



Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: 28. Februar 2023
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:22 Uhr
Ort: im Vereinsheim Humbach
Schriftführer/in: Birgitta Gruber

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister	Huber Anton	(Vertretung für Josef Hauser)
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas	
Gemeinderat	Fuchs Bernhard	
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig	
Gemeinderat	Häsch Michael	
Gemeinderat	Huber Xaver	
Gemeinderat	Kanzler Hubert	
Gemeinderat	Pertold Jakob	(Vertretung für Anton Huber)
Gemeinderätin	Spindler Maria	(Vertretung für Hubert Prömmner)

Entschuldigt:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef
Gemeinderat	Prömmner Hubert

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

1. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 17.01.2023
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Bericht aus der Verwaltung
4. Bauanträge
- 4.1 Neubau einer zweistöckigen Gewerbehalle in Hanglage mit Hackschnitzelheizung für eigenen Zimmereibetrieb - Antrag auf Vorbescheid, Fl.Nr. 535 Gemarkung Baiernrain, Endlhauser Straße 13, Fraßhausen, Pertold Jakob

- 4.2** Einbau Heizraum und Hackschnitzelbunker, Fl.Nr. 11 Gemarkung Föggenbeuern, Föggenbeuern 7, Mertsch Laurin
- 4.3** Abbruch/Neubau eines Doppelhauses, Einfamilienhaus mit drei Carports, Fl.Nr. 74/1 Gemarkung Linden, Kindergartenweg 15, Linden, MVS Ziegelbau GmbH vertr. d. Zettl Felix
- 4.4** Neubau eines Heizhauses mit Hackschnitzellager und Bunker; hier: Umplanung zur Unterbringung im Bestandsgebäude, Fl.Nr. 515 Gemarkung Manhartshofen, Stockach 1, Holzmayr-Seidl Christian
- 4.5** Neubau einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 902/2 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Schönberger Solveig und Kunc Jakob
- 4.6** Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf Fl.Nr. 902/3 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Degele Maren und Florian
- 4.7** Anbau und Nutzungsänderung des Kindergartens Ascholding zu vier Wohnungen im EG, OG und DG, mit Aufstockung DG im Zuge der Dacherneuerung; hier: T1 - Neubau eines Carports, sowie Anbau einer Eingangsüberdachung, Fl.Nr. 64/2 Gemarkung Ascholding, Isarstraße 24, Ascholding, Gemeinde Dietramszell vertr. d. Erster Bürgermeister Josef Hauser
- 4.8** Neuerrichtung eines Dachstuhls an einem bestehenden Wohnhaus, Errichtung einer Außentreppe, Errichtung von Balkonen, Einbau einer zweiten Wohneinheit sowie Wiederaufbau des Nebengebäudes als Kellerersatzraum; hier: T1 - Ausbau und Teilunterkellerung des Nebengebäudes mit Nutzungsänderung zu einer Wohneinheit und Anbau eines Abstellraums an die bestehende Garage, Fl.Nr. 1063/3 Gemarkung Dietramszell, Hochlandstraße 2, Schönegg, Bredl Bruno
- 4.9** Rückbau der bestehenden Scheune und Errichtung von 3 Wohneinheiten an gleicher Stelle und in gleicher Größe; bestehende LKW-Parkplätze entfallen; Abbruch der beiden Nebengebäude (Nord und Süd) und Errichtung von 10 offenen Stellplätzen ohne Überdachung an Ort und Stelle des Nebengebäudes Süd; hier: T3 - zum lediglichen Teilabbruch des Nebengebäudes Nord - best. UG bleibt als Heizraum und Pelletlager erhalten - und Errichtung eines Fahrradunterstandes, Fl.Nr. 29 Gemarkung Linden, Dietramszeller Str. 23, Heigenkammer Hof GbR
- 4.10** Rückbau der bestehenden Scheune und Errichtung von 3 Wohneinheiten an gleicher Stelle und in gleicher Größe; bestehende LKW-Parkplätze entfallen; Abbruch der beiden Nebengebäude (Nord und Süd) und Errichtung von 10 offenen Stellplätzen ohne Überdachung an Ort und Stelle des Nebengebäudes Süd; hier: T4 - Außenanlage Heigenkammer Hof: Vergrößerung Terrassen, Platzierung der Spielgeräte, geänderte Wegführung und Bepflanzung, Fl.Nr. 29 Gemarkung Linden, Dietramszeller Straße 23, Linden, Heigenkammer Hof GbR
- 4.11** Neubau eines Wintergartens; hier T1 - Flachdach und Holzgeländer auf Fl.Nr. 756/2 Gemarkung Dietramszell, Am Sonnbihl 11, Dietramszell, Kanzler Hubert
- 4.12** Erweiterung, Umbau und energetische Sanierung eines Wohnhauses und Nebengebäudes auf Fl.Nrn. 1562/4 u. 1562/2 Gemarkung Hechenberg, Unterleiten 5 u. 7, Morawietz Philipp
- 4.13** Neubau eines Einfamilienhauses; hier: 1. Verlängerung Vorbescheid, Fl.Nr. 502 Gemarkung Dietramszell, Kreuzbichlweg 6b, Dietramszell, Breitenauer Martin
- 4.14** Neubau von zwei Wohngebäuden mit je 3 Wohneinheiten; hier: 3. Verlängerung des Vorbescheids, Fl.Nr. 1618 Gemarkung Hechenberg, Dorfstraße 30, Bairawies,

Scherz Michaela

- 5.** Bauleitplanung
- 5.1** Gemeinde Egling: Bebauungsplan Nr. 49 "Keltenstraße, OT Neufahrn" - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 5.2** Gemeinde Egling: 17. Änderung Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 OT Neufahrn - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 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 17.01.2023
-----------	---

Beschluss 1:

Der Bauausschuss stimmt der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 17.01.23 zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

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). In der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.01.23 wurden keine Beschlüsse gefasst.

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

Sachverhalt:

Folgende Anträge wurden auf dem Verwaltungsweg weitergereicht:

Antrag auf Grabungserlaubnis gem. Art .7 BayDSchG, Fl.Nr. 822/3 Gemarkung Ascholding, Raiffeisenstraße 3, Ascholding, Schiller Harald und Christine

Das geplante Bauvorhaben, das in der Bauausschusssitzung vom 20.12.22 behandelt wurde, liegt im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund war die Nachreichung eines Antrags auf Grabungserlaubnis notwendig. Der nachgereichte Antrag (Eingang 18.01.23) wurde am 23.01.23 mit der Zustimmung der Gemeinde auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet.

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für den Neubau eines Regenwasserkanalteilstücks, Fl.Nr. 317 Gemarkung Manhartshofen, Thankirchen 7, Staatliches Bauamt Weilheim

Der Antrag vom 17.01.23 wurde am 01.02.23 mit der Zustimmung der Gemeinde auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet.

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 und 15 BayDSchG für die Sanierung der Außentreppe, Fl.Nr. 757 Gemarkung Linden, Lindener Str. 2, Lochen, Staatliches Bauamt Weilheim

Der Antrag vom 02.02.23 wurde am 08.02.23 mit der Zustimmung der Gemeinde auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet.

Teilabbruch und Wiederaufbau einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle als Umnutzung zu Wohnzwecken (7 WE); hier: Klarstellung der Gebäudeansichten in Bezug auf den tatsächlichen und unveränderten bestehenden Wohnkopf – der bereits genehmigte Neubau bleibt unverändert, Fl.Nr. 1175 Gemarkung Linden, Steingauer Str. 17, Lochen, Harrer Johann Benedikt

Der Tekturantrag vom 03.02.23 umfasst die Korrektur der Gebäudeansicht. Auf dem ursprünglichen Plan war die Abstufung zwischen dem Bestand und dem Neubau nicht richtig dargestellt. Die Darstellung wurde korrigiert. Die Maße des genehmigten Anbaus verändern sich nicht. Der Tekturantrag wurde am 09.02.23 auf dem Verwaltungsweg weitergereicht.

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 und 15 BayDSchG für die Reduzierung des Gestühls um eine Bankreihe, Versetzung des historischen Taufsteins, Änderung des Materials der Chorstufe, Fl.Nr. 317 Gemarkung Manhartshofen, Thankirchen 7, Kuratiekirchenstiftung St. Katharina Thankirchen

Der Antrag vom 10.02.23 wurde am 16.02.23 mit der Zustimmung der Gemeinde auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet.

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 und 15 BayDSchG für die Installation einer PV-Anlage auf einem Nebengebäude (Holzlege) südlich des Wohnhauses, Fl.Nr. 76 Gemarkung Ascholding, Hauptstraße 33, Ascholding, Boschner Georg

Der Antrag vom 13.02.23 wurde am 16.02.23 mit der Zustimmung der Gemeinde auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet.

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

4.1	Neubau einer zweistöckigen Gewerbehalle in Hanglage mit Hackschnitzelheizung für eigenen Zimmereibetrieb - Antrag auf Vorbescheid, Fl.Nr. 535 Gemarkung Baiernrain, Endlhauser Straße 13, Fraßhausen, Pertold Jakob
------------	---

Vorgeschichte:

Der Bauwerber ist einer der drei Antragsteller auf Erweiterung des Bebauungsplans Fraßhausen 3. Änderung und 21. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Antrag der Zimmerei Pertold umfasst die Aufnahme des Flurstücks 535 Gemarkung Baiernrain. Es sollen 3 Baufenster festgesetzt werden für eine Gewerbehalle mit Keller für die bestehende Zimmerei, ein Bürohaus mit einer Wohneinheit oder Ausstellungsräume und einem Gebäude für einen zweiten Gewerbebetrieb (KFZ-Pertold). Des weiteren soll die Fläche zwischen den Gebäuden zum Be- und Entladen von Sattelzügen befestigt werden. Der Antrag dient der Sicherung des Firmenstandorts.

