



Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: 17. Januar 2023
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:04 Uhr
Ort: im Vereinsheim Humbach
Schriftführer/in: Birgitta Gruber

Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef
Zweiter Bürgermeister	Huber Anton
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas
Gemeinderat	Fuchs Bernhard
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig
Gemeinderat	Häsch Michael
Gemeinderat	Huber Xaver
Gemeinderat	Kanzler Hubert
Gemeinderat	Prömmer Hubert

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 20.12.2022
2.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3.	Bericht aus der Verwaltung
4.	Bauanträge
4.1	Neubau einer BHKW-Anlage auf Flur-Nr. 16 Gemarkung Dietramszell, Am Weiherfeld 3a, Dietramszell, von Schilcher Fabian
4.2	Neubau eines Einfamilienhauses mit offenen Stellplätzen - Antrag auf Vorbescheid, Flur-Nr. 902/1 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Schmid Sandra und Gerhard
4.3	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport - geänderte Planung, Flur-Nr. 927/1 Gemarkung Manhartshofen, Breitenweg 6, Peretshofen,

Ramm Ursula Maria und Werner

- 4.4** Wiederaufbau eines stillgelegten Sägewerks zu einem Wohnhaus mit 3 WEH und einer Doppelgarage; hier: Erweiterung im Erdgeschoss mit Kellerabteil, Flur-Nr. 1357/3 Gemarkung Manhartshofen, Einöd 2a, Loipolder Andreas
- 4.5** Erweiterung einer bestehenden Kiesgewinnung mit Wiederverfüllung und Rekultivierung; hier: 3. Tektur - Antrag auf Fristverlängerung, Flur-Nr. 1330 und 1331 Gemarkung Linden, Penzenstadler GmbH & CO.KG Erdbau und Fuhrbetrieb vertr. d. Penzenstadler Siegfried
- 5.** Bauleitplanung
 - 5.1** Gemeinde Sauerlach: 13. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationszone für Windkraft/ Sachlicher Teilflächennutzungsplan"
 - 5.2** Kriterien zum Einstieg in ein Bauleitverfahren
- 6.** Sonstiges

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 20.12.2022
-----------	---

Sachverhalt:

Der BA stimmt der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 20.12.22 zu.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Thomas Kranz war kurzzeitig nicht im Raum.

2.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
-----------	---

Sachverhalt:

Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekanntzugeben, sobald die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Die folgenden Beschlüsse wurden in der Sitzung vom 20.12.22 gefasst:

N2 Auftragsvergaben: Kindergarten Linden - Umbau in eine zeitgemäße Krippe; Elektro

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Auftrag über die Elektroinstallationsarbeiten, in der Krippe Linden, an die Firma Elektrotechnik Martin Volz, aus Dietramszell, zum Bruttoangebotspreis von 8.611,01 € zu vergeben.

Abstimmung: 7:1 (angenommen)

N3 Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell; Vorberatung zur Baubeschreibung des Bauteils D

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst folgende beratende Beschlüsse:

1. Fenster

Fenster Turnhalle

Wenn eine Lüftungsanlage montiert werden muss, festverglaste Kunststofffenster, bei Verzicht auf die Lüftungsanlage Oberlichtklippfenster aus Kunststoff.

Fenster im vorderen Bereich (südlich und östlich)

Reine Holzfenster.

Bis zur Gemeinderatssitzung ist abzuklären, welche Kosten für eine Aluminiumkonstruktion mit Vollverglasung in der Turnhalle zu veranschlagen wären.

Abstimmung: 8:0 (angenommen)

2. Dacheindeckung

Nach Abklärung der Kosten Alublechdach gegenüber Dachziegel soll die günstigere Variante gewählt werden; Alublech bevorzugt aus statischen Gründen und zur Befestigung der PV-Anlagen.

Abstimmung: 7:1 (angenommen)

3. Holzverschalung

Zur Holzverschalung soll heimische Tanne verwendet werden.

