



GEMEINDE AMPFING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 17.01.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Ampfing

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

Grundner, Josef

ordentliches Mitglied

Felbinger, Christian
Gantenhammer, Otilie
Hargasser, Günter
Hell, Michael
Himmelsbach, Rainer
Huber, Marcel, Dr.
Kneißl, Bernhard
Kohlschmid, Hans-Peter
Naglmeier, Thomas
Ott, Christian
Sickinger, Rudolf
Steinberger, Josef
Steinböck, Dieter
Stöger, Rainer
Trautmannsberger, Katrin
Weiner, Andrea

ab Top 2.2. öT

Schriftführer

Wimmer, Hans

Verwaltung

Hell, Thomas
Wilhelm, Alois

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Bubendorfer-Licht, Sandra
Eisner, Alexander
Gillhuber, Stefan
Wimmer, Silke

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** Protokoll
- 2.** Bauanträge
 - 2.1** Bauvorhaben bzgl. FINr. 1360, Gemarkung Stefanskirchen - Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Halle
Vorlage: BVW/280/2022
 - 2.2** Bauvoranfrage bzgl. FINr. 608/2, Gemarkung Stefanskirchen - Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Bubing 9
Vorlage: BVW/274/2022
 - 2.3** Bauvorhaben bzgl. FINr. 1071/4, Gemarkung Ampfing - Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage - Birkenstraße 7
Vorlage: BVW/281/2022
 - 2.4** Bauvorhaben bzgl. FINr. 1758, Gemarkung Ampfing - Anbau an die bestehende Rinderstallung - Furth 1
Vorlage: BVW/282/2023
 - 2.5** Bauvorhaben bzgl. FINr. 228/2 und 228 T, Gemarkung Ampfing - Erweiterung Feuerwehrgerätehaus - St.-Christophorus-Str. 22
Vorlage: BVW/283/2023
- 3.** Bauleitplanung
 - 3.1** 31. Änderung Flächennutzungsplan - Deckblatt 47; Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost), nördlich der A94
Vorlage: BVW/285/2023
 - 3.2** Aufstellung Bebauungsplan Nr. 47 (Gewerbegebiet Ampfing-Ost) - nördlich der A 94 - FINrn. 788/4, 789 T, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13, Gemarkung Ampfing - Behandlung der Stellungnahmen und weiteres Verfahren
Vorlage: BVW/284/2023
- 4.** Kinderbetreuung - Fortschreibung der Bedarfsplanung
Vorlage: HVW/286/2023

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 13.12.2022 wurde den Gemeinderatsmitgliedern bekannt gegeben. Einwände wurden nicht erhoben.

Ohne Beschlussfassung.

Anschließend bittet Bürgermeister Grundner die Anwesenden, sich von den Plätzen zu erheben, da Herr Josef Jackl vor kurzem verstorben ist.

Josef Jackl war von 1966 bis 1972 und von 1978 bis 1990 Mitglied unseres Gemeinderates. Darüber hinaus war er von 1964 bis 1969 Zweiter Kommandant und von 1969 bis 1994 Erster Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Ampfing. Der Trauergottesdienst mit anschließender Beerdigung findet am Freitag, 20.01.2023 um 14:15 Uhr in der Pfarrkirche Ampfing statt.

2 Bauanträge

2.1 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1360, Gemarkung Stefanskirchen - Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Halle

Zurückgestellt

2.2 Bauvoranfrage bzgl. FINr. 608/2, Gemarkung Stefanskirchen - Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Bubing 9

Sachverhalt

Die Tochter der Eigentümerin des Grundstücks FINr. 608/2, Gemarkung Stefanskirchen (Bubing 9), stellt einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Hinweis:

Im Zuge der Erbfolge beabsichtigt die künftige Eigentümerin das bestehende Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage auf dem Grundstück abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das bestehende Einfamilienhaus (Baujahr 1872) ist eingeschossig mit niedrigen Decken und mit steilem Satteldach (ca. 46 Grad Dachneigung). Das Bestandsgebäude ist nur mit übermäßig großem Aufwand zu sanieren. Der Neubau ist für den Eigenbedarf vorgesehen.

