

# Gemeinde Aschau i. Chiemgau



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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 08.10.2020  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:20 Uhr  
**Ort, Raum:** im Sitzungssaal des Rathauses

### Anwesend:

#### Vorsitzender:

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

#### Stellvertretender Vorsitzender:

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

#### Schriftführerin:

Ebert, Jacqueline			
-------------------	--	--	--

#### Schriftführer:

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

#### Gremiumsmitglieder:

Anner, Florian	FWG		
Hoesch, Simon	ABL		
Knickenberg, Gerhard	ZFA		
Lang, Veronika	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		

**Gemeindeverwaltung:**

Heinrich, Markus		
------------------	--	--

**Abwesend:**

**Weitere Gäste:**

---

---

---

---

## **Tagesordnung:**

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung eines Bebauungsplans "Zieglerfeld" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB für das Grundstück Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Niederaschau, Nähe Fellerer;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus den beiden letzten öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus den beiden Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Satzungsbeschluss
3. Vollzug der Baugesetze;  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 577/2, Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 41;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
4. Vollzug der Baugesetze;  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 587, Gemarkung Hohenaschau, Ludwig-Thomastraße 15;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
5. Vollzug der Baugesetze;  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Pölching" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1140, Gemarkung Niederaschau, Pölching 7;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
6. Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans "Außerkoy" nach § 30 Abs. 1 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 527/3, 527/8, 527/10, 527/11, 527/12, 527/13 und 527/15, Gemarkung Niederaschau, in Außerkoy als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO);  
hier: Beschluss zur weiteren Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
7. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Außentreppe inklusive Zugangsraum zum 1. OG und eine Dachverlängerung für einen Unterstand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 163, 164 und 173/2, Gemarkung Hohenaschau, Schlechtenberg 3
8. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von vier Dachgauben und Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 991/8, Gemarkung Umrathshausen, Höhenbergstraße 57
9. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau für eine Holzlege auf dem Grundstück Fl.-Nr. 725, Gemarkung Sachrang, Hainbach 11

10. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Freistellung im sogenannten Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 58 BayBO zum Neubau eines Wohngebäudes bestehend aus drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 81/27, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 14
11. Anfragen aus den Reihen der Ausschussmitglieder

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

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Frank eröffnet um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und stellt fest, dass zum heutigen Sitzungstermin gemäß Art. 46 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) i. V. m. § 25 der Geschäftsordnung (GeschO) unter Angabe der Tagesordnung geladen ist.

**Entschuldigt:**

Die Mehrheit der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ist anwesend und stimmberechtigt; der Bau- und Umweltausschuss ist beschlussfähig.

**Genehmigung einer Sitzungsniederschrift:**

Folgende Niederschrift ist in der Bayernbox zur Einsichtnahme für die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses hinterlegt und liegt während der heutigen Sitzung auf:

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.08.2020

Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt (Art. 54 Abs. 2 GO, § 27 Abs. 2 GeschO).

**Information zum Pachtansuchen Gedererstraße 13**

Die Angelegenheit ist den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses bereits aus der vorangegangenen Sitzung (Tagesordnungspunkt 4) bekannt. Am 07.09.2020 wurde der Verwaltung der als Anlage 1 beigefügte Brief zugestellt.

Es fand zwischenzeitlich eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit den Eigentümern der Gedererstraße 13 und den Bauwerbern der Gedererstraße 14 statt, an dem die Umsetzung der Rückgabe der erforderlichen Flächen an die Gemeinde besprochen wurde.

An einem weiteren Termin am 22.10.2020 stellten, im Rahmen einer Ortseinsicht, die Eigentümer der Gedererstraße 13 einen ausgearbeiteten Vorschlag zur künftigen Gestaltung der Zufahrt vor.

**Information zur Parkplatzsituation an der Kampenwandstraße 20**

Bei einer Überprüfung der Genehmigungsunterlagen des Bestandsgebäudes wurde festgestellt, dass bei der Genehmigung zum Umbau und Erweiterung vom 10.07.1987 (Bauplan-Nr. 6-2534-86-32) 7 KFZ-Stellplätze vorzusehen waren. Der jetzige Eigentümer wurde von der Verwaltung gebeten, diese zeichnerisch nachzuweisen. Der vom Eigentümer gezeichnete „Nachweis“ wurde den Mitgliedern des Ausschusses gezeigt.

