



GEMEINDE AMPFING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 22.03.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort: Schweppermannhalle, Schulstr. 11, 84539 Ampfing

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

Grundner, Josef

ordentliches Mitglied

Eisner, Alexander
Felbinger, Christian
Gantenhammer, Ottilie
Hargasser, Günter
Hell, Michael
Huber, Marcel, Dr.
Kneißl, Bernhard
Kohlschmid, Hans-Peter
Naglmeier, Thomas
Sickinger, Rudolf
Steinberger, Josef
Stöger, Rainer
Trautmannsberger, Katrin
Weiner, Andrea
Wimmer, Silke

Schriftführer

Wimmer, Hans

Verwaltung

Hell, Thomas
Wilhelm, Alois

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Bubendorfer-Licht, Sandra
Gillhuber, Stefan
Himmelsbach, Rainer
Ott, Christian
Steinböck, Dieter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Protokoll
2. Bauanträge und Bauanfragen
 - 2.1 Bauvoranfrage bzgl. FINr. 1124/2, Gemarkung Ampfing - Neubau eines Doppelhauses - Am Vorland 7
Vorlage: BVW/087/2022
 - 2.2 Bauvorhaben bzgl. FINr. 106/18, Gemarkung Stefanskirchen - Aufstockung des DG und Neubau eines Balkons - Hochriesstr. 10 -
Vorlage: BVW/088/2022
 - 2.3 Bauanfrage bzgl. FINr. 865/5, Gemarkung Ampfing - Errichtung eines Wintergartens an das bestehende Gebäude in Holzheim 1
Vorlage: BVW/095/2022
3. Verschiedenes
 - 3.1 Zensus 2022 – Interviewer gesucht
Vorlage: HVW/097/2022

1. Bürgermeister Josef Grundner eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Protokoll

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 08.03.2022 wurde den Gemeinderatsmitgliedern bekannt gegeben. Einwände gegen das Protokoll wurden nicht erhoben.

Ohne Beschlussfassung.

2 Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Bauvoranfrage bzgl. FINr. 1124/2, Gemarkung Ampfing - Neubau eines Doppelhauses - Am Vorland 7

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1124/2, Gemarkung Ampfing (Am Vorland 7), stellt einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Doppelhauses.

Hinweis:

Das Grundstück ist aktuell mit einem Einfamilienhaus, Garagen und einem Nebengebäude bebaut.

Fragen zum Vorbescheid:

1. Ist das in den beigelegten Plänen dargestellte Vorhaben „Neubau eines Doppelhauses“ planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante maximale Wandhöhe von 6,0 m und die geplante Firsthöhe von 9,50 m zulässig?
3. Ist die Nutzung E+I+Dach gemäß dem beigelegten Lageplan und Schnitt mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoß zulässig?
4. Kann für die Bebauung außerhalb des Baufensters eine Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden?
5. Kann für die geplante Dachneigung von 35 Grad eine Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden?
6. Kann für die Grundflächenzahl eine Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden? Die Grundflächenzahl soll um 0,1 überschritten werden. Statt der zulässigen 0,4 soll die GRZ 0,5 betragen.

Rechtslage:

Das Grundstück liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 und ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Wohngebäude bestand bereits vor in Krafttreten des Bebauungsplanes. Das Vorhaben stimmt mit den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht überein.

Zu den Fragen des Vorbescheides:

Zu 1: Das geplante Vorhaben ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Zu 2: Lt. Bebauungsplan ist für dieses Grundstück eine zweigeschossige Bebauung, mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m vorgegeben. Die Firsthöhe ergibt sich nach der Dachneigung (21 – 24 Grad). Daher ist die geplante Wandhöhe von 6,0 m zulässig. Die Geplante Firsthöhe von 9,50 m erscheint jedoch deutlich zu hoch.

Zu 3: Lt. Bebauungsplan sind hier zwingend 2 Vollgeschosse vorgegeben. E+I+D ist grundsätzlich möglich, jedoch nicht in der im Plan dargestellten Form.