Folgender Beschluss wurde diesbezüglich in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.01.23 gefasst:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Fraßhausen und befasst sich mit der großräumigen Überplanung des Ortsteils. Im Rahmen des Verfahrens werden bei den anderen Grundstückseigentümern etwaige Entwicklungswünsche abgefragt. Das Ergebnis wird dem GR zur weiteren Entscheidung wieder vorgelegt.
2. Im Parallelverfahren wird die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss des Gemeinderats öffentlich bekannt zu geben.

Abstimmung: 19:1 angenommen (MGR Pertold hat an der Beratung und Abstimmung gem. 49 GO nicht teilgenommen.)

Ein Entwicklungskonzept liegt zwischenzeitlich vor und wird dem GR zur weiteren Entscheidung vorgelegt.

Vorhaben:

Geplant ist die Errichtung einer gewerblichen Halle mit Abbundhalle und Lager zur Betriebserweiterung des bestehenden Zimmereibetriebs. Eine Betriebsbeschreibung liegt bei (s. h. Anlagen).

Der Bauherr möchte im Rahmen des Vorbescheids folgende konkrete Fragen klären:

1. Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Erschließung über die Straße „Zum Kögl“ gesichert?
3. Ist die geplante Art der Nutzung (als Zimmereibetrieb) zulässig?
4. Ist die geplante Bauweise (Nutzung der Hanglage für zwei Geschosse, wie Nachbarbetrieb) zulässig?

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Außenbereich auf Flächen für die Landwirtschaft. Das Vorhaben fällt nach Einschätzung der Bauverwaltung unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Ob die Voraussetzungen für die Zulässigkeit erfüllt sind, prüft die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Ortsgestaltungssatzung:

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

Denkmalschutz:

Belange des Denkmalschutzes sind betroffen, da sich auf dem Flurstück ein denkmalgeschützte Gebäude (Wohnkopf Haus Nr. 13a) befindet.

Stellplätze:

Der genaue Stellplatzbedarf kann erst im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden. Die nachfolgende Berechnung wurde zur besseren Einschätzbarkeit der benötigten Parkfläche angefertigt.

Für die Abbundhalle/Schreinerei mit ca. 600 m² werden ca. 12 Stellplätze benötigt (1 Stpl je 50 m² gem. § 4 Nr. 9 Stellplatz- und Garagensatzung).

Für das Lager mit ca. 480 m² ca. 6 Stellplätze (1 Stpl je 80 m² gem. § 4 Nr. 10 Stellplatz- und Garagensatzung).

Für den Personalraum mit ca. 55 m² ca. 2 Stellplätze (1,5 Stpl je 35 m² Nutzfläche gem. § 4 Nr. 3 Stellplatz- und Garagensatzung).

Stellplatzbedarf gesamt ca.: 20 Stellplätze.

Zusätzlich ist mit einer größeren befestigten Fläche für den Lieferverkehr zu rechnen.

Erschließung:

Bezüglich der Erschließung stellt der Bauherr die konkrete Frage, ob diese über die Straße „Zum Kögl“ als gesichert angesehen werden kann. Diese Frage wird dem Bauausschuss zur Diskussion gestellt. Das Flurstück ist über die Staatsstraße St. 2368 erreichbar, Breite ca. 6 m. Die Straße „Zum Kögl“ ist mit einer Breite von ca. 3 m deutlich schmaler, das Befahren mit großen Lastwägen für Holztransporte ohne vorherigen breiteren Ausbau vermutlich schwierig.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit über eine Güllegrube.

Abstandsflächen:

Eine Beurteilung der baulichen Abstandsflächen ist zum derzeitigen Planstand nicht möglich.

Aufgrund der Nähe zu dem südlich gelegenen Wohngebäuden auf dem benachbarten Flurstücken sind möglicherweise immissionsschutzrechtliche Belange berührt, die ein entsprechendes Gutachten erforderlich machen.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Vorbescheid und nimmt zu den einzelnen Fragestellungen wie folgt Stellung:

Der Bauausschuss erteilt zu der Lage des Vorhabens das gemeindliche Einvernehmen. (Die Prüfung der Zulässigkeit fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.)

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Jakob Pertold persönlich beteiligt

Beschluss 2:

Der Bauausschuss erteilt zur geplanten Erschließung über die Straße „Zum Kögl“ das gemeindliche Einvernehmen bei einem Ausbau auf 6 m Straßenbreite entlang der Flurnummer 535 Gemarkung Baiernrain. (Die abschließende Beurteilung der gesicherten Erschließung fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.)

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Jakob Pertold persönlich beteiligt

Beschluss 3:

Der Bauausschuss erteilt zur geplanten Nutzung als Zimmereibetrieb das gemeindliche Einvernehmen. (Die Prüfung der Zulässigkeit fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.)

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Jakob Pertold persönlich beteiligt

Beschluss 4:

Der Bauausschuss erteilt zu der geplanten Bauweise (Nutzung der Hanglage für zwei Geschosse) das gemeindliche Einvernehmen. (Die Prüfung der Zulässigkeit fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.)

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Jakob Pertold persönlich beteiligt

4.2	Einbau Heizraum und Hackschnitzelbunker, Fl.Nr. 11 Gemarkung Föggenbeuern, Föggenbeuern 7, Mertsch Laurin
------------	---

Vorgeschichte:

Vorgeschichte zum Flurstück:

Folgende vorangegangene Vorgänge sind im gemeindlichen Archiv hinterlegt:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 20.02.78 für den Neubau eines Grünfuttersilos, genehmigt am 17.04.78
- Antrag auf Baugenehmigung vom 11.02.80 für die Erneuerung und Verbreiterung der Durchfahrt, genehmigt am 09.04.80
- Antrag auf Baugenehmigung vom 11.03.85 für den Bau einer Güllegrube, genehmigt am 02.05.85
- Antrag auf Baugenehmigung vom 26.04.89 für den Umbau des Dachstuhles auf dem Bauern-Anwesen, Wohnhaus, Stall und Stadel, genehmigt am 10.07.90
- Antrag auf Baugenehmigung vom 29.01.90 für den Neubau eines Grünfuttersilos, genehmigt am 30.03.90.
- Antrag auf Vorbescheid vom 19.08.90 für den Abbruch des bestehenden Nebengebäudes, Wiedererrichtung einer Werkstatt mit Lagerraum sowie einer Wohneinheit, abgelehnt am 11.03.20
- Antrag auf Vorbescheid vom 01.02.21 für den Abbruch des bestehenden Nebengebäudes (Maschinenhalle und Garage), Wiedererrichtung land- und forstwirtschaftlich genutzter Maschinenhalle mit Hackschnitzellager und Heizung sowie einer Wohneinheit, Vorbescheid erteilt am 28.07.21
- Antrag auf Baugenehmigung vom 06.10.21 für den Abbruch des bestehenden Nebengebäudes (Maschinenhalle und Garage), Neubau land- und forstwirtschaftlich genutzter Maschinenhalle mit Hackschnitzellager und –heizung sowie 1 Wohneinheit, genehmigt am 25.03.22

Vorhaben:

Geplant ist der Einbau eines Heizraums und eines Hackschnitzelbunkers in das östlich gelegene Bestandsgebäude.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet Dorf vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Die Fensterform auf der Nordwestseite wird wie im vorhandenen Bestand im liegenden Rechteckformat gewählt. Dadurch entsteht eine Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS. Da es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude handelt, kann die Abweichung aufgrund § 9 Abs. 4 OGS zugelassen werden.

Stellplätze:

Das Vorhaben löst keinen Stellplatzbedarf aus.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Wasserversorgungs- und entsorgung ist nicht erforderlich. Eine Anschlussmöglichkeit wäre über die Harmatinger Gruppe möglich.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind im Eingabeplan dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück und der öffentlichen Verkehrsfläche zum Liegen. Dabei wird die Straßenmitte nicht überschritten.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt hierzu vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse bezüglich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt auf Grundlage des § 9 Abs. 4 OGS das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Fenster im liegenden Rechteckformat.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

4.3	Abbruch/Neubau eines Doppelhauses, Einfamilienhaus mit drei Carports, Fl.Nr. 74/1 Gemarkung Linden, Kindergartenweg 15, Linden, MVS Ziegelbau GmbH vertr. d. Zettl Felix
------------	--

Vorgeschichte:

Der Bauherr stellt am 03.03.22 für das Bauvorhaben einen Antrag auf Vorbescheid für den Abriss des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Doppelhauses und Einfamilienhauses. Der Antrag wurde zunächst in der **Bauausschusssitzung vom 19.04.22** behandelt. **Der Bauausschuss lehnte das Bauvorhaben mit 1:7 Stimmen ab** und nahm wie folgt Stellung zu seiner Entscheidung:

„Die Wandhöhe wird im Vergleich zur Umgebungsbebauung als zu hoch betrachtet. Die Bebauung des Flurstückes erscheint durch die Größe der Baukörper als zu dicht. Vorgeschlagen wird eine Reduzierung der Gebäudegrößen oder ein Verzicht auf das Einfamilienhaus.“

Am 31.05.22 ging eine geänderte Planung ein, die in der **Bauausschusssitzung vom 19.07.22** behandelt wurde. **Der Bauausschuss lehnte das Bauvorhaben mit 0:9 Stimmen ab**. Weiter wurde mit 9:0 Stimmen beschlossen, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der GRZ an der Umgebungsbebauung orientieren soll. Es wurde festgehalten, dass Bedenken bezüglich der dichten Bebauung bestehen, da diese aufgrund der vorhandenen Straßensituation und Ortsstruktur problematisch wäre.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde vertrat zunächst die Ansicht, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen würde und gab der Gemeinde Dietramszell im Rahmen einer Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens vom 23.08.22 die Gelegenheit, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu befinden.

