



Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: 18. April 2023
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:08 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 21.03.2023
2.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3.	Bericht aus der Verwaltung
4.	Bauanträge
4.1	Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen, Fl.Nr. 902/1 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Schmid Sandra und Gerhard
4.2	Neubau einer Biogasanlage mit Gülleabtankplatz und Trocknungshalle, Fl.Nr. 1127 und 1087/4 Gemarkung Föggenbeuern, Tattenkofen, Hainz und Walleitner GbR
4.3	Neubau eines Freisitzes mit Glasdach an eine bestehende Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 1606 Gemarkung Hechenberg, Dorfstraße 49a, Bairawies, Killer Maximilian
4.4	Anbau eines Personenaufzuges an ein bestehendes Wohnhaus, Fl.Nr. 545/1 Ge-

markung Dietramszell, Nordhofstraße 2, Dietramszell, Lange Karin und Christian

- 4.5** Änderung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus - Erhöhung des Dachgeschosses für den Ausbau als Wohnungserweiterung - Wohnung 2, Fl.Nr. 542/2 Gemarkung Dietramszell, Badermelcherweg 10, Schönegg, Windecker Michael Johann
- 5.** Bauleitplanung
 - 5.1** Gemeinde Otterfing: Bebauungsplan Nr. 25 "Berghamer Straße", 11. Änderung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 6.** Antworten zu Fragen aus dem Gremium
- 7.** 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 21.03.2023
-----------	---

Beschluss 1:

Der Bauausschuss stimmt der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 21.03.23 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). Diese sind aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.03.23:

TOP N2 Auftragsvergabe; Neubau Feuerwehrgerätehaus Ascholding; Lüftungsanlage

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag über die Errichtung einer Lüftungsanlage, zur Erstellung des Feuerwehrgerätehauses in Ascholding, zum geprüften Angebotspreis von brutto 81.644,84 €, an die Firma LUKA-H Weisheit GmbH & Co. KG, aus München, zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 6:3 (angenommen)

TOP N3 Neubau Kindergarten Ascholding; Verbindungsleitung zum neuen Feuerwehrhaus, Strom und Wärme

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Firma Peter Bau aus Bad Tölz zur Bruttoangebotssumme von 17.853,53 € mit den Erdarbeiten zum Bau der Verbindungsleitungen zwischen Feuerwehrhaus und Kindergarten Ascholding zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (angenommen)

TOP N4 Dorferneuerung Dietramszell; Pflasterung Rathausvorplatz

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag zur Pflasterung des Rathausvorplatzes zum Angebotspreis von 54.421,33 € im Zuge eines Nachtrages an die Firma Holzer aus Degerndorf zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: 9:0 (angenommen)

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

Sachverhalt:

Es wurden seit der letzten Sitzung des Bauausschusses keine Anträge auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet.

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

4.1	Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen, Fl.Nr. 902/1 Gemarkung Ascholding, Klessingstraße, Ascholding, Schmid Sandra und Gerhard
------------	---

Vorgeschichte:

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

Vorhaben:

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit offenen Stellplätzen.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben 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:

Beantragt wird folgende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS):

- § 3 Abs. 1 OGS – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Das Verhältnis Giebelseite zur Traufseite muss dabei mindestens 1:1,3 betragen. Das geplante Gebäude weist ein Verhältnis von 1:1,27 auf.

Begründung:

Es ist vorgesehen, auf dem Baugrundstück ein Einfamilienwohnhaus mit Stellplätzen zu errichten. Das Gebäude ist ein Holz-Fertighaus mit vorgegebenen Maßen. Diese erfüllen jedoch nicht ganz das Längenverhältnis. Eine Vergrößerung des Gebäudes bzw. die Änderung des Gebäudes beinhalten massive Mehrkosten, wodurch die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens in Frage gestellt werden kann. Die zurückgezogene Bauvoranfrage ergab bei der zuständigen Gemeinde eine Betrachtung, dass das Längenverhältnis gerundet eingehalten wird. Der Bauherr bittet daher um Befreiung.

