

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 11/2021

Anlage 1 zu TOP 5.d)

am: Mittwoch, 08.09.2021, um 19.30 Uhr
in der Aula der Grundschule Obertaufkirchen, Kirchplatz 2

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 1. Bürgermeister Ehgartner (Vorsitzender)
Schriftführer: VI Erich Marsmann

Gemeinderäte: Folger Renate, Hartinger Peter,
Hirschstetter Fabian, Huber Robert,
Jungwirth Erich, Kirschner Johann,
Lentner Andreas, Marketsmüller Christof,
Sedlmaier Michael, Stettner Johann jun.,
Stimmer Ulrich, Thalmeier Georg,
Voderholzer Michael, Wimmer Michael

Nichtanwesend waren: ./.

A. Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Tagesordnung

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

AE: 15:0

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11.08.2021 (öffentl. Teil)

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift wird wie vorgelegt genehmigt.

AE: 15:0

3. Vollzug des BauGB

- a) **Bauantrag der Greilmeier Spedition und Logistik GmbH zur Errichtung einer Logistikhalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 1314, Gemarkung Obertaufkirchen (Am Logistikpark 1);
Stellungnahme zur geänderten Eingabeplanung**

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur rechtlichen Bewertung des Bauvorhabens auf der Grundlage der geänderten Eingabeplanung vom 03.08.2021 wie folgt Stellung:

Verteilzentrum nach der Gebietsart im SO-„Logistik“ nicht zulässig:

Die Greilmeier Spedition und Logistik GmbH hat am 21.02.2021, bei der Gemeinde Obertaufkirchen eingegangen am 25.02.2021, Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Logistikhalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 1314 der Gemarkung Obertaufkirchen gestellt. De facto handelt es sich bei der beantragten Logistikhalle um ein Verteilzentrum der Fa. Amazon.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „SO-Logistik“. Damit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens grundsätzlich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das beantragte Vorhaben eines Verteilzentrums ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da es im festgesetzten Sondergebiet „Logistik“ nach der Gebietsart nicht zulässig ist. Ferner verstößt die Errichtung eines Verteilzentrums gegen die Zielvorgabe des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 3.3 (Z), da das Baugebiet nicht an geeignete Siedlungseinheiten angebunden ist. Eine Ausnahme vom Anbindegebot wurde ausschließlich für ein Logistikunternehmen beantragt und erteilt (vgl. hierzu das entsprechende Antragsschreiben der Gemeinde vom 06.04.2016 und die landesplanerische Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 04.05.2016). Eine Ausnahme für das nun beantragte Amazon-Verteilzentrum liegt nicht vor.

Ausweislich der raumordnerischen Zielsetzung unter Ziffer 3.3 (Z) des LEP Bayern sind die Begriffe eines Logistikunternehmens und eines Verteilzentrums wesensverschieden (vgl. den Wortlaut „ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum“).

Von dieser raumordnerischen Typisierung hat sich auch die Gemeinde Obertaufkirchen bei Aufstellung des Bebauungsplans „SO-Logistik“ leiten lassen. Sie wollte die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Logistikunternehmen und gerade nicht für ein hiervon wesensverschiedenes Verteilzentrum schaffen.

Dabei ist zu beachten, dass die genannten Gebietstypen sich nicht in der BauNVO wiederfinden. Sie sind daher nur als sog. sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1, 2 BauNVO zulässig. Es obliegt damit der Gemeinde Obertaufkirchen als Satzungsgeberin, den Begriff des Sondergebietes Logistik näher zu definieren.

Dies hat die Gemeinde Obertaufkirchen vorliegend getan. Unter Ziffer 3 der Begründung des Bebauungsplans „SO-Logistik“ hat sie ausgeführt, dass die Ansiedlung einer Logistikfirma bezweckt und im Wesentlichen dazu (auch) die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer großflächigen Logistikhalle geschaffen werden sollen. Dabei wurde für eine mögliche bebauungsplankonforme Bebauung auch erläuternd auf die Konzeptskizze (Ansiedlungskonzept) vom 22.01.2016, die der Begründung beigeheftet wurde, verwiesen. Aus diesem Ansiedlungskonzept ergibt sich, dass hier die Grundlagen für ein klassisches Logistikunternehmen und hochwertige Transportdienstleistungen geschaffen werden sollten. Aus dem Ansiedlungskonzept ergibt sich ein Ausschnitt aus dem Kundenkreis (dort Seite 15). Dies entspricht der klassischen Definition eines Logistikunternehmens, welches logistische Dienstleistungen für die verladende Wirtschaft erbringt. Das heißt, es werden in einem Logistikunternehmen Dienstleistungen dergestalt erbracht, dass das Logistikunternehmen Auftragnehmer von anderen Industrie- und Handelsunternehmen ist, die Nachfrager und damit Auftraggeber von logistischen Dienstleistungen sind. Die Waren werden dabei in der Regel auf große Lkw verladen und transportiert. Das Lager dient regelmäßig der Zwischenlagerung bei der Koordinierung von sog. Paketlösungen (Straße, Schienen, Luft und See) und einer auftragsgemäßen Warenbündelung. Die Konzeptskizzen, die Bestandteil des Bebauungsplans „SO-Logistik“ geworden sind, sehen deshalb neben der erforderlichen Zahl der Mitarbeiterstellplätze nur Stell- und Verladestellplätze für große Speditions-Lkw vor.