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Dreifachgarage mit Unterkellerung - Hammerbach 6 - ehemaliges E-Werk (siehe Anlage 2)

Am 01.10.2020 ging in der Bauverwaltung ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer unterkellerten Garage für drei Fahrzeuge auf dem Grundstück Fl.-Nr. 474/1, Gemarkung Hohenaschau, Hammerbach 6, ein. Da vom Bauwerber beantragt wurde, von den Nachbarbeteiligungen bei Vorbescheidsantrag abzusehen (Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO), hält die Gemeinde eine umfassende Beurteilung derzeit nicht für möglich. Eine womögliche Beeinträchtigung des danebenliegenden, wasserbetriebenen Elektrizitätswerks ist nicht zu beurteilen.

Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:

Seit der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung wurden auf dem Verwaltungsweg behandelt:

- Antrag auf Baugenehmigung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Errichtung eines Carports mit Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 226/10, Gemarkung Nideraschau i.Chiemgau, Staffelsteinstraße 7
- Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage/Fahnenmast auf dem Grundstück Fl.-Nr. 121/0, Gemarkung Nideraschau i.Chiemgau, Kampenwandstraße 8
- Tekturantrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/0, 887/0, Gemarkung Umrathshausen, Grünwald 1

Hinweis aus den Reihen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung:

Bislang hat noch kein Kontakt mit dem zuständigen Wasserversorgungsverband Umrathshausen/Leitenberg stattgefunden. Die erforderliche Wasserversorgung ist damit noch ungeklärt.

- Isolierte Befreiung - Aufstellung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 137/1, Gemarkung Nideraschau i.Chiemgau, Grüner Weg 13 a
- Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einzelhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1044/2, Gemarkung Nideraschau i.Chiemgau, Gedererstraße 1
- Antrag auf Baugenehmigung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Neubau eines EFH auf dem Grundstück Fl.-Nr. 64/4, Gemarkung Nideraschau i.Chiemgau, Frühlingstraße 1 c

Aus den Reihen des Ausschusses wird der Wunsch geäußert, dass bei den Behandlungen auf dem Verwaltungsweg jeweils die Beurteilungsgrundlage nach BauGB mit angegeben und - wie in der Vergangenheit bereits gehandhabt - ein Lageplan beigefügt wird. Die Verwaltung sagt zu, dies zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme

Beschluss nicht erforderlich

Zur Information

Ja: - Nein: - Anwesend: - Pers. beteiligt: -

<b>Top 2</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplans "Zieglerfeld" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB für das Grundstück Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Nideraschau, Nähe Fellerer; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus den beiden letzten öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus den beiden Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Satzungsbeschluss</b>
--------------	--

### Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

1. Die Bauplanungsangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus dem damaligen Ankauf des Grundstückes im Jahre 2018 und aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.01.2019 bekannt. Dort wurde unter Tagesordnungspunkt 5 der Aufstellungsbeschluss für das 2.665 qm große, direkt im Osten an den Ortsteil „Fellerer“ angrenzende, Grundstück gefasst. Die sich im gemeindlichen Besitz befindliche Fläche soll nach Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens im Rahmen des durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.07.2019 neu beschlossenen „Ansiedlungsmodells“ an junge örtliche Familien mit Kindern kostengünstig vergeben werden. Es ist die Errichtung von zwei Doppelhaushälften und zwei Einfamilienhäusern samt Nebenanlagen geplant. Erschlossen werden soll das Grundstück durch eine (Privat-) Anliegerstraße, abzweigend von der öffentlichen Gemeindestraße zum Ortsteil Fellerer. In einer der nächsten Gemeinderatssitzungen soll dann der Beschluss zur Vergabe im Rahmen des sog. „Ansiedlungsmodells“ gefasst werden.
2. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde vom 21.03.2019 bis 23.04.2019 öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet bekannt gemacht.

In der Zeit vom 21.03.2019 bis 03.05.2019 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanentwurf „Zieglerfeld“ samt Begründung mit Datum vom 31.01.2019, erstellt durch die Huber-Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim, statt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auch auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken wurden dann in der Sitzung vom 19.09.2019 beschlussmäßig behandelt.

In dieser Sitzung wurde unter anderen auch eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 BauGB) mit dem geänderten bzw. aktualisierten Bebauungsplanentwurf samt Begründung mit Datum vom 19.09.2019 beschlossen.



