



Niederschrift über die öffentliche 45. Sitzung des Bauausschusses

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses waren ordnungsgemäß geladen.

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 01.08.2017
Beginn:	18:35 Uhr
Ende	20:15 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal, Rathaus

Anwesend:

Vorsitzender:

Schaberl, Hans

Schriftführerin:

Fuchs, Regina

Mitglieder:

Anderl, Klaus

Faltlhauser, Martin

Hebensteiner, Andreas

ab TOP 2

Hupfauer, Josef

Noisternig, Christiane

Passauer, Erhard

Samstl, Klaus

Spielmann, Elisabeth

1. Stellvertreter:

Höss, Sebastian

ab TOP 8

Außerdem sind anwesend:

Weber, Hermann

Abwesend:

Mitglieder:

Schnitzenbaumer, Andreas

Schnitzenbaumer, Georg

Somit war die Hälfte der Mitglieder anwesend und damit die Beschlussfähigkeit gegeben.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift vom 11.07.2017
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen nach Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag Dank Beate, Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Lindweg 15 a
4. Bauantrag Bichler Rupert und Hiltrud, Ausbau des Dachgeschosses und Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen im OG, Rosenheimer Str. 6
5. Bauantrag Willberger Albert, Westerham; Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses und Ausbau der best. Stallung, An der Bahn 5
6. Bauantrag Bachmeier Markus, Umbau und Nutzungsänderung des best. Anbaues zu einer Wohnung mit Garage, Goldbachstr. 36 a
7. Bauantrag De Sena Ute, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage , Jägerkampstr. 15 a
8. Antrag auf Vorbescheid, Bergmüller Franz, Aufstockung des Wirtshausgebäudes Unterlaus 22
9. Antrag auf Vorbescheid, Bauer Heike, Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1773 der Gemarkung Feldkirchen
10. Antrag auf Vorbescheid, Hermann Anton, Errichtung eines Hühnerstalles auf der Flurnummer 174/1 der Gemarkung Höhenrain
11. 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Aschbach/Altenburg" - Satzungsbeschluss
12. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Jägerbreiten II", öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung; Satzungsbeschluss
13. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Glonner Straße West", Satzungsbeschluss
14. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Thal"; Beschluss über wiederholte Auslegung
15. Bahnhofpunkt Feldolling, Angepasste Planung und Beschluss über Ausführung
16. Brunnen Riedholz - Vergaben
17. Ollinger Straße 15b - Vergabe von Bauleistungen
18. Widmung Teilstrecke Ludwig-Thoma-Straße

Vor der öffentlichen Sitzung fand um 18:00 Uhr eine Ortseinsicht zu TOP 8, Antrag auf Vorbescheid, Bergmüller Franz, Aufstockung des Wirtshausgebäudes in Unterlaus, statt.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 11.07.2017

Die Sitzungsniederschrift vom 11.07.2017 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

TOP 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen nach Art. 52 Abs. 3 GO

TOP 2 Kindergarten Höhenkirchener Straße - Sanierungsarbeiten

Aufgrund der stark gestiegenen Anmeldungen für das Kindergartenjahr 2017/2018 braucht die Gemeinde weitere Kindergartenplätze.

Aus diesem Grund wurde der Pachtvertrag für die geplante Auslagerung des katholischen Kindergartens kurzfristig von der Kämmerei gekündigt.

Folgende Sanierungen sollten gemacht werden:

-Schließanlage

Kosten: 2.500 €

-EDV/ Telefonanlage

Kosten: 5.500 € (Kosten von IT)

-Malerarbeiten Innen/ Außen

Innen - Kosten: 7.500 €

Außen – Kosten: 4.000 €

-Auflagen Brandschutzkonzept für die Erweiterung einer 3. Gruppe

Kosten: 6.000 €

-Ertüchtigung Sanitärgegenstände/ Spiegel/ etc.

Kosten: 9.000 €

-Erneuerung des Linoleumbelags in den Gruppen- Nebenräumen

Kosten: 28.000 €

-Erneuerung der 3 Gruppenküchen und der Personalküche

Gruppenküchen Kosten: 9.500 €

Personalküche Kosten: 4500 €

-Ausstattung mit Möbel/ Spielzeug/ Büro Leitung/ etc.

Kosten: 50.000 € (Kosten von KiTa Leitung)

-Aufbereitung der Garderoben/ Regale/ Heizungsverteiler etc.

Kosten: 2.500 €

-Wickelkommode
Kosten: 2.500 €

-Außenanlagen mit Spielgeräten:
Kosten: 18.000 €

Dies ergibt eine Kostenschätzung von circa 149.500 €

Da diese Arbeiten bei Erstellung des Haushalts 2017 nicht bekannt waren, ist kein Kostenansatz hierfür vorhanden. Es wurde lediglich ein Kostenansatz von 33.000 € für Reparaturen eingestellt. Hierbei handelt es sich um außerplanmäßige Kosten.

Haushaltsstelle 4644

Sitzungsverlauf:

Vor Beginn der Sitzung fand eine Ortseinsicht mit dem Bauausschuss statt. Dabei wurde vom gesamten Gremium der Sanierungsbedarf in vollem Umfang gesehen. Auch die Möglichkeit der Umsetzung der Maßnahme außerhalb des Betriebs stellt einen großen Vorteil dar, der auch in der Form genutzt werden sollte.

Im Laufe der Beratungen war der Bauausschuss der Auffassung, dass auch die Elektro-Installation noch geprüft werden sollte und dabei auch die Nutzung von LED – Lampen ins Auge zu fassen ist.

Ferner wurde durch die Regierung von Oberbayern bestätigt, dass die Möglichkeit einer 50 % igen Förderung besteht. Diese wurde durch den Kämmerer bereits beantragt. Um eine Förderschädlichkeit zu vermeiden dürfen Beschaffungsaufträge erst nach Vorliegen der sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die Sanierungsmaßnahmen am Kindergarten an der Höhenkirchener Straße im dargelegten Umfang vorzunehmen und die erforderlichen Haushaltsmittel als überplanmäßige Ausgaben bereit zu stellen.

Die Verwaltung wird beauftragt nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung mit der Umsetzung der Maßnahme zu beginnen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 3 Vergabe der Spielgeräte für Spiel- und Bolzplatz in der Vagener Au
--

Sachverhalt:

Für das Neubaugebiet Georg-Eberl-Ring in der Vagner Au sind ein Spielplatz und im hinteren Bereich ein Bolzplatz geplant.

Da der Spielplatz in der ehemaligen Ausgleichsfläche entstehen wird, ist besonderes Augenmerk auf Natürlichkeit gelegt worden. Die bestehenden Obstbäume können überwiegend erhalten bleiben, 2-3 Bäume müssen umgepflanzt werden. Der Baum- und Strauchbestand im östlichen Bereich bleibt unberührt.

Im nördlichen Bereich hinter dem Damm wird ein Bolzplatz angelegt. Hier werden vor allem Kinder ab 13 Jahren angesprochen. Da viele Eigentümer für die ganz kleinen Kindern bereits Sandkästen und Trampolin im eigenen Garten stehen haben, ist der Spielplatz für Kinder ab 5 Jahren konzipiert. Bei der Auswahl der Geräte soll vor allem die Gelenkigkeit und Balance gefördert werden. Eine Umzäunung ist nicht vorgesehen. Der Spielplatz ist gut einsehbar, Gefahrenstellen sind nicht vorhanden.

Es wurde bei zwei Spielgeräteherstellern angefragt. Der Schwerpunkt war die Auswahl und Zusammenstellung der Geräte, das maximale Budget einschl. Montage bei 35.000€.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Firma Mehrtnes hat die Anforderungen voll getroffen, die Kombination ist gut gewählt und das Konzept locker und natürlich. Der Preis einschl. Montage und Bolztore liegt bei knapp 30.000,00€, ca. 6.000,00€ unter dem zweiten Angebot.

In den Haushalt wurden 35.000€ eingestellt. Für das Herstellen der Spielflächen einschl. stellenweisen Fallschutzes aus Rieselsteinen sind zusätzlich 10.000,00€ einzuplanen.

Beschluss:

Der Bauausschuss ist mit der Auswahl der Spielgeräte einverstanden und der Auftrag wird an die Firma Mehrtnes aus Rosenheim, Oberaustr. 45, mit einem Angebotspreis von 29.994,14€ vergeben.

