



GEMEINDE AMPFING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.10.2021  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 16:40 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Ampfing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Bürgermeister**

Grundner, Josef

### **Stellvertreter/in**

Steinböck, Dieter

Stöger, Rainer

nur Top 1 -öt-

### **ordentliches Mitglied**

Felbinger, Christian

Himmelsbach, Rainer

Kohlschmid, Hans-Peter

Naglmeier, Thomas

Ott, Christian

Sickinger, Rudolf

Steinberger, Josef

ab Top 2.1 -öt-

### **Schriftführer**

Wimmer, Hans

### **Verwaltung**

Wilhelm, Alois

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **ordentliches Mitglied**

Gillhuber, Stefan

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Protokoll
2. Bauanträge und Bauanfragen
- 2.1 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1124/4, Gemarkung Ampfing - Steinstraße 6 - Nutzungsänderung der Garage in Büro und Aufstockung der Garage für Wohnfläche  
Vorlage: BVW/998/2021
3. Rathaus - Einbau einer Aufzugsanlage  
Vorlage: HVW/001/2021
4. Verschiedenes
- 4.1 Vortrag "Regionale Klimamodelle"
- 4.2 Baugebiet "Schickinger Straße - Süd" - Abschaltung der Straßenbeleuchtung
- 4.3 Baumpflanztag am 13.11.2021
- 4.4 Kindergarten "Isenstrolche" - Fertigstellung

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 23.03.2021 wurde den Ausschussmitgliedern bekannt gegeben. Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben.

#### **Ohne Beschlussfassung:**

### **2 Bauanträge und Bauanfragen**

---

#### **2.1 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1124/4, Gemarkung Ampfing - Steinstraße 6 - Nutzungsänderung der Garage in Büro und Aufstockung der Garage für Wohnfläche**

---

#### **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1124/4, Gemarkung Ampfing beantragt die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Garage in ein Büro und Aufstockung der Garage für Wohnzwecke – Steinstraße 6 -.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 (Reines Wohngebiet) und stimmt bzgl. dem Baufenster für die Wohnnutzung der bestehenden Garage sowie der Garagen-Dachgestaltung mit diesem nicht überein.

Laut Bauantrag soll die bestehende Garage sowie die Aufstockung oberhalb der Garage für Wohnzwecke (Büro) umgenutzt werden. Dies betrifft eine Fläche von ca. 61 qm. Anstatt der zulässigen Traufhöhe von 2,50 m für Garagen soll hier eine Wandhöhe von 5,09 m entstehen. Weiter gibt es Abweichungen bei der Dachgestaltung, Ziegelfarbe anthrazit, anstatt rot, Abweichung von der Dachneigung auf 18 Grad anstatt 21 – 24 Grad und Firstdrehung des Anbaus um 90 Grad.

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 bis auf den südlichen Nachbarn (FINr. 1125/1 - unbebautes Grundstück) alle vor.

Aktuell wird das Dach- und Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, was durch die Umbauarbeiten geändert werden sollen.

Sollten Gehwegabsenkungen notwendig werden, sind diese vom Antragsteller zu tragen.

#### **Hinweis:**

- In der Vergangenheit hat der Antragsteller hier unerlaubt einen Malerbetrieb betrieben. Nachbarbeschwerden gingen hierzu bei der Gemeinde und im Landratsamt ein. Der Antragsteller hat darauf seinen Betrieb nach Mühldorf ausgesiedelt. Im Antrag wird nun dargelegt, dass die Garage teilweise als Büro umgenutzt wird. Da für das Büro eine Außentür vorgesehen ist, deutet dies auf eine gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr hin.
- Gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetrieb, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

### **Beschluss**

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Nutzungsänderung der Garage in Büro und Aufstockung der Garage für Wohnfläche) auf FINr. 1124/4, Gemarkung Ampfing wird nur mit der Maßgabe erteilt, dass das Büro nicht gewerblich genutzt wird.
2. Ebenso wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.
3. Das gesamte Dach- und Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück zu versickern.
4. Sämtliche Änderungskosten bzgl. Gehwegabsenkung gehen zu Lasten des Antragstellers.

**ungeändert beschlossen      Ja: 9    Nein: 0**

## **3      Rathaus - Einbau einer Aufzugsanlage**

### **Sachverhalt**

Das Rathaus ist für Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung, trotz des vorhandenen Treppenlifts, nicht gut zugänglich, zumal der Treppenlift lediglich vom Hochparterre in das 1. Obergeschoss des Rathauses führt. Von der Verwaltung wurde nun eine Lösung erarbeitet, um diese Situation zu verbessern. Durch den Anbau eines Lifts könnte das Hochparterre (Bürgerbüro, Bücherei), sowie die beiden Rathaus-Obergeschosse erschlossen werden.

Nach dem Vorschlag der Bauabteilung müsste dazu die vorhandene Rampe an der Nord-Ostseite des Gebäudes abgebrochen werden. An dieser Stelle wird der Aufzugsschacht errichtet. Mit zwei Mauerdurchbrüchen wird der Aufzug an das vorhandene Treppenhaus angebunden (siehe Entwurfsplanung).

Nach einer ersten Grobkostenschätzung ist mit Gesamtkosten von ca. 125.000 Euro (brutto) zu rechnen. In diesen Kosten ist ein Plattformlift enthalten, der in ähnlicher Form auch im Kindergarten „Isen-Strolche“ eingebaut wurde und für eine gelegentliche Nutzung vollkommen ausreichen dürfte. Die Planung kann voraussichtlich vollständig von unserer Bauabteilung erstellt werden.