3. In der Zeit vom 19.11.2019 bis 30.12.2019 fand dann die nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanentwurf „Zieglerfeld“ samt Begründung mit Datum vom 19.09.2019, erstellt durch die Huber-Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim, statt (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Die dort aus diesem Verfahrensschritt zu berücksichtigenden, vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind zusammen mit der weiteren, erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nun beschlussmäßig zu behandeln.

4. In der Sitzung vom 23.01.2020 stellte dann, der die Gemeinde beratende Architekt Herr Juraschek, dem Gremium eine geänderte Variante [Drehung des Hausfirstes parallel zum Hang (Nord-Süd), absetzen der Garagenbaukörper von den geplanten Wohnhäusern] vor.

Im Anschluss wurde beschlossen die vorgestellte Planung mit den dortigen Festsetzungsvorschlägen in den Bebauungsplan „Zieglerfeld“ zu übernehmen und die Planungsunterlagen nochmal erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmal zu beteiligen.

In der Zeit vom 26.05.2020 bis 07.07.2020 fand dann eine (zweite-) nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auch auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun beschlussmäßig zusammen mit der vorangegangenen Auslegung und Beteiligung zu behandeln.

### **Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:**

#### **1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Regierung von Oberbayern, -höhere Landesplanungsbehörde-, SG24.1, 80538 München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Bayern Netzwerk GmbH, 87059 Kolbermoor
- Landratsamt Rosenheim, SG 33, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim (1. Stellungnahme vom 02.04.2019)
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 84503 Altötting

- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80333 München

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim;**

**Schreiben vom 28.11.2019, Az: 4-4622-RO 2-21597/2019 (vgl. Anlage 1);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens vom 28.11.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den angeführten Punkten wie folgt Stellung:

Zu den Ausführungen „wild abfließendes Wasser“ darf auf die bereits behandelte Abwägung unter der Stellungnahme aus der Sitzung vom 19.09.2019, Tagesordnungspunkt 9, hier bei Nummer 1 Buchstabe f) verwiesen werden.

Dort wurde beschlossen die vom Wasserwirtschaftsamt gegebenen wasserrechtlichen Empfehlungen als „Hinweise“ aufzunehmen.

Die Aussagen unter den Punkt „6.4 Niederschlagswasser“ (Entwurfsdatum 19.09.2019 sowie 23.01.2020) werden, wie vorgeschlagen ersatzlos gestrichen. Der zweite Satz zur „Hanglage“ bei denen Gebäude in das Gelände einschneiden können, soll aber erhalten bleiben.

**b) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung – SG 31 -;**

**Schreiben vom 19.12.2019 (vgl. Anlage 2);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens vom 19.12.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den angeführten Punkten wie folgt Stellung:

Bei Buchstabe C „Festsetzungen durch Text“ wird unter Punkt 2.0 „Maß der baulichen Nutzung“ bei Punkt 2.1 der Begriff „Baugrenzen und“ gestrichen.

**c) staatliches Bauamt Rosenheim;**

**Schreiben vom 16.12.2019, Az: S23-4622-022/19 (vgl. Anlage 3);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens vom 16.12.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den angeführten Punkten wie folgt Stellung:

Zu den Ausführungen des staatlichen Bauamts Rosenheim darf auf die bereits behandelte Abwägung unter der Stellungnahme aus der Sitzung vom 19.09.2019, Tagesordnungspunkt 9, hier bei Nummer 1 Buchstabe e) verwiesen werden.

**d) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim;  
Schreiben vom 03.06.2020, Az: 4-4622-RO 2-10729/2020 (vgl. Anlage 4);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens vom 03.06.2020 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den angeführten Punkten wie folgt Stellung:

Zu den erneuten Ausführungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim darf auf die bereits behandelte heutige Abwägung unter der Stellungnahme Buchstabe a) verwiesen werden.

**e) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim;  
Schreiben vom 01.07.2020, Az: 4-4622-RO 2-12759/2020 (vgl. Anlage 5);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens vom 01.07.2020 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den angeführten Punkten wie folgt Stellung:

Zu den erneuten Ausführungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim darf auf die bereits behandelte Abwägung unter der Stellungnahme Buchstabe a) verwiesen werden.

Neu hinzu gekommen ist die fachliche Auseinandersetzung mit den Aussagen in der Begründung bei dem Punkt „Erschließung“ unter dem Absatz „Regenwasser“.