Abstimmung: 8:0 (angenommen)

4. Dämmung

Zur Dämmung soll, wenn aus Brandschutzgründen zulässig, Holzfaserdämmung verwendet werden.

Abstimmung: 8:0 (angenommen).

3.	Bericht aus der Verwaltung
-----------	----------------------------

Sachverhalt:

Folgende Anträge wurden auf dem Verwaltungsweg weitergereicht:

Antrag auf Erlaubnis nach Art. 6 und 15 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zur Erneuerung (Ersatz) der Fenster im gemauerten EG, Flur-Nr. 188/1 Gemarkung Dietramszell, Tölzer Str. 20, Dietramszell, Pallauf Ina und Hans

Der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vom 23.12.22 wurde am 02.01.23 an die Untere Denkmalschutzbehörde weitergeleitet.

Folgender Antrag wurde im Genehmigungsverfahren behandelt:

Anbau eines Lagerschuppens an ein Gartengerätehaus auf Fl.-Nr. 1984/8 Gemarkung Hechenberg, Bebauungsplangebiet „Bairawies Auf der Tränke“, Liebhart Georg jun.

Der Antrag ist am 08.12.2022 bei der Gemeinde Dietramszell eingegangen. Die Genehmigungsverfahren wurde am 05.01.2023 erteilt und die Unterlagen zur Bauüberwachung an die Untere Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

4.	Bauanträge
-----------	------------

4.1	Neubau einer BHKW-Anlage auf Flur-Nr. 16 Gemarkung Dietramszell, Am Wei-
------------	--

	herfeld 3a, Dietramszell, von Schilcher Fabian
--	--

Vorgeschichte:

Zu vorliegendem Antrag liegen der Gemeinde keine vorausgegangenen Vorgänge vor.

Vorhaben:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Bioheizkraftwerkes. Die Anlage soll die umliegenden 5 Gebäude, später maximal 9 Gebäude versorgen.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und fällt unter § Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Aus Sicht der Bauverwaltung konnten keine Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung festgestellt werden.

Stellplätze:

Das Vorhaben löst keinen Stellplatzbedarf aus.

Erschließung:

Die Zufahrt ist über einen bestehenden Forstweg geplant, der zum öffentlich nutzbaren Privatweg „Am Weiherfeld“ führt (Art. 4 Abs. 3 BayBO). Ein Wasser- und Kanalanschluss ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

Abstandsflächen:

Auf dem Eingabeplan wurden keine Abstandsflächen dargestellt. Evtl. fällt das Vorhaben unter Art. 6 Abs. 7 BayBO (Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m), wobei weiter zu prüfen wäre, ob die Anlage als Feuerstätte gilt. Aufgrund der All-einlage ist keine Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit zu erwarten.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer BHKW-Anlage und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

4.2	Neubau eines Einfamilienhauses mit offenen Stellplätzen - Antrag auf Vorbescheid, Flur-Nr. 902/1 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Schmid Sandra und Gerhard
------------	--

Vorgeschichte:

Das Flurstück ist bisher unbebaut und wird im Rahmen des Einheimischenmodells durch die Gemeinde veräußert.

Vorhaben:

Geplant ist die Errichtung eines zweistöckigen Einfamilienhauses mit offenen Stellplätzen.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende konkrete Fragen geklärt werden:

1. Kann das Seitenverhältnis von 1:1,27 was gerundet ebenfalls 1:1,30 ergibt so geplant und beantragt werden?
2. Ist der Kniestock von 1,50 m im Dachgeschoss entgegen der Vorgabe in der Satzung möglich? Durch die Dachneigung ist das Dachgeschoss sonst nicht wirtschaftlich 100% nutzbar.
3. Sind die Fensterformate mit 2-Teilung sowie stehenden Formaten so möglich? Danwood hat nur eine begrenzte Anzahl an Fenstern und Formaten im Portfolio und der Bauherr ist hier an die vorhandenen Fensterformate gebunden.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Außenbereichssatzung „Klessingstraße“, 1. Änderung. Wohnbebauung ist somit trotz Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gemäß Satzung zulässig.