Davon weicht die klassische Betriebsstruktur eines sog. Verteilzentrums, auch als sog. Verteillager bezeichnet, erheblich ab. In einem Verteilzentrum, wie dem beantragten, wird der Warenfluss vom Unternehmen zum Kunden abgewickelt. Das Unternehmen fungiert dabei

in der Regel selbst als Käuferin und Verkäuferin von Waren und wird nur völlig untergeordnet auch als Auftragnehmerin für andere Unternehmen tätig. Die Betriebsabläufe sind dementsprechend kleinteiliger und auf den Endkunden/-verbraucher bezogen. Die Zustellung an diesen Empfängerkreis erfolgt demzufolge auch nicht mit großen Speditions-Lkws, sondern mit kleinen Vans. Ein Verteilzentrum ermöglicht es damit einem Unternehmen, im weltweiten Umfeld wettbewerbsfähig zu bleiben. So führt auch das Planungsbüro Kienbaum in seiner aktuellen Stellungnahme vom 30.06.2021 aus, dass das geplante Verteilzentrum der Umverteilung von Päckchen von Lkw auf die zuzustellenden Fahrzeuge (Vans) dient (vgl. dort Seite 9).

Diese Unterscheidungsmerkmale sind auch sowohl aus raumordnerischer als auch bauplanungsrechtlicher Sicht relevant. Naturgemäß löst ein Verteilzentrum andere Verkehrsströme aus als ein Logistikunternehmen. Dabei hat die Gemeinde Obertaufkirchen bewusst am konkreten Standort die Ansiedlung eines Logistikzentrums verfolgt, um Ortsdurchfahrten von Lkws auf den diesbezüglichen Bedarf eines Logistikunternehmens zu beschränken. Auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) unterscheidet sich stark. Ein Verteilzentrum ist auf erheblich (!) mehr Stellplätze für die an die Endverbraucher zuzustellenden Warenauslieferungen angewiesen als ein Logistikunternehmen. Dies zeigt sich vorliegend auch sehr anschaulich daran, dass für das beantragte Vorhaben eines Amazon-Verteilzentrums derzeit noch eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen fehlen, die sich das Unternehmen zur Realisierung des geplanten Vollbetriebes erst noch auf (zusätzlichen) Nachbargrundstücken sichern muss.

Es bleibt damit festzuhalten, dass das beantragte Amazon-Verteilzentrum bauplanungsrechtlich im Umgriff des Bebauungsplans „SO-Logistik“ der Gemeinde Obertaufkirchen nicht zulässig ist. Es verstößt ferner gegen die Zielvorgabe des Landesentwicklungsprogramms Bayern, wonach Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, vgl. Ziffer 3.3 (Z). Eine Ausnahme für ein Verteilzentrum wurde (bislang) nicht erteilt.

Stellplatzkonzept:

Die Gemeinde Obertaufkirchen hält daran fest, dass bislang für das beantragte Amazon-Verteilzentrum kein schlüssiges Stellplatzkonzept vorgelegt wurde.

1. Stellplatzkonzept Mitarbeiter:

Die mit den geänderten Antragsunterlagen vorgelegte Stellplatzberechnung vom 03.08.2021 geht nun von 86 erforderlichen KfZ-Stellplätzen aus. Dabei wird für die Nutzfläche für Büro- und Verwaltungs- sowie Lagerräume nach Ziffer 2.1 der Anlage zur GaStellV je 40 m² Nutzfläche zutreffend je 1 KfZ-Stellplatz angesetzt. Für die sonstige Nutzfläche wurde ohne jede weitere Begründung Ziffer 9.2 der Anlage der GaStellV („Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze“) angewendet und damit lediglich 55 KfZ-Stellplätze (1 KfZ-Stellplatz je 3 Beschäftigte) ausgewiesen. Weder die neuerlichen Ausführungen der Matthias Kienbaum GmbH vom 30.06.2021 noch die geänderte Stellplatzberechnung vom 03.08.2021 gehen auf die rechtlichen Bedenken der Gemeinde, die diese bereits im Gemeinderatsbeschluss vom 21.04.2021 geäußert hat, ein.