Die vom Wasserwirtschaftsamt gegebenen Hinweise, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers von Straßenflächen eine dem Stand der Technik entsprechende Vorreinigung, vorzugsweise über den bewachsenen Oberboden erfordert, werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise werden dem, die Erschließung planenden Ingenieurbüro zur weiteren Beachtung bei seinen Planungen, mitgeteilt.

**f) Landratsamt Rosenheim, - SG 33 und 31 -, Untere Naturschutzbehörde (UNB)  
und Bauleitplanung;  
Schreiben vom 09.07.2020, Az: 33-173-2-lx30734 und 05.08.2020, Az: - ohne –  
(vgl. Anlage 6 und 6a)**

Auf die Inhalte der oben angeführten Schreiben darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den angeführten Punkten wie folgt Stellung:

Die untere Naturschutzbehörde hält die jetzige Planung (Stand:23.01.2020) bei der Festlegung der Anzahl der mindestens zu planenden Bäume (9 Stück) für nicht mehr ausreichend. Sie beurteilt die Anzahl von 11 Stück welche in der ursprünglichen (Zwischen-) Planung (Stand: 19.09.2019) dargestellt waren, für gerade mal ausreichend.

Mit den Festsetzungen aus der ersten Auslegung (6 Stück) mit Stand vom 31.01.2019 bestand lt. Stellungnahme der UNB vom 02.04.2019 allerdings Einverständnis ohne irgendwelche zusätzlichen Forderungen. Es wurde damals ausdrücklich festgestellt „...besteht mit der Planung Einverständnis, da der Eingriff in das Landschaftsbild durch die geplante Grünordnung ausgeglichen wird.“

Es besteht nach Ansicht der Gemeinde keine ausreichende Rechtsgrundlage für die letzte Forderung der UNB nach Neupflanzung von 12 Bäumen. Hier handelt es sich jeweils um Ermessungsentscheidungen. Die Gemeinde wird bei der Anlegung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mindestens die im Plan dargestellten Bäume pflanzen und versuchen, sollte dies Landschaftseingrünungstechnisch unter vernünftigen Erwägungen möglich sein, noch weitere Bäume zu pflanzen.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Unter den Ausschussmitgliedern wird die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nochmals diskutiert.

### **Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Aschau i.Chiemgau schließt sich den vorangegangenen Stellungnahmen und Ausführungen der Verwaltung vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen.

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Aschau i.Chiemgau beschließt den Bebauungsplan „Zieglerfeld“ für das Grundstück Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Niederaschau, Nähe Fellerer, gemäß dem Planentwurf und der Begründung der Huber-Planungs-GmbH, Hubertusweg 7 aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 08.10.2020 als Satzung.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 0

<b>Top 3</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 577/2, Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 41; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Die Bebauungsplanangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses bereits aus der Sitzung vom 28.05.2020, TOP 8, bekannt. Dort wurde der Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Änderung wurde vom 09.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich durch Aushang an der Amtstafel der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet bekannt gemacht.

In der Zeit vom 10.08.2020 bis 22.09.2020 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanänderungsentwurf samt Begründung mit Datum vom 25.05.2020, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim statt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auch auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln.

### **Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:**

#### **1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

##### Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Bayern Netzwerk GmbH, 87059 Kolbermoor
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, 80076 München

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB);  
E-Mail-Schreiben vom 13.08.2020, Az: 33-173-2-IX 34270, (vgl. Anlage 1);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die allgemeinen, bereits bekannten, Hinweise unter 2.4 der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und den Bauwerber entsprechend weitergegeben.

Eine empfohlene Verschiebung des geplanten Baukörpers zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bereich der geplanten Baufläche ist aus städtebaulichen Gründen (Nachverdichtung in einem Innenbereichsgrundstück, Grundstückszuschnitt, Einhaltung von Abstandsflächen etc.) leider nicht möglich und würde zudem zu einer „Übergewichtung“ der Belange des Naturschutzes in dieser „Innenbereichslage“ führen.

**b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA);  
Stellungnahme vom 09.09.2020, Az:4-4622-RO2-17688/2020, (vgl. Anlage 2);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die allgemeine Information zur wasserdichten Errichtung eines Kellers werden an den Bauherrn weitergegeben.

Die Forderung nach einer Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wurde bereits mit der Angabe der Bezugshöhe (613,2 m/NN) ausreichend Rechnung getragen.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:

Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit dem gemeindlichen Wasserwerk Kontakt aufzunehmen.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

**Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss schließt sich der vorangegangenen Stellungnahmen und den Ausführungen der Verwaltung vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen.

