GEMEINDE AMPFING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE **SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum:	Dienstag, 24.11.2020
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	16:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Ampfing

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

Grundner, Josef

Stellvertreter/in

Hell, Michael ab TOP Nr. 2.1 -öT-
Stöger, Rainer

ordentliches Mitglied

Gillhuber, Stefan
Himmelsbach, Rainer
Kohlschmid, Hans-Peter
Naglmeier, Thomas
Sickinger, Rudolf
Steinberger, Josef

Schriftführer

Wimmer, Hans

Verwaltung

Wilhelm, Alois

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Felbinger, Christian
Ott, Christian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Protokoll

2. Bauanträge / Bauanfragen

2.1 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 178/4 Gem. Salmanskirchen - Salmanskirchen 24 d - Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Doppelgarage
Vorlage: BVW/798/2020

2.2 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 434/4 Gem. Ampfing - Staudenweg 18 - Überdachung der bestehenden Terrasse
Vorlage: BVW/799/2020

2.3 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 1736/7 Gem. Ampfing - Neubau von zwei Doppelhäusern (DHH 1, DHH 2, DHH 3, DHH 4) mit Duplexparkern - Herzog-Friedrich-Str. 8 - 8 c
Vorlage: BVW/801/2020

3. Kreuzweg im Isental - Restaurierung der Stelen, Neugestaltung Stelenumfeld und Sanierung Weg
Vorlage: BVW/795/2020

4. Überquerungshilfen für Fußgänger an der Mühldorfer Straße - Bekanntgabe
Vorlage: BVW/789/2020

5. Verschiedenes

5.1 Adventszauber-Ersatzprogramm

5.2 Erschließungsstraße "Am Wuhr" - Beleuchtung

1. Bürgermeister Josef Grundner eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Protokoll

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 27. Oktober 2020 wurde den Ausschussmitgliedern bekannt gegeben. Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben.

Ohne Beschlussfassung.

2 Bauanträge / Bauanfragen

2.1 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 178/4 Gem. Salmanskirchen - Salmanskirchen 24 d - Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Doppelgarage

Sachverhalt
Der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 178/4, Gemarkung Salmanskirchen beantragt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Doppelgarage.

Rechtslage:
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Salmanskirchen 1“ (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und stimmt bzgl. des Baufensters nicht überein.

Laut Bauantrag soll der Wintergarten auf der bestehenden Garage entstehen und somit außerhalb des Baufensters für Wohnnutzung. Die Überschreitung beträgt ca. 28 qm.

Die Entscheidung bzgl. der beantragten Abweichung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Abweichung erscheint städtebaulich vertretbar, da sie die Grundzüge der Planung nicht verändert (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB). Ebenso werden die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt. Die Nachbarzustimmungen liegen vor.

Bzgl. der Grenzbebauung (Wohnnutzung) liegt ebenso die Abstandsflächen-übernahmeerklärung des Eigentümers von FlNr.178/1 vor.

Hinweise:
Das Dachabwasser wird an den Bestand angeschlossen.

Beschluss
1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Doppelgarage) auf FlNr. 178/4, Gemarkung Salmanskirchen wird erteilt.
2. Ebenso wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

2.2 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 434/4 Gem. Ampfing - Staudenweg 18 - Überdachung der bestehenden Terrasse

Sachverhalt
Der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 434/4, Gemarkung Ampfing beantragt die Baugenehmigung

zur Überdachung der bestehenden Terrasse – Staudenweg 18.

Rechtslage:
Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Wimpasinger Feld“ und stimmt bzgl. des Baufensters nicht überein. Laut Bauantrag soll die Terrasse überdacht werden. Die Baugrenzen werden um ca. 20 qm überschritten.

Die Entscheidung bzgl. der beantragten Abweichung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Abweichung erscheint städtebaulich vertretbar, da sie die Grundzüge der Planung nicht verändert (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB). Ebenso werden die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt. Die Nachbarzustimmungen liegen vor.

Hinweis:
Das Dachabwasser wird an den bestehenden Sickerschacht angeschlossen.

Beschluss
1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Überdachung der bestehenden Terrasse) auf FlNr. 434/4, Gemarkung Ampfing wird erteilt.
2. Ebenso wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

2.3 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 1736/7 Gem. Ampfing - Neubau von zwei Doppelhäusern (DHH 1, DHH 2, DHH 3, DHH 4) mit Duplexparkern - Herzog-Friedrich-Str. 8 - 8 c

Sachverhalt
Der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 1736/7, Gemarkung Ampfing, Anwesen Herzog-Friedrich-Str. 8, beantragt den Neubau von zwei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte 1 – 4) mit Duplexparkern (Duplexgaragen). In diesem Zuge soll das bestehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage abgerissen werden.