Ortsgestaltungssatzung:

Der derzeitige Planstand lässt keine abschließende Beurteilung zu. Die Prüfung beschränkt sich auf die eingereichten Fragen.

Seit 06.01.2023 ist die neue Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Dietramszell i.d.F. vom 13.12.2022 in Kraft und wird bei der Prüfung herangezogen, da diese bei Einreichen des Bauantrags relevant sein wird.

- § 3 Abs. 1 Satz 2 OGS – Das Verhältnis Giebelseite zur Traufseite muss 1:1,3 betragen. Gemäßzeitigem Planstand beträgt das Maß 1:1,27 (gerundet 1:1,3).
- Kniestockhöhe (Vorschrift entfällt in der neuen OGS). Geplant ist eine Kniestockhöhe von 1,50 m

- § 9 Abs. 1 OGS – Fenster müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen, Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat. Fenster im liegenden Rechteckformat und Fensterbänder sind unzulässig. Fenster müssen ab einer Breite von 0,80 m senkrecht geteilt sein und ab einer Breite von 1,00 m 2-flüglig ausgeführt werden. Fenstertüren müssen ab einer Breite von 1,00 m senkrecht unterteilt sein.

Ansicht 1 (Süden): Aufgrund der Breite der Fenstertüre ergibt sich ein liegendes Rechteckformat.

Ansicht 2 (Westen): Gemäß Grundrisse betragen die Fensterbreiten 1,10 m, eine senkrechte Unterteilung fehlt.

Ansicht 3 (Norden): Geplant sind Fenster im liegenden Rechteckformat.

Ansicht 4 (Osten): Gemäß Grundrisse betragen die Fensterbreiten 1,10 m, eine senkrechte Unterteilung fehlt.

Stellplätze:

Gemäß derzeitigem Planstand werden Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen (2 pro Wohneinheit).

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Versorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem. Gemäß Außenbereichssatzung ist gesammeltes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in den Ascholdinginger Moosbach zu leiten. Die Planung hierzu ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Abstandsflächen:

Eine Berechnung und Darstellung der Abstandsflächen ist mit dem Bauantrag einzureichen. Gemäß derzeitigem Planstand werden die vorgesehenen Baufenster eingehalten. Die zulässige Wandhöhe wird nicht überschritten.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Vorbescheid und fasst hierzu die folgenden Beschlüsse:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Seitenverhältnis von 1:1,27.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Kniestockhöhe von 1,50 m.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten Ausführungen der Fenster und Fenstertüren.

Abstimmungsergebnis: 2 : 7 (abgelehnt)

4.3	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport - geänderte Planung, Flur-Nr. 927/1 Gemarkung Manhartshofen, Breitenweg 6, Peretshofen, Ramm Ursula Maria und Werner
------------	---

Vorgeschichte:

Der ursprüngliche Bauantrag wurde in der Sitzung vom 15.03.22 behandelt. Dabei wurde nicht zu allen festgestellten Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bauherr wurde daraufhin von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Umplanung aufgefordert. Die Umplanung wurde in der Sitzung vom 21.06.2022 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgte am 15.07.2022.

Am 28.11.2022 ist ein Tekturantrag eingegangen, der in der Bauausschusssitzung vom 20.12.2022 behandelt wurde. Der Tagesordnungspunkt wurde bis zur Klärung der Entwässerungs- und Stellplatzsituation vertagt.

Am 05.01.2023 ging eine Überarbeitung des Freiflächengestaltungsplans ein, der zugleich als Stellplatznachweis genutzt werden soll. Zudem legen die Antragsteller eine Bestätigung des Bürgervereins Peretshofen e.V. vor, dass das Abwasser des geplanten Bauprojektes in die Pflanzenkläranlage Peretshofen eingeleitet werden kann.

Am 09.01.2023 wurde ein überarbeiteter Eingabeplan mit den neu geplanten Stellplätzen nachgereicht.

Vorhaben:

Der Gebäudebestand soll abgerissen werden. Als Ersatz ist der Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport geplant.