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Aschau Nord-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 557/2 der Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 41, gemäß dem Planentwurf und der Begründung der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 08.10.2020 als **S a t z u n g** .

Einstimmig beschlossen

Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 0

<b>Top 4</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 587, Gemarkung Hohenaschau, Ludwig-Thomastraße 15; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Die Bebauungsplanangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses bereits aus der Sitzung vom 16.07.2020, TOP 3, bekannt. Dort wurde der Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Änderung wurde vom 21.07.2020 bis 24.08.2020 öffentlich durch Aushang an der Amtstafel der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet bekannt gemacht.

In der Zeit vom 10.08.2020 bis 22.09.2020 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanänderungsentwurf samt Begründung mit Datum vom 16.07.2020, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim statt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auch auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln.

### **Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:**

#### **1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

##### **Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:**

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, 80076 München
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB), 83022 Rosenheim



Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG Bauleitplanung;  
E-Mail-Schreiben vom 07.09.2020, Az: - ohne -, (vgl. Anlage 1);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Der Hinweis zu Buchstabe „A 2.2“ wird zur Kenntnis genommen. Dieser wird entsprechend mit folgendem Text geändert: Terrassen am Hauptgebäude rechnen zur Grundfläche des Hauptgebäudes. Eine weitere Überschreitung im geringfügigen Ausmaß um bis 50% der Grundfläche (70qm) für nicht überdachte Terrassen an Hauptgebäuden wird zugelassen (§ 19 Abs. 4 S. 2, 2.HS BauNVO)

**b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA);  
Stellungnahme vom 15.09.2020, Az:4-4622-RO2-18077/2020, (vgl. Anlage 2);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die allgemeine Information zur wasserdichten Errichtung eines Kellers werden an den Bauherrn weitergegeben, da es sich hier nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, sondern um die Zulassung eines Einzelbauvorhabens innerhalb eines Bebauungsplans, handelt.

Die Forderung nach einer Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wurde bereits mit der Angabe der Bezugshöhe (610,70 m/NN) ausreichend Rechnung getragen.

Nach Wissensstand der Gemeinde ist keine Errichtung eines Kellers vorgesehen.

**c) Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht;  
E-Mail-Schreiben vom 24.08.2020, Az:34, (vgl. Anlage 3);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Dem Bauwerber wird mitgeteilt, dass wegen der Nähe zur Prien (60m – Bereich) das geplante Bauvorhaben der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayrischen Wassergesetzes unterliegt und dafür eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Abt. Wasserrecht zu beantragen ist.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:

Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit dem gemeindlichen Wasserwerk Kontakt aufzunehmen.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

**Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss schließt sich der vorangegangenen Stellungnahmen und den Ausführungen der Verwaltung vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen.

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 587 der Gemarkung Hohenaschau, Ludwig-Thoma-Straße 15, gemäß dem Planentwurf und der Begründung der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 08.10.2020 als **S a t z u n g** .

Einstimmig beschlossen

Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 0

<b>Top 5</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Pölching" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1140, Gemarkung Niedera-schau, Pölching 7; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Die Bebauungsplanangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses bereits aus der Sitzung vom 28.05.2020, TOP 9, bekannt. Dort wurde der Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Änderung wurde vom 09.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich durch Aus-hang an der Amtstafel der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet bekannt gemacht.

In der Zeit vom 10.08.2020 bis 22.09.2020 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanänderungsentwurf samt Begründung mit Da-tum vom 28.05.2020, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim statt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auch auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun abzuwägen und beschlussmäßig zu behandeln.

### **Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:**

#### **1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

##### **Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:**

- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB), 83022 Rosenheim
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, 80076 München
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 83022 Rosenheim

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG Bauleitplanung;  
E-Mail-Schreiben vom 10.09.2020, Az: - ohne -, (vgl. Anlage 1);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Nach Auffassung der Gemeinde wird bei baulichen Erweiterungen im bestehenden Bebauungsplangebiet immer zuerst aufgrund von persönlichen Motivationen der betroffenen Eigentümer eine Änderung angestoßen.

Die Gemeinde prüft dann in Behandlung des Antrags ob dieser mit den öffentlich-rechtlichen Vorgaben übereinstimmt. Erst nach dieser „kommunalpolitischen“ Überprüfung und bei Vorliegen bzw. Bestätigung von überwiegenden städtebaulichen Gründen, kommt es zu einem entsprechenden Änderungsbeschluss. Auf eine Aufstellung, Ergänzung, Außerkraftsetzung und Änderung eines Bebauungsplans besteht ja von privater dritter Seite grundsätzlich kein Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 8 BauGB).

