

# Bekanntmachung

und

Tagesordnung zur Sitzung des Gemeinderates Haiming  
am Donnerstag, dem 22. April 2021, um **19:00 Uhr**

im **Saal Unterer Wirt** in Haiming

## Tagesordnung

I. Öffentliche Sitzung:

**TOP 1: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung,**

**TOP 2: Berichte**

**TOP 2.1: Bericht des Bürgermeisters**

**TOP 2.2: Bericht aus dem KommU**

**TOP 3: Protokollnachlese und Genehmigung der Niederschrift vom 25.03.2021**

**TOP 4: Bauangelegenheiten**

**TOP 4.1: Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 2147 Gemarkung Piesing, Holzhausen 16**

### Sachverhalt:

Die Antragsteller haben ein bestehendes Gebäude entfernt und wollen nun südlich davon ein Einfamilienhaus errichten.

### Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen: Es ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Planung erfüllt diese Kriterien, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

**TOP 4.2: Anbau an das bestehende Wohnhaus und Erhöhung des Daches, Abriss des bestehenden Anbaus auf Fl.Nr. 5/0 Gemarkung Haiming, Hauptstraße 14**

### Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte den nördlichen, erdgeschossigen Anbau (ca. 10m x 6,50m) am bestehenden Wohnhaus beseitigen, um einen neuen Anbau zu errichten. Dieser soll das Gebäude in voller Breite und Höhe um 7 m verlängern. Es entsteht dann eine zusätzliche Wohneinheit (insg. 2 WE). Die neue traufseitige Wandhöhe ist mit 6,60 m geringfügig höher als die des Nachbargebäudes (Edeka, Hauptstraße 16, Höhe traufseitig: 6,45m).

Die Dachneigung von 23 ° bleibt unverändert.

### Rechtliche Würdigung:

Es handelt sich um das Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1 „Haiming Mitte“. Die Festsetzungen der Baugrenzen können geringfügig nicht eingehalten werden, daher bedarf es einer Befreiung.

Diese kann nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hier handelt es sich um eine Änderung am Gebäude, welche von öffentlichen Flächen nicht einsehbar ist und so keine Grundzüge der Planung tangiert sind.

Die Nachbarunterschriften liegen vor; sowie eine Abstandsflächenübernahme im Bereich der südlichen Zufahrt. Diese wird allerdings überflüssig werden, da der Grenzverlauf im Anschluss hinsichtlich der Abstandsflächen korrigiert wird.

### **TOP 4.3: Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 786/0 Gemarkung Haiming, Schwaig 1**

#### **Sachverhalt**

Der Antragsteller möchte das gesamte sogenannte Wohnstallhaus des Anwesens Schwaig 1 (ursprüngliches Wohnhaus des Vierseithofes) zu Wohnzwecken nutzen und umbauen.

Ein Teil des Gebäudes wurde bereits umgebaut.

#### **Rechtliche Würdigung:**

Im Zuge der Genehmigung für den damaligen Neubau Schwaig 2 erhielt der Eigentümer eine Auflage des Landratsamtes, das Gebäude Schwaig 1 zukünftig nicht mehr als Wohngebäude zu nutzen. Das Gebäude wurde als Baudenkmal in die Denkmalliste aufgenommen. In der Zwischenzeit erfolgten nicht genehmigte Umbaumaßnahmen, welche letztlich zur Folge hatten, dass das Gebäude wieder aus dieser Liste gestrichen wurde.

Es handelt sich jetzt um ein Gebäude im Außenbereich, welches nach § 35 BauGB beurteilt wird.

Nun soll im Zuge der Bauvoranfrage geklärt werden, ob eine Aufhebung des damaligen Bescheides möglich ist und so das Gebäude wieder umgenutzt und somit als Wohngebäude genehmigt werden kann.

### **TOP 5: Jahresrechnung 2020**

#### **TOP 5.1: Ergebnis der örtlichen Rechnungsprüfung**

Die Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses fand am 31.03.2021 statt. GR Lautenschlager trägt den Rechnungsprüfungsbericht für das Jahr 2020 vor. Es wurden alle erforderlichen Prüfungsunterlagen vorgelegt. Die Prüfung erfolgte stichprobenweise. Es kann eine einwandfreie Kassenführung bestätigt werden. Ein großer Teil des Prüfungsprogramms wurde laut Leitfaden abgearbeitet.