Weiter verläuft auf dem Grundstück noch ein Weg (öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 8) der Gemeinde Ampfing, welcher überbaut werden soll.

Um eine mögliche Bebauung des Grundstücks abzustimmen, stellt der Antragsteller folgende Fragen:

Fragen zum Vorbescheid:

1. Ist ein zweigeschossiges Wohnhaus (Grundfläche max. 120 qm) in dem, im Plan eingezeichneten, Baufenster zulässig?
2. Ist ein quadratischer Baukörper mit Zeltdach zulässig?
3. Ist ein rechteckiger Baukörper mit Walmdach zulässig?
4. Ist eine Wandhöhe mit 6,30 m zulässig?

5. Ist eine Wandhöhe mit 6,40 m zulässig?
6. Ist eine Wandhöhe mit 6,50 m zulässig?
7. Ist eine Wandhöhe mit 6,60 m zulässig?
8. Ist eine Wandhöhe mit 6,70 m zulässig?
9. Ist eine Wandhöhe mit 6,80 m zulässig?
10. Ist eine Dachneigung zwischen 30 – 38 Grad zulässig?
11. Ist eine Dachneigung zwischen 30 – 45 Grad zulässig?
12. Ist eine Schleppgaube zulässig (OK 50 cm unter First, Breit max. 1/3 Hausseite, Dachneigung zwischen 5 – 15 Grad)?
13. Ist eine Doppelgarage mit Flachdach zulässig?
14. Ist eine Doppelgarage an der im Plan eingezeichneten Stelle zulässig?

Rechtslage:

Bubing liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die rechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB. Somit wäre die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB grundsätzlich gegeben. Die Voraussetzungen gemäß Buchstabe a bis d liegen hierfür vor.

Weitere Hinweise zur Umgebungsbebauung:

Anwesen	Wandhöhe	Dachneigung
Bubing 9 (Bestand)	3,50 m	46 Grad
Bubing 9 (neu) Var. I – Walmdach	6,30 – 6,80 m	30 – 45 Grad
Bubing 9 (neu) Var. II – Zeltdach	6,30 – 6,80 m	30 – 45 Grad
Bubing 11	5,93 m	30 Grad
Bubing 10	6,20 m	30 Grad

Weitere Hinweise der Verwaltung:

- Die Zufahrt ist über den öffentlichen Feld- und Waldweg gesichert.
- Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen gesichert.
- Das Niederschlagswasser soll in den Regenwasserkanal des Landkreises eingeleitet werden. Hierzu ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen.
- Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.
Hierzu ging im Nachgang ein Einwand vom Eigentümer der FINr. 609/3, (Bubing 11) ein. Dieser beanstandet den „Stadtbaustil“ und die extreme Gebäudehöhe/Firsthöhe von ca. 10 m. Weiter befürchtet er die Verschattung seines Ostgartens und durch die angedachten Gauben eine Einschränkung seiner Privatsphäre. Zudem ist der Nachbar der Meinung, dass aktuell die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Zu den Fragen des Vorbescheides:

Zu 1: Ja, ein zweigeschossiges Wohngebäude ist grundsätzlich zulässig. Die 120 qm Grundfläche sind jedoch gegenüber der bisher existierenden Grundfläche von ca. 80 qm zu hoch. Zudem ist die Grundstücksbreite hier auch begrenzt.

Erläuterung: Der Maßstab für einen Neubau ist der Ersatzbau in selber Art und an gleicher Stelle. Durch den Umstand, wie das Grundstück zugeschnitten ist und der jetzigen grenznahen Bebauung ist auch eine Verschiebung des Baukörpers zulässig.

Zu 2: Nein, ein quadratischer Baukörper mit Zeltdach ist nicht zulässig. Im Außenbereich sind längliche Baukörper mit Satteldach außenbereichsverträglich.

