

SITZUNG

Gremium: Bauausschuss
Sitzungstag: 24.11.2021
Sitzungsort: Großen Sitzungssaal

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Name:	Bemerkungen:
Erster Bürgermeister	
Kurz, Tobias	
Ausschussmitglieder	
Albrecht, Tobias, Dr.	
Brenzinger, Alois	
Doppelhammer, Wolfgang	
Moser, Florian	
Steidele, Josef	
Gemeinderat	
Freudenstein, Florian	Vertretung für Frau Christina Hecka
Verwaltung	
Flock, Josef	
Freudenstein, Erwin	
Jurk, Manfred	

Entschuldigt fehlten:

Ausschussmitglieder	
Hecka, Christina	
Neun, Martin	
Gemeinderat	

Haspelhuber, Josef	Vertretung für Herrn Martin Neun
--------------------	----------------------------------

Der Bürgermeister eröffnete um 17:00 Uhr die Sitzung und stellte fest, dass die Sitzungseinladung mit Tagesordnung form- und fristgerecht zugestellt wurde, dagegen keine Einwendungen vorliegen und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil:

302. Generalsanierung und Modernisierung Kurgymnastikhalle;
Nachtragsangebote
303. Bebauungsplan "Alt Füssing", 21. Änderung mit Deckblatt Nr. 21 (Fl.Nr. 1083 Gemarkung Safferstetten);
Antrag auf Änderung von Festsetzungen
304. Bebauungsplan "Alt Würding"; Antrag auf Änderung für Fl.Nr. 93 Gemarkung Würding zur Errichtung eines Wohnhauses (am Sattlerweg)
305. Bebauungsplan "Alt Würding"; Antrag auf Änderung für Fl.Nr. 47 Gemarkung Würding, Magazinstr. 14 zur Errichtung eines Einfamilienhauses
306. Ortsabrundungssatzung "Gögging" - 2. Änderung, Fl.Nr. 130/5 Gemarkung Würding;
Planänderung
307. Ortsabrundungssatzung Gögging; 3. Änderung (Fl.Nr. 1019 Gemarkung Würding);
-Würdigung eingegangener Anregungen und Änderungsantrag
308. Bauantrag: Bauliche Veränderungen im Haus Renate; Fl.Nr. 80 u. 80/4 Gemarkung Safferstetten, Lederergasse 7
309. Bauantrag: Nutzungsänderung von ehemaligen Apartments in Behandlungsräume, sowie einer Brandschutzertüchtigung, Fl.Nr. 1699/2 u. 1699/3 Gemarkung Safferstetten, Birkenallee 7 u. 9
310. Bauantrag: Tektur: Gewerbeanbau mit Erschließungstrakt, Verkaufsfläche u. Büro; Fl.Nr. 414/8 Gemarkung Eggfing, An der Linde 6
311. Bauantrag: Garagenvergrößerung, Ausbau des Dachraumes zum Steuerbüro und Teilabbruch der best. Scheune; Fl.Nr. 561/2 und 194 Gemarkung Aigen, Kesselbrunnweg 16
312. Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen;
Nachträge und Schlussabrechnung

Öffentlicher Teil:

TOP 302	Generalsanierung und Modernisierung Kurgymnastikhalle; Nachtragsangebote
----------------	---

Beschluss:

Das Nachtragsangebot NA 03 der Karl Bachl Fenster- Türenwerk GmbH & Co.KG vom 02.07.2021 mit einem Netto-Angebotspreis in Höhe von 3.291,00 € wird anerkannt und genehmigt.

TOP 303	Bebauungsplan "Alt Füssing", 21. Änderung mit Deckblatt Nr. 21 (Fl.Nr. 1083 Gemarkung Safferstetten); Antrag auf Änderung von Festsetzungen
----------------	--

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung von zwei „Dachgauben“ und der dadurch abweichenden Wandhöhe von 7,35 m bei den zweigeschossigen Baukörpern wird nicht zugestimmt, da gemäß GR-Beschluss vom 18.10.2021 auf Rücksicht der Nachbarschaft eine max. Wandhöhe von 6,75 m festgesetzt wurde. Weiter wird festgestellt, dass Treppenhäuser nicht zwingend an der Gebäudeaußenwand oder Nordseite errichtet werden müssen.