Rechtslage:
Laut Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Lage der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Übersicht:

Anwesen	**Wandhöhe**	**Firsthöhe**
Herzog-Friedrich-Str. 8 (bisher)	5,80 m	7,50 m
Herzog-Friedrich-Str. 8 – 8 c (neu)	**5,86 m**	**10,34 m**
Umgebungsbebauung		
Herzog-Friedrich-Str. 6	6,40 m	8,80 m
Herzog-Friedrich-Str. 4	6,30 m	8,80 m
Herzog-Friedrich-Str. 2	6,30 m	8,80 m
Herzog-Heinrich-Str. 7	6,50 m	8,90 m
Herzog-Heinrich-Str. 9	6,60 m	9,40 m
Herzog-Friedrich-Str. 12	3,20 m	5,00 m
Herzog-Friedrich-Str. 10	3,20 m	5,00 m

Stellungnahme:
Das geplante Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung unter der Vorgabe der Nachverdichtung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach der BauNVO werden nicht überschritten. Die Grundflächenzahl (GRZ) erreicht für das gesamte Grundstück 0,61, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,58.

Hinweise:

- Für jede Doppelhaushälfte ist jeweils eine Duplexgarage (2 Stellplätze) vorgesehen. Die Funktionsweise dieser Garagen ist aus dem Antrag nicht ersichtlich. Damit vollwertige Stellplätze nachgewiesen werden, müssen diese unabhängig voneinander benutzbar sein. Es ist zu gewährleisten, dass der obere und untere Stellplatz befahren werden kann, auch wenn der andere Stellplatz bereits belegt ist. Andernfalls ist die Situation mit einem Stellplatz im Stauraum vor Garagen vergleichbar, der nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht als Stellplatz gilt. Wenn Stellplätze nur eingeschränkt genutzt werden können, werden erfahrungsgemäß die Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße abgestellt, was schon vielerorts zu Problemen führt.

- Alle angrenzenden Nachbarn wurden beteiligt. Allerdings haben lediglich die Eigentümer der Grundstücke FlNr. 1736/11, 1736/8 (östliche Nachbarn an dem Zufahrtsweg) und der Eigentümer der FlNr. 1736/2 die Zustimmung erteilt. Alle anderen angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben aus unterschiedlichen Gründen (weiterer Baulärm, Verstoß gegen Abstandsflächen, Bebauung zu dicht und Befürchtung, dass die Duplexgaragen, wenn sie älter werden Lärm verursachen) nicht zugestimmt. Gemäß Darstellung im Bauantrag können die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

- Das Grundstück ist bereits an die öffentlichen Einrichtungen (Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung) angeschlossen. Durch den Neubau sind neue Anschlüsse vorgesehen. Die Änderungskosten gehen zu Lasten des Antragstellers und werden in einer Sondervereinbarung geregelt. Da das Grundstück geteilt werden soll, hat der Antragsteller die Wasser- und Abwasserleitung zu Gunsten der Gemeinde Ampfing per Dienstbarkeit zu sichern. Ebenso ist das Fahrtrecht per Dienstbarkeit zu sichern. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist die Dienstbarkeit der Gemeinde Ampfing vorzulegen.

- Das Dach- und Oberflächenwasser wird auf dem jeweiligen Grundstücksteil versickert.

Von Bürgermeister Josef Grundner wird noch auf die lange Zufahrt zur nördlichen Garage hingewiesen. Da diese an den Eingängen der Doppelhäuser vorbeiführt ist hier eine Gefährdung der Bewohner möglich. Baurechtlich kann dem allerdings nichts entgegengesetzt werden.

