GEMEINDE AMPFING

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 22.02.2022
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	16:35 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Ampfing

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

Grundner, Josef

Stellvertreter/in

Bubendorfer-Licht, Sandra ab Top 2.1 öT
Steinböck, Dieter
Stöger, Rainer

ordentliches Mitglied

Kohlschmid, Hans-Peter
Naglmeier, Thomas
Sickinger, Rudolf
Steinberger, Josef

Schriftführer

Wimmer, Hans

Verwaltung

Wilhelm, Alois

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Felbinger, Christian
Gillhuber, Stefan
Himmelsbach, Rainer
Ott, Christian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Protokoll

2. Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 768, Gemarkung Ampfing - Neubau eines Hotels mit 29 Zimmern in Modulbauweise - Bussardstr. 4
Vorlage: BVW/062/2022

2.2 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 96/2, Gemarkung Salmanskirchen - Tekturplan zum Anbau eines Wintergartens, Pergola, Garage, Unterstellplatz, Hundezwinger und Holzlege - Salmanskirchen 64 a
Vorlage: BVW/070/2022

3. Verschiedenes

3.1 Müllsammelaktion "Ampfing ramd zam!"
Vorlage: HVW/078/2022

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 23.11.2021 wurden den Ausschussmitgliedern bekannt gegeben. Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben.

Ohne Beschlussfassung.

2 Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 768, Gemarkung Ampfing - Neubau eines Hotels mit 29 Zimmern in Modulbauweise - Bussardstr. 4

Sachverhalt
Der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 768, Gemarkung Ampfing (Bussardstr. 4) beantragt die Baugenehmigung zum Neubau eines Hotels mit 29 Zimmern in Modulbauweise.

Hinweis:
Zu dem bestehenden Hotel mit 29 Zimmern soll hier derselbe Hoteltrakt, wie bereits vorhanden entstehen.

Rechtslage:
Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Süd-West)“ nördlich der A94, ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und stimmt mit diesem nicht überein. Von der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 werden nun 0,56 erreicht. Bzgl. des Freiflächengestaltungsplans und der Dachgestaltung wurden Befreiungen beantragt.

- Der Antragsteller beabsichtigt zum Schutz der nördlich angrenzenden Bebauung einen Erdwall von 3 m Höhe aufzuschütten. Laut Festsetzungen sind Aufschüttungen nur bis max. 1 m zulässig (Die Aufschüttung befindet sich auf der festgesetzten Ausgleichsfläche).
- Weiter beabsichtigt der Bauherr die Parkplätze zu asphaltieren (wie bisher auch), da die obersten Bodenschichten laut Gutachten nicht gut versickerungsfähig sind. Dies hätte zur Folge, dass Hotelgäste nicht „sauberen Fußes“ in die Wohnungen gelangen können. Das gesamte Dach- und Oberflächenwasser soll daher auf dem Grundstück über Rigolen (im Zufahrtsbereich) versickert werden.
- Ebenso soll das Dach komplett mit einer PV-Anlage versehen werden (wie bisher auch), was mit einer Dachbegrünung nicht kombinierbar ist. Diese ist für die Versorgung von künftigen E-Ladesäulen gedacht.

Hinweis der Verwaltung:
Aufgrund einer Baukontrolle des Landratsamtes Mühldorf wurde bezüglich des bereits bestehenden Baukörpers folgendes festgestellt:
- Die Stellplätze wie auch die Zufahrt sind nicht mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt, sondern asphaltiert worden sind.
- Eine Dachbegrünung ist bei einer Dachneigung bis 10 Grad vorgeschrieben. Anstelle der Dachbegrünung wurde jedoch eine PV-Anlage errichtet.
- Die Bepflanzung und Herstellung der Grünanlagen/Ausgleichsflächen hätten bis spätestens in der Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme des Hotelgebäudes angelegt werden müssen.

Bisher wurde keine Bepflanzung vorgenommen, da der Erweiterungsbau bei der Erstbebauung schon mitgeplant wurde und durch eine Bepflanzung der Bauablauf des Erweiterungsbaus erschwert wird.
- Das geplante Radunterstellhäuschen wurde ebenfalls noch nicht errichtet.

Die Entscheidung bzgl. der beantragten Abweichungen steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Die Befestigung der Stellplätze („Asphalt“ statt „wasserdurchlässigem Belag“) wiederspricht klar den Festsetzungen. Eine andere Lösung ist hier sicherlich möglich.

Nach 4.2. der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nach jeweils 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Dies wurde wegen der Leitungen im Untergrund unterlassen und soll stattdessen mit den in den Grünflächen zu pflanzenden Bäumen (je angefangene 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche 1 Baum) kombiniert werden.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange soll durch den Erdwall im Norden minimiert werden.

Die in der Vergangenheit bemängelte „Lichtverschmutzung“ wurde vom Bauherrn, durch eine Dimmung der Leuchten nachgebessert.