Nach § 20 Satz 2 der GaStellV ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln, wenn die konkrete Nutzung nicht in der Anlage zur GaStellV aufgeführt ist. Ein Verteilzentrum im Schichtbetrieb (24h/täglich an 6 Tagen/Woche) mit entsprechenden Überlappungen löst einen besonderen Bedarf an Stellplätzen aus. Die Anlage zur GaStellV enthält hier eine ausfüllungsbedürftige Regelungslücke. Solange sich die Bauantragsunterlagen nicht konkret zu den stündlich benötigten Mitarbeiterstellplätzen verhalten, kann das Landratsamt Mühldorf am Inn hier die erforderliche Stellplatzzahl (inklusive Besucherstellplätze) weder ermitteln noch festsetzen.

Nach diesseitiger Beurteilung wird ein deutlich erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst: Laut Betriebsbeschreibung halten sich maximal 164 Personen sowie zusätzlich 10 weitere Mitarbeiter der Greilmeier Spedition und Logistik GmbH, also insgesamt 174 Mitarbeiter, im Gebäude auf, wobei die Betriebsbeschreibung weiter davon ausgeht, dass 90% der Mitarbeiter mit dem

PKW zur Arbeit kommen; dies entspricht einem Stellplatzbedarf von rund 157 Mitarbeiterstellplätzen. Die nachgewiesenen Mitarbeiterstellplätze (100) sind damit nicht ausreichend.

Dass sich die mitgeteilten Zahlen, wie in der Stellungnahme der Matthias Kienbaum GmbH vom 30.06.2021 ausgeführt, dabei auf den (zu genehmigenden) Maximalbetrieb beziehen, ist normal und stellt kein Entgegenkommen dar.

Dass (möglicherweise) auch Van-Parkplätze der Auslieferungsfahrzeuge für Mitarbeiterstellplätze genutzt werden könnten, ist nicht schlüssig dargetan. Nach eigenen Aussagen des Unternehmens kann im Übrigen mit den aktuell geplanten Van-Parkplätzen zunächst nur der Betrieb einer Sortier- und Verteilstraße abgedeckt werden. Die zur Genehmigung gestellte Maximalauslastung sei aber erst dann möglich, wenn entsprechende zusätzliche Van-Stellplätze in der Umgebung akquiriert werden können, was derzeit noch fraglich ist. Eine Kompensation fehlender Mitarbeiterstellplätze mit Stellplätzen für Auslieferungsfahrzeuge ist damit weder rechtlich noch (derzeit) tatsächlich möglich.

2. Stellplatzkonzept Auslieferungsfahrzeuge:

Nach eigenen Aussagen des Betreibers fehlen derzeit zur Umsetzung des beantragten und damit gegenständlichen Vorhabens noch 145 Van-Stellplätze (vgl. Betriebsbeschreibung vom 03.08.2021), da von den benötigten 389 Van-Parkplätzen auf dem Vorhabengrundstück innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans „SO-Logistik“ nur 244 Van-Stellplätze angelegt werden können.

Es kann an dieser Stelle somit nochmals festgehalten werden, dass die klassische Betriebsstruktur eines sog. Verteilzentrums, auch als sog. Verteillager bezeichnet, erheblich von den bauplanungsrechtlichen Bedürfnissen des von der Gemeinde Obertaufkirchen festgesetzten Sondergebietes für ein Logistikunternehmen abweicht. Die Betriebsabläufe des beantragten Verteilzentrums sind dementsprechend kleinteiliger und auf den Endkunden/-verbraucher bezogen; die Zustellung an diesen Empfängerkreis erfolgt demzufolge auch nicht mit großen Speditions-Lkws, sondern mit kleinen Vans. Das beantragte Vorhaben, dass die erforderlichen Stellplätze für Auslieferungsfahrzeuge nur zu einem geringen Anteil innerhalb des Bebauungsplanumgriffs selbst nachweisen kann, ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig. Dieser Widerspruch wird umso anschaulicher, wenn man die Ausführungen der Matthias Kienbaum GmbH vom 30.06.2021 mit einbezieht, wonach das aktuell beantragte zu prozessierende Volumen in Bezug auf die Rentabilität des Standorts Obertaufkirchen bereits auf ein „Mindestmaß“ gekürzt wurde, mithin in naher Zukunft von einem Erweiterungsbedarf auszugehen sein wird.