### **Hinweis:**

Mit dieser Lösung ist noch keine vollständige Barrierefreiheit gegeben. Je nach körperlicher Beeinträchtigung wird für das Öffnen der Aufzugstür und der Türen im Treppenhaus eine Hilfsperson benötigt.

Bürgermeister Josef Grundner weist darauf hin, dass der sofortige Einbau einer Aufzugsanlage nicht mit einer späteren Sanierung des Rathauses kollidiert. Bei der Planung wird darauf geachtet, dass der Aufzug groß genug ist, um auch Kinderwagen transportieren zu können. Die Kosten für selbstöffnende Eingangs- und Treppenhaustüren wurden bisher noch nicht ermittelt. Auch Fragen bzgl. des Brandschutzes wurden noch nicht abgeklärt. Die Geschwindigkeit des Plattformlifts beträgt 15 cm/Sekunde, die eines „normalen“ Aufzugs liegt bei 63 cm/Sekunde. Sollte sich die Aufzugsanlage nicht umsetzen lassen, könnte alternativ eine behindertengerechte Rampe an der Ostseite des Rathauses installiert werden, um so die Bücherei und das Bürgerbüro barrierefrei zu erreichen.

Von GRM Christian Ott wird nachgefragt, wann die Maßnahme umgesetzt werden soll. Bürgermeister Josef Grundner teilt hierzu mit, dass ein Baubeginn im Frühjahr 2022 angestrebt wird.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsstelle: 0600.94000

Haushaltsjahr: 2022

Betrag: 122.570 €

## **Beschluss**

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Planung der Aufzugsanlage weiterzuführen.
2. Die Kosten für eine barrierefreie Lösung sind zu ermitteln und dem Gremium wieder vorzulegen.

**ungeändert beschlossen      Ja: 9    Nein: 0**

### **4      Verschiedenes**

#### **4.1      Vortrag "Regionale Klimamodelle"**

GRM Christian Ott bietet an, einen Vortrag zum Thema „Regionale Klimamodelle“ zu halten und die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Region darzulegen.

Bürgermeister Josef Grundner wird diesen Punkt bei passender Gelegenheit in die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung aufnehmen.

#### **4.2      Baugebiet "Schickinger Straße - Süd" - Abschaltung der Straßenbeleuchtung**

GRM Rainer Stöger (Zuhörer) fragt nach, ob die Straßenbeleuchtung im neuen Baugebiet „Schickinger Straße – Süd“ vorläufig noch abgeschaltet werden kann, da die Straßen noch nicht benutzt werden.

Die Straßen wurden, so Bauamtsleiter Alois Wilhelm, bereits abgenommen und für den Verkehr freigegeben. Damit liegt auch die Verkehrssicherungspflicht bei der Gemeinde. Es wird jedoch überlegt, ob man diese Straßen im kommenden Winter für den Verkehr sperrt. Damit würde neben der Beleuchtung auch die Räum- und Streupflicht entfallen.

#### **4.3      Baumpflanztag am 13.11.2021**

GRM Rainer Stöger (Zuhörer) fragt nach, wie die Baumpflanzaktion abläuft.

Nach Aussage von Bürgermeister Josef Grundner liegen aktuell von 5 Privatpersonen Anfragen vor, die einen Baum setzen wollen. Allen Interessenten wird in der kommenden Woche mitgeteilt, welcher Baum an welchem öffentlichen Standort gepflanzt werden kann.

#### **4.4      Kindergarten "Isenstrolche" - Fertigstellung**

GRM Andrea Weiner (Zuhörerin) bemängelt die lange Bauzeit für den Kindergarten „Isenstrolche“. Dies ist eine große Belastung für die Anwohner. Die Verlegung der verschiedenen Leitungen im Gehsteigbereich dauert nun schon sehr lange und hätte durch eine entsprechende Recherche im Vorfeld vermieden werden können. Auch für die Kindergartenkinder ist es schade, dass die Außenanlagen noch nicht fertiggestellt sind. Künftig sollten Betreuungseinrichtungen erst eröffnet werden, wenn diese vollständig nutzbar sind.

Bürgermeister Josef Grunder teilt dazu mit, dass die Bauabteilung alles daransetzt, die Außenanlagen so rasch wie möglich fertigzustellen. Der Einfluss auf die ausführenden Baufirmen ist jedoch begrenzt. Auch diese kämpfen mit fehlendem Personal und Problemen bei der Materialbeschaffung. Die Lage der im Gehweg befindlichen Leitungstrassen wurde von unserer Bauabteilung und dem beteiligten Planungsbüro vorab ermittelt, stimmten aber nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Die Leitungsverlegung im Gehweg ist mit sehr viel Handarbeit verbunden und daher entsprechend zeitintensiv.

Trotz der fehlenden Außenanlagen kann der Kindergarten schon jetzt sehr gut genutzt werden. Der unmittelbar anschließende Pausenbereich der Grundschule, das nah gelegene Sportzentrum und die fußläufig gut erreichbare „Grünen Lagune“ sind gute Alternativen, damit sich die Kinder im Freien

austoben können. Wenn die Einrichtung, wie vorgeschlagen, erst mit der vollständigen Fertigstellung in Betrieb gegangen wäre, hätten 2 Kindergartengruppen weiterhin „provisorisch“ in der Kinderkrippe untergebracht werden müssen. Für eine Gruppe mit ca. 20 Kindern hätten es dann kein Betreuungsangebot gegeben.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 16:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner  
Erster Bürgermeister

Hans Wimmer  
Schriftführung