Anmerkung der Bauverwaltung:

Wie bereits im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid festgestellt, liegt aus Sicht der Bauverwaltung hier keine Abweichung vor, da sich gerundet das erforderliche Längen- und Breitenverhältnis ergibt. Der Antrag wurde dennoch erneut gestellt und wird daher dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Festgestellt wurde folgende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS):

- § 5 Abs. 1 OGS - Neu- bzw. Ersatzbauten sind so in die vorhandene Topografie einzubinden, dass ein möglichst geringer Eingriff in die natürliche Geländeoberfläche notwendig ist. Das kellerlose Gebäude wird gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Entwurfverfasser auf einer Bodenplatte errichtet, wofür eine Einebnung des Geländes durch eine Aufschüttung vorgenommen werden soll.

Stellplätze:

Die geforderte Anzahl an Stellplätzen wird in dem dafür vorgesehenen Baufenster eingeplant. Die Stauräume zum öffentlichen Verkehrsgrund werden eingehalten.

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 eine Versickerung auf dem eigenen Flurstück geplant.

Abstandsflächen:

Eine Darstellung der Abstandsflächen liegt vor. Die Abstandsflächen kommen zu einem geringfügigen Teil auf dem öffentlichen Verkehrsgrund zum Liegen, überschreiten die Straßenmitte hierbei jedoch nicht. Die weiteren Abstandsflächen kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen.

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt hierzu vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse hinsichtlich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Abweichung von § 3 Abs. 1 OGS und erteilt zu dem geplanten Längen- und Breitenverhältnis das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 1 OGS und erteilt zu der geplanten Einebnung durch Aufschüttung das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

4.2	Neubau einer Biogasanlage mit Gülleabtankplatz und Trocknungshalle, Fl.Nr. 1127 und 1087/4 Gemarkung Föggenbeuern, Tattenkofen, Hainz und Walleitner GbR
------------	--

Vorgeschichte:

Für das Flurstück 1127 Gemarkung Föggenbeuern sind folgende vorangegangene Vorgänge archiviert:

- Antrag auf Abgrabungsgenehmigung vom 19.07.07 für den Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Rekultivierung, genehmigt am 28.08.07

Für das Flurstück 1087/4 Gemarkung Föggenbeuern sind folgende vorangegangene Vorgänge archiviert:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 12.02.99 für den Neubau eines Rinderstalles, genehmigt am 25.08.99
- Antrag auf Baugenehmigung vom 20.01.98 für den Neubau einer Güllegrube mit Decke, genehmigt am 09.02.98
- Antrag auf Baugenehmigung vom 26.03.18 für die Erweiterung des Laufhofes für Jungvieh an der Westseite und Milchvieh an der Ostseite mit Außenfütterung und Liegeboxen; Errichtung eines Büros mit Außentreppe, Einbau eines Melkroboters, genehmigt am 15.06.18
- Antrag auf Tekturgenehmigung vom 28.03.19 für die Erweiterung des Laufhofes für Jungvieh an der Westseite; Anbau des Stalles an der Nordseite und Einbau eines Melkroboters, genehmigt am 30.10.19

Vorhaben:

Geplant ist die Errichtung einer Biogasanlage mit Gülletankplatz und Trocknungshalle.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft. Das Vorhaben gehört zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Gemäß der vorliegenden Planung sollen Teile der Anlage (Trocknungs- und Maschinenhalle) auf dem Flurstück 1087/4 Gemarkung Föggenbeuern errichtet werden. In diesem Bereich befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in ca. 120 m Luftlinie entfernt.

Ortsgestaltungssatzung:

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

- § 3 Abs. 1 OGS – Haupt- und Nebengebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Das Gärrestlager und der Fermenter sind konstruktionsbedingt mit runder Grundrissform geplant. Überirdisch und damit sichtbar ist nur das Gärrestlager. Der Fermenter ist unterirdisch geplant.
- § 6 Abs. 1 OGS – Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 29° zu versehen. Geplant sind ein Kuppeldach auf dem Gärrestlager, ein Pultdach auf der Trocknungs-/Maschinenhalle sowie ein begehbares Flachdach auf dem Gebäude für die E-/BHKW-Räume.

Gemäß § 6 Abs. 6 OGS können Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen der Absätze 1-5 zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.

Stellplätze:

Auf dem Eingabeplan (Grundrisse) ist der Rangierbereich für Sattelschlepper dargestellt. Sofern keine Lagerflächen errichtet werden, sind keine zusätzlichen Stellplätze notwendig.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße). Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wäre möglich, eine Leitungsverlegung zum geplanten Standort jedoch notwendig (ca. 150 m). Eine Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Abwasserkanal ist derzeit nicht möglich. Die umliegenden Gebäude entsorgen über Kleinkläranlagen.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind in der Eingabeplanung dargestellt und kommen auf den Flurstücken, auf denen die Anlage errichtet wird, zum Liegen.