#### **Allgemeines:**

Der Sollüberschuss belief sich auf 9.054.363,65 € und wurde der Allgemeinen Rücklage zugeführt. Die Rücklagen beliefen sich zum Jahresende 2019 auf 12.144.934,21 €. Der Schuldenstand verminderte sich auf 0 €. Die Gemeinde ist schuldenfrei.

#### **Prüfungsschwerpunkte:**

Der RPA hat von 15:00 bis 18:30 Uhr geprüft. Das Prüfungsprogramm richtet sich nach dem Leitfaden für die örtliche Rechnungsprüfung. Die Fragestellungen sind dem Prüfungsbericht zu entnehmen. Das Rechnungslegungswerk ist geordnet. Die Empfehlungen der Vorjahre sind aufgegriffen worden.

#### **Prüfungsbeanstandungen:**

#### **Prüfungsempfehlungen:**

#### **Prüfungsfeststellung:**

Die Prüfungsunterlagen können von den Gemeinderatsmitgliedern eingesehen werden.

GR Lautenschlager gibt einen zusammenfassenden Prüfungsbericht ab. Fragen werden überwiegend schon vorweg an die Verwaltung gerichtet. Diese beantwortet die Fragen dann in der Rechnungsprüfungsausschuss-Sitzung.

Herr Lautenschlager umreißt die einzelnen Prüfungspunkte der letzten Prüfung. Auch Schnittstellen zum KommU werden betrachtet, ebenso Auftragsvergaben an Mitglieder des Gemeinderats.

#### **TOP 5.2: Genehmigung der Haushaltsüberschreitungen**

Kämmerer Straubinger erläutert kurz die Hintergründe zu den Haushaltsüberschreitungen.

Die größeren Haushaltsüberschreitungen wurden im Rechenschaftsbericht erläutert. Die größten Positionen waren die Zuführungen zum Vermögenshaushalt und zur Allgemeinen Rücklage.

#### **TOP 5.3: Feststellung des Ergebnisses der Jahresrechnung**

Der Rechnungsprüfungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Feststellung der Jahresrechnung.

<b>Soll-Einnahmen Verwaltungshaushalt:</b>	<b>10.970.170,43 €</b>
<b>Soll-Einnahmen Vermögenshaushalt:</b>	<b>10.522.317,37 €</b>
<b>Summe:</b>	<b>21.492.487,80 €</b>

#### **TOP 5.4: Entlastung für die Jahresrechnung und den Jahresabschluss 2020**

#### **TOP 6: BRK-Kreisverband Altötting – Beratung und ggf. Beschlussfassung über eine Zuschussgewährung für Investitionen**

##### **Sachverhalt**

In der letzten Gemeinderatssitzung haben Herr Jung und Herr Fischer vom BRK die Investitionen im und am Seniorenhaus in Haiming präsentiert. Es handelt sich um eine Gesamtsumme von geschätzt 680.000 €.

Sehr positiv wird die Einrichtung eines beschützenden Bereichs für Demenzerkrankte gesehen. Die Kosten hierfür liegen bei 170.000 €. Auch in der Gartengestaltung mit Kosten von geschätzt 60.000 € liegt ein großer Investitionsblock, der auch mit der Errichtung der Tagespflegeeinrichtung zu tun hat.

Angesichts der wirtschaftlichen Schwierigkeiten aufgrund der Corona-Pandemie und des erheblichen Investitionsvolumens ist das BRK mit der Bitte um einen finanziellen Zuschuss an die Gemeinde herangetreten. Das BRK leistet in Haiming einen großen Dienst an den Senioren. Mit der Errichtung des beschützenden Bereichs wird in der Versorgung der Bevölkerung eine bedeutsame Lücke geschlossen.

##### **Rechtliche Würdigung**

Gemäß Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 57 Abs. 1 GO, Art. 73 AGSG ist den Gemeinden die öffentliche Gesundheitsfürsorge, wozu auch die Altenpflege gehört, als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises übertragen. Die Gemeinde Haiming erfüllt diese Aufgabe nicht selber durch eigene Einrichtungen und eigenes Personal, sondern bedient sich bei der Aufgabenerfüllung eines Dritten, dem BRK Kreisverband Altötting. Ein Zuschuss an den BRK Kreisverband ist also unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass dieser eine kommunale Aufgabe erfüllt.