Die Annahme, die fehlenden Stellplätze für Auslieferungsfahrzeuge könnten (allein) durch zivilrechtliche Hinzupachtung von angrenzenden Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) behoben werden, ist ersichtlich unrichtig, da die Errichtung solcher großflächigen Stellplätze dort nicht zulässig ist. Es bedürfte einer bauleitplanerischen (Um-)Planung der Gemeinde Obertaufkirchen, die nicht erfolgen wird. Es sei auch angemerkt, dass die Schaffung von angrenzenden Van-Stellplätzen auch rein tatsächlich undurchführbar sein dürfte, da alle Nachbarn ihre Zustimmung zu dem Verteilzentrum verweigert haben.

Die möglicherweise seitens der Antragstellerin beabsichtigte Errichtung von Van-Stellplätzen in größerer Entfernung zum Verteilzentrum, ggf. sogar auf dem Gebiet von Nachbargemeinden ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Die Stellplätze für die Auslieferungsfahrzeuge sind bauplanungsrechtlich Teil der Hauptnutzung als Verteilzentrum und müssen daher allesamt innerhalb des Umgriffs des festgesetzten Sondergebiets Logistik errichtet werden.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Betriebsbeschreibung vom 03.08.2021 auf Seite 1 („Das zu prozessierende Gesamtvolumen und die entsprechende Anzahl benötigter Auslieferungsfahrzeuge wird auf die Anzahl der verfügbaren Stellplätze für Auslieferungsfahrzeuge beschränkt.“) nicht akzeptiert werden kann:

Mit einer Baugenehmigung wird der Betrieb des Logistikzentrums und damit sein Betrieb in der geplanten Maximalauslastung genehmigt. Die hierfür erforderlichen Van-Stellplätze können aktuell, aber auch langfristig (s.o.), nicht nachgewiesen werden.

Es steht daher konkret zu befürchten, dass Lieferfahrzeuge deshalb „wild“ auf den Zufahrtsstraßen und in umliegenden Wohngebieten parken werden. Die Regelung in einer Nebenbestimmung scheidet, wie bereits mehrfach dargelegt, derzeit aus, da die Antragstellerin immer noch keine belastbaren Angaben macht, die zum Gegenstand einer entsprechenden Nebenbestimmung, die den Betreiber auf dasjenige zu prozessierende Gesamtvolumen festlegt, das durch eine entsprechende Anzahl an Van-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück im Umgriff des Bebauungsplans „SO-Logistik“ selbst abgedeckt ist, gemacht werden könnten. Die Ausführungen der Matthias Kienbaum GmbH vom 30.06.2021 unter Punkt 8 (Seite 9f), wonach die nach dem damaligen zwischenzeitlichen Planungsstand fehlenden 139 Stellplätze für die Auslieferungsfahrzeuge (Vans) übergangsweise durch private Fahrer (FLEX-Programm) und externe Zulieferer (z.B. DHL oder Hermes), „die nicht auf dem Grundstück parken müssen“ ersetzt werden sollen, zeigen anschaulich, dass die von Antragstellerseite getätigte Zusage, in der Betriebsbeschreibung „das zu prozessierende Gesamtvolumen und die entsprechende Anzahl benötigter Auslieferungsfahrzeuge auf die Anzahl der verfügbaren Stellplätze für Auslieferungsfahrzeuge zu beschränken“, sofern sie nicht in einer vollziehbaren Nebenbestimmung zur Baugenehmigung beauftragt wird, nicht eingehalten werden wird.

Auch zeigen diese Ausführungen, dass die Befürchtungen der Gemeinde, dass es infolge der auf dem Vorhabengrundstück selbst zu errichtenden Stellplätze für Auslieferungsfahrzeuge zu einem Parkchaos in der näheren Umgebung des Verteilzentrums kommen wird, konkret zu erwarten sind. Gerade auch diese Zustellfahrzeuge Privater oder betrieblicher externer Zulieferer müssen genauso wie unternehmenseigene Vans auf dem Gelände des Verteilzentrums selbst auf die dortigen wenigen Stellplätze auffahren, dort warten und wieder abfahren. Hier muss zwangsläufig eine Verdrängung von Auslieferungsfahrzeugen nach außen hin stattfinden. Auch hierbei handelt es sich um ungelöste Probleme, die die Gemeinde als Satzungsgeberin nicht lösen konnte und wollte, da sie gerade kein Verteilzentrum, sondern ein Logistikunternehmen in ihrem Sondergebiet Logistik ansiedeln wollte und will.

Der Bauantrag ist auch aus diesem Grund derzeit nicht genehmigungsfähig.