Zu 3: Nein, ein rechteckiger Baukörper mit Walmdach ist nicht zulässig. Im Außenbereich sind längliche Baukörper mit Satteldach außenbereichsverträglich.

Zu 4 – 9: Es ist darauf zu achten, dass der neue Baukörper die benachbarten Wohngebäude (Wandhöhe) nicht überragt. Zu berücksichtigen ist zudem der Geländeversatz von ca. 0,80 m zu dem rückwärtigen Grundstück. Somit sollte eine Wandhöhe von ca. 6,00 m ausreichend sein.

Zu 10 und 11: Eine Dachneigung bis max. 26 Grad ist zulässig.

Zu 12: Nein, im Außenbereich sind keine Dachgauben vorzusehen.

Zu 13: Ja, die Doppelgarage mit Flachdach ist in Verbindung mit einem begrünten Dach zulässig.

Zu 14: Ja, die Garage ist an der vorgesehenen Stelle vorstellbar. Im Vorfeld ist jedoch das Einziehungsverfahren bzgl. der Teileinziehung des öffentlichen Weges erforderlich. Ebenso ist anschließend dieser Teilbereich des Weges von der Gemeinde Ampfing zu erwerben. Hierzu wird die Zustimmung des Gemeinderates in Aussicht gestellt.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauanfrage bzgl. des Grundstücks FINr. 608/2, Gemarkung Stefanskirchen -Bubing 9- (Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage), wird in der vorgelegten Form nicht erteilt.
2. Bzgl. der Zustimmung für eine Teileinziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 8, sowie dem anschließenden Grundstücksverkauf (Teilfläche) kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

2.3 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1071/4, Gemarkung Ampfing - Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage - Birkenstraße 7

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1071/4 und 1071/5 (Anteil), Gemarkung Ampfing beantragt die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz – Birkenstraße 7.

Rechtslage:

Das Grundstück ist laut Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und ist nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.

Hinweis:

Eine entsprechende Voranfrage wurde bereits im Gemeinderat behandelt und vom Landratsamt genehmigt. Nun stellt der neue Eigentümer von 1071/4 zu o.g. Vorhaben einen Bauantrag. Hierin weicht jedoch die Wandhöhe gegenüber dem Vorbescheid ab. Diese soll nun, statt der genehmigten 6 m, auf 6,50 m erhöht werden. Die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung stellen sich wie folgt dar:

Anwesen	Wandhöhe	Firsthöhe
Birkenstraße 7 (neu)	6,50 m	8,95 m
Birkenstr. 5	4,93 m	7,90 m
Birkenstr. 9	4,65 m	7,70 m
Buchenstr. 2, 2a, 4, 4a	5,96 m (lt. B-Plan 6,00 m)	8,01 m (lt. B-Plan 8,50 m)
Buchenstr. 1	4,20 m	6,20 m

Zusätzliche Hinweise bzw. Vorgaben der Verwaltung:

- Die nördliche Zufahrt mit 3,25 m ist weiterhin nicht „üppig“, da der Zugang zu den Häusern von Norden her erfolgt. Hier sollten keine Eingangspodeste oder Eingangsüberdachungen entstehen. Eine Wendemöglichkeit wurde geschaffen.
- Diese Nachverdichtung fügt sich nach Ansicht der Verwaltung, bis auf die Wandhöhe, in die Umgebungsbebauung ein.
- Das gesamte Dach- und Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Auf Empfehlung der Verwaltung wird der Antragsteller nun anstatt des reinen Sickerschachtes eine

Regenrückhaltung in Form einer Zisterne errichten.

- Die gesamten Änderungskosten bzgl. Wasser und Kanal haben der Antragsteller vollständig zu übernehmen. Eine Sondervereinbarung ist vor Baugenehmigung abzuschließen. Weiter ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine Dienstbarkeit für Wasser, Kanal, Regenwasser und sonstigen Spartenträgern, samt Geh- und Fahrrecht vorzulegen.
- Da es sich bei der Birkenstraße um eine schmale Straße handelt, wurde bereits ein Abstellplatz für Mülltonnen vorgesehen. Dieser wurde bereits dinglich gesichert. Zudem ist die Einfriedung um 1 m zurückzusetzen. Hier greift Art. 14 Abs. 2 BayBO (Verkehrssicherheit: Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs dürfen durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden).