Beschluss 1:

MGR Bernhard Fuchs stellt den Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunkts auf die kommende Gemeinderatssitzung. Der Bauausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Abstimmungsergebnis: 2 : 7 (abgelehnt)

Beschluss 2:

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von 3 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten Rundbauten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten Dachformen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

4.3	Neubau eines Freisitzes mit Glasdach an eine bestehende Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 1606 Gemarkung Hechenberg, Dorfstraße 49a, Bairawies, Killer Maximilian
------------	---

Vorgeschichte:

Folgende vorangegangene Vorgänge sind bei der Gemeinde archiviert:

- Bauantrag für die Errichtung einer Kleinkläranlage, genehmigt am 24.10.89
- Bauantrag für den Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage, genehmigt am 18.04.96

Vorhaben:

Geplant ist der Anbau eines überdachten Freisitzes auf der Südseite der Doppelhaushälfte mit Außentreppe und Glasdach.

Planungsrechtlicher Bereich:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet Dorf vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Beantragt werden folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS):

§ 3 Form der Baukörper

§ 6 Dachform und Dachneigung

§ 7 Dacheindeckung

§ 10 Balkone

Eine Begründung ist dem beiliegenden Antrag zu entnehmen (s. h. Anlagen)

Anmerkung der Bauverwaltung:

Aus Sicht der Bauverwaltung liegt keine Abweichung von § 3 OGS vor, da sich Form des Baukörpers durch den Anbau des überdachten Freisitzes und der Treppe nicht verändert. Der längsrechteckige Grundriss des Gebäudes bleibt erhalten.

Folgende Abweichungen konnten von der Bauverwaltung festgestellt werden:

- § 6 Abs. 3 OGS – Satteldächer der Hauptgebäude sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m bis maximal 1,50 m zulässig.
Das Glasdach zur Überdachung des Freisitzes soll in Form einer Verlängerung des Hauptdaches gestaltet werden. Dadurch ergibt sich im Bereich des Freisitzes ein Dachvorstand von insgesamt 3,05 m.
- § 7 Abs. 1 OGS – Auf Haupt- und Nebengebäuden mit Satteldach sind als Dacheindeckung nur rote oder rotbraune Dachsteine und Dachziegel zulässig. Geplant ist eine Dachverlängerung aus Glas.
- § 10 Abs. 1 OGS – Balkone sind giebel- und traufseitig nur so tief wie der Dachüberstand zulässig. Der ursprüngliche Dachüberstand beträgt 1,20. Der Balkon ist mit einer Tiefe von 3,05 m geplant. *(Entfällt bei Zustimmung zur Verlängerung des Dachüberstands)*

Stellplätze:

Durch das Bauvorhaben entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Erschließung:

Das Bestandsgebäude ist vollumfänglich erschlossen. 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 ist gesichert durch die Kanalisation im Trennsystem.

Abstandsflächen:

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

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt hierzu vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse in Bezug auf die Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung des zulässigen Dachüberstands.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 7 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur teilweisen Dacheindeckung aus Glas.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

4.4	Anbau eines Personenaufzuges an ein bestehendes Wohnhaus, Fl.Nr. 545/1 Gemarkung Dietramszell, Nordhofstraße 2, Dietramszell, Lange Karin und Christian
------------	---

Vorgeschichte:

Folgende vorangegangene Vorgänge sind bei der Gemeinde archiviert:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 23.01.73 für die Renovierung des bestehenden Wohngebäudes, bautechnisch geprüft am 13.05.73
- Antrag auf Baugenehmigung vom 14.12.05 für den Anbau eines Massageraums, genehmigt am 07.03.06

Vorhaben:

Geplant ist der Anbau eines Personenaufzuges an ein Bestandsgebäude, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen.

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 allgemeines Wohngebiet vor.

Ortsgestaltungssatzung:

Die folgenden Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) werden beantragt:

- § 4 Abs. 1 OGS – Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitigen gleichen Neigung von 20° bis 29° zu versehen. Geplant ist der Anbau eines Aufzugsschachtes mit Flachdach.