Nichteinhaltung der Festsetzung Ziffer A 4.4 des Bebauungsplans „SO Logistik“:

Ausweislich der Festsetzung unter Ziffer 4.4 des Bebauungsplans „SO-Logistik“ ist nach jedem 5. Stellplatz ein Groß- oder Kleinbaum nach Ziffer 25.4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Baumgliederung ist explizit auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten. Diese Festsetzung ist hinreichend bestimmt und der von Antragstellerseite in der Stellungnahme der Matthias Kienbaum GmbH vom 30.06.2021 getätigten Auslegung daher bereits dem Grunde nach nicht zugänglich. Nach Ziffer 4.4 ist nach jedem 5. Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Diese Festsetzung sagt unmissverständlich, dass damit eine Gliederung zu je fünf Stellplätzen, die jeweils durch einen Baum unterbrochen werden, bezweckt war. Dass diese Festsetzung unter der Überschrift der Ziffer 4 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ getroffen wurde, ist nur folgerichtig, da es inhaltlich um die Bündelung von maximal je fünf Stellplätzen zu einer Stellplatzfläche handelt, vgl. den Wortlaut „Baumgliederung“.

Aus dem Wortlaut der Festsetzung Ziffer 25.2.4., wonach je 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, lässt sich ersichtlich nichts anderes ableiten, da dort weiter geregelt ist, dass „die über Ziffer 4.4 zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplätze zusätzlich gepflanzt werden müssen“, d. h. nicht dieser Bestimmung der Ziffer 25.2.4 unterfallen. Die Formulierung „im Bereich der Stellplätze“ sagt rein gar nichts über die konkrete Situierung der dort zu pflanzenden Gliederungsbäume aus.

Auch aus Ziffer 4.2 lassen sich die von der Antragstellerin gezogenen Schlüsse, die Bäume seien nicht zwangsläufig nach jedem 5. Stellplatz zu pflanzen, nicht herleiten. Denn hierbei

handelt es sich ersichtlich um keine gestalterische Vorgabe zur Eingrünung, sondern um eine reine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Selbst wenn man der – unzutreffenden – Argumentation der Antragstellerin folgen wollte, so wären jedenfalls für den Bereich der Mitarbeiter-Stellplätze die Vorgaben der Ziffer 4.4 nicht eingehalten.

Die Annahme der Antragstellerin, die Gemeinde Obertaufkirchen habe mit einer solchen Festsetzung möglichst viele Stellplätze im Plangebiet unterbringen wollen, ist absurd. Es handelt sich ersichtlich um eine gestalterische Vorgabe für Stellplatzflächen, die die Errichtung von langen Stellplatzreihen unterbrechen und für eine Zwischenbegrünung Sorge tragen sollte.

Auch hier ist wiederum darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde als Satzungsgeberin des Bebauungsplans „SO-Logistik“ hier die Ansiedlung eines Logistikunternehmens beabsichtigt hat und die Tatsache, dass vorliegend zu wenige Stellplätze vorhanden sind, so dass die gestalterische Vorgabe der Ziffer 4.4, die zwangsläufig zum Wegfall von Stellplatzflächen führt, zu umgehen versucht wird, dem Umstand geschuldet ist, dass die Antragstellerin gerade kein Logistikunternehmen, sondern ein Verteilzentrum errichten möchte.

Verkehrskonzept:

Der Bauantrag entbehrt in der Betriebsbeschreibung immer noch jeglicher Aussagen zu der Zusage der Antragstellerin, nach einem betrieblichen Verkehrskonzept die Verkehrsströme zu koordinieren und dieses Konzept auch zu vollziehen.

So wurde der Gemeinde im Vorfeld vor Einreichung des Bauantrags gegenüber in Gesprächen vom 21.01.2021 und 19.02.2021 kommuniziert, dass der betrieblich bedingte Fahrzeuganteil künftig für die Ortsdurchfahrt Obertaufkirchen bei 8 %, für die Ortsdurchfahrt Stierberg bei 3 % und auf der A 94 Richtung München bei 42 % und Richtung Passau bei 33 % betragen werde.

Die Antragstellerin hat zugesagt, diese Koordination der Verkehrsströme bereits im Bauantrag zu beschreiben und daneben auch zivil- und arbeitsrechtlich gegenüber dem Fahrpersonal durchzusetzen.

Dies ist ersichtlich (immer noch) nicht erfolgt.

Zusammenfassende baurechtliche Beurteilung:

Das beantragte Vorhaben eines Verteilzentrums beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB und ist unzulässig, da es im festgesetzten Sondergebiet „Logistik“ nach der Gebietsart bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Ferner verstößt die Errichtung eines Verteilzentrums gegen die Zielvorgabe des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 3.3 (Z), da das Baugebiet nicht an geeignete Siedlungseinheiten angebunden ist. Eine Ausnahme vom Anbindegebot wurde ausschließlich für ein Logistikunternehmen beantragt und erteilt; eine Ausnahme für das nun beantragte Amazon-Verteilzentrum liegt nicht vor.