Die Überplanmäßigen Ausgaben von ca. 5.000,-- Euro werden durch den Bauausschuss genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

zur Kenntnis genommen

TOP 3	Bauantrag Dank Beate, Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Lindweg 15 a
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück Lindenweg 15 a liegt im Innerortsbereich von Feldkirchen und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Aufgrund der Innerortslage richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach Art und Maß der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB.

Mit der beantragten Wohnnutzung wird die Art der baulichen Nutzung eingehalten.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Der entsprechende Bezugsfall wurde bereits auf den Grundstücken Lindenweg 19 und 19 a geschaffen.

Dies war einer der Gründe, die zur Entscheidung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Feldkirchen West I“ geführt haben.

Die Zufahrt erfolgt über den Lindenweg, sodass der Grenzweg nach wie vor der Bewirtschaftung der landw. Flächen sowie als Geh- und Radwege-Verbindung in Richtung Schule dienen.

Auch die Gestaltung des Gebäudes fügt sich in die Umgebung gut ein. Von Seiten der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der eingereichten Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das Landratsamt Rosenheim weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

TOP 4 Bauantrag Bichler Rupert und Hiltrud, Ausbau des Dachgeschosses und Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen im OG, Rosenheimer Str. 6
--

Sachverhalt:

Das Grundstück Rosenheimer Straße 6 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Östlich der Salzstraße“ und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit den eingereichten Antragsunterlagen sollen Teile des Obergeschosses von Gewerbe zu Wohnen umgenutzt werden. Ferner wird das Dachgeschoss mit einer Wohnnutzung ausgebaut.

Für eine Wohnung im Dachgeschoss soll im Innenhof eine Dachterrasse eingebaut werden.

Im Hinblick auf die Nutzung können die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden, da lediglich Nutzung für das OG und DG verändert werden.

Die neue Dachterrasse wurde als rechteckiger Aufbau beantragt, was den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entspricht, da lediglich Kreuz- und Quergiebel im MI zulässig sind.

Da aber der Dachaufbau zum Innenhof erfolgt und der Bauausschuss auch bereits an exponierteren Stellen derartige bauliche Anlagen zugelassen hat, ist davon auszugehen, dass auch diese beantragte Nutzung durch das Gremium befürwortet wird.

Der Bauantrag wurde von der Architektin mit dem LRA Rosenheim auch im Hinblick auf Brandschutz und Stellplatzbedarf vorbesprochen, sodass dem Vorhaben in der vorliegenden Form zugestimmt werden könnte.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen im 1. OG sowie dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnen in der vorliegenden Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzuleiten.

Für die Gestaltung des Dachaufbaues wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

TOP 5 Bauantrag Willberger Albert, Westerham; Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses und Ausbau der best. Stallung, An der Bahn 5
--

Sachverhalt:

Das Grundstück An der Bahn 5 liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als bebau-tes Grundstück im Außenbereich dargestellt.

Der Bauausschuss hat sich schon einmal in der Sitzung vom 07.03.2017 befasst. Damals lautete der Antrag auf Einbau einer Wohnung in die best. Stallung.

Zwischenzeitlich gab es keine Äußerung des LRA Rosenheim bzgl. einer Genehmigung. Der nun eingereichte Antrag beinhaltet nun auch noch den Ersatzbau des Wohnteils des ehemaligen land-wirtschaftlichen Anwesens.

Die Verwaltung bewertet das geplante Vorhaben im Hinblick auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum positiv, sofern die Vorgaben des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für die Errichtung von Er-satzbauten im Außenbereich zu Wohnzwecken eingehalten werden können.

Die Gestaltung des Gebäudes ist der Außenbereichslage absolut angepasst und kann von Seiten der Verwaltung befürwortet werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau des Wohnteils An der Bahn 5 sowie dem Ausbau der aufgelassenen landw. Bereiche in der eingereichten Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzu-leiten.

Sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens zu einer abweichen- den Rechtsauffassung gelangen, ist die Gemeinde Feldkirchen-Westerham nochmals um Stel- lungnahme zu bitten.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

TOP 6 Bauantrag Bachmeier Markus, Umbau und Nutzungsänderung des best. Anbaues zu einer Wohnung mit Garage, Goldbachstr. 36 a

Sachverhalt:

Für das Grundstück Goldbachstraße 36 a wurde im April 2017 die 8. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 9 Goldbachstraße rechtskräftig.

Eine Umsetzung des gesamten Vorhabens ist derzeit nicht möglich. Zur Schaffung von Wohnraum für den Antragsteller soll nun der Gebäudebestand umgebaut werden.

An der Grenze zum Nachbargrundstück sollen Garagen und Nebenräume erstellt werden. Die Ein- liegerwohnung wird auf zwei Geschossen und den verbleibenden Flächen errichtet.

Die festgesetzte Nutzung des Wohngebäudes mit 3 Einheiten und den dazugehörigen Stellplätzen und Garagen soll zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

In Anbetracht der sinnvollen Nutzung eines best. Gebäudes kann dem Antrag auf Nutzungsänderung zugestimmt werden. Eine Änderung des seit April 2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes ist aus Sicht der Verwaltung keinesfalls zu befürworten.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Umbau und der Nutzungsänderung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück Goldbachstraße 36 a in der eingereichten Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

TOP 7 Bauantrag De Sena Ute, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage , Jägerkampstr. 15 a

Sachverhalt:

Das Grundstück Jägerkampstraße 15 a liegt im Innerortsbereich von Westerham und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bauausschuss hat aufgrund des Alters des Bebauungsplanes sowie den neuen Anforderungen an die bauliche Entwicklung die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bahnhofstraße“ beschlossen.

Das Verfahren hierfür ist seit März 2017 abgeschlossen, sodass die Beurteilung von Vorhaben im Bereich der Jägerkampstraße nach den Vorgaben des § 34 BauGB erfolgt.

Somit können Vorhaben befürwortet werden, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Die Art der baulichen Nutzung mit einem Wohngebäude ist aufgrund der umliegenden Wohnbebauung eingehalten.

Die Einhaltung des Maßes der Nutzung sieht die Verwaltung ebenfalls als erfüllt, da sich auf den Grundstücken Jägerkampstraße 7 und 13 a bereits eine sehr dichte Bebauung befindet.

Die Gestaltung des Gebäudes ist dem Grundstückszuschnitt angepasst und fügt sich ebenfalls in die Umgebung ein.

Sitzungsverlauf:

Aufgrund eines Schreibens sowie der Vorsprache der direkten Nachbarn, Jägerkampstraße 13a, regt der Bauausschuss an, aufgrund der Bodenbeschaffenheit ein Beweissicherungsverfahren zu empfehlen, um möglicherweise auftretende Schäden bzw. Senkungen am Nachbargebäude- bzw. Grundstück eindeutig zuordnen zu können.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der eingereichten Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzuleiten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, ein Beweissicherungsverfahren für das Gebäude Jägerkampstraße 13 a durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid, Bergmüller Franz, Aufstockung des Wirtshausgebäudes Unterlaus 22

Sachverhalt:

Das Grundstück Unterlaus 22 liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung von Unterlaus in ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Aufgrund der Innerortslage richtet sich die Bebaubarkeit von Grundstücken nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Bauausschuss legte bei der Beratung am 11.07.2017 fest, dass vor einer endgültigen Entscheidung eine Ortseinsicht vorgenommen werden soll.

Das aktuelle Antragsschreiben wird der Stellungnahme der Verwaltung beigelegt.

Wie aus diesem Schreiben hervorgeht, wurde beim Antrag zum Anbau des Boardinghauses eine Wandhöhe von 9,98 m bzw. 9,52 m an der Westseite des Neubaus genehmigt. Diese genehmigten Höhen sind wohl als Bezugsfall zu verwenden. Dies obliegt jedoch der abschließenden Prüfung des LRA Rosenheim.

Nach Ansicht der Verwaltung ist die Höhe an der Kreisstraße RO 3 maßgebend. Diese ist als entsprechender Bezugspunkt zu verwenden.

Die Verwaltung ist dennoch der Auffassung, dass die genannten Hinweise zum Bauordnungsrecht als maßgeblich für die Entscheidung des LRA Rosenheim gerechtfertigt sind.

Zu berücksichtigen wäre noch der Straßenverlauf. Es besteht aufgrund der Genehmigung für das Boardinghaus aber dennoch die Möglichkeit das Gaststättengebäude bis zu einem gewissen Maß anzuheben.