Begründung:

Aufgrund der familiären Situation ist die dringende Notwendigkeit eines Aufzugs gegeben (barrierefreier Zugang OG und DG). Da der Einbau des Aufzugsschachtes in das Bestandsgebäude nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand möglich wäre, ist der Anbau vor die Giebelfassade geplant. Der Schacht kann als „untergeordneter“ Anbau gesehen werden und wird dem bestehenden erdgeschossigen Anbau (Eingangsbereich, Garage) gestalterisch angepasst.

- § 4 Abs. 2 OGS – Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch in ihrer Form und Farbe anzugleichen. Sie müssen eine gestalterische Einheit bilden. Geplant ist der Anbau eines Aufzugsschachtes mit Flachdach an die Giebelfassade. Der Anbau bildet keine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude.

Begründung:

s. o.

- § 9 Abs. 1 OGS – Fenster müssen ab einer Breite von 0,80 m senkrecht geteilt sein und ab einer Breite von 1,00 m 2-flügelig ausgeführt werden. Geplant ist der Einbau von Fenstern ohne senkrechte Teilung und 1-flügelig.

Begründung:

Zur Belichtung und Belüftung wird der Schacht wieder mit den gleichen Fenstern, wie im Bestand vorhanden, geplant und den Fenstern im vorhandenen Bestand gestalterisch angepasst.

Stellplätze:

Das Vorhaben löst keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus.

Erschließung:

Das Bestandsgebäude ist vollumfänglich erschlossen. 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 ist gesichert durch die Kanalisation im Mischsystem.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind in der Eingabeplanung dargestellt und fallen zum Teil auf den östlich angrenzenden Privatweg. Der Eigentümer hat der Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 2:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Abweichung von § 4 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen, den Aufzugsschacht mit einem Flachdach zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 3:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Abweichung von § 4 Abs. 2 OGS (der Anbau bildet keine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude) und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

Beschluss 4:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau der 1-flügligen Fenster ohne senkrechte Teilung.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)

4.5	Änderung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus - Erhöhung des Dachgeschosses für den Ausbau als Wohnungserweiterung - Wohnung 2, Fl.Nr. 542/2 Gemarkung Dietramszell, Badermelcherweg 10, Schönegg, Windecker Michael Johann
------------	--

Vorgeschichte:

Folgende vorangegangene Vorgänge sind im gemeindlichen Archiv hinterlegt:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 20.07.90 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, genehmigt am 25.09.90

- Antrag auf Tekturgenehmigung vom 24.09.92 für die Änderung der Garagendachneigung und Anbau einer Holzlege, genehmigt am 23.10.92
- Antrag auf Baugenehmigung vom 06.07.21 für die Änderung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus durch die Erhöhung des Dachgeschosses, Rücknahme durch den Bauherrn am 17.12.21

Da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprach und eine Befreiung von diesen nicht möglich waren, wurde der Antrag zurückgenommen. Die Gemeinde strebte auf Anraten des Kreisbauamtes zunächst eine Änderung des Bebauungsplans an. Im weiteren Verlaufe entschied sich der Gemeinderat für die Aufhebung des Bebauungsplans, da dieser ohnehin erfüllt war und die gemeldeten Entwicklungswünsche der Anwohner im Rahmen einer gewöhnlichen Innenbereichsentwicklung möglich sein sollen. Zukünftige Bauvorhaben beurteilen sich daher nach § 34 BauGB.

Vorhaben:

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit.

Planungsrechtlicher Bereich:

Nach der zwischenzeitlich erfolgten Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 6 Hochlandstraße liegt das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor.

Ortsgestaltungssatzung:

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

Stellplätze:

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen (2 je Wohneinheit \triangleq 4 Stellplätze) wird nachgewiesen. Zwei davon kommen in der vorhandenen Garage unter, zwei weitere sind als Senkrechtparker geplant.

Erschließung:

Das vorhandene Wohngebäude ist vollumfänglich erschlossen. 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 Mischsystem.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen sind dargestellt und kommen größtenteils auf dem eigenen Grundstück zum Liegen, teils auf der öffentlichen Verkehrsfläche, wobei die Straßenmitte nicht überschritten wird.

Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

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

5.1	Gemeinde Otterfing: Bebauungsplan Nr. 25 "Berghamer Straße", 11. Änderung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

Sachverhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 „Berghamer Straße“ zu ändern.