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage) auf FlNr. 1071/4, Gemarkung Ampfing, wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Wandhöhe auf 6 m reduziert wird.
2. Auf der Nordseite des Doppelhauses sind keine Eingangspodeste und -überdachungen zulässig.
3. Die Einfriedung an der Birkenstraße ist um einen Meter zurückzusetzen und ein Abstellplatz für Mülltonnen ist vorzusehen.
4. Für die nördliche Zufahrt, FlNr. 1071/5 ist neben den Miteigentumsanteilen auch ein Geh- und Fahrrecht einzutragen.
5. Die gesamten Änderungskosten bzgl. Wasser und Kanal haben der Antragsteller zu 100 % zu übernehmen. Eine Sondervereinbarung ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Zudem ist vor Erteilung der Baugenehmigung der Gemeinde die Eintragung der Dienstbarkeit für Wasser, Kanal, Regenwasser mit Geh- und Fahrrecht vorzulegen.
6. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing ist zu beachten.
7. Das gesamte Dach- und Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück zu versickern. Eine Regenwasserzisterne ist zudem vorzusehen.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

2.4 Bauvorhaben bzgl. FlNr. 1758, Gemarkung Ampfing - Anbau an die bestehende Rinderstallung - Furth 1

Sachverhalt

Der Eigentümer des Anwesens Furth 1, FlNr. 1758, Gemarkung Ampfing, beantragt die Baugenehmigung zum Anbau an die bestehende Rinderstallung.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB (sog. privilegiertes Vorhaben) zulässig.

Hinweise:

- Die angrenzenden Nachbarn haben Ihre Zustimmung erteilt.
- Das Vorhaben liegt im künftigen Wasserschutzgebiet (Zone III a) der Gemeinde Ampfing. In der künftigen Schutzzone stellt einer solcher Anbau (Erweiterung einer Stallung) eine erlaubte Nutzung dar, sofern die Anforderungen gemäß Anlage 2, Ziffer 5 b des Verbotskatalogs eingehalten werden.
- Das anfallende Dachabwasser ist jedoch nur bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden zulässig.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben bzgl. des Anwesens Furth 1, FlNr. 1758, Gemarkung Ampfing (Anbau an die bestehende Rinderstallung), wird erteilt.
2. Die Auflagen gemäß Verbotskatalog bzgl. des künftigen Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Die Dachentwässerung darf nur bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgen.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

2.5 Bauvorhaben bzgl. FINr. 228/2 und 228 T, Gemarkung Ampfing - Erweiterung Feuerwehrgerätehaus - St.-Christophorus-Str. 22

Sachverhalt

Die Gemeinde Ampfing beantragt die Baugenehmigung für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Ampfing, FINr. 228/2 und 228 T, Gemarkung Ampfing – St-Christophorus-Straße 22.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 und stimmt bzgl. der Dachneigung und der GRZ mit diesem nicht überein.

Laut Bauantrag soll die Dachneigung 17 bis 22 Grad, anstatt der festgesetzten 21 bis 24 Grad betragen. Begründung hierzu ist die Anpassung an das Hauptdach des Bestandsgebäudes, welches profilgleich fortgeführt werden soll. Die etwas niedrigere Dachneigung des großen Stellplatztraktes resultiert aus den funktionsbedingten größeren Gebäudetiefen.