Zu 4: Die geplante Baugrenzenüberschreitung beträgt beim Wohngebäude ca. 100 qm und bei den Nebengebäuden/Garagen ca. 63 qm. Diese Baugrenzenüberschreitungen erscheinen als deutlich zu hoch. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Zu 5: Eine Dachneigung von 35 Grad ist zu steil. Lt. Bebauungsplan sind 21 – 24 Grad vorgegeben. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Zu 6: Lt. Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 im Höchstfall zulässig. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Weitere Hinweise der Verwaltung:

Für das Grundstück mit 711 qm ist ein Doppelhaus vorstellbar, allerdings mit geringeren Dimensionen. Auch für die Firstrichtung ist ggf. eine Befreiung erforderlich. Die erforderlichen Gehwegabsenkungen an der Steinstraße gehen zu Lasten des Antragstellers. Weiter wird das Grundstück aktuell von der Straße „Am Vorland“ mit einem Wasserhausanschluss und von der Steinstraße mit einem Hauskontrollschacht für Schmutzwasser erschlossen. Auch hier müssen die Änderungskosten vom Antragsteller übernommen werden. Eine Sondervereinbarung ist im Vorfeld abzuschließen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist der Gemeinde die Vorlage einer Dienstbarkeit für Wasser, Kanal und ggf. Regenwasser vorzulegen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Bauvoranfrage bzgl. des Grundstücks FINr. 1124/2, Gemarkung Ampfing -Am Vorland 7- (Neubau eines Doppelhauses) wird nicht erteilt.

ungeändert beschlossen Ja: 16 Nein: 0

**2.2 Bauvorhaben bzgl. FINr. 106/18, Gemarkung Stefanskirchen -
Aufstockung des DG und Neubau eines Balkons - Hochriesstr. 10 -**

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 106/18, Gemarkung Stefanskirchen (Hochriesstr. 10), beantragt eine Baugenehmigung für die Aufstockung des Dachgeschosses und den Neubau eines Balkons.

Rechtslage:

Das Grundstück liegt im Bereich des Geltungsbereiches der Ortsabordnungssatzung von Stefanskirchen und ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Beurteilung hat nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu erfolgen.

Hinweis der Verwaltung:

Mit der vorgelegten Planung soll anstatt eines Satteldaches ein Pultdach entstehen. Die Ausführung als Pultdach ist zwar bisher in Stefanskirchen nicht vorhanden, ist aber kein Kriterium des Einfügungsgebotes. Diese geplante Dachform wirkt sich nicht negativ auf die Nachbarbebauung aus.

Weitere Hinweise:

- Das Dachabwasser wird unverändert an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
- Die angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Aufstockung des DG und Neubau eines Balkons) auf FINr. 106/18, Gemarkung Stefanskirchen (Hochriesstr. 10), wird erteilt.

ungeändert beschlossen Ja: 16 Nein: 0

2.3 Bauanfrage bzgl. FINr. 865/5, Gemarkung Ampfing - Errichtung eines Wintergartens an das bestehende Gebäude in Holzheim 1

Sachverhalt

Die Eigentümer des Anwesens „Holzheim 1“, FINrn. 865/5, 865/2 und 2073/9 der Gemarkung Ampfing stellen eine Anfrage für die Errichtung eines Wintergartens an das bestehende Fischgeschäft „Lo Squalo“.

Hinweis:

Vom Antragsteller ist vorgesehen, das bestehende Fischgeschäft um einen Wintergarten (mit temporärer Öffnung) zur Bewirtschaftung von Gästen zu erweitern. Die bisher ausgewiesenen Stellplätze vor dem Geschäft sind jetzt direkt gegenüber (bei Gärtnerei Igerl) rechtlich gesichert.

