

# Gemeinde Aschau i. Chiemgau



## Information über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 06.08.2020  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal - Rathaus

### Anwesend:

#### Vorsitzender:

Frank, Simon	ZFA	Erster Bürgermeister	
--------------	-----	----------------------	--

#### Stellvertretender Vorsitzender:

Andrelang, Michael	CSU	Zweiter Bürgermeister	
--------------------	-----	-----------------------	--

#### Schriftführer:

Moosrainer, Christian			
-----------------------	--	--	--

#### Gremiumsmitglieder:

Anner, Florian	FWG		
Knickenberg, Gerhard	ZFA		
Lang, Veronika, Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) BBA			
Neelsen, Wolf	GRÜNE		
Pertl, Sebastian	FWG		
Reiter, Gerhard	ZFA		
Thaurer, Peter	CSU		

#### Stellvertretende Gremiumsmitglieder:

Helfmeyer, Silke, Dr.	FWG		
Hobelsberger, Josef	FWG		
Scheck, Andreas	ZFA		
Vordermayer, Franz	BBA		
Weimann, Edda, Prof. Dr.	GRÜNE		
Weiser, Marco	ZFA		
Westenthanner, Georg	CSU		

### Abwesend:

#### Gremiumsmitglieder:

Hoesch, Simon	ABL		Urlaub
---------------	-----	--	--------

**Tagesordnung:**

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Obergeschoßes des Zwischenbaus, Neuerrichtung mit je einer Wohnung im OG und DG und Errichtung eines Aufzugs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 119/3, Gemarkung Niederaschau, Bahnhofstraße 20 a
3. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Freisitzes an dem bestehenden Bahnhofskiosk auf dem Grundstück Fl.-Nr. 104, Gemarkung Niederaschau, Hans-Clarín-Platz 4
4. Pachtansuchen Gedererstraße 13
5. Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses

<b>Top 1    Allgemeines</b>
-----------------------------

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Erster Bürgermeister Frank eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und stellt fest, dass zum Sitzungstermin gemäß der Geschäftsordnung ordentlich geladen wurde. Die Tagesordnung ist bekannt.

Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

**Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:**

Seit der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurden auf dem Verwaltungsweg behandelt:

Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des bestehenden Dachgeschosses mit einer Wohnung sowie Einbau von 3 Schleppgauben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 154, Gemarkung Hohenaschau i.Chiemgau, Kampenwandstraße 30

**Folgende Niederschrift liegt zur Einsichtnahme aus:**

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.05.2020.

Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt die Niederschrift als vom Ausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt (§ 22 Abs. 2 GeschO).

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

**Beschluss:**

Kein Beschluss erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9	
Anwesende Mitglieder:	8	
JA-Stimmen:	-	
NEIN-Stimmen:	-	
Persönlich beteiligt:	-	

<b>Top 2</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Obergeschoßes des Zwischenbaus, Neuerrichtung mit je einer Wohnung im OG und DG und Errichtung eines Aufzugs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 119/3, Gemarkung Niederaschau, Bahnhofstraße 20 a</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Das Vorhaben baut auf das bestehenbleibende Erdgeschoss auf. Die geplante Wandhöhe beträgt ab OK FFB 6,80 m.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich und wird nach 34 BauGB beurteilt. Die Einfügung wird von der Verwaltung gesehen. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse scheinen gewahrt. Das Ortsbild wird aus Sicht der Verwaltung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

In der Vielzahl der dargestellten 20 KFZ-Bestands-Stellplätze sind die zusätzlich erforderlichen beiden KFZ-Stellplätze für die neue Wohneinheit im DG nicht enthalten oder zumindest nicht ablesbar.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Stellplätze für die zusätzlich erforderlichen beiden KFZ-Stellplätze unter Berücksichtigung der Bestandsstellplätze nachvollziehbar nachgewiesen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9	
Anwesende Mitglieder:	8	
JA-Stimmen:	8	
NEIN-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	0	