GRM Rainer Stöger findet die Nachverdichtung sinnvoll, da so Flächen gespart werden. Die lange Garagenzufahrt wird auch kritisch gesehen.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Neubau von zwei Doppelhäusern (DHH 1, DHH 2, DHH 3, DHH 4) mit Duplexparkern) auf FlNr. 1736/7, Gemarkung Ampfing, wird mit der Vorgabe erteilt, dass die Duplexgaragen so errichtet werden, dass jeweils beide Stellplätze (oben und unten) unabhängig voneinander befahren werden können (siehe Sachverhalt) und die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing nachgewiesen werden.
2. Sämtliche Änderungskosten bzgl. Wasser und Kanal gehen zu Lasten des Antragstellers. Dies ist in einer Sondervereinbarung zu regeln.
3. Vor Erteilung der Baugenehmigung hat der Antragsteller sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Zufahrt dinglich zu sichern. Die Dienstbarkeit ist der Gemeinde Ampfing vorzulegen.
4. Das gesamte Dach- und Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück zu versickern.

ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

3 Kreuzweg im Isental - Restaurierung der Stelen, Neugestaltung Stelenumfeld und Sanierung Weg

Sachverhalt

Im Jahre 2004 wurde der Kreuzweg am Palmberger Weg errichtet. Leider wurden vor einigen Jahren

wieder einige Stelen am Kreuzweg (nur auf Ampfinger Seite) mutwillig beschädigt. Bereits 2 Stelen mussten zwischenzeitlich aus Standsicherheitsgründen abgebaut werden (1 x Ampfing, 1 x Zangberg) und zwei weitere Stelen stehen unter Beobachtung. Das Problem ist, dass die Eichenpflöcke, auf denen die Fundamentsockel aufgebaut sind, verfault sind und dadurch die Schiefstellung entsteht.

Immer wieder gehen im Rathaus Mitteilungen und Schreiben ein, wann nun endlich der Kreuzweg wieder eine würdige Gestaltung bekommt. Da einige Stelen bereits mehrmals beschädigt wurden, ist die Instandsetzung auch etwas teurer.

Die Verwaltung hat nun eine Kostenschätzung für folgende Gewerke zusammengestellt:

Restaurierung Stelen - Steinmetz (Urheberrecht) – 2 Gewerke

Instandsetzung Stelen mit Imprägnierung
(inkl. Abtransport und Wiederaufbau)

Digitalisierung im 3D Scan-Verfahren für evtl.
Späterer Rekonstruktionen

Erstellung Fundamente: - 3 Gewerke

Ausbau und freilegen der alten Fundamente
Erstellung der Fundamente
Einbau der Spundwände
(11 von 14 Fundamente müssen erneuert werden)

Neugestaltung Stelenumfeld: - 1 Gewerk

Umpflanzung und Neugestaltung

Neugestaltung des Weges: - 1 Gewerk

Material
Arbeitszeit Bauhof 3 Mann 2-3 Tage

Die Gesamtinstandhaltungskosten belaufen sich auf **ca. 62.000,00 € (netto).** Es handelt sich um mehrere Gewerke, so dass die Zuständigkeit für die einzelnen Aufträge beim 1. Bürgermeister liegt.

In diesem Zusammenhang wurde auch überlegt, ob eine Solarbeleuchtung (mit Bewegungsmelder), welche den gesamten Weg ausleuchtet, installiert werden soll. Eine Beleuchtung könnte evtl. auch weitere Sachbeschädigungen an den Stelen verhindern. Die Kosten für 28 Solarleuchten mit Bewegungsmeldern belaufen sich auf ca. 64.000,00 € (netto).

Auf Anfrage bei der unteren Naturschutzbehörde bekamen wir die Auskunft, dass eine Beleuchtung im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig ist. Auch eine insektenfreundliche Farbtemperatur oder eine Dimmung ändert daran nichts. Eine Befreiung wird es hierzu wohl nicht geben, da neben dem Weg viele Hecken, Sträucher und Bäume einen Unterschlupf für viele Insekten und anderen Tierarten bieten. Ein Befreiungstatbestand müsste über ein Gutachten belegt werden.

Bürgermeister Josef Grundner verliest ein Schreiben von RA Heinz-Rudolf Huber (ehemaliger Sprecher des Kommunalen Kulturkreises und Initiator des Kreuzwegs)

Von GRM Hans-Peter Kohlschmid wird angemerkt, dass die ursprüngliche Fundamentierung wohl fehlerhaft ausgeführt wurde. Aber wegen der gemeindlichen Verkehrssicherungspflicht ist eine Reparatur unumgänglich.

Bauamtsleiter Alois Wilhelm teilt mit, dass die Eichenbohlen nicht vollständig von Wasser umgeben waren. Daher ist das Holz verfault.

