Mitglied sein.

Auf wen sollte die Gemeinde aus Sicht des Gremiums zugehen, wen könnte man dafür gewinnen?

Diskussionsverlauf:

Die Fraktionen werden gebeten, Vorschläge bis Ende nächster Woche an die Geschäftsleitung zu senden.

10. Wünsche und Anregungen

10.1 Bushaltestellen Amperpettenbach, Westerndorf, Oberndorf

Diskussionsverlauf:

GRM Jänicke-Spicker beanstandet die nach wie vor unbefriedigende Situation für die Schulkinder, untermauert dies mit Fotos und weist auf die potenziell gefährliche und für schutzlose Kinder aus seiner Sicht nicht tragbare Wartesituation hin.

Auf den Hinweis seitens Verwaltung, dass für ein Bushäuschen (Amperpettenbach) bei der Regierung von Oberbayern ein Förderantrag gestellt wurde und nach Bewilligung mit dem Bau der Bodenplatte begonnen werden kann, wird durch mehrere GRM um einen möglichst vorgezogenen Maßnahmenbeginn gebeten, um nicht zu sehr in die nahende Dunkelperiode (Herbst/Winter) zu gelangen.

Ob und inwieweit auch für Oberndorf und Westerndorf entsprechende Anträge gestellt werden/wurden, konnte ad hoc nicht beantwortet werden, wird entspr. nachgereicht.