Der Zuschussantrag ist im Haushalt nicht unmittelbar vorgesehen. Für die Errichtung der Tagespflegeeinrichtung, die im engeren Sinne auch zur Altenpflege gehört, wurden 2.000.000 € bereitgestellt und über Haushaltsausgabereste übertragen. Diese Summe wird die

Tagespflegeeinrichtung nicht kosten. Es werden Deckungsmittel übrigbleiben, welche für einen Zuschuss an das BRK herangezogen werden können. Dies wird im Nachtragshaushalt dargestellt. Die Schätzkosten liegen derzeit bei 1,5 bis 1,6 Mio. €, so dass voraussichtlich eine Größenordnung von 400.000 bis 500.000 € verfügbar bleibt.

## **TOP 7: Kindertagesstätte St. Stephanus in Niedergottsau – Beratung und Beschlussfassung zur Erweiterung mit einer Gartengruppe**

### **Sachverhalt**

Die Entwicklung des Bedarfs nach Plätzen in der Kindertagesstätte erfordert die Einrichtung einer vierten Gruppe im Kindergarten und damit eine bauliche Erweiterung. Die Bedarfsermittlung wurde in der Sitzung am 25.03.2021 beraten und beschlossen. Danach werden ab 01.09.2021 in der Krippe 18 Plätze (wie bisher) und im Kindergarten 105 Plätze (bisher 80), davon bis zu 12 Plätze für Kinder unter 3 Jahren anerkannt.

An den Gebäuden der derzeitigen Kinderkrippe und des Kindergartens kann aus Platzgründen keine sinnvolle bauliche Erweiterung stattfinden. Eine Aufstockung des Gebäudes ist keine Option, da dort viele Installationsleitungen verlaufen und die Statik des Gebäudes für ein weiteres Stockwerk nicht ausgelegt ist.

Zur Lösung des Platzproblems wurde mit Grundstücksnachbarn verhandelt und eine Variantenprüfung durchgeführt.

Als Konzept für die bauliche Erweiterung bevorzugt die Gemeinde eine flexible Lösung. Der voraussichtliche Bedarf für die nächsten fünf bis sieben Jahre ist entweder bekannt oder abschätzbar. Angesichts der demografischen Entwicklung ist es wahrscheinlich, dass der Bedarf danach wieder zurückgeht.

In Gesprächen mit Träger und Kindergartenleitung wurde für die notwendige räumliche Erweiterung auch eine Erweiterung des pädagogischen Konzeptes erarbeitet: Die zusätzliche Gruppe wird eine Natur- und Gartengruppe sein. Die Kinder dieser Gruppe werden sich vorrangig im Freien aufhalten und den neuen Gruppenraum für besondere Angebote und bei Schlechtwetter nutzen.

Aus diesen beiden Betrachtungen heraus wird ein geräumiges Gartenhaus in Holzbauweise als geeignete Lösung ins Auge gefasst. Die räumliche Gestaltung entspricht mit Gruppenraum, Intensivraum und sanitären Anlagen den Anforderungen einer KiTa-Gruppe, in der Holzbauweise und mit vorgelagerter Terrasse entspricht das Gebäude dem Nutzungskonzept einer Natur- und Gartengruppe.

Für die weitere Umsetzungsplanung wurde die Firma Kunstholzbau Schmid um einen Planvorschlag gebeten.

Die Firma Kunstholzbau Schmid vermietet und verkauft Holzhütten verschiedener Größen. Diese finden als Gebäude auf Zeit (baurechtlich: fliegende Bauten) Verwendung bei Volksfesten, Messen und mittlerweile auch für längere Zeit unter anderem als Kindertagesstättengebäude (z.B. in Töging, Garching, Bad Endorf). Ein solches Holzhaus hätte den Vorteil, dass es wieder abgebaut, verkauft oder anderweitig genutzt werden könnte, wenn der Bedarf an der Kindertagesstätte nicht mehr da wäre. Die Holzhäuser sind absolut standsicher und brandschutztechnisch einwandfrei.