In wie weit die Anhebung um das beantragte Maß von 2,60 m entlang der RO 3 befürwortet wird, sollte sich der Bauausschuss vor Ort beurteilen. Es ist zwingend festzulegen, dass der First mittig verläuft und die beiden Dachflächen in der gleichen Fläche und Dachneigung ausgeführt werden, um das Ortsbild (zentrale Lage von Unterlaus) nicht zu verunstalten.

Sitzungsverlauf:

Aufgrund der vorangegangenen Ortseinsicht zur beantragten Aufstockung gab es eine rege, intensive Diskussion der Bauausschussmitglieder. Dabei ging es um die beantragte Wandhöhe und wieviel mehr Höhe das ortsbildprägende Gebäude am Kreisel in Unterlaus verträgt.

Die Mehrheit des BA ist sich einig, dass die beantragten 2,60 m Erhöhung viel zu massiv sind, besonders von der Ansicht aus südöstlicher Richtung vom Kreisel her. Zumal die umliegende Bebauung durchwegs nur 2 Vollgeschosse und gut ausgebaute Dachgeschosse haben, aber keine viergeschossigen Bauten vorhanden sind.

Grundsätzlich ist eine Erhöhung durchaus denkbar, aber nicht mit den beantragten 2,60 m.

GRM Anderl wies darauf hin, dass es schön wäre, die Fassade mit den Malerein zu erhalten, da diese sehr schön und ebenfalls ortsbildprägend sei.

Nach intensiver Diskussion, welche Erhöhung zustimmungsfähig sei, wurden nachfolgende Beschlüsse gefasst:

Beschlüsse:

- a) Die Wandhöhe darf an der Südostecke des Gebäudes (Richtung Kreisel) 9,98 betragen.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 7 Anwesend 10

- b) Die Wandhöhe darf an der Südostecke des Gebäudes (Richtung Kreisel) 9,52 betragen.

Abstimmungsergebnis: Ja 4 Nein 6 Anwesend 10

- c) Der Bauausschuss stimmt einer Aufstockung des best. Gaststättengebäudes grundsätzlich zu und legt folgende Parameter fest:

An der Außenwand darf der Kniestock auf 2,0 m erhöht werden (sodass in den DG-Räumen eine lichte Höhe von 2,0 m erreicht wird).

Die Firstlinie muss mittig verlaufen.

Die Dachneigungen sind beidseitig des Firstes gleich auszuführen.

Ebenso sind die Dachflächen gleich auszugestalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid, Bauer Heike, Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf Fl.Nr. 1773 der Gemarkung Feldkirchen
--

Sachverhalt:

Die Teilfläche, welche zur Bebauung vorgesehen ist, liegt im Geltungsbereich der OAS Aschhofen und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Die Thematik wurde mit dem LRA Rosenheim vorabgestimmt. Dabei gingen die Vertreter des LRA Rosenheim davon aus, dass aufgrund der gemachten Festsetzungen auf dem Grundstück Aschhofen 42 und 42 a eine weitergehende Bebauung nicht zulässig ist.

Weiter wurde allgemein die Rechtmäßigkeit der gesamten Satzung durchaus in Frage gestellt. Aufgrund der nicht ganz einfachen Rechtslage regte die Bauverwaltung, im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid den Sachverhalt prüfen zu lassen.

Die Lage des Gebäudes wurde so situiert, dass sich der geplante Neubau noch innerhalb der Satzung befindet und somit nach wie vor der zusätzliche Baukörper mit den gegenüberliegenden Gebäuden korrespondiert.

Die Höhenentwicklung soll den umliegenden Gebäuden angepasst werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung sieht die Verwaltung die Möglichkeit im nördlichen Teil von Aschhofen einen beidseitig der RO 6 identischen Abschluss der Bebauung mit der Umsetzung des Einzelhauses erreichen zu können.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung eines Wohnhauses auf der in der OAS Aschhofen liegenden Teilfläche der Flur-Nr. 1773 grundsätzlich zu und beauftragt die Verwaltung den Antrag auf Vorbescheid befürwortend an das LRA Rosenheim weiterzuleiten. Mit dieser Bauvoranfrage soll die allgemeine Rechtmäßigkeit der OAS Aschhofen geklärt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid, Hermann Anton, Errichtung eines Hühnerstalles auf der Flurnummer 174/1 der Gemarkung Höhenrain

Sachverhalt:

Das Grundstück Flurnummer 174/1 der Gemarkung Höhenrain liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bauausschuss hat am 11.07.2017 den Bauantrag zur Genehmigung der best. Holzlege unter der Voraussetzung befürwortet, dass die Privilegierung erfüllt ist.

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Hühnerstalles soll einen weiteren Mosaikstein zur Erlangung der Privilegierung darstellen. Das Antragsschreiben wird der Stellungnahme der Verwaltung beigelegt.

Der Hühnerstall soll mit mind. 346 Legehennen zur Freilandhaltung besetzt werden und weist ein Ausmaß von 10,50 m x 3,50 m bei einer Wandhöhe von 2,50 m auf.

Mit dem Antrag werden die verschiedenen Betriebsteile an einem Standort zusammengefasst, was nach Ansicht der Verwaltung sehr zu begrüßen.

Eine Zustimmung zum Bauvorhaben kann aber nach wie vor unter den Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB erfolgen. Dies ist auch wieder entsprechend in den Beschluss aufzunehmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung eines Hühnerstalles für Freilandhaltung in der vorliegenden Form zu und beauftragt die Verwaltung die Antragsunterlagen befürwortend an das LRA Rosenheim zur Genehmigung weiterzuleiten.

Die Zustimmung gilt ausschließlich unter Einhaltung der Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB.

Sollte das Landratsamt Rosenheim im Rahmen der Prüfung zu einer abweichenden Rechtsauffassung gelangen, ist die Gemeinde Feldkirchen-Westerham nochmals um Stellungnahme zu bitten.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 11 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Aschbach/Altenburg" - Satzungsbeschluss
--

Sachverhalt:

Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde die 11. Änderung des Bebauungsplanes in Absprache mit den betroffenen Behörden sowie dem Grundstückseigentümer überarbeitet.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat am 09.05.2017 die wiederholte eingeschränkte Auslegung beschlossen.

Dies entsprechenden Behörden wurden in der Zeit vom **26.06.2017 bis 21.07.2017** um erneute Stellungnahme gebeten.

Es lagen folgende Anregungen vor:

a) LRA Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde

Aus denkmalfachlicher Sicht soll die Gestaltung der Fassade, aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern und zum Gartendenkmal mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Wir bitten daher noch, folgenden Hinweis aufzunehmen:

Auch von der Genehmigung freigestellte Bauvorhaben, ebenso wie verfahrensfreie Bauvorhaben am Baudenkmal oder in der Nähe zum Baudenkmal bedürfen der Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zur Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz für freigestellte und verfahrensfreie Bauvorhaben wird redaktionell in den Hinweisen ergänzt.

Beschluss:

Der BA nimmt die Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Hinweis zur Erlaub nach Denkmalschutzgesetz wie vorgeschlagen redaktionell in den Hinweisen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Aschbach/Altenburg“ als Satzung gemäß § 10 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einspruchsführern das Abwägungsergebnis mitzuteilen und die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 12 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Jägerbreiten II", öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung; Satzungsbeschluss
--

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 11.04.2017 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Jägerbreite II“ beschlossen.

Um eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen und um keine Bebauungsplan-Änderungsverfahren mehr durchführen zu müssen, wurde die Verwaltung beauftragt, das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 „Jägerbreite II“ durchzuführen.

Aufgrund der Baurechts-Änderung zum 01.01.2007 wird das Aufhebungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Dabei kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Der Planungsentwurf für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Jägerbreite II“ einschließlich Begründung lag in der Zeit vom **16.06.2017-19.07.2017** öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung.

Bis Fristende lagen folgende Anregungen oder Einwände vor.

a) LRA Rosenheim, Bauleitplanung

Die Begründung für die Aufhebung ist sehr allgemein und bauplanungsrechtlich wenig nachvollziehbar/brauchbar.

Unter a) folgende Schreibfehler „Gestaltungsbereich des BPL“ (Geltungsbereich!?!); im vorletzten Absatz Art und Maß richten sich ...;

Die FNP Darstellung ist für die Aufhebung und das Baurecht hier unerheblich, da sie nicht den Innenbereich vorgibt.