Die Tektur sieht folgende Änderungen der Genehmigungsplanung vor:

-Errichtung von zwei Gauben und einer Kelleraußentreppe

- Nutzung der Räume im Obergeschoss als 3. Wohneinheit
- Unterkellerung des Carports entfällt

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) im Bereich eines Mischgebiets Dorf. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung ist durch die Untere Bauaufsichtsbehörde weitergehend zu prüfen. Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Anwesen und Einfamilienhäuser.

Ortsgestaltungssatzung:

Folgende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wird beantragt:

- § 7 Dachaufbauten Abs. 7 Buchstaben a und c OGS – Als Dachgauben sind nur Giebelgauben mit Satteldach in stehendem Format zulässig. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muss dabei mindestens 1:1,2 sein. Gauben müssen mindestens 4,00 m von der Gebäudekante (Giebelwand) entfernt sitzen.

Eine umfassende Begründung mit grafischer Darstellung liegt den Antragsunterlagen bei (s. h. Anhang).

Anmerkung der Bauverwaltung:

§ 7 Abs. 7 OGS regelt Abweichungen bei Bestandsgebäuden mit bereits vorhandenen Dachaufbauten und ist daher auf das vorliegende Bauvorhaben nicht anwendbar. Die Dachaufbauten sind im Rahmen dieser Tekturplanung nach § 7 Abs. 6 OGS zu prüfen. Demnach sind nur Zwerchgiebel (aus der Fassade heraus entwickelt) zulässig. Gemäß § 7 Abs. 6 Buchstabe a und f OGS ist zudem je Gebäudeeinheit nur ein Zwerchgiebel zulässig, der mittig im Gebäude sitzt.

Es liegt somit folgende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) vor:

- § 7 Abs. 6 Buchstaben a und f OGS – Als Dachaufbauten sind nur Zwerchgiebel zulässig. Je Gebäudeeinheit ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
Geplant sind zwei außermittig platzierte Giebelgauben.

Freiflächengestaltung:

Ein Freiflächengestaltungsplan wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingereicht. Eine überarbeitete Planung ist am 05.01.2023 über die Gemeinde Dietramszell eingereicht worden.

Stellplätze:

Gemäß Stellplatz- und Garagensatzung sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Durch den Tekturantrag entsteht ein zusätzlicher Bedarf. Insgesamt sind damit 6 Stellplätze nachzuweisen.

Die geplante Stellplatzanordnung ist auf dem überarbeiteten Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Aufgrund der Ungenauigkeit durch die fehlende Bemaßung, wurde am 05.01.2023 ein überarbeiteter Eingabeplan angefordert. Dieser wurde am 09.01.2023 nachgereicht.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks an einem allgemein nutzbaren privaten Weg, der mit einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Versorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem und ist am Klärwerk Peretshofen angeschlossen. Eine Bestätigung des Bürgervereins Peretshofen e.V. für die Möglichkeit zur Einleitung der Abwässer liegt vor. Der Verein bestätigt dies in telefonischer Rücksprache mit der Bauverwaltung (s. h. Anlagen).

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind im Eingabeplan dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag und erteilt vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse bezüglich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 7 Abs. 6 Buchstaben a und f OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei außermittigen Giebelgauben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2 (angenommen)

4.4	Wiederaufbau eines stillgelegten Sägewerks zu einem Wohnhaus mit 3 WEH und einer Doppelgarage; hier: Erweiterung im Erdgeschoss mit Kellerabteil, Flur-Nr. 1357/3 Gemarkung Manhartshofen, Einöd 2a, Loipolder Andreas
------------	--

Vorgeschichte:

