

Gemeinde Haimhausen

Haimhausen, 25.09.2024

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

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 17.09.2024 um 19:45 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:45 Uhr Ende: 20:02 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 23.07.2024, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Simon Käser  
Michael Kuffner (Vertreter für Ergun Dost)  
Ludwig Meier  
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Ergun Dost

Verwaltung: Christian Flory

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Scheib Heinrich

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
17.09.2024**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

---

**1. Bauangelegenheiten**

**1.1 Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei/Café und Gestaltung der Außenanlage auf dem Grundstück FINrn. 196, 197, 200, 1022 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei /Café und Gestaltung der Außenanlagen auf dem Grundstück FINrn. 196, 197, 200 und 1022 der Gemarkung Haimhausen vor.

Das Bauvorhaben ist erdgeschossig mit Flachdach geplant. Es soll eine Länge von 58,835 m und eine Breite von 35,29 m erhalten. Die Wandhöhe ist mit 6,54 m angegeben.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel am Kramer Kreuz“.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem B-Plan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB).

Das Vorhaben entspricht dem B-Plan und die Erschließung ist gesichert.

Grundsätzlich ist die Errichtung daher genehmigungsfrei gestellt (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung – BayBO). Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau i.S. des Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 BayBO und ist daher Baugenehmigungspflichtig nach Art. 60 BayBO (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Die erforderlichen Stell- und Abstellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei/Café und Gestaltung der Außenanlage auf dem Grundstück FINrn. 196,197,200 und1022 sein Einvernehmen.

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

Durch den Neubau des Einfamilienhauses mit Garage wird neuer Wohnraum geschaffen. Das Vorhaben bewegen sich in einem Rahmen, so dass das Bauvorhaben, würde es nach § 34 BauGB beurteilt, nicht als Fremdkörper wirkt. Eine negative Beeinflussung, insbesondere gesunder Wohnverhältnisse (Belichtung/Belüftung) ist nicht erkennbar. Auch entsteht kein Interessenskonflikt, der durch eine Änderung des B-Plans vermieden werden könnte.

Eine Verletzung nachbarlicher Interessen, die sich aus den Festsetzungen des B-Plans ergeben würden, sind durch das Bauvorhaben nicht erkennbar. Insbesondere bleibt der festgesetzte Gebietscharakter (Allgemeines Wohngebiet (Festsetzung C)1. B-Plan)) erhalten.

Eine negative Beeinflussung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

#### *1. Überschreiten der Baugrenze Festsetzung A 3.2 i.V.m. Plandarstellung:*

##### **Begründung:**

Die Gemeinde Haimhausen ist seit Herbst 2022 von der Bay. Staatsregierung zu einem Gebiet mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ bestimmt worden. Ziel ist u.a. eine Nachverdichtung in bebauten Bereichen. Die Befreiung ist nach unserer Auffassung städtebaulich vertretbar und mit des nachbarlichen Belangen vereinbar.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Unter der Festsetzung A 3.2 i.V.m. Plandarstellung hat der B-Plan für seinen Geltungsbereich Baugrenzen (Bauräume) festgesetzt. Für das Vorhabengrundstück ist im B-Plan kein Bauraum festgesetzt. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung berührt.

Der Befreiung vom festgesetzten Bauraum kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

#### *2. Garagenstandort Festsetzung A 4.1 i.V.m. Plandarstellung:*

##### **Begründung:**

Nach den Festsetzungen Ziffer 6.6.1 muss mindestens ein Garagenstellplatz nachgewiesen werden.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Unter der Festsetzung A 4.1 i.V.m. Plandarstellung hat der B-Plan für seinen Geltungsbereich Flächen für Garagen festgesetzt. Für das Vorhabengrundstück ist im B-Plan keine entsprechende Fläche festgesetzt. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung berührt.

Der Befreiung von den festgesetzten Fläche für Garagen kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden zumal unter Festsetzung B) 2. i.V.m. C. 6.6.1 der 4.

Änderung mindestens ein Gargenstellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohlbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordert oder

**Begründung der Verwaltung:**

Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der Grundstückslage kann die Zufahrt auf das Vorhabengrundstück und somit zur geplanten Garage nur über die Prof.-Schinnerer-Straße erfolgen. Im Südwesten des Grundstücks befindet sich die Fl.Nr. 175/7 für das ein Geh- und Fahrrecht zur Fl.Nr. 175/146 besteht. Die Garage kann daher dort nicht errichtet werden. Als Standort für die Garage verbleibt nur der östliche Teil des Vorhabengrundstück zur Fl.Nr. 175/148. Somit muss auch die Zufahrt zur Garage dort erfolgen. Eine Zufahrt ist im B-Plan nicht festgesetzt. Daher ist auch keine Befreiung erforderlich.