TOP 304	Bebauungsplan "Alt Würding"; Antrag auf Änderung für Fl.Nr. 93 Gemarkung Würding zur Errichtung eines Wohnhauses (am Sattlerweg)
----------------	---

Beschlussvorschlag:

Es besteht Einverständnis, den Bebauungsplan „Alt Würding“ für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 93 Gemarkung Würding, entsprechend dem Bebauungsvorschlag i. d. F. vom 25.10.2021, aber ohne Walmdach, zu ändern.

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen hat mittels entsprechender Hausanschlussleitungen an die öffentliche Entwässerungsanlage und öffentliche Wasserversorgungsanlage im Sattlerweg zu erfolgen. Die Hausanschlussleitungen sind auf Privatgrundstücken durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

In einem Städtebaulichen Vertrag haben sich die Antragsteller zu verpflichten, die Fläche hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen zu erschließen, selbst zu bebauen und zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen, sowie die Vertragsflächen nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ab Erstbezug zu veräußern. Die Verpflichtungen sind mittels entsprechender Dienstbarkeiten zu sichern. Die Dienstbarkeit hinsichtlich des Veräußerungsverbot es kann 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses (Nutzungsaufnahme ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen) gelöscht werden.

Des Weiteren haben sich die Antragsteller zur Übernahme der Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (u. a. Verlegung bzw. Herstellung der Zufahrten, Änderung bzw. Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen – auch im öffentlichen Bereich –) zu verpflichten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Zufahrtsstraße um einen öffentlichen Feld- und Waldweg handelt und die Gemeinde keine Unterhaltsmaßnahmen vornimmt. Die Kosten für den Ausbau der Zufahrt sind von den Antragstellern zu tragen.

Nachdem es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

TOP 305	Bebauungsplan "Alt Würding"; Antrag auf Änderung für Fl.Nr. 47 Gemarkung Würding, Magazinstr. 14 zur Errichtung eines Einfamilienhauses
----------------	--

Beschlussvorschlag:

Es besteht Einverständnis den Bebauungsplan „Alt Würding“ gemäß den Antragsunterlagen vom 09.11.2021 zu ändern und auf Fl.Nr. 47 Gemarkung Würding ein Baurecht für ein zusätzliches Wohnhaus mit Garage auszuweisen. Auf Grund des wassersensiblen Bereiches sind im Deckblatt entsprechende Höhenkoten des Baufeldes sowie der Magazinstraße aufzunehmen.

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen hat mittels entsprechender Hausanschlussleitungen an die öffentliche Entwässerungsanlage und öffentliche Wasserversorgungsanlage in der Magazinstraße zu erfolgen. Die Hausanschlussleitungen sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

In einem Städtebaulichen Vertrag hat sich die Antragstellerin zu verpflichten, die Fläche hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen zu erschließen, selbst bzw. durch ihre Tochter zu bebauen und zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen, sowie die Vertragsflächen nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ab Erstbezug zu veräußern. Die Verpflichtungen sind mittels entsprechender Dienstbarkeiten zu sichern. Die Dienstbarkeit hinsichtlich des Veräußerungsverbot es kann 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses (Nutzungsaufnahme ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen) gelöscht werden. Des Weiteren hat sich die Antragstellerin zur Übernahme der Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (u. a. Verlegung bzw. Herstellung der Zufahrten, Änderung bzw. Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen – auch im öffentlichen Bereich –) zu verpflichten.

Nachdem es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

TOP 306	Ortsabrundungssatzung "Gögging" - 2. Änderung, Fl.Nr. 130/5 Gemarkung Würding; Planänderung
----------------	--

Beschluss:

Von den Planentwürfen i. d. F. vom 18.11.2021 wird Kenntnis genommen. Nachdem diese dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2021 entsprechen, ist die erneute Auslegung der 2. Änderung der OAS Gögging vorzunehmen.