Zu b) Ein BPl, an dessen Festsetzungen man sich (als Plangeber!) nicht mehr halten will, ist nicht obsolet. Das angegebene BVerwG Urteil ist daher auch nicht einschlägig; eine Verwirklichung der Festsetzungen ist nicht ausgeschlossen, sie ist hier offensichtlich nur nicht gewollt.

Die Gemeinde müsste sich vielmehr deutlich dazu bekennen, ihre ortsplanerischen Rahmenbedingungen aufgeben zu wollen und keine Erforderlichkeit mehr für Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in dem betroffenen Bereich zu sehen.

Zu dieser planerischen Entscheidung der Gemeinde fehlen in der Begründung jegliche Aussagen zu den konkreten Auswirkungen und Spielräumen, die entstehen sollen.

Unter c) ist jeder Absatz im jeweils zweiten Satzteil sprachlich unzureichend. Die Angaben unter c) sind im Übrigen weitgehend nicht einschlägig für die Abwägungsbelange des Aufhebungsverfahrens.

Bei den Verfahrensvermerken fehlt ein Vermerk zum durchgeführten Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung wird redaktionell entsprechend ergänzt bzw. berichtigt.

Beschluss:

Der BA nimmt die Einwendungen des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung, sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen und zu berichtigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Jägerbreite II“ als Satzung gem. § 10 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 13 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Glonner Straße West", Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 06.12.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Glonner Straße West“ beschlossen. Im Rahmen dieser Änderung sollen beschlossene Baumaßnahmen ermöglicht werden bzw. erfolgt die Anpassung der Geh- und Radwege sowie die Fortschreibung der Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Änderungen der örtlichen Gegebenheiten.

Die erforderliche Bauleitplan-Änderung erfolgt nach den Vorgaben des § 13 a BauGB.

Das Architekturbüro PLG aus Brannenburg hat die beschlossenen Änderungen eingearbeitet. Auf dieser Grundlage wird das erforderliche Bauleitplan-Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der Baurechts-Änderung zum 01.01.2007 wird das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Dabei kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Der Planungsentwurf für die Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Glonner Straße West“ einschließlich Begründung lag in der Zeit vom **22.06.2017 – 28.07.2017** öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung.

Bis Fristende lagen folgende Anregungen und Bedenken vor:

- a) Regierung von Oberbayern
- b) WWA Rosenheim
- c) SWM Infrastruktur Region
- d) Deutsche Telekom
- e) Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung
- f) Landratsamt Rosenheim- Hoch- und Tiefbau
- g) Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde

a) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham plant den Bebauungsplan Nr. 86 in Feldkirchen im Bereich des Pfarrer-Huber-Rings zu ändern. Dabei ist Folgendes geplant:

- Festsetzung der Geh- und Radwege als Gehwege,
- Anpassung des Straßenbegleitgrüns im Bereich der Zufahrt zum Seniorenheim (Fl.-NR. 231/49)
- Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen mit Darstellung der Wertstoffsammelstelle am bestehenden Standort
- Erweiterung der Baugrenzen an der Nord-West-Grenze der Fl._Nr. 255/5 zur Optimierung der Stellplatzflächen und Errichtung eines Verkaufspavillons,
- Ausnahmsweise Zulassen einer Betriebsleiterwohnung für Flächen im Mischgebiet, für die die Wohnnutzung bisher ausgeschlossen ist.

Der Änderungsbereich ist ca. 3,6 ha groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Westen als gewerbliche und im Osten als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südwesten grenzen ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und im Süden gemischte Bauflächen sowie ein Sondergebiet „Seniorenwohncentrum Haus Antonius“ an.

Berührte Belange:

Wasserwirtschaft:

Der Planungsbereich befindet sich gem. Informationssystem überschwemmungsgefährdete Gebiete im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Feldkirchener Baches sowie in einem wassersensiblen Bereich. Die Bebauungsplanänderung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Bewertung:

Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis:

Auf Grund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15:2042).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Wasserwirtschaftsamt sowie das SG Wasserrecht am LRA Rosenheim wurden beide am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme des WWA Rosenheim wird nachfolgend behandelt.

Beschluss:

Der BA nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0

Anwesend 10

b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Glonner Straße West“ soll geändert werden. Wie in der Begründung zum Entwurf beschrieben, liegt das Gebiet nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet für ein 100jähriges Hochwasserereignis des Feldkirchner Baches. Die Flächen sind bei diesem Ereignis mehrere Dezimeter überflutet. Dass die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen, wie im Entwurf beschrieben in 2017 ausgeführt werden, halten wir für unrealistisch, da für die Maßnahmen noch keine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt. Nachdem die bauliche Entwicklung im Gebiet erst zu 65% abgeschlossen ist, besteht die Gefahr, dass noch vor Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen zusätzliches Schadenspotential im Gebiet des Bebauungsplanes angehäuft wird. Diese Entwicklung halten wir für falsch. Wir empfehlen, die neuen Bauvorhaben erst zu verwirklichen, wenn der Hochwasserschutz für die Flächen fertiggestellt ist.

Sollten die Restflächen dennoch bereits vorher verbaut werden, ist im wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung, wie sie unter Punkt 15.0 der Begründung teilweise genannt werden, erfüllt sind. Ggf. sind hierfür hydraulische Untersuchungen erforderlich.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Die Ergänzung des Baugesetzbuches mit Inkrafttreten des neuen Hochwasserschutzgesetzes II schafft unter § 9 Abs. 1 Nummer 16 c nunmehr auch die Möglichkeit für die Festsetzung von Gebieten, in denen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, um Hochwasserschäden gar nicht erst entstehen zu lassen. Die Gemeinden erhalten eine neue Festsetzungsmöglichkeit, um den Gegebenheiten in diesen Gebieten Rechnung tragen zu können (z. B. Festsetzung bestimmter wasserunempfindlicher Baustoffe etc.).

Wir halten es deshalb im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Wassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken für erforderlich, eine hochwasserangepasste Bauweise mit klaren Hinweisen zu Höhenlagen der Erdgeschoss-Rohbodenhöhen in diesem Gebiet festzusetzen. (Die im Bebauungsplan angegebene Höhe von 30 cm, die der Erdgeschoss-Fußboden den Straßenrand überschreiten soll, reicht bei den vorliegenden Überflutungshöhen für eine hochwasserangepasste Bauweise u. E. nicht aus.).

Wir schlagen folgende Formulierungen für Festsetzungen und Hinweise vor:

Festsetzungen:

- Gebäude sind zur Sicherung vor eindringendem Wasser 15 cm über den berechneten Wasserstand des 100jährigen Hochwassers hinaus wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahren, Installationsdurchführungen etc.)

Hinweise:

- Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen (<http://bmub.bund.de/themen/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>).
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen und Hinweise können wie vom WWA vorgeschlagen ergänzt werden.

Die beschlossenen Änderungen stellen lediglich Anpassungen an tatsächlichen Bestand dar. Somit wird zum derzeitigen Stand das Schadenspotential gegenüber dem rechtskräftigen Be-

bauungsplan nicht erhöht. Zumal die Betriebsleiterwohnungen ausschließlich im OG zulässig sind.

Zum Verfahrensstand der Hochwasserschutzmaßnahmen ist festzustellen, dass derzeit das Planfeststellungsverfahren für das Becken an der Leiten läuft und auch damit bereits eine wesentliche Verbesserung der Hochwasser-Situation am Ortseingang von Feldkirchen aus Richtung Norden erreicht wird.

Für das Becken unmittelbar an der Spange am Pfarrer-Huber-Ring ist vorgesehen, dass das Planfeststellungsverfahren Anfang 2018 begonnen wird. Mit dem Bau ist 2018/2019 zu rechnen.

Im Hinblick auf den Baubeginn ist die Begründung entsprechend auf 2018 zu ändern. Die beiden noch nicht umgesetzten Baurechte sind derzeit Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Fahrzeuge. Auch hier ist bis zum Bau der Hochwasserschutzmaßnahmen keine abweichende Nutzung zu erwarten.

Zur Festsetzung von verpflichtenden Hochwasserschutz-Maßnahmen siehe Stellungnahme LRA Rosenheimheim Bauleitplanung. Mit dem Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise kann selbstverständlich auch im Rahmen des Bauantrags dem Antragsteller nochmals die Problematik des Hochwassers näher erläutert werden. Eine Festsetzung, für die OK FFB, welche noch über die im Bebauungsplan enthaltenen 30 cm hinausgeht, wird für Problematisch gehalten, da hier evtl. best. Baurechte im Hinblick auf erforderliche Raumhöhen nicht mehr umgesetzt werden können.