Der Garagenzufahrt im Südosten des Grundstücks kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Die Erschließung des Vorhabengrundstück ist gesichert.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung für folgende Abweichungen vom Bebauungsplan „Deutsches Heim“ 4. Änderung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Aussicht:

- Festsetzung A 3.2 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung des Wohnhauses außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.
- Festsetzung A 4.1 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung einer Garage außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen.

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

**Beschluss Nr. 2:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stellt sein Einvernehmen für folgende Abweichungen vom Bebauungsplan „Deutsches Heim“ 4. Änderung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Aussicht:

- Festsetzung B) 2. i.V.m. C. 6.2.1 der 4. Änderung:  
WH 3,80 m statt 3,6 m bei Einhaltung einer DN von 36°.
- Festsetzung B) 2. i.V.m. Plandarstellung und C.6.3.1 der 4. Änderung:  
DN 45° statt 36° bei Einhaltung einer WH von 3,60 m.

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

- e) Die Halle steht im räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs.
- f) Greift hier nicht. Es handelt sich um keine Änderung zu Wohnzwecken.
- g) Die Verpflichtungserklärung, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorgenommen wird, es sei denn die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich liegt den Antragsunterlagen bei.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in eine gewerbliche Lager- und Unterstellhalle auf dem Grundstück FINr. 745 der Gemarkung Haimhausen zu.

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

#### **1.4 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 174/13 der Gemarkung Haimhausen**

##### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 174/13 der Gemarkung Haimhausen (Professor-Schinnerer-Straße 8, 85778 Haimhausen) vor.

Das Wohnhaus soll als Erdgeschoss mit Obergeschoss und Dach (II+D) in einer Größe 13,24 m x 9,24 m errichtet werden. Das Wohnhaus soll ein Satteldach (SD) mit einer Neigung (DN) von 25° und eine Wandhöhe (WH) von 5,80 m erhalten. Die Garage soll als Grenzgarage mit den Maßen 6,99 m x 4,365 m errichtet werden. Ein zweiter Stellplatz ist an der Nordseite des Wohngebäudes geplant.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Professor-Schinnerer-Straße Süd“ (B-Plan) und dort in der Fläche WA 1 (Festsetzung B)2. i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone).

Vor Einreichung eines Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen (Art. 71 Bayerische Bauordnung – BayBO). Der Vorbescheid hat während seiner Geltungsdauer, im Rahmen der gestellten Fragen, Bindungswirkung.  
Im Vorbescheid sollen folgende Frage geklärt werden.

nicht erkennbar. Auch entsteht kein Interessenskonflikt, der durch eine Änderung des B-Plans vermieden werden könnte.

Eine Verletzung nachbarlicher Interessen, die sich aus den Festsetzungen des B-Plans ergeben würden, sind durch die Schaffung des Wohnhauses mit Garage und Stellplatz nicht erkennbar. Insbesondere bleibt der festgesetzte Gebietscharakter (Allgemeines Wohngebiet (Festsetzung B)3.1) erhalten.

Eine negative Beeinflussung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

*1. Überschreiten der Baugrenze durch das Wohnhaus Festsetzung B)5.1 i.V.m.*

*Plandarstellung:*

Unter der Festsetzung B)5.1 i.V.m. Plandarstellung ist für das Vorhabengrundstück ein Bauraum festgesetzt. Das geplante Wohnhaus soll außerhalb des festgesetzten Bauraums errichtet werden. Es nimmt die fiktiven Baulinien der bereits bestehenden Gebäude, deren Maße und Geschossigkeit auf.

Die Zustimmung zur Errichtung des Wohnhauses außerhalb des festgesetzten Bauraums kann in Aussicht gestellt werden.

*2. Überschreiten der Baugrenze durch den offenen Stellplatz (Festsetzung B)5.1 i.V.m. Plandarstellung):*

Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück keine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese sind daher grundsätzlich nur im festgesetzten Bauraum zulässig. Allerdings können bauliche Anlagen die nach der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind (hierzu zählen Kfz-Stellplätze), außerhalb des festgesetzten Bauraum zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung von 1990 - BauNVO 1990). Des Weiteren sind für jede Wohneinheit im B-Plan (Festsetzung B)7.1) zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz wird in der geplanten Garage nachgewiesen.

Die Zustimmung zur Errichtung des KFZ-Stellplatzes außerhalb des festgesetzten Bauraums kann in Aussicht gestellt werden.