Per Bescheid vom 24.01.2020 wurde die Baugenehmigung für den „Wiederaufbau eines stillgelegten Sägewerks zu einem Wohnhaus mit 3 WEH und einer Doppelgarage“ genehmigt. Am 10.03.2020 ging ein Tekturantrag für die Änderung von Keller- und Erdgeschoss ein. Im Keller wurde ein Raum in „Technikraum“ umbenannt. Im Erdgeschoss änderten sich Abstellraum/Waschraum und Kinderzimmer geringfügig, das Bad vergrößerte sich um 1 m². Im Dachgeschoss wurde zudem eine Galerie eingebaut. Am 22.09.2022 stellte die Bauüberwachung eine planabweichende Bauausführung sowie den Einbau von 6 anstatt 3 Wohneinheiten fest. Der Bauherr wurde daraufhin aufgefordert, einen Tekturantrag einzureichen. Der Tekturantrag vom 20.12.2022 umfasst gemäß Planer die von der Bauüberwachung festgestellten planabweichenden Bauausführungen.

Vorhaben:

Die Tektur umfasst gemäß nachgereichter Beschreibung vom 09.01.2023 die folgenden Änderungen:

1. Es wurden bzw. werden anstatt 3 WEH nunmehr 5 WEH eingebaut.
 - im Kellergeschoss wurde teilweise anstatt von Kellerräumen und Abstellräumen eine WEH eingebaut. An den erforderlichen Technikräumen und Abstellräumen erfolgt keine Änderung.
 - Die Wohnung im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (Westteil) wurde geteilt und somit sind zwei kleinere Wohnungen entstanden. An den zwei genehmigten Wohnungen (Ostteil) wurden keine Änderungen vorgenommen.
2. An der Südostseite des Hauses wurde eine Terrasse aus Beton und Holz hergestellt, die in der 1. Tekturplanung nicht enthalten ist.
3. An der Südwestseite wurde die genehmigte Stützmauer in Wickelform länger und geringfügig höher hergestellt. Dies wurde notwendig, um die Parkplätze besser anfahren zu können.
4. Der kleine Balkon wurde anstatt 1,20 m nun mit ca. 1,40 m Tiefe hergestellt.
5. Rechts neben der Abfahrt wurde in Absprache und Zustimmung mit dem Nachbargrundeigentümer eine kleine Bruchsteinmauer und Mülltonnenstandflächen auf dessen Grund hergestellt.
6. Im östlichen Teil wurde ein zusätzlicher kleiner Kellerraum für die Mietwohnungen erstellt und für den Zugang die geplante und genehmigte Stützmauer um ca. 4,50 m verlängert. Der Kellerraum ist unterirdisch und von keiner Seite zu sehen. Wegen der zusätzlichen Stützmauer wurden die Höhen / Gefälle der Zufahrt geringfügig abgeändert und Beton-Fugenpflaster hergestellt.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Ortsgestaltungssatzung:

Folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) wurden festgestellt:

- § 10 Abs. 1 OGS – Balkone sind giebel- und traufseitig nur so tief wie der Dachüberstand zulässig.
Die Balkone sind tiefer als die Dachüberstände ausgeführt.

Freiflächengestaltung:

Die ursprüngliche Genehmigung vom 24.01.2020 umfasst einen Außenanlagenplan, der Bestandteil des Genehmigungsbescheides ist. Der 1. und 2. Tektur liegt keine Überarbeitung bei. Gemäß Feststellung der Bauüberwachung wurde die Abfahrt und ein Teil des nördlich gelegenen Grundstückes auf einer Fläche von 262 m² gepflastert.

Stellplätze:

Für 5 Wohneinheiten sind 10 Stellplätze erforderlich. Diese werden in auf dem Eingabeplan nachgewiesen.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Versorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem. Eine genehmigte Entwässerungsplanung liegt der ursprünglichen Genehmigung bei.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind im Eingabeplan dargestellt und kommen teilweise auf den Nachbargrundstücken zum Liegen.

Beschluss 1:

Antrag MGR Bernhard Fuchs: Da keine Begründungen für die Abweichungen vorgelegt wurden, wird der Antrag gestellt, die Behandlung des TOPs zu vertagen.