Beschluss:

Der BA nimmt die Hinweise des WWA Rosenheim sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wie vorgeschlagen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

c) SWM Infrastruktur Region GmbH

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Glonner Straße West“ haben wir Kenntnis genommen.

Unsere bestehenden Stromversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (Freileitung rot/schwarz gekennzeichnet) im beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen.

Wir haben keine Bedenken gegen die Bauleitplanung des Bplan 86 Glonner Straße West.

Die SWM betreiben in diesem Gebiet eine 110kV-Freileitung mit 2 Systemen, deren Schutzstreifen und der Mast 22 in der Plandarstellung des Bebauungsplanes eingezeichnet sind. Wir weisen darauf hin, dass vor Beginn von evtl. geplanten Bauarbeiten unterhalb der 110 kV-Freileitung (im 30 m breiten Schutzstreifen: 15 m links und rechts der Maste in Längsrichtung) die SWM zur Einhaltung der Sicherheitsabstände angefragt werden müssen.

Allgemein gilt:

Die Schutzabstände zu der 110 kV-Freileitung sind einzuhalten (mit und ohne Windeinfluss), die beiden angefügten Bilder machen das deutlich. Bei Annäherungen an den Schutzbereich sind besondere Maßnahmen erforderlich. Bei Unterschreitung des Schutzabstandes besteht Lebensgefahr.

Beim Eindringen von Körperteilen oder Gegenständen in den Schutzbereich der 110 kV-Freileitung besteht wegen der Möglichkeit eines Überschlags akute Lebensgefahr.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit den Festsetzungen unter Punkt A 3.4. ist bereits auf die Höhenbegrenzung der Gebäude unter der 110 KV-Leitung reagiert. Zudem wird auf die die Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken München hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht veranlasst.

Beschluss:

Der BA nimmt die Hinweise der SWM sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Weitergehende Festlegungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

d) Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen zum Merkblatt über Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind redaktionell in den Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt Hinweise aufzunehmen.

Beschluss:

Der BA nimmt die Ausführungen der Deutschen Telekom zur Kenntnis. Ferner legt der BA fest, dass die Ausführungen zu Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

e) Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung:

Für die vom WWA Rosenheim vorgeschlagene Bebauungsplan-Festsetzung (Verpflichtung; Keller wasserdicht zu errichten etc. gibt es derzeit (noch) keine Rechtsgrundlage im BauGB.

Zu prüfen wäre ggf., ob nicht eine, die Hochwasserlinie noch mehr berücksichtigende Höhenlagefestsetzung der Bauvorhaben möglich ist. Dies wäre ortsplanerisch und technisch zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe hierzu auch Stellungnahme zum WWA Rosenheim bzgl. der Veränderung der Höhenlage der Gebäude.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des LRA Rosenheim – Bauleitplanung zur Kenntnis. Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage sind keine Änderungen im Planungskonzept veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

e) LRA Rosenheim, Hoch- und Tiefbau

Das Planungsgebiet Bebauungsplan Nr. 86 „Glonner Straße – West“ der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, erstellt von der plg Planungsgruppe Straßer GmbH, 83098 Brannenburg, Entwurf Mai 20174 befindet sich in Feldkirchen an der Kreisstraße RO2, Abschnitt 110 Station 0,154 bis 0,271 O.D.V. (Ortsdurchfahrts Verknüpfungsbereich) und Abschnitt 130 Station 0,000 bis 0,020 Freie Strecke.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 der Gemeinde Feldkirchen-Westerham besteht von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rosenheim grundsätzlich Einverständnis, sofern folgendes beachtet wird:

1. Die Kreisstraße RO 2 ist zu kennzeichnen
2. Die Anbauverbotszone von 15 m gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße RO 2 im Bereich der O.D.V. und der Freien Strecke ist zu kennzeichnen.
3. Mit dem geplanten Baum in Fl.Nr. 234/2 an freier Strecke der Kreisstraße RO 2 besteht aus Verkehrssicherungsgründen kein Einverständnis.

Bei Baumpflanzungen an straßenrechtlich freien Strecken ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand zur Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten. Bei geringeren Abständen sind die Vorgaben der RPS 2009 zu beachten (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme).

4. Mit den geplanten 2 Bäumen innerhalb der O.D.V. südlich des Kreisverkehrs auf den Flur-NR. 231/40 und 231/39 besteht kein Einverständnis, da sie in den seitlichen und oberen Sicherheitsraum der Kreisstraße RO 2 einragen. In diesem Bereich ist eine Bepflanzung zwischen 0,80 m und 4,50 m Höhe nicht zulässig. Dies betrifft auch hochstämmige Bäume.
5. Mit den restlichen geplanten 3 Bäumen innerhalb der O.D. V. besteht Einverständnis unter der Voraussetzung, dass Sichtdreiecke und seitlicher und oberer Sicherheitsraum freige-

halten werden. In der O.D.V. (Verknüpfungsbereich) gelten die Bauverbote und – beschränkungen ebenso wie an der freien Strecke der Kreisstraße. Für die 3 Bäume wird eine Ausnahme vom Anbauverbot nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG erteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Die Darstellung der Kreisstraße RO 2 wird redaktionell ergänzt.

2.-4. Zur Anbauverbotszone und den Baumpflanzungen:

Die Festsetzungen wurden aus dem Urplan übernommen und nicht verändert. Die benannten Bäume auf den Flur-Nr. 231/40 und 231/39 sind bereits seit Jahren gepflanzt und bleiben im Bestand bestehen: Das vorgeschriebene Lichtraumprofil wird freigehalten.

Die Baumpflanzungen waren Gegenstand der Eingrünungs- und Ausgleichskonzeptes und sollen deshalb auch erhalten bleiben. Das Hineinragen ist selbstverständlich zu verhindern. Der entsprechende Rückschnitt erfolgt durch die Gemeinde als Grundstückseigentümer. Hier werden bei der Pflege der Fläche die erforderlichen Kontrollen durchgeführt.

Die Baumpflanzung außerhalb des Ortes ist noch nicht erfolgt. Eine abschließende Entscheidung über eine Bepflanzung erfolgt erst nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen.

Im Ursprungsverfahren wurden gegen diese Planung keine Bedenken erhoben. Die Grünordnung bzw. Baumpflanzungen wurden in diesem Bereich nicht verändert.

Beschluss:

Der BA nimmt die Einwände der Hoch- und Tiefbauabteilung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Darstellung bzw. Kennzeichnung der RO 2 sowie der Anbauverbotszonen werden redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

f) LRA Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Zur Entwicklung eines extensiven, artenreichen Grünlandes sind die Ausgleichsflächen in den ersten fünf Jahren drei mal im Jahr oder öfter (ohne festgelegten Schnittzeitpunkt) zu mähen. Danach ist autochthones Saatgut einzusäen. Die Ausführungen zur Eingriffsregelung sind entsprechend anzupassen.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und an das Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG). Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden.

Bitte senden Sie zusätzlich der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Vorschlag zur Entwicklung eines extensiven, artenreichen Grünlandes sowie den entsprechenden Mahd-Rhythmen besteht Einverständnis. Die Ausführungen zur Eingriffsregelung werden redaktionell angepasst.

Beschluss:

Der BA nimmt die Hinweise der UNB sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Die Ausführungen zur Eingriffsregelung werden redaktionell angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bauausschluss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Glonner Straße West“ als Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Einspruchsführern das Abwägungsergebnis mitzuteilen und die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 14 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Thal"; Beschluss über wiederholte Auslegung

Sachverhalt:

Der Bauausschuss Feldkirchen-Westerham fasste in den Sitzungen vom 10.11.2015 und 06.10.2015 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“.

Ergänzend wurden im Verlauf der Anpassungen noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten mit den Beschlüssen vom 03.05.2016 (Überdachung am Gewerbegebäude Thal 9 a), 04.10.2016 (Errichtung einer Betriebsleiterwohnung Thal 8) und 17.01.2017 (Errichtung eines Wohnhausanbaus Thal 12) zugelassen.

Aufgrund der Einwendungen aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt wurde durch das Büro Hentschel eine schalltechnische Untersuchung bzgl. der Einhaltung der Werte des bestehenden Gewerbebetriebs Fa. Jülo vorgenommen.