Weiter soll die GRZ 0,83 anstatt der zulässigen 0,6 betragen. Die Überschreitung entsteht durch die hohe Anzahl der Stellplätze und ihrer Zufahrten, wobei die Stellplätze in Rasenfugenpflaster und die Zufahrt mit einem Drainfugenpflaster ausgeführt werden soll. Die Überschreitung der GRZ I mit GRZ II (GRZ 0,8 - lt. § 19 BauNVO) kann bei geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die Entscheidung bzgl. der beantragten Abweichungen steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Abweichungen erscheinen städtebaulich vertretbar, da sie die Grundzüge der Planung nicht verändern (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB). Ebenso werden die nachbarlichen Belange dadurch nicht beeinträchtigt.

Hinweise:

- Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Es werden 30 Stellplätze geschaffen.
- Das Dach- und Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Zwischen den Absetzschächten wird eine vernetzte Zisternenanlage geschaffen, welche bei Bedarf vom Bauhof für die Pflanzenbewässerung verwendet werden kann.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Erweiterung Feuerwehrgerätehaus) auf FINr. 228/2 und 228 T, Gemarkung Ampfing wird erteilt.
2. Ebenso wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

3 Bauleitplanung

3.1 31. Änderung Flächennutzungsplan - Deckblatt 47; Gewerbegebiet Ampfing-Ost (Bereich Ost), nördlich der A94

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan (31. Änderung – Deckblatt 47) für die FINrn. 780 T, 780/3, 781, 781/2 T, 781/3 T, 781/4, 782 T, 783, 783/1, 784 T, 784/1, 785 T, 785/1, 787, 788/4, 789, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13, Gemarkung Ampfing, für den Bereich des Gewerbegebietes (Gebiet nördlich der A 94) zwischen der Adlerstraße im Westen und dem bestehenden Gewerbegebiet Neuhaus III (Bebauungsplan Nr. 35) im Osten zu ändern.

Die 31. Änderung, Deckblatt 47 ist veranlasst, um die Grünfläche entlang des Erdwalls nördlich der A 94 zu schmälern (von 20 m auf 8 m). Ebenso sollen im neuen Entwurf Erschließungsstraßen das Gebiet unterteilen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 24.06.2022 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (20.09.2022 bis 20.10.2022).

In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München vom 22.09.2022:

Das Schreiben wurde den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Lt. Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich bei diesem Bereich um eine „Vermutungsfläche“, da in der Nähe eine Römerstraße verläuft, Körpergräber vorhanden sind und im unmittelbaren Umfeld ein „Bronzedolch“ entdeckt wurde.

Dies wird in der Begründung mit aufgeführt. Ausführlicher wird dieser Punkt „Archäologische Bodenfunde“ dann im Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 10.10.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Zu der Aussage, die Wasserversorgung der Gemeinde Ampfing ist derzeit strukturell nicht gesichert, darf folgendes erläutert werden:

- Die Probebohrung für den Brunnen V ist bereits erfolgt. Die wasserrechtliche Erlaubnis, sowie der Förderantrag mit Ausschreibung wird derzeit erstellt. Dies soll noch in 2023 umgesetzt werden.
- Bei der Verbundleitung mit Mettenheim ist der Auftrag an die ausführende Firma bereits erteilt. Die Arbeiten sollen im 1. Halbjahr 2023 ausgeführt werden. Die Fertigstellung ist für August 2023 geplant.
- Mit den betroffenen Landwirten in der Wasserschutzzone II wurden entsprechende Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen.
- Die Einreichungsunterlagen für das förmliche Verfahren werden derzeit erstellt. Die Bemessungsparameter wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt im Dezember 2022 nochmals abgestimmt. Somit sollten in 2023 dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim prüfbare Unterlagen vorliegen.
- Weiter muss für die Ausweisung eines Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes die Erschließung noch nicht gesichert sein. Zwingend erforderlich ist dies dann bei der Einzelbaugenehmigung. Eine Einzelbaugenehmigung für dieses Baugebiet wird nicht vor dem Jahr 2024 erfolgen.
- Die Wasserversorgung in der Gemeinde Ampfing muss erst im Jahr 2024 wieder strukturell sichergestellt sein.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Die Autobahn GmbH des Bundes, München vom 19.10.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Im Flächennutzungsplan werden nun auch der äußere Rand der A94 mit Bemaßung dargestellt und