Abstimmungsergebnis: 1 : 8 (abgelehnt)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag und erteilt zu den einzelnen Tekturbestandteilen wie folgt das gemeindliche Einvernehmen:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Erweiterung von 3 WEH auf 5 WEH und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Errichtung einer Terasse aus Beton und Holz auf der Südostseite und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der planabweichenden Ausführung der Stützwände auf der Südwestseite (Errichtung einer Terasse auf Stützmauern) und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 5:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der planabweichenden Ausführung des Balkons auf der Südwestseite mit einer Tiefe von 1,40 m anstatt 1,20 m und erteilt hierzu unter Abweichung von § 10 Abs. 1 OGS (Balkone sind giebel- und traufseitig nur so tief wie die Dachüberstände zulässig) das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 6:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Errichtung einer Bodenplatte mit Stützmauer aus Bruchstein als Mülltonnenstandfläche auf dem Nachbargrundstück und erteilt hierzu vorbehaltlich des Nachweises einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 7:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Errichtung eines zusätzlichen Kellerraums für die Mietwohnungen und der damit verbundenen Verlängerung der genehmigte Stützmauer um ca. 4,50 m, sowie der Anpassung von Höhe / Gefälle der Zufahrt mit Verlegung eines Beton-Fugenpflasters im Bereich der Abfahrt und auf einem Teil des nördlich gelegenen Grundstücks sowie dem Einbau eines Kellerlichtschachts an der Nord-ecke des Gebäudes und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

4.5	Erweiterung einer bestehenden Kiesgewinnung mit Wiederverfüllung und Rekultivierung; hier: 3. Tektur - Antrag auf Fristverlängerung, Flur-Nr. 1330 und 1331 Gemarkung Linden, Penzenstadler GmbH & CO.KG Erdbau und Fuhrbetrieb vertr. d. Penzenstadler Siegfri
------------	---

Vorgeschichte:

Am 27.03.1998 wurde die Kiesgewinnung, Wiederverfüllung und Rekultivierung für den ersten Teil der heute bestehenden Kiesgrube genehmigt. Die Erweiterung der bestehenden Kiesgewinnung mit Wiederverfüllung und Rekultivierung wurde am 18.04.2011 genehmigt. Am 16.01.2013 wurde ein Tekturantrag zur Änderung des Verfüllmaterials von Z 1.1 in Z 1.2 Material genehmigt. **Am 26.07.2018 wurde die Verlängerung der Abgrabungsfrist bis 01.04.2024 beantragt und am 31.01.2019 genehmigt. Die vorgesehene Befristung im Bebauungsplan „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ wurde durch die 1. Änderung i.d.F vom 10.03.2020 angepasst.** Zudem wurde am 05.08.2016 die Errichtung einer Überflur-Brückenwaage mit Büro-Container sowie am 29.10.2020 die Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Behandlung und Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen (unbelasteter Bauschutt) genehmigt.

Vorhaben:

Wegen mangelnder Wiederverfüll-Materialien infolge von rückläufiger Wirtschaft, besonders auf dem Bausektor und prognostizierter weiterer Abschwächung von Investitionen in private sowie gewerbliche Baumaßnahmen kann der befristete Termin zur Wiederverfüllung und Rekultivierung bis zum 01.04.2024 nicht eingehalten werden. Es wird um Fristverlängerung bis zum 31.03.2029 gebeten.

Anmerkung des Antragstellers:

Die Grube ist ca. zu 60% wiederverfüllt und ca. zu 25% rekultiviert.

Die Grube befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ vom 12.12.2017 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 10.03.2020.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Kiesabbau mit Bauschutt-Recycling und Rekultivierung“ vom 12.12.2017 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 10.03.2020.

Die Festsetzung 3.3 sieht eine Befristung des Kiesabbaubetriebs mit Recyclinganlage sowie Lagerung von Bauschutt und zerkleinertem Material bis zum 01.04.2024 vor.

Zwingende Voraussetzung für eine weitere Fristverlängerung ist ein Bauleitverfahren zur Anpassung der festgesetzten Frist.