**Top 3 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Freisitzes an dem bestehenden Bahnhofskiosk auf dem Grundstück Fl.-Nr. 104, Gemarkung Niederachau, Hans-Clarín-Platz 4**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller hat 2008 den „Abbruch und die Wiedererrichtung des Bahnhofskiosks“ beantragt unter Errichtung eines nordseitigen WC-Anbaus. Das Vorhaben mit dem Aktenzeichen BG-2008-1524 wurde am 03.02.2009 genehmigt, vom Antragsteller aber in der Folge nicht baulich umgesetzt. 2010 wurde auf dieser Grundlage ein Tekturantrag wiederum zum „Abbruch und die Wiedererrichtung des Bahnhofskiosks“ gestellt, diesmal jedoch zusätzlich die Errichtung einer ostseitigen Pergola und eines westseitigen Küchenanbaus beantragt. Dieser Antrag wurde jedoch laut Schreiben der Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim vom 01.02.2010 im Laufe seiner Bearbeitung vom Antragsteller zurückgezogen. Eine genehmigte Tekturgrundlage existiert also nicht, weil die Genehmigung mit dem Aktenzeichen BG-2008-1524 vom 03.02.2009 mangels Verlängerungsanträgen nach vier Jahren verfristet war und der Folgeantrag zurückgezogen wurde und mittlerweile, selbst wenn er genehmigt gewesen wäre, auch verfristet wäre. Gleichwohl wird im hier vorliegenden „Tekturantrag“ auf diesen damaligen Vorgang unter der gemeindlichen Bautenverzeichnisnummer „40/2010“ fälschlicherweise Bezug genommen.

2010 beantragt der Bauwerber ebenso die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer ostseitigen Pergola, welche Bestandteil des zurückgezogenen Bauantrags war. Im selbigen Bescheid der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Rosenheim vom 29.12.2010 wird die Erlaubnis unter folgenden Auflagen erteilt:

*„Die Pergolakonstruktion ist waagerecht - nicht als Pultdach - gemäß der Korrekturen im Plan auszuführen. Die Eindeckung kann als Blechkonstruktion in leichter Neigung auf die Pergola gesetzt werden.“* Die Gültigkeit des Bescheids beträgt 4 Jahre.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Ob sich ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich einfügt ist keine gestalterische Frage, sondern richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet („MI“ nach § 6 BauNVO) dargestellt. Damit ist der Betrieb eines Kiosks (Schank- und Speisewirtschaft) allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung liegt weit unter den höchsten Gebäuden (Bahnhof

und südlicher Nachbar), welche als Maß heranzuziehen sind. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist somit zulässig.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wird die Entfernung des Baumes und der Hecke auf dieser Gebäudeseite, entgegen dem ausdrücklichen Beschluss aus der Sitzung vom 06.07.2017, Top 16, scharf kritisiert. Da es sich dabei, laut Aussage der Verwaltung, nicht um einen bauplanungsrechtlichen Belang handelt, ist die Erteilung/ Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens *nicht* davon abhängig zu machen. Auf eine entsprechende Ersatzpflanzung wird jedoch seitens der Ausschussmitglieder bestanden. Die Verwaltung wird beauftragt, dies zu veranlassen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ersatzbepflanzung des entfernten Baumes durch den Antragsteller bis 31.12.2020 vornehmen zu lassen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9
Anwesende Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



<b>Top 4    Pachtansuchen Gedererstraße 13</b>
--

**Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 09.07.2020, eingegangen am 10.07.2020, legt die Eigentümerfamilie mit der Fl.-Nr. 1042, Gemarkung Niederaschau, Gedererstraße 13, ihre Grundstückssituation dar unter ständiger Inanspruchnahme eines gemeindlichen Grundstückstreifens an Ihrer sichtbaren Grundstücksgrenze, welche seit April 1981 durch die Gemeinde Aschau im Chiemgau geduldet wurde. Grund dafür ist die geplante Übergabe des Anwesens an die Kinder, sicher aber auch das künftige Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 1044/1, Gedererstraße 11, welches bei der Nachbarschaft verständlicherweise auf ein gesteigertes Interesse stößt.