Die Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens wurde in der **Bauausschusssitzung vom 20.09.22** behandelt. **Der Bauausschuss lehnte das Vorhaben mit 0:9 Stimmen ab.**

Der Bauausschuss begründete seine ablehnende Haltung wie folgt:

„Die Gemeinde Dietramszell lehnt das Bauvorhaben ab, da es sich aus ihrer Sicht nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aus Sicht der Gemeinde Dietramszell ist das Allgemeine Wohngebiet am nördlichen Abschnitt des Kindergartenwegs als geschlossene Einheit mit einem eigenen Gebietscharakter zu betrachten. Ein Heranziehen von Vergleichsfällen aus dem südlich gelegenen Sondergebiet für Kindergärten und südwestlich gelegenen Mischgebiet Dorf ist aus Sicht der Gemeinde insofern ausgeschlossen, als dass die Nutzung der Gebäude und die vorhandene Strukturierung eine völlig andere ist. Eine deutliche Abgrenzung der Gebiete ist zudem durch den dazwischengelegenen Sportplatz gegeben.

In dem betreffenden Allgemeinen Wohngebiet liegen die Grundflächen der Gebäude zwischen 90 m² und 174 m². Mit 252,9 m² übersteigt das geplante Bauvorhaben deutlich die in diesem Gebiet vorhandenen Grundflächenzahlen. Die geplanten Wandhöhen haben sich zudem aus den bereits angeführten Gründen ausschließlich an den unmittelbar in der Umgebung befindlichen Wohngebäuden zu orientieren. Ein Heranziehen des Alten Schulgebäudes zum Vergleich ist aus Sicht der Gemeinde ausgeschlossen.

Ferner lehnt die Gemeinde Dietramszell das geplante Bauvorhaben ab, da sie dadurch eine weitere Verschärfung der ohnehin angespannten Verkehrssituation in der näheren Umgebung erwartet. Aufgrund der geringen Breite ist der nördliche Abschnitt des Kindergartenwegs grundsätzlich nicht für eine starke Frequentierung geeignet. In diesem Bereich ist bereits jetzt der Winterdienst schwierig und durch eine verdichtende Bebauung ist zu befürchten, dass die Grundstückseigentümer vermehrt versuchen werden, den Schnee entlang der Straße abzulagern. Zudem wäre zu erwarten, dass trotz der Errichtung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück zunehmend Fahrzeuge auf dem gemeindlichen Parkplatz am Kindergarten abgestellt werden. Dort kommt es bereits jetzt regelmäßig zu einer Behinderung des Kindergartenbetriebs durch abgestellte Fahrzeuge umliegender Gebäudeeigentümer oder deren Besucher.

Derzeit ist jedes der Grundstücke in besagtem Wohngebiet im nördlichen Bereich des Kindergartenwegs mit einem Einzelanwesen bebaut, was einen eigenen Gebietscharakter begründet. Eine so massive Nachverdichtung ist abzulehnen, weil dies ein Verstoß gegen die nachbarlichen Interessen wäre. Zudem hat die derzeitige Bebauung auch einen topographischen Hintergrund und wurde bewusst so gewählt, da das Gelände an der westlichen Grundstücksgrenze stark abfällt. Deshalb ist man bereits bei der Ausführung der jetzigen Bestandsbauten deutlich von dieser natürlichen Grenze abgerückt. Das geplante Einfamiliengebäude würde hingegen bis an diese Geländekante heranrücken.

Die Schaffung eines Präzedenzfalles könnte zum Nachziehen weiterer Grundstückseigentümer in diesem Wohngebiet führen, was eine mit den vorhandenen

Strukturen gänzlich unverträgliche Verdichtung der Bebauung nach sich ziehen könnte und den Gebietscharakter, der geprägt ist von einer lockeren Bebauung durch Einzelanwesen und großen Gärten, maßgeblich verändern würde. Aus Sicht der Gemeinde ist die geplante Nachverdichtung rein auf monetären Gründen gestützt und dient nur der maximalen Gewinnerzielung. Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind hier gerade nicht erkennbar.

Bei einer verträglicheren Planung, z. B. die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.“

Das Kreisbauamt kam nach einem Ortstermin am 20.10.22 ebenfalls zu der Ansicht, dass ein Einfügen in die Umgebungsbebauung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht gegeben sei. Aus Sicht des Landratsamtes sind insbesondere die geplanten Wandhöhen nicht auf die Umgebungsbebauung abgestimmt. Dem Antragsteller wurde Gelegenheit zur Umplanung gegeben. Da diese Möglichkeit vom Bauherrn nicht wahrgenommen wurde, wurde das Vorhaben per Bescheid vom 25.10.22 (s. h. Anlagen) abgelehnt. Am 31.01.23 ging der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung ein.

Vorhaben:

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses im östlichen Grundstücksteil sowie eines Einfamilienhauses im westlichen Grundstücksteil mit insgesamt drei Carports.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für die östliche Grundstückshälfte, wo das Doppelhaus geplant ist, ein Allgemeines Wohngebiet vor und für die westliche Grundstückshälfte, wo das Einfamilienhaus geplant ist, eine Grünfläche.

Wie im Ablehnungsbescheid zum Antrag auf Vorbescheid vom 25.10.22 dargestellt, hat sich die Bebauung des Grundstückes in die Umgebungsbebauung einzufügen. Als Bezugsfälle wurden die Haus-Nrn. 16, 17, 18, 19 herangezogen. Die entsprechenden Wandhöhen betragen ca. 4-5 m. Gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid, der zunächst von einer Wandhöhe von 7 m und nach Umplanung von 6 m ausging, wurde im vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung die geplante Wandhöhe auf 5,20 m (Doppelhaus) und 5,25 m (Einfamilienhaus) verringert. Die Grundrisse sind hingegen identisch mit den Grundrissen der Umplanung zum Antrag auf Vorbescheid.

Der Argumentation des Bauausschusses, insbesondere hinsichtlich der Dichte der Bebauung (gewünscht war eine Bebauung mit 1 Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten) und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Verkehrssituation und den Gebietscharakter (die umliegenden Flurstücke sind derzeit mit je 1 Wohngebäude bebaut, die Straße aufgrund der geringen Breite nicht auf eine stärkere Frequenzierung ausgelegt), wurde mit der vorliegenden Planung nicht Folge geleistet.

Ortsgestaltungssatzung:

Folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) konnten festgestellt werden:

- § 5 Abs. 1 OGS – Neu- und Ersatzbauten sind so in die vorhandene Topografie einzubinden, dass ein möglichst geringer Eingriff in die natürliche Geländeoberfläche notwendig ist. Für das westliche Gebäude sind zur Einebnung umfangreichere Abtragungen und Aufschüttungen notwendig.
- § 6 Abs. 1 OGS – Haupt- und Nebengebäude sind mit Sattedächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 29° zu versehen. Die Garagen haben gem. schriftlicher Auskunft des Bauherrn (E-Mail vom 15.02.23) eine Dachneigung von 15°. Diese kann auf Wunsch auf die Dachneigung des Hauptdaches angepasst werden. Dabei ist zu beachten, dass die Wohngebäude unterschiedliche Dachneigungen haben (DN Einfamilienhaus: 20°, DN Doppelhaus: 28°).
- § 6 Abs. 3 OGS – Satteldächer der Hauptgebäude sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m an allen Gebäudeseiten zu versehen. Der geplante Dachüberstand beträgt auf allen Gebäudeseiten 0,50 m.
- § 9 Abs. 3 OGS – Fenster- und Fenstertüren sind harmonisch auf waagrechten und senkrechten Fluchten anzuordnen. Die Fenster auf der Südseite des Doppelhauses sind nicht in senkrechten Fluchten angeordnet.

Freiflächengestaltung:

Auf dem Eingabeplan (Grundrisse) ist ein Freiflächengestaltungsplan abgebildet. Zusätzlich liegt den Antragsunterlagen ein Baumbestandsplan bei. Auf Rückfrage beim Bauherrn wurde mitgeteilt (E-Mail vom 15.02.23), dass im südlichen und westlichen Grundstücksbereich keine Baumfällungen geplant sind. Es sollen lediglich Sträucher und Hecken an der Ostseite (Kindergartenweg) entfernt werden.

Aktuelle Luftbildaufnahmen lassen in der nordwestlichen Grundstücksecke ebenfalls Baumbestand erkennen. Die Richtigkeit des Baumbestandsplans sollte daher im Genemigungsverfahren im Rahmen eines Ortstermins geprüft werden.

Am 21.02.23 wurde eine überarbeitete Planung mit der Darstellung der Besucherplätze nachgereicht, die den Sitzungsunterlagen beigelegt wird.

Stellplätze:

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Mit 6 Stellplätzen ist die erforderliche Anzahl eingeplant.

Erschließung:

Grundsätzlich kann die Zufahrt aufgrund der Lage des Grundstücks an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche als gesichert betrachtet werden. Auf eine verstärkte Frequentierung (3 WE anstatt vormals 1 WE) ist die Straße aufgrund der geringen Breite jedoch nicht ausgelegt und wird von der Gemeinde Dietramszell als kritisch betrachtet. Die Gründe wurden im Rahmen der Stellungnahmen zum Antrag auf Vorbescheid bereits ausführlich dargestellt.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserversorgung kann über die Kanalisation im Trennsystem erfolgen.