die entsprechenden Hinweise aufgenommen bzw. ergänzt.
Ebenso ist im Flächennutzungsplan nun der richtige § 9 Abs. 2 FStrG genannt.
Es wurde alles aufgenommen, was von der Autobahn GmbH gewünscht wurde.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, München vom 16.09.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Der Geltungsbereich der Änderung wird nun klarer dargestellt und die Änderungen besser hervorgehoben. Ebenso wurden die Flurnummern überprüft. Von der Flächennutzungsplanänderung berührten Flurnummern sind: 780 T, 780/3, 781, 781/2 T, 781/3 T, 781/4, 782 T, 783, 783/1, 784 T, 784/1, 785 T, 785/1, 787, 788/4, 789, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13. Diese Korrektur betrifft den Planteil, die Begründung und den Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Weitere Änderungen, welche von Seiten der Verwaltung nochmals festgestellt wurden:

Abwägungsbeschluss:

Der im Planteil, in der Begründung und im Umweltbericht bezeichnete Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches wird durch eine private Grünfläche ersetzt.

Das Symbol der Trafostation wird aus dem Planteil mit Legende entfernt, da dies bei der Ausführungsplanung festgelegt wird. In der Begründung wird ebenso geändert, dass der Standort der Trafostation mit den Bayernwerken bei der späteren Planung abgestimmt wird.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Beschluss

Der Gemeinderat billigt den Änderungsentwurf der 31. Änderung – Deckblatt 47, in der Fassung vom 22.12.2022, sowie die Begründung und den Umweltbericht und beauftragt die Verwaltung das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

**3.2 Aufstellung Bebauungsplan Nr. 47 (Gewerbegebiet Ampfing-Ost) -
nördlich der A 94 - FINrn. 788/4, 789 T, 789/4, 790/5, 790/6, 790/9, 790/10,
790/11, 790/12, 790/13, Gemarkung Ampfing - Behandlung der
Stellungnahmen und weiteres Verfahren**

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 beschlossen, für das Gebiet nördlich der A 94, sowie südlich der Eichenstraße den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Ampfing-Ost“ aufzustellen.

Das neue Gewerbegebiet, mit einer Gesamtfläche von ca. 43.600 qm wird von der bereits bestehenden Eichenstraße und der neu zu erstellenden Erschließungsstraße mit Wendebereich erschlossen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 28.06.2022 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (20.09.2022 bis 20.10.2022).

Im ersten Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München vom 22.09.2022:

Das Schreiben wurde den Gemeinderatsmitgliedern im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Lt. Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich bei diesem Bereich um eine „Vermutungsfläche“, da in der Nähe eine Römerstraße verläuft, Körpergräber vorhanden sind und im unmittelbaren Umfeld ein „Bronzedolch“ entdeckt wurde. Ein entsprechendes Beratungsgespräch mit dem Landesamt hat stattgefunden. Aufgrund der Erkenntnisse wird die bisherige Formulierung unter Hinweise Nr. 1 „Archäologische Bodenfunde“ durch den neuen Vorschlag ersetzt. D.h., dass die Arbeiten (Humusabtrag der neuen Erschließungsstraße) im Baugebiet von einem Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet werden müssen. Kosten entstehen der Gemeinde dadurch nicht.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 10.10.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Zu 1.1. Starkniederschläge – Untergrundverhältnisse – Regenwasserversickerung:

In diesem Gebiet besteht nachweislich versickerungsfähiger Untergrund. Die aufgeführten Punkte finden entsprechend Berücksichtigung.