Ampfing wirbt, nach Aussage von Bürgermeister Josef Grundner, mit dem Kreuzweg. Daher sollte dieser in seiner ursprünglichen Form wiederhergestellt werden. Eine Beleuchtung würde die Benutzung des Wegs auch in den Abendstunden attraktiver machen. Zudem hätte dies für Vandalen

eine abschreckende Wirkung. Aus Naturschutzgründen lässt sich dies leider nicht umsetzen.

Auf eine naturnahe Ausführung, so GRM Stefan Gillhuber, sollte, wie von RA Heinz-Rudolf Huber mitgeteilt, Wert gelegt werden.

Bürgermeister Josef Grundner merkt an, dass eine gewisse Pflege der Stelen unabdingbar ist. Auch der Weg wird nach der Sanierung zunächst nicht natürlich wirken.

Die Frage, ob die Stelen wirklich saniert werden sollen, wird von GRM Rainer Stöger aufgeworfen. Es könnte bei einigen Stelen nur ein Foto in Originalgröße angebracht werden und so eine Auseinandersetzung mit der Zerstörung der Stelen stattfinden (Zerstörung -> Vergebung).

Von GRM Michael Hell wird die Möglichkeit einer Videoüberwachung (Wildkamera) angesprochen. Eine Aufnahme müsste datenschutzrechtlich zulässig sein, wenn die Aufnahmen nach 16 Stunden wieder gelöscht werden.

Von der Verwaltung werden die datenschutzrechtlichen Anforderungen bzgl. der Videoüberwachung geprüft, so Bürgermeister Grundner.

GRM Rainer Himmelsbach spricht die Möglichkeit an, die Figuren mit einem Plexiglasquader zu schützen.

Beschluss

1. Der Kreuzweg entlang des Palmberger Weges soll in seiner Gesamtheit (Restaurierung der Stelen, Neugestaltung Stelenumfeld und Sanierung des Weges) wiederinstandgesetzt werden.
2. Von einer Beleuchtung wird Abstand genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Angebote einzuholen und die Aufträge zu erteilen.

ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

4 Überquerungshilfen für Fußgänger an der Mühldorfer Straße - Bekanntgabe

Sachverhalt

In der Bauausschusssitzung vom 22.09.2020 wurde die Verwaltung gebeten, mit der Polizei bei einer Verkehrsschau die Querungen an der Mühldorfer Straße auf Höhe Bushaltestelle und auf Höhe Jahnweg/Kinderkrippe bzgl. einer evtl. Fußgängergefährdung zu besichtigen.

Von der Polizei erhielten wir dazu folgende Stellungnahme:

- Zebrastreifen dürfen grundsätzlich erst dann angelegt werden, wenn mindestens 50 Personen je Stunde an gleicher Stelle die Fahrbahn queren. Dies ist hier nicht gegeben.
- Eine Mittelinsel als Überquerungshilfe auf Höhe der Bushaltestelle konnte beim kürzlich durchgeführten Neubau der MÜ38 aus Platzgründen nicht umgesetzt werden. Zudem ist der Straßenverlauf hier sehr übersichtlich. Die Situation wird daher als nicht besonders gefährlich eingestuft.
- Auch die Überquerung auf Höhe „Jahnweg/Kinderkrippe“ wird als nicht besonders gefährlich eingestuft. Schulkinder können an der „Manghofer-Ampel“ die Straße sicher queren. Kinder die eine Kindertagesstätte besuchen sind nicht alleine unterwegs.

Kenntnis genommen

5 Verschiedenes

5.1 Adventszauber-Ersatzprogramm

Bürgermeister Josef Grundner teilt mit, dass auch die angedachten Ersatzveranstaltungen für den

Adventszauber abgesagt werden mussten (Veranstaltung in der Schweppermannhalle, Konzert am Kirchenplatz).

Der große Adventskranz wird unter Beachtung der Kontaktbeschränkungen gebunden (3 Teams mit 2 Personen). Dies wird von GRM Ottilie Gantenhammer organisiert. Der Kranz wird anschließend von Pfarrer Florian Regner gesegnet.

5.2 Erschließungsstraße "Am Wuhr" - Beleuchtung

Die Beleuchtung der Erschließungsstraße „Am Wuhr“ wird von GRM Rudolf Sickinger gelobt. Sie ist ein wichtiger Beitrag zur Verkehrssicherheit auf diesem von vielen Schülern genutzten Weg.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 16:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner Erster Bürgermeister	Hans Wimmer Schriftführung