Abstandsflächen:

Die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt an allen Außenwänden mit dem Faktor 0,4 H. Gemäß Satzung ist dies nur vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge zulässig. Ansonsten gilt das durch Satzung vom 19.01.21 festgelegte Maß von 0,75 H. Die Abstandsflächenberechnung der westlichen Giebelseite des Doppelhauses fehlt zudem in der Eingabeplanung. Eine separate Berechnung liegt nicht bei. Die Abstandsflächen sind durch die Untere Bauaufsichtsbehörde weiter zu prüfen und gegebenenfalls durch den Bauherrn anzupassen.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss beschließt die Vertagung des Tagesordnungspunktes bis zur kommenden Sitzung am 21.03.23.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Die Bauherren werden aufgefordert, folgende Punkte bis zur kommenden Sitzung umzuplanen:

- Die Straßenbreite vor dem Baugrundstück soll durch Grundabtretung an die Gemeinde Dietramszell auf die gesamte Breite der Flurnummer 77/4 Gemarkung Linden, in der sie auf die südöstliche Grundstücksecke trifft, verbreitert werden.
- Das Doppelhaus soll Richtung Süden versetzt werden auf die gleiche Flucht wie das Einfamilienhaus.
- Das Carport des Einfamilienhauses soll soweit Richtung Osten verrückt werden, dass eine massive Geländeaufschüttung vermieden wird.
- Bezüglich Immissionen des Spielplatzes, Kindergartens sowie des Gemeinschaftshauses möchte die Gemeinde Dietramszell notariell eintragen lassen, dass nicht dagegen vorgegangen werden kann.
- Die Gebäudegestaltung soll entsprechend der Ortsgestaltungssatzung umgeplant werden.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

4.4	Neubau eines Heizhauses mit Hackschnitzzellager und Bunker; hier: Umplanung zur Unterbringung im Bestandsgebäude, Fl.Nr. 515 Gemarkung Manhartshofen, Stockach 1, Holzmayr-Seidl Christian
------------	--

Vorgeschichte:

Die ursprüngliche Eingabeplanung wurde in der Sitzung vom 18.10.22 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Hackschnitzzellager mit Heizraum und Bunker war zunächst als frei stehendes Gebäude geplant. Eine Genehmigung wurde bisher nicht erteilt.

Vorhaben:

Das vormals als frei stehende Gebäude geplante Hackschnitzzellager mit Heizraum und Bunker soll gemäß eingereichter Umplanung in den Bestand integriert werden.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und fällt unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ortsgestaltungssatzung:

Folgende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung konnte festgestellt werden:

§ 6 Abs. 1 OGS – Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 29° zu versehen. Die Dachneigung des Bestands sowie des geplanten Anbaus beträgt 32°. Gemäß Abs. 5 kann eine Abweichung zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand begründet ist.

Stellplätze:

Das Vorhaben löst keinen Stellplatzbedarf aus.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Ein Kanal- und Wasseranschluss ist voraussichtlich nicht erforderlich. Eine öffentliche Wasserleitung wäre bei Bedarf vorhanden.

Abstandsflächen:

Eine Darstellung der Abstandsflächen fehlt in der Eingabeplanung.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der vorliegenden Umplanung und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 1 OGS und erteilt zur geplanten Dachneigung von 32° gemäß § 6 Abs. 5 OGS aufgrund der Einbindung in den Bestand das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

4.5	Neubau einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 902/2 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Schönberger Solveig und Kunc Jakob
------------	---

Vorgeschichte:

Das Flurstück ist bisher unbebaut und wurde im Rahmen des Einheimischenmodells Typ 2 durch die Gemeinde an die Bauwerber veräußert.

Vorhaben:

Geplant ist eine Doppelhaushälfte (östlich) mit offenen Stellplätzen.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung „Klessingstraße“, 1. Änderung). Wohnbebauung ist somit trotz Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gemäß Satzung zulässig.

Ortsgestaltungssatzung:

- § 3 Abs. 1 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit zu gestalten. Die östliche Doppelhaushälfte weist im südöstlichen Bereich eine Einbuchtung auf. Die nördliche Gebäudeaußenwand schließt zudem nicht gerade an die Außenwand der westlichen Doppelhaushälfte an, sondern um 1 m nach Süden versetzt.
- § 6 Abs. 3 OGS – Satteldächer der Hauptgebäude sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m bis maximal 1,50 m an allen Gebäudeseiten zu versehen. Dadurch, dass die östliche Doppelhaushälfte schmaler als die westliche ist, ergeben sich an den Traufseiten der östlichen Doppelhaushälfte Dachüberstände von 2,10 m und 2,20 m.
- § 7 Abs. 4 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS – Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagrechten Begrenzungslinie anzuordnen. Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit zu gestalten. Die Dachfenster auf der östlichen Doppelhaushälfte sind weiter unten als die Dachfenster der westlichen Doppelhaushälfte geplant.
- § 9 Abs. 1 OGS – Fenster im liegenden Rechteckformat und Fensterbänder sind unzulässig. Auf der Südseite sind Fensterbänder teils aus Fenstern und Fenstertüren im stehenden teils im liegenden Format geplant. Auf der Ostseite ist ein Fenster im liegenden Format geplant.
- § 9 Abs. 3 OGS - Fenster und Fenstertüren sind harmonisch auf waagrechten und senkrechten Fluchten anzuordnen. Die Anordnung der beiden kleinen Fenster im DG liegen nicht auf einer senkrechten Flucht mit den mit den Fenstern und Fenster-

türen der beiden unteren Stockwerke. Ob die Fensteranordnung aus Sicht des Bauausschusses harmonisch erscheint, wird zur Diskussion gestellt.

Die Bemaßung der Dachneigung fehlt in der Eingabeplanung. Eine Prüfung der entsprechenden Vorschrift kann daher erst nach Nachreichung erfolgen.

Aufgrund einer entsprechenden Rückfrage des Planungsbüro wurde dieses am 16.02.23 von der Bauverwaltung über die festgestellten Abweichungen von den gemeindlichen Satzungen informiert. Am 21.02.23 ist daraufhin eine Umplanung mit Anträgen auf Abweichung von der OGS sowie der folgenden Stellungnahme mit Begründung zu den Abweichungen eingegangen:

Grundsätzliche Gedanken zur Planung:

Es wurde bei der Planung versucht den Zielen der aktuellen OGS der Gemeinde Dietramszell gerecht zu werden. In der Planung wurde darauf geachtet, einen langgestreckten Baukörper zu erlangen und ohne Dachgauben und Quergiebel auszukommen, da diese im ländlichen Bereich nicht üblich sind.

§ 3 Abs. 1 OGS – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln.

Das Gebäude als Doppelhaus muss als gesamtes angesehen werden. Mit dem Nachbarhaus ist der Baukörper wesentlich länger als breit. Die Einbuchtungen sind auch an historischen Vorbildern vorzufinden; als Beispiel ein Bauernanwesen mit schmalere Wohnhaus und breiteren Stall- bzw. Stadlgebäude.

§ 6 Abs. 3 OGS – Satteldächer der Hauptgebäude sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m bis maximal 1,50 m an allen Gebäudeseiten zu versehen.

Um ein durchlaufendes Dach zu bekommen, das den gesamten Baukörper eine Einheit darstellt, ergibt sich beim östlichen Gebäudeteil ein längeres Vordach. Um das Dach abzustützen sind hier in der Flucht des westlichen Teils Stützen vorgesehen. Diese Stützen geben dem Gesamtgebäude ebenfalls eine einheitliche optische Breite.

§ 7 Abs. 4 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS – Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagrechten Begrenzungslinie anzuordnen.

Die Dachfenster wurden im Plan angepasst, dass sie oben oder unten eine Linie bilden.

§ 9 Abs. 1 OGS – Fenster im liegenden Rechteckformat und Fensterbänder sind unzulässig.

Die Fenster auf der Ostseite wurden im Format angepasst. Die Fenster und Fenstertüren auf der Südseite sollen als je drei einzelne Fenster bzw. Fenstertüren im stehenden Format ausgeführt werden. Da diese Fensterelemente auf der der Straße abgewandten Seite sind, bitten wir Sie die zu genehmigen. Sollte hier keine Zustimmung erteilt werden, werden wir die Fenster um eine Stütze mit ca. 15 cm auseinanderziehen.

§ 9 Abs. 3 OGS - Fenster und Fenstertüren sind harmonisch auf waagrechten und senkrechten Fluchten anzuordnen.

Die Fenster im DG Ostseite sind zur besseren Belichtung vorgesehen. Um diese mit einem optisch notwendigen Abstand zur Dachuntersicht zu platzieren, wurden diese etwas in die Mitte gerückt. Die Mittelachsen fluchten mit den darunterliegenden Fenstern.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung ist vor den offenen Parkplätzen kein ausreichender Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden (mind. 1 m gem. § 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung)

Die Stellplätze wurden soweit von der Straße abgerückt, dass bis zur Grundstücksgrenze ein Freiraum von 1 m entsteht. Der Stauraum zur Straße ist durch den vorhandenen Grünstreifen noch wesentlich größer.

Stellplätze:

Für die Doppelhaushälfte mit 1 WE sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in der Eingabeplanung als offene Stellplätze dargestellt. Die Stellplätze sind außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen geplant, was gemäß Außenbereichssatzung zulässig ist. Eine Bemaßung der Stellplätze fehlt. Gemäß der zeichnerischen Darstellung scheint kein ausreichender Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant zu sein (mind. 1 m gem. § 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung). Die Breite der Stellplätze (mind. 2,5 m) wäre ebenso nach Nachreichung der Bemaßung zu überprüfen.

Gemäß nachgereichter Umplanung vom 21.02.23 ist ein ausreichender Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Die beiden offenen Stellplätze verfügen über eine Gesamtbreite von 6,09 m.

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 Ascholdinger Moosbach zu leiten.

Gemäß Antragsunterlagen ist die oberirdische Einleitung in den Moosbach geplant. Für die Einleitung in das oberirdische Gewässer wird Fl.Nr. 902 Gemarkung Ascholding der Gemeinde beansprucht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Hanglage nicht möglich.