Für die vertragliche und förderrechtliche Abwicklung kommt für die Gemeinde Haiming folgende Lösung in Frage:

Die Gemeinde Haiming klärt die Grundstücksfrage und schließt die dazu notwendigen Verträge.

Das KommU Haiming kauft das Holzhaus und vermietet es an die Gemeinde Haiming. Diese stellt es dem Kindergartenträger zur Verfügung.

Der Mietvertrag ist grundsätzlich zwendungsfähig und die Gemeinde Haiming erhält 30 % Förderung aus maximal 7,50 €/m<sup>2</sup> Monatskaltmiete = 2,25 € für eine Mietzeit von längstens 5 Jahren. Nach Ende des Mietvertrages ist die Gemeinde in der Entscheidung frei, wie Grundstück und das Holzhaus weiter genutzt werden.

Alternativ kann das Holzhaus auch unmittelbar von der Firma Schmid gemietet werden.

Eine Beschaffung über das KommU Haiming hätte den geringsten Zeitaufwand, da der Vergabeprozess einfacher ist.

Kindergartenleiterin Monika Gassner stellt dem Gemeinderat das pädagogische Konzept einer Natur- und Gartengruppe vor.

### **Rechtliche Würdigung**

Seit dem 01.08.2013 haben Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt einen Rechtsanspruch auf einen Platz in einer Kinderbetreuungseinrichtung (§ 24 Abs. 2 und 3 SGB VII). Nach Art. 5 Abs. 1 BayKiBiG soll die Gemeinde gewährleisten, dass notwendige Plätze in Kindertageseinrichtungen rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung der Plätze stellt eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dar (Art. 7, 57 GO).

Grundlage für die Notwendigkeit von Ausbaumaßnahmen ist die Bedarfsfeststellung nach Art. 7 BayKiBiG.

<b>TOP 8: Entwurf einer Einfriedungssatzung nach Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO – Beratung über einen Satzungserlass</b>
---

### **Sachverhalt:**

In letzter Zeit wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss ein Entwurf einer Einfriedungssatzung erarbeitet:

**Satzung der Gemeinde Haiming  
über Einfriedungen  
(Einfriedungssatzung)  
vom  
xx.xx.xxxx**

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Haiming folgende Satzung:

<b>Satzungstext</b>	<b>Begründung – Erläuterung - Beispiele</b>
<b>§ 1 Geltungsbereich</b>  Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Sie gilt nicht für lebende Hecken.	Sinn und Zweck der Satzung ist eine Regelung zur Gestaltung von Einfriedungen, dabei spielt es keine Rolle, ob solche Einfriedungen in Baugebieten, in bebauten Ortsteilen oder im Außenbereich errichtet werden. Vergl. aber § 3: Regelungen in Bebauungsplänen, Innenbereichs- und Außenbereichssatzungen gehen vor. Bereits bestehende Einfriedungen werden von dieser Satzung nicht betroffen. Aus der Satzung ergibt sich auch keine Verpflichtung, eine Einfriedung zu errichten.  <b>Lebende Hecke: definieren; Bildbeispiel</b>
<b>§ 2 Einfriedungen</b>	Einfriedungen von Grundstücken geben einem Straßenzug, einem Ort und auch dem Landschaftsbild eine besondere Prägung. Mit den Regelungen dieser Satzung zur Gestaltung von Einfriedungen und durch Ausschluss bestimmter Arten