Erschließung:

Zur Erschließung der Grube besteht eine Vereinbarung vom 31.07.1997. Diese besagt, dass die Firma Penzenstadler für den Unterhalt des Brandlweges verantwortlich ist. Eine Übergabe an die beteiligten Landwirte erfolgt nach abgeschlossener Kiesausbeute und Rekultivierung. Eine Ablauffrist für die Beendigung der Nutzung ist nicht vereinbart.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Verlängerung zur Wiederverfüllung und Rekultivierung der bestehenden Kiesgrube und erteilt hierzu vorbehaltlich eines positiven Ausgangs des notwendigen Bauleitverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9 (abgelehnt)

5.	Bauleitplanung
-----------	----------------

5.1	Gemeinde Sauerlach: 13. Änderung des Flächennutzungsplans "Konzentrationszone für Windkraft/ Sachlicher Teilflächennutzungsplan"
------------	--

Sachverhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 dem Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 zugestimmt.

Die Planung mit Begründung und Umweltbericht liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

12.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023

öffentlich aus. Zusätzlich sind gemäß § 4a Abs. 4 BauGB die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Sauerlach unter <https://www.sauerlach.de/rathaus-und-buergerservice/unser-rathaus/bauleitplanung> in das Internet eingestellt und können jederzeit abgerufen werden.

Hiermit werden Sie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Abgabefrist für die Stellungnahmen ist der 01.02.2023. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die o.g. Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Erhalten wir innerhalb dieser Frist keine Äußerung, dann dürfen wir davon ausgehen, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Sie werden gebeten, Ihre Stellungnahme bei der Gemeinde Sauerlach, Bauamt, Bahnhofstraße 1, 82054 Sauerlach (Gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de) abzugeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Georg Schmid

Auszubildender

Bahnhofstraße 1

82054 Sauerlach

08104/6646-0

www.sauerlach.de

gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Konzentrationszone für Windkraft/ Sachlicher Teilflächennutzungsplan“ in der Fassung vom 28.06.2022 der Gemeinde Sauerlach. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

5.2	Kriterien zum Einstieg in ein Bauleitverfahren
------------	--

Sachverhalt:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt es der Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Somit besteht für eine Privatperson grundsätzlich kein Anspruch auf ein Bauleitverfahren.

Dennoch ist die Gemeinde bemüht den Entwicklungswünschen ihrer Einwohner nachzukommen und ist bereit auch für Privatpersonen Bauleitverfahren einzuleiten. Was aber dazu führt das die Anzahl der offenen Bauleitverfahren in der letzten Zeit enorm gestiegen ist.

Da in einigen dieser Verfahren jedoch der Vorwurf der Gefälligkeitsplanung im Raum steht und dadurch auch eine rechtskräftige Bauleitplanung durch jeden Dritten in Form eines Normkontrollverfahrens angreifbar ist, und damit auch die Gemeinde selbst, empfiehlt die Verwaltung Kriterien für den Einstieg in ein Bauleitverfahren zu beschließen.

Folgende Punkte könnten als Kriterium zum Einstieg in ein Bauleitverfahren zum Tragen kommen und werden dem Gemeinderat vorerst zur Beratung vorgelegt.

- Ein Antrag zur Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplans ist von mindestens 3 Anlieger des Geltungsbereichs zu stellen.
- Bei Flächen die nur durch eine Bauleitplanung zu entwickeln sind, sind der Gemeinde 50 % der Bruttofläche zum ermittelten Bodenrichtwert abzugeben.
- Bei Anträgen zur Bauleitplanung für einen Gewerbebetrieb, muss eine Entwicklung des Betriebs erkennbar sein.
- Zusätzlich zu den Honorarkosten des Planungsbüros werden 10 % der tatsächlichen Kosten als Verwaltungskosten mit abgerechnet.
- Die Entsorgung des Abwasser sollte möglichst mittels einem Freispiegelkanal möglich sein (Vermeidung von teuren Hebeanlagen)
- Die Verkehrsmäßige Erschließung soll sich einfach darstellen (keine steilen Hanglagen was zu Problemen im Winter und bei der Straßenentwässerung führt)

Folgende Kriterien werden im Rahmen der Beratung vom GR noch vorgeschlagen:

Beschluss 1:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat für einen Einstieg ins Bauleitverfahren, sich die folgenden Kriterien zu geben:

Abstimmungsergebnis: 6 : 3 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Kriterien zur Einleitung von Bauleitverfahren:

- Ein Antrag zur Änderung und Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans ist von mindestens 3 Anlieger des Geltungsbereichs zu stellen. Neuaufstellungen sind davon nicht betroffen.