Eine Entwässerungsplanung liegt den Antragsunterlagen bei.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen. Die verminderte Abstandsflächentiefe von 0,4H wurde satzungsgemäß nur vor zwei Außenwänden angewandt.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung sowie der nachgereichten Umplanung vom 21.02.23 (berücksichtigter Planstand bei der Beschlussfassung über Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung) und erteilt vorbehaltlich der nachfolgenden Beschlüsse bezüglich der Gestaltung des gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Doppelhaushälfte.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 3 Abs. 1 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Grundrissform (Einbuchtung auf der südlichen Gebäudeseite sowie nach hinten versetzte Außenwand im Vergleich zur westlichen Doppelhaushälfte).

Abstimmungsergebnis: 4 : 5 (abgelehnt)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten traufseitigen Dachüberständen von 2,10 m und 2,20 m an der östlichen Doppelhaushälfte.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau von Fensterbändern auf der Südseite.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3 (angenommen)

Beschluss 5:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Anordnung der Fenster. (Die senkrechten Fluchten auf der Ostseite werden nicht eingehalten).

Abstimmungsergebnis: 4 : 5 (abgelehnt)

4.6	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf Fl.Nr. 902/3 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Degele Maren und Florian
------------	--

Vorgeschichte:

Das Flurstück ist bisher unbebaut und wurde im Rahmen des Einheimischenmodells Typ 2 durch die Gemeinde an die Bauwerber veräußert.

Vorhaben:

Geplant ist eine Doppelhaushälfte (westlich) mit einem offenen Stellplatz und einer Garage mit einem Stellplatz.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung „Klessingstraße“, 1. Änderung). Wohnbebauung ist somit trotz Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gemäß Satzung zulässig.

Ortsgestaltungssatzung:

- § 3 Abs. 1 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Das Verhältnis Giebelseite zur Traufseite muss dabei mindestens 1:1,3 betragen. Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit zu gestalten. Die nördliche Gebäudeaußenwand schließt nicht gerade an die Außenwand der östlichen Doppelhaushälfte an, sondern um 1 m nach Norden versetzt. Die westliche Doppelhaushälfte für sich betrachtet ist zudem breiter als lang. Das Verhältnis Giebelseite zur Traufseite beträgt 1:09.
- § 7 Abs. 4 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS – Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagrechten Begrenzungslinie anzuordnen. Doppelhäuser sind als gestalterische Einheit zu gestalten. Die Dachfenster auf der westlichen Doppelhaushälfte sind weiter oben als die Dachfenster der östlichen Doppelhaushälfte geplant.
- § 9 Abs. 1 OGS – Fensterbänder sind unzulässig. Auf der Südseite ist ein Fensterband aus Fenstertüren geplant.
- § 9 Abs. 3 OGS - Fenster und Fenstertüren sind harmonisch auf waagrechten und senkrechten Fluchten anzuordnen. Die Anordnung der Fenster auf der Nordseite und Westseite sowie an dem Garagengebäude sind nicht in senkrechten Fluchten

angeordnet. Ob die Fensteranordnung aus Sicht des Bauausschusses harmonisch erscheint, wird zur Diskussion gestellt.

Die Gebäudeansichten Westen mit Garage und Westen ohne Garage unterscheiden sich in der Fensteranordnung im DG. Die Bemaßung der Dachneigung fehlt in der Eingabepanung. Eine Prüfung der entsprechenden Vorschrift kann daher erst nach Nachreichung erfolgen.

Aufgrund einer entsprechenden Rückfrage des Planungsbüro wurde dieses am 16.02.23 von der Bauverwaltung über die festgestellten Abweichungen von den gemeindlichen Satzungen informiert. Am 23.02.23 ist daraufhin eine Umplanung mit Anträgen auf Abweichung von der OGS sowie der folgenden Stellungnahme mit Begründung zu den Abweichungen eingegangen:

Grundsätzliche Gedanken zur Planung:

Es wurde bei der Planung versucht den Zielen der aktuellen OGS der Gemeinde Dietramszell gerecht zu werden. In der Planung wurde darauf geachtet, einen langgestreckten Baukörper zu erlangen und ohne Dachgauben und Quergiebel auszukommen, da diese im ländlichen Bereich nicht üblich sind.

§ 3 Abs. 1 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Das Verhältnis Giebelseite zur Traufseite muss dabei mindestens 1:1,3 betragen.

Das Gebäude als Doppelhaus muss als gesamtes angesehen werden. Mit dem Nachbarhaus ist der Baukörper wesentlich länger als breit. Die Einbuchtungen sind auch an historischen Vorbildern vorzufinden; als Beispiel ein Bauernanwesen mit schmalerem Wohnhaus und breiteren Stall- bzw. Stadlgebäude. Doppelhaushälften muß man bei der Grundform mit einem Verhältnis von 1,3 zu 1 immer als Einheit betrachten. Das Verhältnis kleiner 1:1,3 wurde schon in der Aussenbereichssatzung vorgegeben.

§ 7 Abs. 4 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS – Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagrechten Begrenzungslinie anzuordnen.

Die Dachfenster wurden im Plan angepasst, dass sie oben oder unten eine Linie bilden.

§ 9 Abs. 1 OGS – Fensterbänder sind unzulässig. Auf der Südseite ist ein Fensterband aus Fenstertüren geplant.

Die Fenster und Fenstertüren auf der Südseite sollen als je drei einzelne Fenster bzw. Fenstertüren im stehenden Format ausgeführt werden. Da diese Fensterelemente auf der der Straße abgewandten Seite sind, bitten wir Sie die zu genehmigen. Sollte hier keine Zustimmung erteilt werden, werden wir die Fenster um eine Stütze mit ca. 15 cm auseinanderziehen.

§ 9 Abs. 3 OGS - Fenster und Fenstertüren sind harmonisch auf waagrechten und senkrechten Fluchten anzuordnen.

Die Fenster auf der Westseite sind symmetrisch angeordnet. Wenn die senkrechten Fluchten nicht ganz übereinstimmen, wurde darauf geschaut, dass sie in der Mittelachse übereinander stehen. Bei der Südansicht der Garage wurde das obere Fenster genau mittig über den unteren Fensterelementen angeordnet.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung ist neben dem Längsparkplatz kein ausreichender Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden (mind. 1 m gem. § 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung)

Der Längsparkplatz wurde versetzt auf die Westseite der Garage. 1 m zur Grundstücksgrenze wurde eingehalten. Der Stauraum zur Straße ist durch den vorhandenen Grünstreifen noch wesentlich größer.

Stellplätze:

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl nachgewiesen (2 pro Wohneinheit). Ein Stellplatz ist in einer Einzelgarage untergebracht, 1 Stellplatz ist längs zur Grundstücksgrenze geplant. Der offene Stellplatz ist nicht bemaßt. Gemäß der zeichnerischen Darstellung scheint kein ausreichender Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant zu sein (mind. 1 m gem. § 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung). Die Breite der Stellplätze (mind. 2,5 m) wäre ebenso nach Nachreichung der Bemaßung zu überprüfen.

Gemäß nachgereichter Umplanung vom 23.02.23 ist ein ausreichender Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

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 Ascholdingner Moosbach zu leiten.

Gemäß Antragsunterlagen ist die oberirdische Einleitung in den Moosbach geplant. Für die Einleitung in das oberirdische Gewässer wird Fl.Nr. 902 Gemarkung Ascholding der Gemeinde beansprucht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Hanglage nicht möglich.

Eine Entwässerungsplanung liegt den Antragsunterlagen bei.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen. Die verminderte Abstandsflächentiefe von 0,4H wurde satzungsgemäß nur vor zwei Außenwänden angewandt.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung sowie der nachgereichten Umplanung vom 23.02.23 (berücksichtigter Planstand bei der Beschlussfassung über Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung) und erteilt vorbehaltlich der nachfolgenden Beschlüsse bezüglich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Doppelhaushälfte mit Garage.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 3 Abs. 1 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Grundrissform (Die nördliche Gebäudeaußenwand schließt nicht gerade an die Außenwand der östlichen Doppelhaushälfte an, sondern um 1 m nach Norden versetzt. Die westliche Doppelhaushälfte für sich betrachtet ist zudem breiter als lang. Das Verhältnis Giebelseite zur Traufseite beträgt 1:09).

Abstimmungsergebnis: 6 : 3 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Fensterband aus Fenstertüren auf der Südseite.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Anordnung der Fenster. (Auf der West- und Nordseite des Wohngebäudes sowie auf der Südseite der Garage sind die senkrechten Fluchten nicht eingehalten.)

Abstimmungsergebnis: 5 : 4 (angenommen)

4.7	Anbau und Nutzungsänderung des Kindergartens Ascholding zu vier Wohnungen im EG, OG und DG, mit Aufstockung DG im Zuge der Dacherneuerung; hier: T1 - Neubau eines Carports, sowie Anbau einer Eingangsüberdachung, Fl.Nr. 64/2 Gemarkung Ascholding, Isarstraße 24, Ascholding, Gemeinde Dietramszell vertr. d. Erster Bürgermeister Josef Hauser
------------	--

Vorgeschichte:

Der ursprüngliche Bauantrag vom 05.07.22 wurde in der Bauauausschusssitzung vom 19.07.22 behandelt. Der Bauausschuss stimmte dem Vorhaben mit **9:0 Stimmen** zu. Das Vorhaben wurde am 10.11.22 genehmigt.

Vorhaben:

Im Rahmen des Tekturantrags wird der Neubau eines Carports sowie Anbau einer Eingangsüberdachung beantragt.