Rechtslage:

Das Grundstück liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 A „Gewerbe- und Industriegebiet südlich der A 94, Teil A“ und stimmt bzgl. der Baugrenzen mit diesem nicht überein

Hinweise der Verwaltung:

- Gemäß Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Ebenso darf der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück 20 % nicht unterschreiten. Die GRZ darf gemäß BauNVO max. 0,8 betragen.
Laut Antrag wird die GRZ vss. 0,75 und die GFZ vss. 0,58 bezogen auf die beiden Grundstücke FINr. 865/5 und 865/2 betragen. (Die GRZ auf dem eigentlich zur Bebauung vorgesehenen Grundstück, FINr. 865/5 würde tatsächlich fast 1,0 betragen.) Um die Einhaltung der GRZ jedoch rechtlich abzusichern, ist eine Dienstbarkeit für beide Grundstücke einzutragen, damit diese beiden Grundstücke zusammen betrachtet werden können. Die erforderliche Dienstbarkeit ist mit dem Landratsamt abzustimmen und in einem entsprechenden Plan darzustellen.
- Der Wintergarten soll eine Größe von ca. 71 qm erhalten, wobei ca. 35 qm außerhalb des Baufenster liegen.
- Der Abstand zur Gemeindeverbindungsstraße beträgt ca. 0,80 m.
- Der Wintergarten soll für die Besucher durch Schutzvorrichtungen entlang der Straße gesichert werden. Ebenso soll die Aufstellfläche vor dem Lokal (Eingang auf dem Grundstück von Westen) mit einer Gartentür zur Straße gesichert werden, damit die Besucher nicht gleich auf die Straße treten müssen.
- Unter der Fläche des Wintergartens befinden sich die Wasserhausanschlussleitung und der Hauskontrollschacht. Ebenso befindet sich dort auch der Fettabscheider, welcher monatlich geleert werden muss. Daher wird der Wintergarten mit einer temporären Öffnung erstellt. Lt. Auskunft des Antragstellers ist bei einem Notfall der Zugang in kürzester Zeit möglich. Hierzu ist aber noch eine Vereinbarung abzuschließen.
- Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück FINr. 2073/9 nachgewiesen werden.

Die Entscheidung bzgl. der geplanten Abweichungen (Baugrenzenüberschreitung ca. 35 qm und GRZ 0,75 anstatt 0,6) steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Abweichungen erscheinen städtebaulich noch vertretbar, da sie die Grundzüge der Planung nur unwesentlich verändert.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauanfrage (Errichtung eines Wintergartens an das bestehende Gebäude in Holzheim 1 - Fischgeschäft -, FINr. 865/5, Gemarkung Ampfing) wird in Aussicht gestellt.
2. Ebenso wird das Einvernehmen zur Befreiung (Baugrenzenüberschreitung und GRZ) in Aussicht gestellt. Allerdings ist bzgl. der GRZ eine Dienstbarkeit für beide Grundstücke einzutragen, damit diese Grundstücke zusammen betrachtet werden können. Die Formulierung der Dienstbarkeit ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

Hinweise:

1. Der Abstand des Wintergartens zur Straße muss mind. 0,80 m betragen.
2. Es ist eine geeignete Schutzvorrichtung entlang der Straße zu errichten. Der Eingang hat von Westen zu erfolgen. Die Aufstellfläche vor dem Lokal ist mit einer Gartentür zur Straße zu

sichern.

3. Der Wintergarten darf nur so errichtet werden, dass im Falle eines Notfalls bzgl. der Wasser- und Kanalleitung ein kurzfristiger Zutritt gewährt werden kann. Dies ist in einer Vereinbarung festzuhalten.
4. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und müssen rechtlich gesichert sein.

ungeändert beschlossen Ja: 16 Nein: 0

3 Verschiedenes

3.1 Zensus 2022 – Interviewer gesucht

Sachverhalt

Der Landkreis Mühldorf sucht zur Durchführung von Haushaltsbefragungen für den Zensus 2022 (umgangssprachlich Volkszählung) ab Mai 2022 Interviewer und Interviewerinnen. Die Gemeinde Ampfing wurde daher gebeten das als Anlage beigefügte Schreiben an alle Bürgerinnen und Bürger zur Kenntnis zu bringen.

Die Interessenten werden gebeten einen ausgefüllten Bewerbungsbogen an das LRA zu senden.

Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner
Erster Bürgermeister

Hans Wimmer
Schriftführung