*3. Errichtung der Garage außerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen (Festsetzung B)7.2 i.V.m. Plandarstellung):*

Unter der Festsetzung B)7.2 i.V.m. Plandarstellung ist für das Vorhabengrundstück kein Bauraum für Garagen festgesetzt. Die geplante Garage nimmt die fiktive Baulinie der bereits bestehenden Garagen und deren Grundfläche auf. Des Weiteren sind für jede Wohneinheit im B-Plan (Festsetzung B)7.1) zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz wird durch einen offenen Stellplatz nachgewiesen.

Die Zustimmung zur Errichtung der Garage außerhalb des festgesetzten Bauraum für Garagen kann in Aussicht gestellt werden.

*4. Überschreitung der Grundfläche (Festsetzung B)4.1 i.V.m. Plandarstellung):*

Unter der Festsetzung B)4.1 i.V.m. Plandarstellung ist für das Vorhabengrundstück eine Grundfläche (GR) von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist die max. GR für das Hauptgebäude innerhalb des Bauraums. Da das geplante Wohnhaus gesamt



- Festsetzung B)5.1 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreiten der Baugrenze durch das Wohnhaus
- Festsetzung B)5.1 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreiten der Baugrenze durch den offenen Stellplatz
- Festsetzung B)7.2 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung der Garage außerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen
- Festsetzung B)4.1 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Grundfläche

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

**Beschluss Nr. 3:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss sieht für folgende Anträge keinen Befreiungstatbestand vom Bebauungsplan „Professor-Schinnerer-Straße Süd“ zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz:

- Festsetzung B)3.1 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Art der Nutzung
- Festsetzung B)4.2.2 i.V.m Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Wandhöhe
- Festsetzung B)5.7:  
Abstandsflächen des Gebäudebestands auf dem Nachbargrundstück

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

## **2. Kläranlage / Erneuerung Rührwerk Schlammstapelbehälter**

**Sachverhalt:**

Die Pumpe des Rührwerks des einen Klärschlammstapelbehälters hat keine Leistung mehr, der Klärschlamm kann dadurch nicht mehr gerührt werden und verfestigt sich. Es entstehen Mehrkosten bei der Klärschlammabholung, da die erneute Verflüssigung des Schlammes durch eine externe Firma erbracht werden muss (je Einsatz ca. 1.000€ Netto, 3-4 Einsätze im Jahr).

Eine Instandsetzung der Pumpe ist nicht mehr möglich, da weder Typenschilder der Anlage vorhanden sind noch eine genauere Leistungsbeschreibung des Typs. Bisher angefragte Lieferanten würden die Pumpe erst demontieren müssen um ein mögliches Ersatzteil zu beschaffen bzw. anzufertigen, dies würde allerdings Mehrkosten verursachen die im Gegensatz zu einer Ersatzpumpe unwirtschaftlich

- 19.426,10 € brutto (Angebot vom 08.07.2024 über Brandmeldeanlage der zentralen Komponenten, Feuerwehrperipherie, Meldeperipherie und Inbetriebnahme, Aufschaltung Brandmeldeanlage)
- 7.012,41 € brutto (Angebot vom 03.09.2024 über Arbeitsaufwendungen + Material, Leitungsverlegung zum Umbau bzw. Erweiterung der Brandmeldeanlage)

Künftig soll die Brandmeldeanlage an die integrierte Leitstelle der Feuerwehr (ILS) aufgeschaltet werden. Daher stellt dies künftig nur eine Erweiterung des Bestandes dar (keine Neuanlage).

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Angebot zur Aufschaltung sowie dem Angebot über die Leistungsverlegung zum Umbau der Brandmeldeanlage als Erweiterung im gemeindlichen Kinderhaus zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Angebote zu bestätigen und die Aufschaltung der Brandmeldeanlage ausführen zu lassen.

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

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

##### **Sachverhalt:**

Aus den letzten Sitzungen gab es nichts zu veröffentlichen.

#### **5. Bericht des Bürgermeisters**

##### **5.1 Abgestorbene Eschen am Amperdamm/Hirschgang**

##### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des BPU vom 18.06.2024 (TOP 6.2) wurde vom Gremium der Verwaltung mitgeteilt, dass entlang des Amperdamms und des Altwassers abgestorbene Eschen stehen und von diesen abgestorbenen Äste herunterfallen. Der Vorgang wurde durch die Verwaltung zuständigkeitshalber an das Wasserwirtschaftsamt München (WWA-München) abgegeben. Das WWA-München hat inzwischen die zeitnahe Entfernung der abgestorbenen Äste zugesagt.