Zwischenzeitlich wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 28.12.2022 bis zum 27.01.2023 durchgeführt (§ 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB).

Die Anregungen aus diesem Verfahrensschritt wurden in der Bauausschusssitzung am 07.02.2023 und in der Gemeinderatssitzung am 14.02.2023 behandelt und dabei einige Änderungen und Ergänzungen der Planung beschlossen.

Die Änderungen und Ergänzungen umfassen u.a.:

Für die Planänderung im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 88 wird die Traufhöhe verändert sowie die Dachneigung auf 22° festgesetzt. In der künftigen Planfassung wird im Bereich MD unter der Festsetzung 4.4 zusätzlich A – abweichende Bauweise - Giebelständige Grenzbebauung sofern durch Bauraum definiert, festgesetzt.

Die Bauleitplanung ist zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung, insbesondere auch im Hinblick auf die Erschließung erforderlich. Ein Ordnungskonzept ist hierfür erforderlich.

Es besteht für den beantragten Bereich aber auch darüber hinaus ein Regelungsbedarf. Unter Bezugnahme auf § 1 Abs.5 BauGB wird mit einer Bauleitplanung im Bereich der vorgenannten Flurnummern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, welche durch Maßnahmen der Innenentwicklung einer beabsichtigten Verdichtung erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung wird deshalb zur Nachverdichtung der Innenentwicklung, welche der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient (§ 13a Abs.2 Nr.3 BauGB) durchgeführt.

Mit der Planänderung soll u.a. dem örtlichen Wohnraumbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB geändert.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden. Es ist jedoch § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB zu beachten.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Stellungnahmen zu Naturschutz und Umwelt sind nicht vorhanden.

Wir ersuchen Sie in diesem Zusammenhang bis zum o.g. Zeitpunkt, Ihre Stellungnahme auf den beiliegenden Formblättern „Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange“ abzugeben.

Zudem ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die genauen Änderungen entnehmen Sie bitte dem Änderungsentwurf und der dazugehörigen Begründung.

Wenn Sie als Träger öffentlicher Belange von den Änderungen betroffen sind und hierzu Stellung nehmen wollen, bitten wir Sie, sich bis zum

Donnerstag, den 20. April 2023

zu äußern.

Nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben. Geben Sie keine Stellungnahme ab, wird davon ausgegangen, dass Sie von der Bebauungsplanänderung nicht berührt werden. Es wird noch darauf hingewiesen, dass ein Normenkontrollantrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art- 6 Abs.1 Buchstabe e DSGVO i.Vm. § 3 BauGB und dem 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 Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.otterfing.de - aktuelle Bauleitverfahren veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Hüppe

Verwaltungsangestellt

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

Beschluss 1:

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Berghamer Straße“ in der Fassung vom 14.02.2023 der Gemeinde Otterfing. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)

6.	Antworten zu Fragen aus dem Gremium
-----------	-------------------------------------

Sachverhalt:

Anfrage aus dem Bauausschuss vom 21.03.23; 3. BGM Thomas Kranz bezüglich Straßenschäden zwischen Ried und Osten

Dritter Bürgermeister Thomas Kranz wies auf Straßenschäden zwischen Ried und Osten hin. Der Bauhof wurde daraufhin mit den Ausbesserungsarbeiten beauftragt. Die Arbeiten wurden zwischenzeitlich ausgeführt.

Anfrage aus dem Bauausschuss vom 21.03.23; MGR Ludwig Gröbmaier bezüglich Sanierung der Steingauer Kirche

Auf Nachfrage des MGR Ludwig Gröbmaier wird mitgeteilt, dass für die Sanierungsarbeiten an der Steingauer Kirche eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vom 12.12.22 vorliegt (s.h. Anlagen).

7.	Sonstiges
----	-----------

Sachverhalt:

1. Widmung des öffentlichen Weges am Bauhof Dietramszell

MGR Bernhard Fuchs berichtet, dass der öffentliche Weg, der am Bauhof vorbei führt in östlicher und westlicher Richtung von Kraftfahrzeugen befahren wird und bittet daher um Klärung, ob und in welchen Bereichen die Widmung des Weges ein Befahren zulässt. Erster Bürgermeister Josef Hauser sagt zu, dies abklären zu lassen.

Josef Hauser
Erster Bürgermeister

Birgitta Gruber
Schriftführung