Abstimmungsergebnis: 4 : 5 (abgelehnt)

Beschluss 3:

- Bei Flächen die nur durch eine Bauleitplanung neu zu entwickeln sind, sind der Gemeinde 50 % der Bruttofläche zum festgelegten Preis von 50 € / m², gemäß den Richtlinien des Einheimischen Modells, abzugeben.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 4:

- Bei Anträgen zur Änderung einer bestehenden Bauleitplanung für einen Gewerbebetrieb muss eine Entwicklung des bereits bestehenden Betriebs nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 5:

- Zusätzlich zu den Honorarkosten des Planungsbüros werden anteilig der tatsächlichen Kosten auch Verwaltungskosten mit abgerechnet. Der mögliche prozentuale Anteil soll bis zur Gemeinderatssitzung noch ermittelt werden. Die Kosten für frühere Bauleitverfahren sind zur Entscheidungsfindung mit vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 6:

- Die Entsorgung des Abwassers soll mittels einem Freispiegelkanal möglich sein (Vermeidung von teuren Hebeanlagen).

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 7:

Die Verkehrsmäßige Erschließung muss problemlos möglich sein (keine steilen Hanglagen was zu Problemen im Winter und bei der Straßenentwässerung führt).

Abstimmungsergebnis: 7 : 2 (angenommen)

6.	Sonstiges
----	-----------

Sachverhalt:

6.1 Beleuchtung Kirchenvorplatz

MGR Bernhard Fuchs bemängelt, dass die Lichtpunkte der Beleuchtung so eng gefasst sind. Eine breitere Streuung des Lichts wäre nach seiner Ansicht schöner. Er schlägt vor, den verantwortlichen Planer zu einem Lokaltermin zu bitten, bei dem dieser das Ziel der Beleuchtungseinstellung erläutert und gemeinsam erörtert werden kann, wie die Beleuchtung schöner gestaltet werden könnte. Erster Bürgermeister Josef Hauser erklärt, dass das Konzept des Planers eine optimale Beleuchtung der Stufen vorsieht. Werden die Leuchten höher eingestellt, blenden sie, eine tiefere Einstellung ist nicht möglich da der maximale Winkel be-

reits erreicht ist. Die derzeitige Einstellung ist zudem mit der Kirche abgestimmt. Er berichtet zudem, dass die Leuchten grundsätzlich nur unter großem Aufwand verstellbar sind. Erster Bürgermeister Josef Hauser sagt zu, die Anfrage an den Planer weiterzureichen, mit der Bitte um einen Lösungsansatz und einer erneuten Vorstellung seines Beleuchtungskonzepts. MGR Michael Häsch spricht sich hingegen für eine Klärung ohne Vororttermin aus, um weitere Honorarkosten zu vermeiden.

6.2 Haftungsfragen bezüglich zweckfremder Nutzung Kirchenvorplatz und Parkplatz in der ehemaligen Kiesgrube

MGR Michael Häsch berichtet von Jugendlichen, die ihm durch Sprünge mit dem Skateboard auf den Stufen des Kirchenvorplatzes aufgefallen waren und erkundigt sich nach den Haftungsfragen, die sich daraus für die Gemeinde ergeben könnten. Erster Bürgermeister Josef Hauser bestätigt, dass dies bereits öfters aufgefallen war und teilt mit, dass sich daraus für die Gemeinde keine Haftungsfragen ergeben.

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Birgitta Gruber
Schriftführung