Die bisher offen geplante Parkfläche für die Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze soll teilweise überdacht werden, so dass vier von sechs Stellplätzen im Carport untergebracht werden. Zudem entsteht eine überdachte Abstellfläche für Fahrräder. Die beiden Längsparker an der südlichen Grundstücksgrenze sollen zu Senkrechtparkern umgeplant werden.

Die Eingangsüberdachung auf der Nordseite soll in westlicher Richtung mit einer geschlossenen Wand und Tür ausgestattet werden. Die anderen Seiten sind offen zugänglich. Die Rampe kann weiter barrierefrei genutzt werden.

Planungsrechtlicher Bereich:

Aufgrund der Teilaufhebung des Bebauungsplans Ascholding Nr. 4 Pfarrer-Zintl-Weg beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet Dorf vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung konnten aus Sicht der Bauverwaltung nicht festgestellt werden.

Stellplätze:

Das Vorhaben löst keinen weiteren Stellplatzbedarf aus. Die genehmigte Anzahl an Stellplätzen bleibt erhalten.

Beantragt wird folgende Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung:

- § 5 Abs. 7 der Stellplatz- und Garagensatzung – Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6 m nicht überschreiten. Zusätzlich ist die Anordnung von maximal 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Breite der Zufahrt zum Carport beträgt 12,37 m. Weiter sind insgesamt 4 Senkrechtparker außerhalb des Carports geplant.

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 Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem. Das Bestandsgebäude ist bereits angeschlossen.

Abstandsflächen:

Die erforderlichen Abstandsflächen sind dargestellt und überschreiten die Straßenmitte nicht.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss beschließt die Vertagung des Tagesordnungspunktes 4.7 bis zur kommenden Sitzung am 21.03.23.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

4.8	Neuerrichtung eines Dachstuhls an einem bestehenden Wohnhaus, Errichtung einer Außentreppe, Errichtung von Balkonen, Einbau einer zweiten Wohneinheit sowie Wiederaufbau des Nebengebäudes als Kellerersatzraum; hier: T1 - Ausbau und Teilunterkellerung des Nebengebäudes mit Nutzungsänderung zu einer Wohneinheit und Anbau eines Abstellraums an die bestehende Garage, Fl.Nr. 1063/3 Gemarkung Dietramszell, Hochlandstraße 2, Schöneegg, Bredl Bruno
------------	---

Vorgeschichte:

Im Oktober 2020 wurden an den Bestandsgebäuden ohne Genehmigung genehmigungspflichtige Bauarbeiten begonnen. Daraufhin ordnete die Untere Baubehörde per Bescheid vom 30.11.20 die Baueinstellung an. Der vom Bauherrn am 04.11.20 eingereichte Bauantrag zur Neuerrichtung / Erhöhung des Dachstuhls am bestehenden Nebengebäude, sowie die Nutzungsänderung und der Umbau des Schuppens zu einer Ferienwohnung wurde in der Bauausschusssitzung vom 17.11.20 und 26.01.21 behandelt und aufgrund zahlreicher Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung und Stellplatz- und Garagensatzung abgelehnt. Am 27.05.21 erklärte der Bauherr die Rücknahme des entsprechenden Bauantrags.

Am 28.06.21 reichte der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Vierspanners ein, der in der Bauausschusssitzung vom 20.07.21 abgelehnt wurde. Eine geänderte Planung wurde in der Sitzung vom 21.12.21 behandelt und ebenfalls abgelehnt. Der Antrag wurde daraufhin am 01.01.22 zurückgenommen.

Parallel wurde zur Legalisierung und Fortführung der bereits begonnenen Arbeiten ein Antrag auf Baugenehmigung für das im Betreff genannte Vorhaben eingereicht. Die Genehmigung des Vorhabens erging am 05.05.22.

Am 18.07.22 ist ein Tekturantrag eingegangen. Der **Bauausschuss lehnte diesen in seiner Sitzung vom 20.09.22 mit 4:5 Stimmen** ab. Problematisch war aus Sicht der Gemeinde die Überlappung der Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden, sowie der Torbogen, der in den Abstandsflächen geplant war und die Zugänglichkeit zu den beiden hinteren Hauseingängen behindert. Zudem war hinsichtlich des Stellplatznachweise unklar, ob von 3 Wohneinheiten oder von 2 ausgegangen werden sollte.

Am 13.01.23 ging eine Umplanung ein, zu der die Gemeinde Dietramszell erneut um Stellungnahme gebeten wird. Die Untere Bauaufsichtsbehörde vermerkte bei der Weiterreichung der Unterlagen, dass die nun vorgelegte Planung nach ihrer Ansicht genehmigungsfähig sei.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Kreisbauamt am 20.02.23 wurde mitgeteilt, dass die vom Kreisbauamt geforderten Umplanungen umgesetzt wurden. Die Abstandsflächenüberlappung zwischen den Wohngebäuden ist aus Sicht des Kreisbauamts genehmigungsfähig, da im Bereich der Überlappung keine relevanten Fenster des Wohnbereichs betroffen sind. Hinsichtlich der Überlappung sowie des geplanten Torbogens werden spezielle Brandschutzaufgaben erteilt. Für die bestehende Wohnung im DG ist aufgrund des Bestandsschutzes nur ein Stellplatz erforderlich. Zusätzlich werden 2 Stellplätze für die Wohneinheit im EG/OG benötigt und 2 Stellplätze für das zu einem Wohngebäude umgenutzte Nebengebäude. Die Anfahrbarkeit der Stellplätze wurde korrigiert und eine erneuerte Abstandsflächenübernahme durch den angrenzenden Flurstückseigentümer eingeholt.

Vorhaben:

Der Bauherr beantragt im Rahmen der Tektur die Umnutzung des Nebengebäudes zu einer dritten Wohneinheit sowie eine Teilunterkellerung des selbigen Gebäudes zur Unterbringung eines Technik- und Heizraumes, eines Lagers für Pellets und eines Abstellraums.

Zwischen dem Hauptwohngebäude und dem Nebengebäude ist die Errichtung eines Torbogens geplant. Ferner soll an der bestehenden Garage im südöstlichen Grundstücksbereich ein Anbau für einen Abstellraum entstehen.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht als Gebietsart ein Mischgebiet (MI) vor. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind darin Wohngebäude zulässig.

Ortsgestaltungssatzung:

Da zwischenzeitlich eine neue Ortsgestaltungssatzung in Kraft getreten ist, ist das Vorhaben erneut zu prüfen. Bei einer erneuten Prüfung konnten in Bezug auf das Nebengebäude keine Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung festgestellt werden.

Die dem Antrag beigelegten Anträge auf Abweichung von § 6 Abs. 1 OGS (symmetrisches Satteldach) und § 9 Abs. 3 OGS (Anordnung der Fenster als symmetrische Lochfassade) sind nicht länger relevant.

Stellplätze:

Für die bestehende Wohnung im DG ist aufgrund des Bestandsschutzes nach Beurteilung des Kreisbauamtes nur ein Stellplatz erforderlich. Zusätzlich werden 2 Stellplätze für die Wohneinheit im EG/OG benötigt und 2 Stellplätze für das zu einem Wohngebäude umgenutzte Nebengebäude. Die 5 erforderlichen Stellplätze werden somit gemäß Eingabeplanung nachgewiesen. Die Anfahrbarkeit der Stellplätze wurde in der vorliegenden Umplanung korrigiert

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 Mischsystem.

Abstandsflächen:

Für die westliche Abstandsfläche des Nebengebäudes liegt eine erneuerte Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn vor.

Für die Abstandsflächenüberlappung zwischen den beiden Bestandsgebäuden liegt ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 Abs. 1 BayBO bei.

Begründung: *„Das Nebengebäude steht gesamt seit 1958, d. Höhen wurden nicht geändert, die Abstandsfl. Bleiben gleich, es ändert sich nur d. Nutzung auf demselben Grundstück.“*

Die Abstandsflächenüberlappung zwischen den Wohngebäuden ist aus Sicht des Kreisbauamts genehmigungsfähig, da im Bereich der Überlappung keine relevanten Fenster des Wohnbereichs betroffen sind. Hinsichtlich der Überlappung sowie des geplanten Torbogens werden spezielle Brandschutzauflagen erteilt.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von der Umplanung zum vorliegenden Tekturantrag und erteilt zu dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2 (angenommen)**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 1 BayBO und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Überlappung der Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3 (angenommen)

4.9	Rückbau der bestehenden Scheune und Errichtung von 3 Wohneinheiten an gleicher Stelle und in gleicher Größe; bestehende LKW-Parkplätze entfallen; Abbruch der beiden Nebengebäude (Nord und Süd) und Errichtung von 10 offenen Stellplätzen ohne Überdachung an Ort und Stelle des Nebengebäudes Süd; hier: T3 - zum lediglichen Teilabbruch des Nebengebäudes Nord - best. UG bleibt als Heizraum und Pelletlager erhalten - und Errichtung eines Fahrradunterstandes, Fl.Nr. 29 Gemarkung Linden, Dietramszeller Str. 23, Heigenkammer Hof GbR
------------	--

Vorgeschichte:

Der ursprüngliche Bauantrag wurde am 06.10.21 genehmigt. Der 1. Tekturantrag umfasste den Umbau des bestehenden Nebengebäudes Süd in eine Garage zur Errichtung von überdachten PKW-Stellplätzen, genehmigt am 25.02.23. Der 2. Tekturantrag umfasste die Berichtigung der Darstellung der Abstandsflächen mit Antrag auf Abweichung, genehmigt am 08.09.22.

Vorhaben:

Die Genehmigungsplanung sah ursprünglich den vollständigen Rückbau des Nebengebäudes Nord vor. Geplant ist nun die teilweise Erhaltung des nördlichen Nebengebäudes, so dass das Untergeschoss weiter als Heizraum und Pelletlager genutzt werden kann. Darüber ist die Errichtung eines Fahrradunterstandes geplant.