Das Vorhaben verstößt gegen die Festsetzung unter Ziffer 4.4 des Bebauungsplans „SO-Logistik“, wonach nach jedem 5. Stellplatz ein Groß- oder Kleinbaum nach Ziffer 25.4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Aufgrund des insoweit eindeutigen Wortlauts kann der Rechtsauffassung des Landratsamts Mühldorf am Inn im Schreiben vom 20.08.2021, wonach eine Baumpflanzung bei jedem 5. Stellplatz erfolgen darf, nicht gefolgt werden. Der von der Gemeinde mit dieser Festsetzung verfolgte Zweck einer gestalterischen Zäsur durch Zwischeneingrünung wird bei einer Zulassung von Baumpflanzungen bei jedem 5. Stellplatz nicht ebenso erreicht.

In bauordnungsrechtlicher Hinsicht weist das zur Genehmigung beantragte Verteilzentrum keine ausreichende Zahl an Mitarbeiterstellplätzen nach. Die Anlage zur GaStellV enthält hier eine ausfüllungsbedürftige Regelungslücke. Solange sich die Bauantragsunterlagen nicht konkret zu den stündlich benötigten Mitarbeiterstellplätzen verhalten, kann das Landratsamt Mühldorf am Inn hier die erforderliche Stellplatzzahl (inklusive Besucherstellplätze) weder ermitteln noch festsetzen. Die Bauantragsunterlagen sind in dieser Hinsicht weiterhin defizitär.

Auch die erforderliche Anzahl an Van-Stellplätzen kann aktuell und auch langfristig nicht ansatzweise nachgewiesen werden. Mit einer Baugenehmigung wird der Betrieb des Logistikzentrums und damit sein Betrieb jedoch in der geplanten Maximalauslastung genehmigt. Der Rechtsauffassung des Landratsamts Mühldorf am Inn im Schreiben vom 20.08.2021, wonach „die gem. Plan ausgewiesenen Van-Stellplätze den zu genehmigenden Betriebsumfang begrenzen“, kann nicht gefolgt werden, da die Bauantragsunterlagen den Betrieb in Maximalauslastung beschreiben. Die Stellplätze für die Auslieferungsfahrzeuge sind bauplanungsrechtlich Teil der Hauptnutzung als Verteilzentrum und müssen daher allesamt innerhalb des Umgriffs des festgesetzten Sondergebiets Logistik errichtet werden. Dies ist augenscheinlich nicht möglich.

AE: 15:0

b) Bauantrag der Frau Barbara-Michaela Kralik auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2050, Gemarkung Obertaufkirchen (Stierberg 10)

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag sein Einvernehmen.

AE: 15:0

c) Bauantrag des Herrn Günter Hanß auf Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1693/2, Gemarkung Obertaufkirchen (Frauenornau 27)

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag sein Einvernehmen.

AE: 15:0

d) Bauantrag des Herrn Johann Mayerhofer auf Ausbau der Galerie eines Betriebsgebäudes zur Nutzung als separate Büroeinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1312/2, Gemarkung Obertaufkirchen (Daimlerstraße 3)

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag sein Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

AE: 15:0

e) Antrag des Herrn Michael Hain auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Pfarrer-Götz-Straße, Mittermairstraße“ zur Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 58/24, Gemarkung Obertaufkirchen (Pfarrer-Götz-Straße 10)

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Antrag auf isolierte Befreiung sein Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird unter der Auflage zugestimmt, dass der Antragsteller in Abstimmung mit der Gemeinde an einer anderen, geeigneten Stelle vor seinem Grundstück auf gemeindlichem Grund einen geeigneten Ersatzbaum pflanzt.

AE: 15:0

f) Im Genehmigungsverfahren bearbeitete Bauvorhaben:

Vortrag:

Bürgermeister Franz Ehgartner informiert den Gemeinderat über folgende im Genehmigungsverfahren bearbeitete Bauvorhaben:

- Tröstl Robert und Yvonne: Neubau eines barrierefreien Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1033/1, Gemarkung Obertaufkirchen (Pfarrer-Götz-Straße 2);
- Wagmann-Szabo Bianca und Daniel: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1006/11, Gemarkung Obertaufkirchen (St.-Rupert-Straße 6)

Kein Beschluss

4. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes

a) Widmung der Ortsstraße „St.-Rupert-Straße“

Beschluss:

Die neu angelegte öffentliche Straßenfläche „St.-Rupert-Straße“ wird zur Ortsstraße Nr. 22 mit einer Gesamtlänge von 166 m gewidmet.