Die beschlossenen Änderungen wurden entsprechend in den Planungsentwurf sowie in die Begründung mit Umweltbericht übernommen.

Das Planungsbüro Blaesig aus Bad Aibling hat die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet, sodass die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB durchgeführt werden kann.

Der geänderte Planungsentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom **01.06.2017 bis 03.07.2017** öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Behördenbeteiligung.

Bis Fristende langen folgende Anregungen und Bedenken vor:

- a) LRA Rosenheim, Bauleitplanung, Kreisbaumeister
- b) LRA Rosenheim, Hoch- und Tiefbau
- c) LRA Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

a) LRA Rosenheim, Bauleitplanung, Kreisbaumeister

Ortsplanerische Stellungnahme Kreisbaumeister Spindler:

Allgemein

Die Darstellung der Festlegung der Firstrichtung sollte korrigiert werden (z. B. FINR. 659)

Die Lage des Sichtdreieckes auf Flur-Nr. 652/5 am Reitplatz sollte geprüft werden. Die derzeitige Lage geht von einem Standpunkt außerhalb des Straßenraumes aus.

Handelt es sich bei den Zufahrtsstraßen (hellgelb) um private Straße mit G+F+L? In der Legende ist hierzu keine Erläuterung vorhanden.

§ 22 Abs. 2 BauNVO spricht im Zusammenhang mit der offenen Bauweise von seitlichem Grenzabstand, also einem Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Unter Nr. 2.1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies steht im Widerspruch zur Nr. 3.2.11, nämlich dass bei Grenzbebauung (die durch die offene Bauweise ausgeschlossen wird) die Abstandsflächen der BayBO zu beachten sind. Abgesehen, dass aus ortsplannerischer Sicht kein Grund für eine Grenzbebauung in einer so dörflichen Struktur ersichtlich ist, werden auch in der Begründung hierzu keine Angaben gemacht.

Eine Unterscheidung von landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohngebäuden ist im Plan nicht ersichtlich. Ein planerisches Mittel, um zu verhindern, dass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in Wohnnutzungen umgewandelt werden könnten, wird nicht erkannt.

Oftmals sind für einen Baukörper mehrere Traufhöhen angegeben (z. B. Parzelle 10 und 14). Diese sind nicht zuzuordnen, da nur ein Baufeld dargestellt ist, welches nicht in unterschiedliche Maße der Nutzung unterteilt ist (z. B. durch Planzeichen nach PlanZV Nr. 15.14). Ebenso verhält es sich mit der Geschossigkeit der einzelnen Gebäude. Derzeit sind diese Angaben widersprüchlich.

Wie sind die Gebäude auf FINR. 652/1 und 652/10 erschlossen? Hier wäre die Festlegung eines Geh+Fahr+Leitungsrechtes auf FlurNR. 652 angebracht.

Lt. Festsetzung Nr. 1.1 ist § 5 Abs. 2 und 9 (?) BauNVO ausgenommen. Hiermit sind alle zulässigen Vorhaben eines Dorfgebietes ausgeschlossen?

Was bedeutet „Nr. 3.2.6 je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.“ Was ist eine „angefangene Grundstücksfläche“?

Denkmal:

Bei dem Verfahren ist aufgrund der Kapelle auf Parzelle Nr. 6 auch die Untere Denkmalschutzbehörde und nicht nur das BIFD zu beteiligen. Der Hinweis über Bodendenkmäler scheint fehlerhaft oder unvollständig zu sein. Lt. Denkmalatlas ist mit Bodendenkmälern auf Parzelle Nr. 14 zu rechnen und nicht auf den im Plan angegebenen Parzellen.

Ortsrandeingrünung:

Der festgesetzte Bauraum von Parzelle 9 geht über die festgesetzte Ortsrandeingrünung. Welche Festsetzung soll hier gelten? Warum wird die Wohnbebauung im Süden (Parzelle 1 und 2) nicht eingegrünt?

Fazit:

Aufgrund der mangelhaften Planvorlage werden die einzelnen Themen nur beispielhaft für einige Situationen im Planumgriff aufgeführt. Es ist Aufgabe der Gemeinde, beziehungsweise des von ihr beauftragten Planerstellers, eine rechtskonforme und eindeutige Planung zu erarbeiten. Es wird, wie schon 2012 angeregt, aufgrund der vielen Widersprüche und unscharfen Planungsziele den Plan vollständig inhaltlich zu überarbeiten. Dies ergibt sich auch daraus, dass zwischen der letzten erneuten Auslegung am 15.01.2013 und der Abwägung durch den Bauausschuss am 06.10.2015 und der nun erneuten Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) über 4 Jahre zwischen den Auslegungen liegen. Es fehlen in der Bekanntmachung z. B. die heute erforderlichen Angaben der umweltbezogenen Stellungnahmen.

Eine Anwendung des Bebauungsplanes bei Einzelvorhaben ist größtenteils nicht möglich. Wie will die Gemeinde z. B. bei den Parzellen 23 oder 5 feststellen, ob hier ein Freisteller eingereicht wird oder nicht? Welche Maßstäbe für eine Bebauung werden hier angelegt? Welche Festsetzung in Parzelle 9 ist verbindlich? Der Bauraum oder die Ortsrandeingrünung.

Von weiteren Anmerkungen aus rechtlicher Sicht wird abgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Darstellung der Firstrichtung wird korrigiert.

Sichtdreieck am Reitplatz wird geprüft und entsprechend angepasst.

Die hellgelb dargestellten Zufahrten sind private Zufahrten mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten. Dies wird in der Legende ergänzt.

Die beiden Baufenster in Bauraum 5 werden auf 1 Baufenster gekürzt. Dies wird von der Grenze abgerückt, sodass die Mindestabstandsflächen eingehalten werden. Somit ist Ziffer 2.1 der Festsetzungen (offene Bauweise) eingehalten. 3.2.11 der Festsetzungen wird gestrichen.

Die Begründung ist für die Bestandsgebäude mit Grenzbebauung bei Parzellen 3 und 11 entsprechend zu ergänzen (Bestandsgebäude als Grenzbebauung zulässig).

Ein rechtssicheres planerisches Mittel, um zu verhindern, dass die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in Wohnnutzungen umgewandelt werden, ist uns nicht bekannt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird allgemein auf 5 beschränkt. Dies wird in den Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Die Traufhöhen sind detaillierter festzusetzen bzw. darzustellen. Ein Bezugspunkt für OKFFB ist jeweils angegeben. Unterschiedliche Nutzungen sind durch Knödellinie abzugrenzen.

Für die Flur-Nr. 652/1, 652/10 und 659/3 wird eine private Erschließung mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten festgesetzt und ist im Planentwurf entsprechend darzustellen (inkl. Legende).

In den Festsetzungen Nr. 1.1 muss es richtig heißen: § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 9 ausgenommen. Es sind lediglich die Nutzungen Kleinsiedlungen und Tankstellen auszuschließen.

Punkt 3.2.6 der Festsetzungen bleibt bestehen, wird aber zur Vermeidung von Missverständnissen bzw. Unsicherheiten in der Begründung näher erläutert (mit Beispiel).

Denkmal:

Die Untere Denkmalschutzbehörde wird am Verfahren automatisch beteiligt, ebenso wie das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. In den Hinweisen ist unter Punkt 4.1 zu ergänzen, dass auf Parzelle Nr. 14 mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. (Parzellen 19 und 20 bleiben in den Hinweisen erwähnt).

Ortsrandeingrünung:

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist für Parzelle 9 derart zu korrigieren, dass die Ortsrandeingrünung südlich der neuen Baugrenze endet. Der festgesetzte Baum ist zu streichen.

Von einer Ortsrandeingrünung im Süden wurde in den Festsetzungen abgesehen, da zum Einen die Grundstücke mit ihren Bestandsgebäuden nicht zusätzlich beeinträchtigt und beschattet werden sollen. Außerdem wurde die weiter südlich bestehende Gehölzstruktur als ausreichend betrachtet. Eine Ortsrandeingrünung im Süden wird weiter nicht festgesetzt.