Planungsrechtlicher Bereich:

Gemäß der vorangegangene Vorgänge sind die Nebengebäude dem Außenbereich zuzuordnen und fallen unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 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 zusätzlichen Stellplatzbedarf aus.

Erschließung:

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Zufahrtsbereich kann die Erschließung derzeit als nicht gesichert betrachtet werden. Ein Geh- und Fahrrecht über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 48/1 Gemarkung Linden wurde bisher nicht notariell eingetragen.

Ein Wasser- und Kanalanschluss ist voraussichtlich für das Vorhaben nicht notwendig. Die Anschlussmöglichkeit ist jedoch grundsätzlich gegeben.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen kommen zum Teil auf dem benachbarten Flurstück zum Liegen. Eine Abstandsflächenübernahme des betroffenen Eigentümers liegt den Antragsunterlagen bei.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

4.10	Rückbau der bestehenden Scheune und Errichtung von 3 Wohneinheiten an gleicher Stelle und in gleicher Größe; bestehende LKW-Parkplätze entfallen; Abbruch der beiden Nebengebäude (Nord und Süd) und Errichtung von 10 offenen Stellplätzen ohne Überdachung an Ort und Stelle des Nebengebäudes Süd; hier: T4 - Außenanlage Heigenkamer Hof: Vergrößerung Terrassen, Platzierung der Spielgeräte, geänderte Wegführung und Bepflanzung, Fl.Nr. 29 Gemarkung Linden, Dietramszeller Straße 23, Linden, Heigenkamer Hof GbR
-------------	--

Vorgeschichte:

Der ursprüngliche Bauantrag wurde am 06.10.21 genehmigt. Der 1. Tekturantrag umfasste den Umbau des bestehenden Nebengebäudes Süd in eine Garage zur Errichtung von überdachten PKW-Stellplätzen, genehmigt am 25.02.23. Der 2. Tekturantrag umfasste die Berichtigung der Darstellung der Abstandsflächen mit Antrag auf Abweichung, genehmigt am 08.09.22.

Die Gemeinde Dietramszell führte aufgrund bisher nicht genehmigter Bauarbeiten angrenzend an der Westseite des gemeindlichen Feuerwehrhaus eine Ortsbegehung durch, woraufhin festgestellt wurde, dass zur Errichtung einer befestigten Parkfläche, zum Teil Gemeindegrund mit abgegraben wurde (s. h. Fotos von der Grenzfeststellung anbei). Der Bauherr wurde daraufhin von der Gemeinde Dietramszell mündlich zum Rückbau der Abgrabung auf dem Gemeindegrund sowie zur Einreichung eines Tekturantrags für die geplante Maßnahme aufgefordert. Weiter wurde mündlich vereinbart, dass die befestigten Parkfläche am südlichen Grundstücksende auf Höhe der südwestlichen Gebäudeecke des Garagengebäudes beginnen und sich von dort in westlicher Richtung erstrecken soll.

Vorhaben:

Der Bauherr beantragt eine Tektur zur Vergrößerung der Terrassenflächen. Anstatt eines zentralen Spielplatzes sollen Spielflächen in den jeweiligen Gärten der Wohneinheiten entstehen. Im südlichen Grundstücksbereich ist eine zusätzliche Parkfläche geplant. Zudem ändert sich die geplante Wegführung und Bepflanzung.

Vergrößerung der Terrassenflächen der einzelnen Wohneinheiten:

WE2: von 12,74 m² auf 26 m²

WE3: von 12,74 m² auf 14 m²

WE4: von 12,74 m² auf 14 m²

WE5: von 25,53 m² auf 29 m²

Zusätzliche Parkfläche: 95,30 m²

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben fällt teilweise in den Innen- und Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet Dorf sowie Flächen für die Landwirtschaft vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung konnten aus Sicht der Bauverwaltung nicht festgestellt werden.

Stellplätze:

Das Vorhaben löst keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus.

Erschließung:

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Zufahrtsbereich kann die Erschließung derzeit als nicht gesichert betrachtet werden. Ein Geh- und Fahrrecht über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 48/1 Gemarkung Linden wurde bisher nicht notariell eingetragen.

Ein Wasser- und Kanalanschluss ist voraussichtlich für das Vorhaben nicht notwendig. Die Anschlussmöglichkeit ist jedoch grundsätzlich gegeben.

Abstandsflächen:

Das Vorhaben erfordert keine Anpassung der Abstandsflächen.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2 (angenommen)

4.11	Neubau eines Wintergartens; hier T1 - Flachdach und Holzgeländer auf Fl.Nr. 756/2 Gemarkung Dietramszell, Am Sonnbiel 11, Dietramszell, Kanzler Hubert
------	--

Vorgeschichte:

Der Antrag auf Baugenehmigung „Neubau eines Wintergartens“ ging am 22.11.17 bei der Gemeinde ein und wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 07.12.17 behandelt (Abstimmung: 8:0 angenommen). Das Kreisbauamt stellte am 01.02.18 bei der Überprüfung der Unterlagen fest, dass weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig waren. Das Vorhaben wurde daher in der Sitzung des Bauausschusses vom 06.03.18 erneut behandelt (Abstimmung: 6:0 angenommen). Die Genehmigung des Vorhabens erfolgte am 20.03.18.

In der Bauausschusssitzung vom 15.02.22 wurde der Antrag auf 1. Verlängerung der Baugenehmigung behandelt. In diesem Zuge wurde eine Abweichung von § 11 Abs. 1 OGS (Wintergärten dürfen nicht mehr als 3,00 m aus der Fassade vorspringen) erteilt. Die Baugenehmigung wurde per Bescheid vom 24.03.22 bis zum 04.04.2024 verlängert.

Vorhaben:

Der Tekturantrag sieht die Änderung vom ursprünglich geplanten Pultdach zu einem Flachdach vor. Die genehmigte Grundfläche des Wintergartens ändert sich nicht.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7 Am Sonnbiel. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet vor. Die notwendigen Befreiungen wurden bereits im Zuge der Baugenehmigung erteilt.

Ortsgestaltungssatzung:

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Anpassung der Ortsgestaltungssatzung ist eine erneute Prüfung des Vorhabens notwendig.

Über die bereits erteilte Abweichung von § 11 Abs. 1 OGS hinaus konnten keine Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung festgestellt werden.

Stellplätze:

Das Bauvorhaben löst keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation im Trennsystem. Der Bestand ist abgeschlossen.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind in der Eingabeplanung dargestellt. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung für die Überschreitung der Flurstücksgrenze liegt vor.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Hubert Kanzler persönlich beteiligt

4.12	Erweiterung, Umbau und energetische Sanierung eines Wohnhauses und Nebengebäudes auf Fl.Nrn. 1562/4 u. 1562/2 Gemarkung Hechenberg, Unterleiten 5 u. 7, Morawietz Philipp
-------------	---

Vorgeschichte:

Das Vorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 21.06.22 erstmals behandelt. Der Bauausschuss kritisierte die Planung des Anbaus auf der Süd-Ost-Seite in Form eines Gebädevorsprungs und würde einen Anbau, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt bevorzugen. Ein entsprechender Beschluss zu dieser Variante wird unter Beschluss Nr. 5 gefasst.

Beschlüsse:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von dem Antrag auf Vorbescheid und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: 9:0 (angenommen)

2. Ist die dargestellte Umbaumaßnahme mit Erneuerung des Dachstuhls zulässig?

Abstimmung: 9:0 (angenommen)

3. Ist der seitliche Anbau (Süd/Ost) als Schlafräum zulässig?

Abstimmung: 4:5 (abgelehnt) – vom Bauausschuss bevorzugte Variante s. h. Beschluss Nr. 5

4. Ist der Umbau/Erneuerung des Nebengebäudes inkl. Garage zulässig?

Abstimmung: 9:0 (angenommen)

5. Ist der seitliche Anbau (Süd/Ost) auf der Gesamtbreite des Gebäudes zulässig?

Abstimmung: 9:0 (angenommen)**Vorhaben:**

Der Bauherr reicht eine Umplanung und neue Fragenstellung zu seinem laufenden Antrag auf Vorbescheid ein. Folgende Fragen möchte der Bauherr im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid verbindlich klären:

Zu Unterleiten 7 (Fl.Nr. 1562/2 Gem. Hechenberg):

1. Ist die Erweiterung der Wohnfläche um ca. 30% wie dargestellt möglich?
2. Ist die Gestaltung der Erweiterung im Erdgeschoss (wie von der Gemeinde gewünscht „rechteckig“) zulässig?

Zu Unterleiten 5 (Fl.Nr. 1562/4 Gem. Hechenberg):

1. Ist die Sanierung Wohnen inkl. Abstell mit gleicher Dachausbildung (DN 20 Grad) wie dargestellt möglich?

Zur Garage:

1. Ist die Legalisierung der bestehenden Garage einschl. Umbau des Pultdaches in ein Flachdach mit „Extensiver Begrünung“ (H = max. 3,00 m) möglich?

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Waldgebiet vor. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 + 5 BauGB.

Ortsgestaltungssatzung:

- Zu Unterleiten 7 (Fl.Nr. 1562/2 Gem. Hechenberg):

Nach derzeitigem Planstand konnten keine Abweichungen festgestellt werden.

- Zu Unterleiten 5 (Fl.Nr. 1562/4 Gem. Hechenberg):

Folgende Abweichung konnte nach derzeitigem Planstand festgestellt werden:

§ 7 Abs. 3 OGS – Kamine sind mindestens in der oberen Dachhälfte zu situieren. Da die beurteilte Zeichnung den Bestand darstellt, ist eine endgültige Prüfung erst nach Eingang des Bauantrags möglich. Bei der geplanten Sanierung des Daches sollte die Situierung des Kamins entsprechend angepasst werden.