AE: 15:0

b) Widmung des beschränkt-öffentlichen Weges von der St.-Magdalena-Straße zur St.-Rupert-Straße

Beschluss:

Die neu angelegte Wegefläche wird zum beschränkt-öffentlichen Weg Nr. 12 „Weg von der St.-Magdalena-Straße zur St.-Rupert-Straße“ mit einer Gesamtlänge von 16 m gewidmet.

AE: 15:0

5. Neuerlass der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS) mit Vorstellung der neuen Globalberechnung und Gebührenkalkulation

Vortrag:

Der Gemeinderat befasste sich bereits in seiner Sitzung vom 27.01.2021, TOP 11, mit den Handlungsalternativen bei der bestehenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS) und beschloss die weitere grundsätzliche Vorgehensweise.

Die von der Finanzverwaltung durchgeführte Ermittlung der aktuellen Grundstücks- und Geschossflächen der an das Kanalsystem angeschlossenen Grundstücke ist abgeschlossen.

Die beauftragte Globalberechnung mit Gebührenkalkulation durch das Büro Bieramperl & Mühlbauer ist ebenfalls fertiggestellt und wurde im internen Bereich der Gemeindehomepage eingestellt. Herr Stefan Bieramperl ist zur heutigen Sitzung erschienen und erläutert die beiden erstellten Kalkulationen anhand einer Präsentation und beantwortet Fragen der Gemeinderatsmitglieder.

a) Globalkalkulation (Beiträge):

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die im Vortrag aufgezeigten Ergebnisse der Globalberechnung des Büros Bieramperl & Mühlbauer, Postau, zur Kenntnis. Als Beitragssätze werden festgesetzt

pro m² Grundstücksfläche: 2,36 Euro
pro m² Geschossfläche: 17,61 Euro

AE: 15:0

b) Gebührenkalkulation:

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die im Vortrag aufgezeigten Ergebnisse der Gebührenkalkulation für den Zeitraum vom 01.10.2021 bis 30.09.2025 des Büros Bieramperl & Mühlbauer, Postau, zur Kenntnis. Der Gebührensatz wird festgesetzt

pro cbm Abwasser auf 2,03 Euro (mit Einrechnung der Unterdeckung der Vorjahre).

AE: 15:0

c) Zinssatz der Verzinsung des Anlagekapitals

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den von Herrn Bieramperl aufgezeigten Vorschlag zur Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes zur Kenntnis und stimmt der Änderung von bisher 4,5 % auf 3,6 % ab 01.10.2021 zu.

AE: 15:0

d) Neuerlass der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS)

Beschluss:

Der Gemeinderat erlässt die von der Verwaltung im Entwurf erstellte Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS). Der Satzungsentwurf ist der Niederschrift als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Beschlusses.

AE: 15:0

**6. Informationen und Bekanntgaben;
Bekanntgabe zur Vergabe von Aufträgen**

- a) Neubau des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofes;
Durchführung eines Verfahrens nach der Vergabeverordnung (VgV) für die Vergabe von Architektenleistungen;**

Vortrag:

Aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes für Liefer- und Dienstleistungen von 214.000 Euro musste gemäß den Vergabevorschriften die Vergabe der weiteren Planungsleistungen – Gebäude – für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofes in einem VgV-Verfahren (europaweite Ausschreibung) erfolgen.

Mit der Durchführung dieses Verfahrens wurde im Frühjahr die KMP Projektsteuerung GmbH, Levelingstr. 21, 81673 München, beauftragt.

Nach Durchführung des Teilnahmewettbewerbs und Bewertung der eingegangenen Angebotsunterlagen durch das vom Gemeinderat installierte Bewertungsgremium beauftragte der Gemeinderat das Büro JU+ Architekten, Stadtplatz 70, 84453 Mühldorf a. Inn, mit der Planung des Feuerwehrgerätehauses und des Bauhofs und genehmigte den Architektenvertragsentwurf vom 11.08.2021.

Kein Beschluss**b) Neubau der Kinderkrippe;****ba) Nachtrag zum Gewerk Schreiner Möbel und Türen**Vortrag:

Zum Gewerk Schreiner Möbel und Türen wurden im Zuge der Bauausführung folgende Änderungen bzw. Ergänzungen als sinnvoll erachtet:

- Einbau einer zusätzlichen LED-Beleuchtung für eine bessere Ausleuchtung der Küchenzeilen in den Gruppenräumen im EG und OG sowie im Raum Kochen / Essen im OG;
- Einbau eines Drehstangenschlosses zum Verschießen der Schranktüre im WC / Wickeln im OG;
- Einbau von Öffnungsbegrenzern für die Innentüren, um ein Aufschlagen der Zimmertüren zu verhindern;
- Ausführung der Nischenrückwände mit HPL-Schichtstoff zur besseren Oberflächenreinigung bei den Wickeltischen im WC / Wickeln EG sowie im WC / Wickeln OG;
- Einbau von ausziehbaren Arbeitsplätzen in den Hochschränken für ergonomisches Arbeiten in den Gruppenräumen.