Die erforderlichen Angaben der umweltbezogenen Stellungnahmen werden bei der wiederholten Auslegung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro entsprechend überarbeitet und erneut ausgelegt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Einwendungen des LRA Rosenheim, Bauleitplanung sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis. Der Bauausschuss beschließt die Überarbeitung des Planungsentwurfes entsprechend wie von der Verwaltung vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

b) LRA Rosenheim, Hoch-und Tiefbau

Das Planungsgebiet befindet sich in Thal an der Kreisstraße RO 6 Abschnitt 120 Station 1,053 bis 1,445 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze sowie an der Kreisstraße RO 8 Abschnitt 100 Station ca. 0,195 bis 0,403 und Abschnitt 120 Station 0,000 bis ca. 0,270 an der straßenrechtlich freien Strecke.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Thal/Großhöhenrain Gemeinde Feldkirchen-Westerham, erstellt von Blaesig Architekten GmbH, 83043 Bad Aibling, Fassung vom 16.05.2017 besteht von Seiten der Tiefbauverwaltung grundsätzlich Einverständnis, sofern folgendes beachtet wird:

Bei Baumpflanzungen an straßenrechtlich freien Strecken ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand zur Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten. Bei geringeren Abständen sind die Vorgaben der RPS 2009 zu beachten (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorgeschriebene Mindestabstand für Baumpflanzungen von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße wird in den Hinweisen entsprechend ergänzt.

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung bei den Parzellen 11 und 12 entlang der Kreisstraße ist entsprechend zu streichen.

Beschluss:

Der BA nimmt den Hinweis der Hoch- und Tiefbauabteilung am LRA Rosenheim sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die festgesetzte Ortsrandeingrünung bei den Parzellen 11 und 12 entlang der Kreisstraße zu streichen und die Hinweise entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

c) LRA Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatG). Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden.

Bitte senden Sie zusätzlich der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden wie gefordert angelegt und gepflegt und ans Ökoflächenkataster gemeldet. Die UNB erhält Abdruck des Meldebogens.

Beschluss:

Der BA nimmt die Stellungnahmen der UNB und der Verwaltung zur Kenntnis. Änderungen im Planungskonzept sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Thal“ die wiederholte Auslegung nach Überarbeitung des Planungsentwurfes.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 15 Bahnhofsteckpunkt Feldolling, Angepasste Planung und Beschluss über Ausführung

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung vom 08.11.2016 wurde beschlossen die Planungen für die Infrastrukturmaßnahmen am neuen Bahnhofsteckpunkt Feldolling weiterzuführen und ggf. anzupassen.

Das Ingenieurbüro Weiss hat folgende abgestimmte Planungen angepasst bzw. neu erstellt.

Park + Ride Platz:

- Die Einfahrtssituation wurde geändert und genau gegenüber der Aiblinger Straße platziert
- Das bestehende Geh- und Fahrrecht auf FINr.212/7 Hupfauer wurde berücksichtigt
- 1 Behindertenparkplatz, 14 Pkw Stellplätze, Motorradstellplatz
- Ausführung Straße in Asphalt, Stellplätze Mineralbeton
- Baukosten einschl. Nebenkosten ohne Grunderwerb ca. 85.000€

Fahrradstellplätze

- Direkt neben Bahnsteig
- 48 überdachte Fahrradstellplätze (auf Anregung des Orsrates Feldolling) statt wie bisher 36
- Leichte Stahlkonstruktion als Überdachung
- Baukosten einschl. Nebenkosten ohne Grunderwerb ca. 80.000€

Querungshilfe Kreisstraße RO 13

Bei mehreren Ortsbesichtigungen mit Polizei und Landkreis (Straßenbau, Verkehr und öPNV) wurde von Seiten des LRA und der Polizei der Bau einer Querungshilfe über die RO 13 abgelehnt. Die notwendige Verbreiterung kann im Bereich der Bahnbrückenpfeiler nicht hergestellt werden. Außerdem sind notwendige Sichtweiten nicht vorhanden. Für Linksabbiegenden Schwerlastverkehr von der Aiblinger Straße können die notwendigen Schleppkurven nicht ausgeplant werden. (konstruktiver Grenzbereich siehe Querungshilfe Dorfmitte Westerham)

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Planungen, sowie die Durchführung der Park + Ride Anlage und den Bau der überdachten Fahrradstellplätze am Bahnhofsteckpunkt Feldolling. Die Mittel dafür wurden bereits in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2016 beschlossen.

GRM Hupfauer was aufgrund Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 pers. beteiligt 1

TOP 16 Brunnen Riedholz - Vergaben

Sachverhalt:

Die Errichtung des Brunnenvorschachtes für den Brunnen Riedholz, sowie die hydraulische Ausrüstung des Brunnen Riedholz in der Gemeinde Feldkirchen -

Westerham wurden in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung beschränkt nach VOB/A ausgeschrieben.

a) Brunnenvorschacht:

Die Angebotseröffnung fand am Dienstag, 11. Juli 2017 um 14.00 Uhr im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen - Westerham statt.

Es wurden 5 Angebote versandt, davon wurden 3 Angebote für die Maßnahme termingerecht eingereicht.

Alle Angebote wurden geöffnet und verlesen.

Es war ein Bietervertreter bei der Submission anwesend.

Das günstigste Angebot gab die

Fa. Schnitzenbaumer aus Weyarn mit einer Angebotssumme von 77.228,37€ € Brutto ab

Das teuerste Angebot lag bei einer Bruttoangebotssumme von 104.074,70€

Das Angebot liegt um ca. 2.500 € und damit 3,5% über den veranschlagten Kosten.

Fachtechnische Prüfung

Die fachtechnische Prüfung ergab keine Unklarheiten

Es wurden keine Alternativen/Nebenangebote zugelassen.

Nachlässe

Er wurde kein Nachlass gegeben.

Vergabevorschlag

Die Firma Schnitzenbaumer aus Weyarn ist als zuverlässige Firma bekannt.

b) Hydraulische Ausrüstung:

Die Angebotseröffnung fand am Dienstag, 11. Juli 2017 um 14.15 Uhr im Rathaus der Gemeinde Feldkirchen - Westerham statt.

Es wurden 5 Angebote versandt, davon wurden 3 Angebote für die Maßnahme termingerecht eingereicht.

Alle Angebote wurden geöffnet und verlesen.

Es war ein Bietervertreter bei der Submission anwesend.

Das günstigste Angebot gab die

Fa. Maierhofer aus Neubeuern mit einer Angebotssumme von 43.865,78 € Brutto ab

Das teuerste Angebot lag bei einer Bruttoangebotssumme von 67.681,25€

Das Angebot liegt um ca. 13.000 € und damit ca. 20% unter den veranschlagten Kosten.

Fachtechnische Prüfung

Die fachtechnische Prüfung ergab keine Unklarheiten

Es wurden keine Alternativen/Nebenangebote zugelassen.

Nachlässe

Er wurde kein Nachlass gegeben.

Vergabevorschlag

Die Firma Maierhofer aus Neubeuern ist als zuverlässige Firma bekannt.

Beschluss:

a) Brunnenvorschacht:

Der Bauausschuss vergibt den Auftrag für Errichtung des Brunnenvorschachts an die Fa. Schnitzenbaumer aus Weyarn zu einem Angebotspreis von 77.228,37€ als günstigsten Bieter.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

b) hydraulische Ausrüstung:

Der Bauausschuss vergibt die hydraulische Ausrüstung für den Brunnen Riedholz an die Fa. Maierhofer aus Neubeuern zu einem Angebotspreis von 43.865,78€ als günstigsten Bieter.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 17 Ollinger Straße 15b - Vergabe von Bauleistungen

Sachverhalt:

Für das Bauvorhaben Ollinger Str. 15b wurden die Leistungen „Fenster, Türen, Verglasung“, Gerüstbauarbeiten, beschränkt ausgeschrieben.

a) Fenster, Türen, Verglasung:

Die Submission erfolgte am 04.07.2017 um 10.00 Uhr.

Es wurden 15 Firmen angeschrieben. Davon haben wir 3 Angebote erhalten.

Nach Prüfung beträgt das teuerste Angebot 58.309,46 €. Das günstigste Angebot der Firma Richard Huber, Oberholzham 8, 83052 Bruckmühl beträgt 53.560,98 € brutto.

Die Kostenberechnung des Architekturbüro Werkbureau wurde überschritten.

Gem. der Kostenberechnung vom Januar 2017 wurde für die Kostengruppe 304 Fenster, Türen, 51.919,70 € brutto berücksichtigt.