Zu 1.2 und 2.2 Trinkwasserversorgung:

Zu der Aussage, die Wasserversorgung der Gemeinde Ampfing ist derzeit strukturell nicht gesichert, darf folgendes erläutert werden:

- Die Probebohrung für den Brunnen V ist bereits erfolgt. Die wasserrechtliche Erlaubnis, sowie der Förderantrag mit Ausschreibung wird derzeit erstellt. Dies soll noch in 2023 umgesetzt werden.
- Bei der Verbundleitung mit Mettenheim ist der Auftrag an die ausführende Firma bereits erteilt. Die Arbeiten sollen im 1. Halbjahr 2023 ausgeführt werden. Die Fertigstellung ist für August 2023 geplant.
- Mit den betroffenen Landwirten in der Wasserschutzzone II wurden entsprechende Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen.
- Die Einreichungsunterlagen für das förmliche Verfahren werden derzeit erstellt. Die Bemessungsparameter wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt im Dezember 2022 nochmals abgestimmt. Somit sollten in 2023 dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim prüfbare Unterlagen vorliegen.
- Weiter muss für die Ausweisung eines Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes die Erschließung noch nicht gesichert sein. Zwingend erforderlich ist dies erst bei der Einzelbaugenehmigung. Eine Einzelbaugenehmigung für dieses Baugebiet wird nicht vor dem Jahr 2024 erfolgen.
- Die Wasserversorgung in der Gemeinde Ampfing ist voraussichtlich ab dem Jahr 2024 wieder strukturell sichergestellt.

Zu 2.1. Starkniederschläge:

Unter 2.1. wird die Festsetzung bzgl. der Tiefgaragenzufahrt ergänzt. Ansonsten wurde der Hinweis bereits berücksichtigt.

Begrünte Flachdächer und Versickerung von Niederschlagswasser wurden unter Punkt 14 und 27.1. berücksichtigt. Inhaltlich wird dies nach Teil C Planungskonzept zu „Wassermanagement“ übernommen.

Die Starkregenthematik wird in Ampfing bei jeder Planung berücksichtigt und geprüft.

Die Hinweise unter 3 „Informationen zu Hochwasser und vorsorgender Bodenschutz“ werden zur Kenntnis genommen und finden bei künftigen Planungen Berücksichtigung.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Die Autobahn GmbH des Bundes, München vom 19.10.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Im Plan werden nun der äußere Rand der A94 mit Bemaßung dargestellt.

Ebenso ist im Plan nun der richtige § 9 Abs. 2 FStrG genannt.

Die anbaurechtlichen Belange gemäß § 9 FStrG (Nr. 1–3+5) werden unter Festsetzungen Nr. 10 aufgenommen bzw. ergänzt. Nr. 4 bzgl. der Außenwerbung wird unter Festsetzung Nr. 27.5. aufgenommen. Die Hinweise zu Werbeanlagen werden unter Nr. 10 Hinweise aufgenommen. Ebenso werden unter Nr. 9 Hinweis, die Lärmimmissionen aufgenommen bzw. ergänzt.

Es wurde alles aufgenommen, was von der Autobahn GmbH gewünscht wurde.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, München vom 16.09.2022:

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Abwägungsbeschluss:

Punkt 1.1 der Festsetzungen wird entsprechend dem Hinweis ergänzt.

„Nicht zulässig sind § 8 Abs. 2 Nr. 3 „Tankstellen“ ausgenommen Betriebstankstellen. Ebenso unzulässig sind Gewerbebetriebe in Form von Lebensmittel-Einzelhandelsgroßbetrieben – Fachmärkte sowie innerstadtrelevante und sonstige Sortimente. Nicht zulässig sind weiterhin § 8 Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe in Form von Hotels und Motels.

Ansonsten stehen der Bauleitplanung, unter der Berücksichtigung von Flächeneffizienz, Immissionsschutz und erneuerbarer Energien, die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

Von GRM Andrea Weiner wird angeregt, auch keine SB-Restaurants zuzulassen (große Werbeanlagen).

GRM Rainer Stöger beantragt die Errichtung von E-Ladesäulen vom Tankstellenverbot auszunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Landratsamt Mühldorf vom 25.10.2022:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Das Schreiben wurde dem Gremium im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes.

Eingriffsregelung:

Abwägungsbeschluss:

Zu 1: Die privaten Eingrünungsflächen werden bei der Berechnung des Kompensationsbedarf berücksichtigt.