	und Formen soll die orts- und landschaftsbezogene Gestaltung sichergestellt werden.
(1) Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Als geschlossene Einfriedungen gelten: Mauern, Holzwände, Gabionen und Einfriedungen, die mit Matten und Folien bespannt oder mit ähnlichem Material verkleidet werden.	Diese Regelung dient dem Ortsbild und der Dorfgestaltung dadurch, dass es gleichsam burgartige Umschließung von Grundstücken vermeidet, die schon vom Aussehen her den sozialen Charakter einer Wohnsiedlung aufheben oder stören. <b>Bildbeispiele</b> Natürliche, lebende Hecken, die auch naturnaher Lebensraum sind, werden von dieser Regelung nicht erfasst (vergl. § 1)) und können das Bedürfnis nach Abgrenzung auch erfüllen. <b>Bildbeispiele</b>
(2) Die Höhe aller Zaunarten ab Gelände beträgt max. 1,20 m. Entlang der Straße ist das Sichtfeld zu beachten.	Zäune – das sind Einfriedungen, die auf Grund ihrer Gestaltung nicht blickdicht sind – werden in der Höhe auf 1,20 Meter beschränkt. Für alle anderen Formen von Einfriedungen, soweit zulässig – vergl. Abs.1 und Abs. 4 – gilt die gesetzliche Höhe von 2,00 Metern (Art. 57 Abs. 1 Ziff. 7a BayBO)  <b>Zeichnerische Darstellung des Sichtfeldes</b>
(3) Zwischen Geländeoberfläche und Zaun sind mind. 10 cm Abstand zu halten; Streifenfundamente und Leistensteine dürfen die Geländeoberfläche nicht überragen.	Der Sinn dieser Regelung liegt darin, Kleintieren ein ungehindertes Bewegen zwischen den abgegrenzten Gärten oder zwischen Garten und freier Natur zu ermöglichen. Dies dient der Natürlichkeit und Lebendigkeit von eingezäunten Flächen. <b>Foto-Darstellung</b>
(4) Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt. An anderen Grundstücksgrenzen sind sie mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.	Damit soll, zumindest im Blickfeld des öffentlichen Bereichs, eine das Ortsbild negativ prägende Zaungestaltung vermieden werden. Dies ist leicht möglich, da es viele gute Gestaltungsformen für Zäune gibt: Bildbeispiele – positiv und negativ Dort, wo Maschendrahtzäune optisch nicht so in den Blick fallen ist ihre negative Wirkung durch Hinterpflanzung mit Gehölzen zu verringern. <b>Bildbeispiele</b> <b>Benennung von geeigneten Gehölzarten</b>
(5) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) haben einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies gilt nicht, wenn zwischen befestigter Straße und Grundstücksgrenze bereits ein Bankett von mehr als 0,50 m vorhanden ist.	Diese Regelung gibt dem öffentlichen Raum mehr „Luft“ und verbessert die ortsbildprägende Wirkung von Straßenzügen. Dies gilt besonders an engen Straßen und Wegen. <b>Skizze zur Erläuterung</b> <b>Bildbeispiele</b>
<b>§ 3 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften</b>  Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne und rechtskräftiger Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB, die von § 2 abweichende Regelungen enthalten, gehen dieser Satzung vor.	Daraus ergibt sich, dass das, was bisher bereits in Satzungen geregelt wurde, weiterhin Gültigkeit hat. Ebenso werden bereits bestehende Einfriedungen von dieser Satzung nicht betroffen (Bestandsschutz).
<b>§ 4 Abweichungen</b>  Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen gelten auch für die Regelungen in dieser Satzung.	Art. 63 Abs. 1 BayBO lässt Abweichungen von satzungsmäßigen Regelungen zu, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Satzungsregelung und unter Würdigung und Abwägung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Damit können bei begründetem Interesse auch Einfriedungen zugelassen werden, die nicht in allen

	Punkten der Regelung in § 2 entsprechen, aber aus sachlichen Gründen notwendig sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören oder nachteilig verändern.
<b>§ 5 Inkrafttreten</b> Die Satzung tritt am xx.xx.xxxx in Kraft.	

**Rechtliche Würdigung:**

In Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird die Gemeinde ermächtigt, eine örtliche Bauvorschrift zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu erlassen. Die Satzung hätte im gesamten Gemeindegebiet Gültigkeit, nur ein Bebauungsplan ginge dieser Norm als lex specialis vor.

Wird im Bebauungsplan nichts zu den Einfriedungen geregelt, könnte jedoch auf die Satzung Bezug genommen werden.

Die Satzung gilt nicht rückwirkend für den Bestand.

Die Abstimmung über den Erlass der Satzung ist für die nächste Gemeinderatssitzung geplant, wenn die durchgeschriebene Satzung vorliegt.

**TOP 9: Anfragen**

II. Nichtöffentliche Sitzung



\_\_\_\_\_  
**Wolfgang Beier**  
(1. Bürgermeister)

An die Amtstafel geheftet am: 14.04.2021  
Abgenommen am: 23.04.2021