Der Auftrag ist daher nach Prüfung der Angebote an die Firma Richard Huber, Oberholzham 8, 83052 Bruckmühl zu vergeben.

b) Trockenbauarbeiten:

Die Submission erfolgte am 04.07.2017 um 11.00 Uhr.

Es wurden 10 Firmen angeschrieben. Davon haben wir 3 Angebote erhalten.

Nach Prüfung beträgt das teuerste Angebot 94.552,22 €. Das günstigste Angebot der Firma Artmann Innenausbau, Am Korbinianspark 4, 83052 Bruckmühl beträgt 85.968,10 € brutto.

Die Kostenberechnung des Architekturbüro Werkbureau wurde unterschritten.

Gem. der Kostenberechnung vom Januar 2017 wurde für die Kostengruppe Trockenbauarbeiten 95.000 € brutto berücksichtigt.

Der Auftrag ist daher nach Prüfung der Angebote an die Firma Artmann Innenausbau, Am Korbini-anspark 4, 83052 Bruckmühl zu vergeben.

c) Putzarbeiten:

Die Submission erfolgte am 18.07.2017 um 10.00 Uhr.

Es wurden Firmen angeschrieben. Davon haben wir 5 Angebote erhalten.

Nach Prüfung beträgt das teuerste Angebot 54.788,49 €. Das günstigste Angebot der Firma K&S Maschinenputz GmbH, Greimharting 38, 83253 Rimsting beträgt 50.410,78 € brutto.

Die Kostenberechnung des Architekturbüro Werkbureau wurde unterschritten.

Gem. der Kostenberechnung vom Januar 2017 wurde für die Kostengruppe 023 Putzarbeiten 65.000 € brutto berücksichtigt.

Der Auftrag ist daher nach Prüfung der Angebote an die Firma K&S Maschinenputz GmbH, Greimharting 38, 83253 Rimsting zu vergeben.

d) Abdichtungs- und Fliesenarbeiten:

Die Submission erfolgte am 18.07.2017 um 10.30 Uhr.

Es wurden 13 Firmen angeschrieben. Davon haben wir 1 Angebote erhalten.

Das günstigste Angebot der Firma Fliesen Fischhaber Großhöhenrain beträgt 67.696,41 € brutto.

Die Kostenberechnung des Architekturbüro Werkbureau wurde unterschritten.

Gem. der Kostenberechnung vom Januar 2017 wurde für die Kostengruppe 024 Fliesenarbeiten 70.000 € brutto berücksichtigt.

Der Auftrag ist daher nach Prüfung der Angebote an die Firma Fliesen Fischhaber zu vergeben.

e) Schlosserarbeiten:

Die Submission erfolgte am 18.07.2017 um 11.30 Uhr.

Es wurden 10 Firmen angeschrieben. Davon haben wir 2 Angebote erhalten.

Nach Prüfung beträgt das teuerste Angebot 74.813,62 €. Das günstigste Angebot der Firma Astner Metallbau GmbH & Co. KG, Am Griebbach 6, 83126 Flintsbach am Inn, beträgt 50.689,24 € brutto.

Die Kostenberechnung des Architekturbüro Werkbureau wurde überschritten.

Gem. der Kostenberechnung vom Januar 2017 wurde für die Kostengruppe 031 Schlosserarbeiten 45.000 € brutto berücksichtigt.

Der Auftrag ist daher nach Prüfung der Angebote an die Firma Astner Metallbau GmbH & Co. KG, Am Griebbach 6, 83126 Flintsbach am Inn zu vergeben.

f) Malerarbeiten:

Die Submission erfolgte am 04.07.2017 um 11.30 Uhr.

Es wurden 14 Firmen angeschrieben. Davon haben wir 6 Angebote erhalten.

Nach Prüfung beträgt das teuerste Angebot 42.278,08 €. Das günstigste Angebot der Firma Maler Arndt aus Bruckmühl, beträgt 29.170,43 € brutto.

Die Kostenberechnung des Architekturbüro Werkbureau wurde unterschritten.

Gem. der Kostenberechnung vom Januar 2017 wurde für die Kostengruppe Malerarbeiten 50.000 € brutto berücksichtigt.

Der Auftrag ist daher nach Prüfung der Angebote an die Firma Maler Arndt aus Bruckmühl zu vergeben.

g) Estricharbeiten:

Zur Submission wurde lediglich 1 Angebot abgegeben. Dieses musste allerdings ausgeschlossen werden, da der Bieter andere Qualitäten als verlangt angeboten hat.

Dieses Gewerk wird erneut angeschrieben.

Beschluss:

a) Fenster, Türen, Verglasung:

Die Leistung Fenster, Türen, Verglasung für das Bauvorhaben Ollinger Str 15b wird nach Prüfung gem. Vergabevorschlag an die Firma Richard Huber, Oberholzham 8, 83052 Bruckmühl als günstigsten Bieter vergeben

Die Auftragssumme beträgt 53.560,98 € brutto.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

b) Trockenbauarbeiten:

Die Leistung Trockenbauarbeiten für das Bauvorhaben Ollinger Str 15b wird nach Prüfung gem. Vergabevorschlag an die Firma Artmann Innenausbau, Am Korbinianspark 4, 83052 Bruckmühl als günstigsten Bieter vergeben

Die Auftragssumme beträgt 85.968,10 € brutto.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

c) Putzarbeiten:

Die Leistung Putzarbeiten für das Bauvorhaben Ollinger Str 15b wird nach Prüfung gem. Vergabevorschlag an die Firma K&S Maschinenputz GmbH, Greimharting 38, 83253 Rimsting als günstigsten Bieter vergeben.

Die Auftragssumme beträgt 50.410,78 € brutto.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

d) Abdichtungs- und Fliesenarbeiten:

Die Leistung Abdichtungs- und Fliesenarbeiten für das Bauvorhaben Ollinger Str 15b wird nach Prüfung gem. Vergabevorschlag an die Firma Fliesen Fischhaber Großhöhenrain als günstigsten Bieter vergeben.

Die Auftragssumme beträgt 67.696,41 € brutto.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

e) Schlosserarbeiten:

Die Leistung Schlosserarbeiten für das Bauvorhaben Ollinger Str 15b wird nach Prüfung gem. Vergabevorschlag an die Firma Astner Metallbau GmbH & Co. KG, Am Griebach 6, 83126 Flintsbach am Inn als günstigsten Bieter vergeben.

Die Auftragssumme beträgt 50.689,24 € brutto.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

f) Malerarbeiten:

Die Leistung Malerarbeiten für das Bauvorhaben Ollinger Str 15b wird nach Prüfung gem. Vergabevorschlag an die Firma Maler Arndt aus Bruckmühl als günstigsten Bieter vergeben.

Die Auftragssumme beträgt 29.170,43 € brutto.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

TOP 18 Widmung Teilstrecke Ludwig-Thoma-Straße
--

Sachverhalt:

Es wurde festgestellt, dass der Abschnitt der Ludwig-Thoma-Straße zwischen Auenstraße und Sepp-Hilz-Straße nicht gewidmet ist.
Die Straße wird öffentlich genutzt und ist für eine sinnvolle Verkehrsführung notwendig.
Dieser ca. 52 m lange Teil soll gewidmet und Teil der Ortsstraße Nr. 51 „Ludwig-Thoma-Straße“, Gemarkung Vagen werden.

Stellungnahme der Verwaltung/rechtliche Würdigung:

Im Zuge der endgültigen Straßenausbaubeitragsberechnung für die Auenstraße fiel auf, dass ein Teil der Ludwig-Thoma-Straße nicht gewidmet ist. Wegen der Verkehrsbedeutung ist dieser Straßenteil zur Ortsstraße zu widmen. Technisch entspricht dieser Teil der Ludwig-Thoma-Straße einer Ortsstraße.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt folgende Widmung:

Ortsstraße Nr. 51, Gemarkung Vagen, Ludwig-Thoma-Straße
Flurnummer 267/3/Teilfläche, Gemarkung Vagen
Eigentümer: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Beginn: Einmündung Auenstraße
Endpunkt: Beginn der Sepp-Hilz-Straße
Länge: ca. 52 m
Straßenbaulastträger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Widmungsbeschränkungen: keine

Diese Ortsstraße soll Bestandteil der bereits gewidmeten Ortsstraße Nr. 51 „Ludwig-Thoma-Straße“ werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Hans Schaberl
1. Bürgermeister

Regina Fuchs
Schriftführerin