Die dortige Bauherrin möchte nämlich in den Garten für sich ein Einfamilienhaus mit Carport bauen und das Grundstück über die im Süden vorbeiführende Gedererstraße erschließen. Laut einem alten Schreiben der Gemeinde vom 14.04.1981 (vgl. Anlage 1) besteht von Seiten der Gemeinde Einverständnis, dass die Eigentümer der Fl.-Nr. 1042, Gemarkung Niederaschau, Gedererstraße 13, ihren Gartenzaun auf die Gemeindestraße mit der Fl.-Nr. 1048 versetzen. Der Verlauf ist aus den beiliegenden Lageplan (vgl. Anlage 2) ersichtlich. Diese Erlaubnis galt aber ausdrücklich auf Widerruf. Nun ist aufgrund der nachbarlichen Bauwünsche die Situation der Prüfung eines möglichen (Teil-) Widerrufs gekommen, da der geplante Carport nur über die gemeindliche Gedererstraße anzufahren ist, wenn eine Teilfläche zur Straßennutzung wieder an die Gemeinde zurückgegeben wird (vgl. Anlage 3).

Nach Ansicht der Verwaltung, soll den Eigentümern der Fl.-Nr. 1042 (Gedererstraße 13) daher der weiter nicht genutzte gemeindliche Grundstückstreifen mit einem rechtlich ordnungsgemäßen Pachtvertrag weiter auf jährlichen Widerruf überlassen werden.

Die für die künftige Zufahrt benötigte Fläche (ca. 20 qm) ist von den jetzigen Nutzern innerhalb einer angemessenen Frist (z. Bsp.: 3 Monate) von oberirdischen Anlagen (Hühnerstall, Zaun etc.) zu räumen und an die Gemeinde zur Straßennutzung zurückzugeben.

Dies stellt nach Ansicht der Verwaltung einen ausgewogenen Kompromissvorschlag unter Beachtung der jeweiligen Einzelinteressen der Eigentümer am Erhalt der gesamten Fläche und der Gemeinde Aschau i. Chiemgau an der Bereitstellung ausreichender öffentlicher Zufahrtsflächen dar.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Ausschussmitglied regt an, im Zuge dieser vorliegenden Änderung den kompletten gemeindlichen Grundstückstreifen zum Straßengrund zurückzuführen. Diese Anregung wird im Ausschuss kritisch gesehen.

**Beschluss:**

Um die bisher vertragslose Situation für beide Teile künftig rechtssicher zu regeln, ist mit den Eigentümern der Fl.-Nr. 1042, Gemarkung Niederaschau, Gedererstraße 13, ein entsprechender Pachtvertrag mit Endgeldzahlung und Regelung über Kündigungsmöglichkeiten abzuschließen, sofern ein Pachtinteresse besteht.

Die für die künftige ordnungsgemäße Erschließung des angrenzenden Grundstücks unbedingt erforderliche Fläche von ca. 20 qm (Anlage 3) ist an die Gemeinde innerhalb einer 3-Monatsfrist zur künftigen Nutzung wieder als öffentliche Straßenverkehrsfläche, geräumt von oberirdischen baulichen Anlagen, zurückzugeben. Falls Pachtinteresse besteht, ist für die übrige Fläche ein entsprechender Pachtvertrag abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9
Anwesende Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 5 Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses**

**Beschluss:**

Ausschussmitglied Pertl dankt der Verwaltung für die Umsetzung der Straßennamensänderung und bereitet sie auf kritische Rückmeldungen aus der Bürgerschaft vor.

Ausschussmitglied Reiter bittet um die Überprüfung der Parkplatzsituation an der Kampenwandstraße 20, da hier ein erheblicher Parkplatzmangel zu bestehen scheint. Aufgrund einer verstellten Baustellenzufahrt wurden von dieser Adresse um 7:00 Uhr elf Fahrzeuge bewegt, um die Zufahrt freizubekommen. Herr Reiter bittet die Verwaltung um die Überprüfung der Genehmigungssituation der Kampenwandstraße 20 im Zusammenhang mit den KFZ-Stellplätzen.

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 06.08.2020

Aschau i.Chiemgau, 14.08.20

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in