Die angefragte Dachneigung entspricht der Ortsgestaltungssatzung.

Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Eine Prüfung ist zum derzeitigen Planstand noch nicht möglich.

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 Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Abstandsflächen:

Eine Prüfung ist zum derzeitigen Planstand noch nicht möglich.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Umplanung und Änderung der Fragestellung und nimmt zu diesen wie folgt Stellung:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der geplanten Erweiterung der Wohnfläche um ca. 30 % (Unterleiten 7) und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der geplanten Gestaltung der Erweiterung im Erdgeschoss (Unterleiten 7), wie von der Gemeinde gewünscht „rechteckig“, und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der geplanten Sanierung des Nebengebäudes Unterleiten 5 mit gleicher Dachneigung (20°) wie das Hauptgebäude und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der beantragten Legalisierung der bestehenden Garage einschließlich Umbau des Pultdaches in ein Flachdach mit extensiver Begrünung und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

4.13	Neubau eines Einfamilienhauses; hier: 1. Verlängerung Vorbescheid, Fl.Nr. 502 Gemarkung Dietramszell, Kreuzbichlweg 6b, Dietramszell, Breitenauer Martin
-------------	--

Vorgeschichte:

Der ursprüngliche Vorbescheid wurde am 28.07.20 genehmigt mit Gültigkeit bis 28.07.23.

Vorhaben:

Der Bauherr beantragt die erste Verlängerung des Vorbescheids um weitere zwei Jahre.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet Dorf vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Für das Vorhaben gilt die Ortsgestaltungssatzung i.d.F.v. 13.12.22.

Im Rahmen des Vorbescheids wurde das gemeindliche Einvernehmen zu den Abweichungen von Festsetzung 3 (Form der Baukörper) und 5 (Dachform) erteilt.

Die Form der Baukörper ist in der aktuellen Ortsgestaltungssatzung in § 3 geregelt. Hierzu besteht aufgrund der nicht rechteckigen Grundrissform weiterhin eine Abweichung.

Die Dachform ist gemäß der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung zulässig. Die erteilte Abweichung kann entfallen.

Stellplätze:

Für das Vorhaben gilt die Stellplatz- und Gargensatzung i.d.F.v. 07.03.19. Nach dem derzeitigen Planstand ist keine abschließende Prüfung möglich. Derzeit sind fünf Stellplätze eingeplant. Die Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden ist nicht ersichtlich.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation im Mischsystem.

Abstandsflächen:

Für das Vorhaben gilt die 1. Änderungssatzung vom 02.03.21 zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 19.01.21. Zudem wurde zwischenzeitlich der Art. 6 BayBO novelliert.

Im Vorbescheid wurde die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften für die Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen zwischen dem geplanten Gebäude und dem im südöstlichen Anschluss bestehenden eingeschossigen Anbau des Bestandsgebäudes auf dem Baugrundstück, nach Nordwesten zu Fl.Nr. 502/7 und nach Südwesten zu Fl.Nr. 502/7 und 502/6 erteilt.

Aufgrund der geänderten Rechtslage ist eine erneute Prüfung notwendig.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids um zwei Jahre und erteilt hierzu unter Berücksichtigung der geänderten ortsrechtlichen Rahmenbedingungen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)

Abstimmungsbemerkung:

MGR Hubert Kanzler persönlich beteiligt

4.14	Neubau von zwei Wohngebäuden mit je 3 Wohneinheiten; hier: 3. Verlängerung des Vorbescheids, Fl.Nr. 1618 Gemarkung Hechenberg, Dorfstraße 30, Bairawies, Scherz Michaela
-------------	--

Vorgeschichte:

Der ursprüngliche Antrag vom 25.01.16 wurde am 04.03.16 genehmigt. Der Vorbescheid wurde bisher zwei Mal verlängert, zuletzt am 10.03.21 mit Gültigkeit bis 09.03.23.

Vorhaben:

Die Bauherrin beantragt die dritte Verlängerung des Vorbescheids um weitere zwei Jahre.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet ein Mischgebiet Dorf vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Für das Bauvorhaben gilt die Ortsgestaltungssatzung i.d.F.v. 13.12.22.

Die im Vorbescheid dargestellten Grundrisse weisen eine Abweichung von § 3 Abs. 1 – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln.

Die Prüfung weiterer Festsetzungen ist zum derzeitigen Planstand nicht möglich und erfolgt daher im Genehmigungsverfahren.

Stellplätze:

Für das Bauvorhaben gilt die Stellplatz- und Garagensatzung i.d.F.v. 07.03.19. Die Prüfung der Festsetzungen ist zum derzeitigen Planstand nicht möglich und erfolgt daher im Genehmigungsverfahren.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation der Gemeinde Dietramszell.

Abstandsflächen:

Für das Bauvorhaben gilt die 1. Änderungssatzung vom 02.03.21 zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Die Prüfung der Festsetzungen ist zum derzeitigen Planstand nicht möglich und erfolgt daher im Genehmigungsverfahren.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids um zwei Jahre und erteilt hierzu unter Berücksichtigung der geänderten ortsrechtlichen Rahmenbedingungen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

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

5.1	Gemeinde Egling: Bebauungsplan Nr. 49 "Keltenstraße, OT Neufahrn" - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
------------	---

Sachverhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat der Gemeinde Egling hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“** beschlossen. Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Aufstellung findet im Parallelverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:



und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Neufahrn, westlich der Keltenstraße.

Ziel der Planung ist es, den derzeit unbeplanten Außenbereich planungsrechtlich als Mischgebiet und Wohnbaufläche zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In der Sitzung vom 17.01.2023 hat der Gemeinderat den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“** gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bestimmt.

Folgende Unterlagen liegen vor:

- Vorentwurf und Begründung in der Fassung vom 17.01.2023
- Umweltbericht in der Fassung vom 17.01.2023

Der Entwurf des **Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“** in der Fassung vom 17.01.2023 mit Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit vom

27.01. – 03.03.2023

in der Gemeinde Egling Rathausstraße 2, 82544 Egling öffentlich aus.

Zudem sind die Unterlagen im Internet unter www.egling.de im oben angegebenen Zeitraum einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) bei der Gemeinde Egling, Bauamt, Erdgeschoss, Rathausstraße 2, 82544 Egling vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls unter www.egling.de öffentlich ausliegt.

Sie werden gebeten, Ihre Stellungnahme bei der Gemeinde Egling, Bauamt, Rathausstraße 2, 82544 Egling (bauamt@egling.de) abzugeben. Sollte innerhalb der vorgegebenen Frist keine Stellungnahme von Ihnen eingehen, so geht die Gemeinde davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden oder erfüllt sind und nicht der weiteren Abwägung zu unterziehen sind.

Zur fachlichen Erörterung des Bebauungsplans und zur Entgegennahme von Anregungen steht Ihnen Frau Magerl zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Egling, Rathausstraße 2, 82544 Egling zur Verfügung.

Hinweis: Die verfahrensrelevanten Unterlagen können auf der Homepage der Gemeinde Egling unter www.egling.de eingesehen werden. Sollte die Darstellung als PDF-Datei für Sie nicht ausreichen und Sie eine gedruckte Plandarstellung benötigen, setzen Sie sich bitte mit der Gemeindeverwaltung in Verbindung.

Ansprechpartnerin in der Gemeinde Egling, Claudia Magerl, Tel. 08176 9312-18, Email: bauamt@egling.de

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „Keltenstraße, OT Neufahrn“, in der Fassung vom 17.01.2023 der Gemeinde Egling. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

5.2	Gemeinde Egling: 17. Änderung Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 OT Neufahrn - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
------------	--

Sachverhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat der Gemeinde Egling hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den geplanten **Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“**, beschlossen. Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Aufstellung findet im Parallelverfahren zur geplanten Bebauungsplanverfahren statt.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt,



und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Neufahrn, westlich der Keltenstraße.

Ziel der Planung ist es, den derzeit unbeplanten Außenbereich planungsrechtlich als Mischgebiet und Wohnbaufläche zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In der Sitzung vom 17.01.2023 hat der Gemeinderat den Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplanes Nr. 49 „**Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn**“ gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bestimmt.

Folgende Unterlagen liegen vor:

- Vorentwurf, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.01.2023

Der Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zum **Bebauungsplanes Nr. 49 „Keltenstraße, Gemarkung Neufahrn“** in der Fassung vom 17.01.2023 mit Begründung, Umweltbericht liegt in der Zeit vom

27.01. - 03.03.2023

in der Gemeinde Egling Rathausstraße 2, 82544 Egling öffentlich aus.

Zudem sind die Unterlagen im Internet unter www.egling.de im oben angegebenen Zeitraum einsehbar.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) bei der Gemeinde Egling, Bauamt, Erdgeschoss, Rathausstraße 2, 82544 Egling vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls unter www.egling.de öffentlich ausliegt.

Ansprechpartnerin in der Gemeinde Egling, Claudia Magerl, Tel. 08176 9312-18, Email: bauamt@egling.de

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den geplanten Bebauungsplan Nr. 49 „Keltenstraße, OT Neufahrn“ in der Fassung vom 17.01.2023 der Gemeinde Egling. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

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

Diskussionsverlauf:

1. Geländer Zellbachbrücke Bairawies

MGR Xaver Huber weist darauf hin, dass das Geländer an der Zellbachbrücke in Bairawies morsch ist und erkundigt sich, ob dies bereits bekannt ist. Zweiter Bürgermeister Anton Huber teilt mit, dass der Schaden bekannt und die zuständige Stelle informiert wurde. Baulastträger ist der Landkreis, da es sich um eine Kreisstraße handelt.

Anton Huber
Zweiter Bürgermeister

Birgitta Gruber
Schriftführung