Der Gemeinderat genehmigte hierzu das vom Architekturbüro JU+ Architekten geprüfte Nachtragsangebot der Fa. Michael Landenhammer, Weidestr. 3, 84419 Schwindegg, vom 12.07.2021 in Höhe von 3.367,70 Euro (brutto).

Kein Beschluss**bb) Nachtrag zum Gewerk Außenanlagen – Rollrasen und Sitzauflagen**Vortrag:

Zum Gewerk Außenanlagen wurden im Zuge der Bauausführung folgende Änderungen bzw. Ergänzungen als sinnvoll erachtet:

- Aufgrund der Bodenbeschaffenheit auf der Rückseite des Krippengebäudes sowie der vorhandenen Steigung bzw. der kleinflächigen Ausprägung wurde für Teilflächen die Verlegung von Rollrasen als sinnvoll erachtet.
- Zur Verbesserung der Sitzqualität werden Sitzauflagen auf den Betonmauern angebracht.

Der Gemeinderat genehmigte hierzu das vom Landschaftsarchitekturbüro Grünfabrik geprüfte Nachtragsangebot der Fa. Georg Thalmeier, Stockweb 1-2, 84419 Obertaufkirchen, vom 21.06.2021 in Höhe von 5.325,96 Euro (brutto).

Kein Beschluss

bc) Nachtrag zum Gewerk Außenanlagen – Metallbauarbeiten

Vortrag:

Zum Gewerk Außenanlagen – Metallbauarbeiten beschloss der Gemeinderat folgende ergänzende Auftragsvergaben:

- Errichtung eines Geländers als Absturzsicherung auf der Natursteinmauer;
- Anbringung eines Handlaufelements an der Außentreppe.

Der Gemeinderat genehmigte hierzu das vom Landschaftsarchitekturbüro Grünfabrik geprüfte Nachtragsangebot der Fa. Metallbau Anton Hudlberger, Bahnhofstr. 26, 84431 Weidenbach, vom 28.06.2021 in Höhe von 4.861,15 Euro (brutto).

Kein Beschluss

c) Malerarbeiten Fassade und Fenster Kindergarten / Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat beauftragte die Firma Gerd Schmischke, Schönbrunnfeld 2, 84544 Aschau a. Inn, mit der Ausführung der Malerarbeiten am Kindergarten-/Verwaltungsgebäude. Grundlage war das Angebot vom 15.06.2021 mit einer Bruttoauftragssumme von 15.139,37 Euro.

Kein Beschluss

d) Lieferung und Einbau eines Kompressors für die Pumpstation in Frauenornau

Vortrag:

Im Abwasserpumpwerk Frauenornau sind seit ca. 20 Jahren zwei Kompressoren in Betrieb, die abwechselnd mehrere Stunden täglich laufen. Jeder der beiden Kompressoren hat mittlerweile fast 10.000 Betriebsstunden. Einer der beiden Kompressoren ist defekt und musste ausgebaut werden; bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass eine Reparatur technisch und wirtschaftlich nicht mehr möglich ist.

Der Gemeinderat beauftragte daher die Fa. Zach Elektroanlagen GmbH & Co. KG, Taching, mit der Lieferung und dem Einbau eines Kompressors in der Pumpstation Frauenornau mit einer Bruttoauftragssumme von 9.631,86 Euro auf der Grundlage des Angebots vom 04.08.2021.

Kein Beschluss

e) Förderanträge zum Einbau von Lüftungsgeräten in die Klassenräume der Grundschule Obertaufkirchen sowie in die Gruppenräume des Kindergartens „St. Martin“

Vortrag:

Der Gemeinderat befasste sich bereits in seinen Sitzungen vom 14.07.2021, TOP 14 a), und 11.08.2021, TOP 11, mit dem Einbau von Lüftungsgeräten in die Klassenräume der Grundschule sowie in die Gruppenräume des Kindergartens „St. Martin“.

Am 07.09.2021 sind bei der Gemeinde die Zuwendungsbescheide des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu den beantragten raumluftechnischen Anlagen eingegangen. Die Zuwendungshöhe entspricht jeweils 80 % der Kostenschätzung vom 02.08.2021 bzw. 03.08.2021. Somit kann nun die Ausschreibung der Lüftungsgeräte durch das Ingenieurbüro Brand und Kallenbach, Waldkraiburg, erfolgen.

Kein Beschluss

B. Nichtöffentliche Sitzung