Zu 2: Dieser Punkt wird gegenstandslos, da durch die Auflagen bzw. Berechnungen es sinnvoller ist, dass der gesamte Ausgleichsbedarf extern, auf der Fläche der Kurzumtriebsplantage, nachgewiesen wird. Die Änderungen bzgl. der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich werden im Plan- und Textteil entsprechend abgeändert.

Zu 3: Bzgl. der Anerkennung und Verzinsung der Ausgleichsfläche fand ein klärendes Gespräch mit dem Landratsamt statt. Die Abstimmung ergab, dass auf der Fläche noch Nachbesserungen erforderlich sind. Weiter wird die Fläche der KUP mit Faktor 1,0 anerkannt. Ebenso wird die bisherige Verzinsung in Höhe von 10 % anerkannt. Darüberhinausgehende Verzinsungen sind für die KUP nicht mehr möglich.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Einzelne Festsetzungen, Punkte und Hinweise:

Abwägungsbeschluss:

A: Im Umweltbericht wird auf Seite 16 der Verweis nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB korrigiert.

B: Unter 4.2. der Festsetzungen wird der Empfehlung Rechnung getragen und in Teilen verschärft. „Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind bei Stellplätzen vorzusehen, bei Lagerflächen zu bevorzugen“.

C: Die Festsetzung unter 15.3. wird als ausreichend angesehen, da sich die Größe der Bebauung und der freizuhaltenden Fläche nach der GRZ von 0,7 richtet.

D: Unter 15.4. werden die Worte „nach Fertigstellung“ durch die Worte „nach Inbetriebnahme“ ersetzt.

E: Der Empfehlung zur Diversifizierung wird Rechnung getragen, indem eine dritte Baumart am Verlauf der Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung ergänzt wird.

F: Unter 15.5. wird der Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend Rechnung getragen „Der Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist mit mind. 12 m³ sicherzustellen. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 qm groß“.

G: Unter 15.2. wird wie folgt geändert: Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist unter den Straßenbäumen ein mind. 3,0 m breiter durchgehender Grünstreifen mit magerem Landschaftsrasen aus autochthonem Saatmaterial, Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, anzulegen.

Zu Hinweise:

Die vorgeschlagenen Textabschnitte bzgl. der 8 m breiten Ausgleichsfläche werden nun als private Grünfläche/Magerwiese ausgewiesen und sind somit gegenstandslos.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Weitere Änderungen, welche von Seiten der Verwaltung nochmals festgestellt wurden:

Abwägungsbeschluss:

Zum Punkt 14.2. „Fläche zum Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück über begrünte Mulden“ wird noch ergänzt, dass die Nutzung einer Zisterne, zur Sammlung des Regenwassers vor der Einleitung in vorgenannten Mulden, empfohlen wird.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Beschluss

Der Gemeinderat billigt den Aufstellungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 (Gewerbegebiet Ampfing-Ost) – nördlich der A 94, in der Fassung vom 22.12.2022, sowie die Begründung und den Umweltbericht und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

Kinderbetreuung - Fortschreibung der Bedarfsplanung**Sachverhalt**

Die Gemeinden sind nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (BayKiBiG) zur Sicherstellung eines ausreichenden Betreuungsangebots für Kinder verpflichtet. Dazu bedarf es einer Bedarfsplanung, bei der die vorhandenen Betreuungsangebote und der Bedarf festgestellt werden.

Die Bedarfsplanung ist regelmäßig fortzuschreiben, d.h. der Bedarf an Betreuungsplätzen ist kontinuierlich zu beobachten bzw. zu überprüfen. Zur Ermittlung des konkreten Betreuungsbedarfs ist eine Elternbefragung sachdienlich. Die letzte Elternbefragung fand im Jahr 2020 statt. Es ist deshalb angezeigt, im Jahr 2023 diese wieder durchzuführen.

Beschluss**Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner
Erster Bürgermeister

Hans Wimmer
Schriftführung