TOP 307	Ortsabrundungssatzung Gögging; 3. Änderung (Fl.Nr. 1019 Gemarkung Würding); -Würdigung eingegangener Anregungen und Änderungsantrag
----------------	--

Beschlussvorschlag:

a) Zum Schreiben des Bayer. Bauernverbandes vom 28.10.2021:

Gemäß den vorgetragenen Anregungen werden in der Änderungssatzung folgende Hinweise aufgenommen:

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB)

Ebenso muss in unmittelbarer Umgebung mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten. Zufahrtsstraßen zu landwirtschaftlichen Flächen dürfen demnach nicht durch parkende PKW der Anwohner versperrt werden. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Versiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorräte bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

b) Zum Änderungsantrag des Antragstellers vom 09.11.2021:

Es besteht Einverständnis die Garagen nunmehr als Verbindungsbau zwischen den beiden Hauptgebäuden mittels Baugrenzen festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

c) Auslegungsbeschluss:

Entgegen den Empfehlungsbeschluss vom 28.10.2021 wird ein Satzungsbeschluss nicht herbeigeführt. Auf Grund der u. o. gefassten Beschlüssen ist eine Umplanung in der 3. Änderungssatzung und anschließend eine erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung vorzunehmen.

TOP 308	Bauantrag: Bauliche Veränderungen im Haus Renate; Fl.Nr. 80 u. 80/4 Gemarkung Safferstetten, Lederergasse 7
----------------	--

Beschluss:

Dem Bauantrag vom 21.08.2021, mit den Planunterlagen vom 21.08.2021, wird zugestimmt. Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung durch die angebauten Balkone besteht mit der Erteilung einer Befreiung Einverständnis. Für das Vorhaben sind unverändert mind. 24 Stellplätze bereit zu halten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

TOP 309	Bauantrag: Nutzungsänderung von ehemaligen Apartments in Behandlungsräume, sowie einer Brandschutzertüchtigung, Fl.Nr. 1699/2 u. 1699/3 Gemarkung Safferstetten, Birkenallee 7 u. 9
----------------	--

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, da die Unterlagen nicht vollständig vorgelegt wurden.

TOP 310	Bauantrag: Tektur: Gewerbeanbau mit Erschließungstrakt, Verkaufsfläche u. Büro; Fl.Nr. 414/8 Gemarkung Eggfing, An der Linde 6
----------------	---

Beschluss:

Dem Tekturantrag vom 03.10.2021, mit den Planunterlagen vom 28.10.2021, wird zugestimmt. Die erteilte Befreiung hinsichtlich Baugrenzenüberschreitung, abweichender Dachform und Fassadengestaltung wird bestätigt. Für das Vorhaben sind unverändert mind. 12 Stellplätze bereit zu halten.

TOP 311	Bauantrag: Garagenvergrößerung, Ausbau des Dachraumes zum Steuerbüro und Teilabbruch der best. Scheune; Fl.Nr. 561/2 und 194 Gemarkung Aigen, Kesselbrunnweg 16
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindl. Einvernehmen zum Bauantrag vom 27.10.2021, mit den Planunterlagen vom 27.10.2021, wird hergestellt. Für das Vorhaben ist ein weiterer Stellplatz bereit zu halten.

TOP 312	Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen; Nachträge und Schlussabrechnung
----------------	---

Beschluss:

Die Nachtragsangebote Nr. 3 zur Maßnahme 3 „Therme 1“ mit Nettokosten in Höhe von 4.332,14 € (= brutto 5.155,25 €), Nr. 3 zur Maßnahme 4 „Europatherme“ mit Nettokosten in Höhe von 2.171,78 € (= brutto 2.584,42 €), Nr. 1 zur Maßnahme 5 „Münchener Straße“ mit Nettokosten in Höhe von 929,39 € (= brutto 1.105,97 €) und Nr. 1 zur Maßnahme „Buswartehäuschen Birkenallee“ mit Nettokosten in Höhe von 4.915,04 € (= brutto 5.848,90 €) werden anerkannt und genehmigt.

Nachdem gegen die Niederschrift der Sitzung vom keine Einwendungen erhoben wurden, gilt diese als genehmigt.

Der Vorsitzende beendete um 18:30 Uhr die Sitzung.

Für die Richtigkeit:

K u r z
Vorsitzender

F r e u d e n s t e i n
Schriftführer