

## Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 14.01.2025 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:41 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 10.12.2024, 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  
Christina Meckel (Vertreter für Wilhelm Welshofer)  
Sonja Rummel (Vertreter für Ergun Dost)  
Prof. Dr. Christian Stangl (Vertreter für Ludwig Meier)

Entschuldigt: Ergun Dost  
Ludwig Meier  
Wilhelm Welshofer

Verwaltung: Heinrich Scheib

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Heinrich Scheib

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

### Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 963/30 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.2 Bauvoranfrage zur Umnutzung eines als Stall- und Tennengebäudes genehmigtes Nebengebäude in ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 20/1 der Gemarkung Amperpettenbach**
- 2. Baumfällmaßnahmen und Baumpflegemaßnahmen auf dem Gelände "Alte Schloßbrauerei Haimhausen"**
- 3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses**
- 4. Bericht des Bürgermeisters**
- 5. Wünsche und Anregungen**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
14.01.2025**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 3

Nicht entschuldigt: 0

## 1. Bauangelegenheiten

### 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 963/30 der Gemarkung Haimhausen

#### Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 963/30 der Gemarkung Haimhausen (Am Schulacker 17, 85778 Haimhausen) vor.

Die Doppelhaushälfte soll an die bereits bestehende Haushälfte profilgleich als Erdgeschoss und Dach (ID) in einer Größe von 8,00 m x 10,033 m angebaut werden. Es soll ein Satteldach (SD) mit einer Neigung (DN) von 48° und eine Wandhöhe (WH) von 3,60 m erhalten. Das Carport (6,00 m x 5,70 m), in dem die beiden erforderliche KFZ-Stellplätze untergebracht werden, erhält ein SD mit einer DN von 48° und eine WH von 2,90 m.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tegelfeld-West“ 4. Änderung (B-Plan).

Ein Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans ist zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB).

Von den Festsetzungen des B-Plans 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
2. Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. Die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem Bauantrag werden folgenden Befreiungen vom B-Plan beantragt:

1. Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) Festsetzung 4.3.1.1 i.V.m. Plandarstellung:

#### Begründung:

Durch den vorgeschriebenen deckungsgleichen Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte (Haus Nr. 15) und dessen Länge von 1,033 m (anstelle 10,00 m) und den vorgegebenen Baugrenzen für das Haus und die Garage/Carport ergibt sich

eine geringfügige Überschreitung von 0,26 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> auf 80,26 m<sup>2</sup>.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der B-Plan setzt unter der Festsetzung 4.3.1.1 i.V.m. der Plandarstellung für das Vorhabengrundstück, bei einer Bauweise ID, eine max. GR von 80 m<sup>2</sup> fest. Um die Festgesetzte GR einzuhalten müsste die geplante Doppelhaushälfte in der Breite, in der Begründung als Länge aufgeführt, von der bestehenden Doppelhaushälfte zurückspringen oder es würde zwischen dem geplanten Carport und der geplanten Doppelhaushälfte ein Spalt entstehen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der GR um 0,26 m<sup>2</sup> vorzuziehen. Durch die Befreiung sind die in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Gründe nicht negativ betroffen.

Der Befreiung vom der festgesetzten GR kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreiten der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens des Hauptgebäudes Festsetzung 4.3.7:

Begründung:

Aufgrund der leichten Hanglage des Grundstücks und des deckungsgleichen Anbaus an die bestehende Doppelhaushälfte (Haus Nr. 15) sowie die Vorschrift 4.3.4 zur Wandhöhe von max. 3,60 m ab Oberkante Fertigfußboden können die 30 cm nicht eingehalten werden. Hier sind 93 cm, also 63 cm Überschreitung der Höhe des Bezugspunk notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der B-Plan setzt unter der Festsetzung 4.3.7 die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens des Hauptgebäudes auf max. 30 cm über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehweg-/Straßenanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße, in der Gebäudemitte fest. Zugleich ist unter der Festsetzung 4.5.4 festgesetzt, dass zusammengebaute Hauptgebäude gleiche Dachneigung sowie gleiche Trauf- und Firsthöhe erhalten müssen. Des Weiteren ist bei einer Bauweise ID eine Wandhöhe von 3,60 m festgesetzt (Festsetzung 4.3.4). Auf Grund der Hanglage des Vorhabengrundstück kann die Festsetzung 4.3.7 nur bei Überschreitung der WH oder unter Verzicht des profilgleichen Anbaus eingehalten werden. Die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten grundstücksbezogenen Härte führen, da das Grundstück ohne Befreiung nicht bebaubar wäre (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Aus städtebaulicher Sicht ist die Befreiung von der Festsetzung 4.3.7 zu bevorzugen. Die in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Gründe sind nicht negativ betroffen.

Der Befreiung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußboden des Hauptgebäudes kann das Einvernehmen erteilt werden.

Die Erschließung der Vorhabengrundstück ist gesichert.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück FINr. 963/30 der Gemarkung Haimhausen (Am Schulacker 17, 85778 Haimhausen) sowie den

nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Tegelfeld-West“ 4. Änderung sein Einvernehmen.

- Festsetzung 4.3.1.1 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Grundfläche um 0,26 m<sup>2</sup> auf 80,26 m<sup>2</sup>.
- Festsetzung 4.3.7:  
Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußboden des Hauptgebäudes auf 93 cm über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehweg-/Straßenanschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße in der Gebäudemitte.

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

## **1.2 Bauvoranfrage zur Umnutzung eines als Stall- und Tennengebäudes genehmigtes Nebengebäude in ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 20/1 der Gemarkung Amperpettenbach**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Umnutzung eines als Stall- und Tennengebäudes genehmigtes Nebengebäude in ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 20/1 der Gemarkung Amperpettenbach (Alte Kreisstraße 26, 85778 Haimhausen) vor.

Das Gebäude wurde mit Bescheid vom 21.06.1965 baurechtlich als Stallgebäude genehmigt. Bei der Nutzungsänderung in ein Einfamilienhaus soll die Außenhülle sowie der landwirtschaftliche Charakter des Gebäudes so weit wie möglich erhalten bleiben.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Amperpettenbach“ (B-Plan).

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.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet keine konkreten Fragen, daher ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens Gegenstand der Bauvoranfrage. Bei Inkrafttreten des B-Plans am 28.08.1995 war das Gebäude bereits baurechtlich genehmigt und errichtet. Es ist im B-Plan als Wirtschafts- und Nebengebäude aufgeführt (III Planzeichenerklärung und Hinweise 3. i.V.m. Plandarstellung). Das Gebäude genießt, soweit an der Kubatur keine Änderungen vorgenommen werden, Bestandsschutz. Es ist daher nur noch zu entscheiden, ob die zukünftige Art der Nutzung, die Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der PKW-Stellplätze den Festsetzungen des B-Plans entsprechen.

Gemäß der Festsetzung 2.2 i.V.m. Nutzungsschablone und Plandarstellung befindet sich das Gebäude im Bereich MD1.