Hinweise zur Rechtslage:
Beherbergungsbetriebe/Hotels gehören grundsätzlich zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Gemäß § 8 BauNVO (Kommentar Zinkhahn/Bielenberg) sind in einem Gewerbegebiet u.a. Beherbergungsbetriebe zulässig, sofern dort nicht dauerhaft gewohnt oder wohnähnlich genutzt werden. Laut der vorgelegten Betriebsbeschreibung liegt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 2,78 Tagen. Somit ist die Errichtung des Hotelbetriebes in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

Weitere Hinweise:
- Die Nachbarbeteiligung ist erfolgt. Eine schriftliche Zustimmung liegt jedoch nicht vor.
- Die erforderlichen Stellplätze nach der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) werden nachgewiesen. Die geplanten 22 neuen Stellplätze sind ausreichend, da der Bebauungsplan auf die Bayerische Bauordnung (BayBO) verweist und somit die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing hier nicht greift.

GRM Rainer Stöger spricht sich für das Einhalten der vorgegebenen Regeln aus. Die zahlreichen Befreiungswünsche sollten daher nicht akzeptiert werden. In Zeiten der Klimaerwärmung sind große asphaltierte Flächen sehr kritisch zu sehen, da sich diese sehr stark aufheizen.

GRM Thomas Naglmeier spricht sich für den Rückbau der bereits errichteten Asphaltfläche aus. Von Seiten der Gemeinde wurden hier andere Vorgaben gemacht, die auch einzuhalten sind.

Beschluss
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Neubau eines Hotels mit 29 Zimmern in Modulbauweise) auf FlNr. 768, Gemarkung Ampfing, wird nicht erteilt.

Geändert beschlossen Ja: 8 Nein: 0

2.2 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 96/2, Gemarkung Salmanskirchen - Tekturplan zum Anbau eines Wintergartens, Pergola, Garage, Unterstellplatz, Hundezwinger und Holzlege - Salmanskirchen 64 a

Sachverhalt
Der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 96/2, Gemarkung Salmanskirchen beantragt die Baugenehmigung für die Tekturplanung zum Anbau eines Wintergartens, Pergola, Garage, Unterstellplatz, Hundezwinger und Holzlege (Salmanskirchen 64 a).

Rechtslage:
Das Vorhaben liegt im Außenbereich und fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben). Da keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden, ist es als zulässig zu beurteilen.

Hinweis:
Aufgrund einer Baukontrolle, wurde vom Landratsamt folgendes festgestellt:
- Die 2006 genehmigte Terrassenüberdachung ist nach Plan errichtet, jedoch wurde die Terrasse geschlossen und seitdem als „Kaltwintergarten“ genutzt.
- Im Anschluss wurde eine 6 m lange Pergola, in gleicher Tiefe errichtet.
- Die Carports, welche 2009 genehmigt wurden, wurden planabweichend errichtet. Der südliche Carport wurde statt 3,0 m x 5,0 m, mit 5,0 m x 5,82 m ausgeführt. Dies wurde kein Carport, sondern eine geschlossene Garage, mit Tor. Der östliche Carport wird als Unterstellplatz genutzt und geht bis zum Hundezwinger, der nach Plan errichtet wurde, genau wie die dahinterliegende Holzlege.
- Im ursprünglich genehmigten Plan ist das Haus mit einer Breite von 9 m gezeichnet, es ist jedoch nur 7,99 m breit ausgeführt worden. Daher ist die Holzlege fast bündig mit dem nordöstlichem Gebäudeeck.
- An der östlichen Grundstücksgrenze steht eine weitere Holzlege.

Weitere Hinweise:
- Die Nachbarunterschrift vom Eigentümer der FlNr. 96 liegt vor. Ebenso wie die notwendige Abstandsflächenübernahmeerklärungen.
- Die Nachbarunterschrift vom südlichen Nachbarn (FlNr. 94) fehlt.
- Das Dach- und Oberflächenwasser der einzelnen Anbauten und Vorbauten erfolgt über die bestehende Entwässerungsanlage (Einleitung in den Aidenbach) bzw. versickert großflächig auf den vorhandenen Grünflächen.

Beschluss
Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Tektur zu den genehmigten Bauplänen 293/06 und 10290/09 zum Anbau eines Wintergartens, Pergola, Garage, Unterstellplatz, Hundezwinger und Holzlege) auf FlNr. 96/2, Gemarkung Salmanskirchen, wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja: 8 Nein: 0

3 Verschiedenes
3.1 Müllsammelaktion "Ampfing ramd zam!"

Sachverhalt
Die Aktion „Ampfing ramd zam!“ soll am Samstag, den 26.03.2022 stattfinden. Der endgültige Termin wird noch mit Umweltreferent Christian Felbinger abgestimmt.

Von der Gemeindeverwaltung wird der festgelegte Termin über die Tageszeitung, Homepage, Facebook, Instagramm und über den Gemeindeschreier bekannt gegeben. Interessierte Bürger können sich per E-Mail (tanja.schaffer@ampfing.bayern.de) oder telefonisch (08636/5009-66) anmelden. Es wird versucht den Personen wieder entsprechende Reinigungsbereiche zuzuordnen.

Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 16:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner
Erster Bürgermeister

Hans Wimmer
Schriftführung