Die Gemeinde bleibt bei ihrer grundsätzlichen Planungsabsicht, um den hier bestehenden Betrieb eine angemessene Erweiterung innerhalb des bisher gültigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pölching“ zu ermöglichen.

Es wird jedoch festgesetzt, dass auf der überbaubaren Erweiterungsfläche nur eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

Eine „angemessene“ gewerbliche Erweiterung, sogar bis zu 50% (!), ist unter bestimmten Voraussetzungen sogar im Außenbereich nach § 35 BauGB möglich (vgl. Schreiben des Landratsamts Rosenheim vom 08.11.2016 – Anlage 1a).

Der Passus über die Zulässigkeit von Terrassen wird ersatzlos gestrichen.

Es wird eine Oberkante Rohfußboden in Normal Null (NN) festgesetzt, welche auch die möglichen Belange von wildabfließenden Oberflächenwasser berücksichtigt.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Nach Auffassung einiger Mitglieder aus den Reihen des Ausschusses ragt die beantragte Erweiterung nach Norden zu sehr in den Außenbereich und führt damit zu einer optischen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds. Die Mehrheit der Mitglieder konnte dieser Auffassung nicht folgen und spricht sich für die Zulassung des Vorhabens aus.

**Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss schließt sich der vorangegangenen Stellungnahmen und den Ausführungen der Verwaltung vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen.

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Pölching“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1140 der Gemarkung Niederaschau, Pölching 7, gemäß dem Planentwurf und der Begründung der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 08.10.2020 als **S a t z u n g** .

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 7    Nein: 2    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 0

<b>Top 6</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans "Außerkoy" nach § 30 Abs. 1 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 527/3, 527/8, 527/10, 527/11, 527/12, 527/13 und 527/15, Gemarkung Niederaschau, in Außerkoy als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO); hier: Beschluss zur weiteren Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>
--------------	---

### Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2018, Tagesordnungspunkt 7, darf Bezug genommen werden. Darin beschloss der Gemeinderat die qualifizierte Aufstellung des Bebauungsplans „Außerkoy“ nach § 30 BauGB zur Schaffung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 13.12.2018 Tagesordnungspunkt 6, wurde dann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Vom 10.01.2019 bis 20.02.2019 wurde das weitere Verfahren mit der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 11.04.2019, Tagesordnungspunkt 4 wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlussmäßig behandelt sowie der Beschluss zur weiteren Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst. Mit dem dazu gefertigten Entwurf der Huber Planungs-GmbH mit Datum vom 11.04.2019 samt Begründung sollte dann in das weitere Verfahren gegangen werden.

Mit Schreiben vom 02.09.2019 beantragte die Gemeinde eine Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Rosenheim. Die direkt am künftigen Gewerbegebiet vorbeiführenden Kreisstraße RO 14 sollte auf eine zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h begrenzt werden, da die notwendige (neue) 2. Zufahrt (- nachdem diese über die Siedlung Außerkoy aus rechtlichen Gründen nicht möglich war -) über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg südlich vor dem Gewerbebetrieb Dörfel angelegt werden müsste (vgl. Anlage 1).

Die Straßenverkehrsbehörde äußerte sich lange Zeit zu dem Antrag nicht. Erst auf nochmalige direkte schriftliche Nachfrage zum aktuellen Sachstand teilte diese der Gemeinde mit, dass anlässlich eines vor Ort Termins am 19.12.2019 der Antrag mit dem damaligen amtierenden Bürgermeister besprochen wurde. Dabei berichtete dieser, dass wegen Unstimmigkeiten der Anlieger ein Gewerbegebiet an dieser Stelle von der Gemeinde derzeit nicht weiterverfolgt wird. Der Antrag auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung werde daher von der Gemeinde zurückgezogen. Dieser Sachverhalt wurde der Verwaltung erst mit Schreiben vom 28.04.2020 mitgeteilt.

Der Verfahrensstand wurde dem neuen Gemeinderat in seiner nicht öffentlichen Sitzung vom 26.05.2020 unter Tagesordnungspunkt 7 dann näher erläuternd mitgeteilt.

Bei einem weiteren Ortstermin am 02.07.2020 mit allen Beteiligten (Polizei, Straßenverkehrsbehörde, kreiseigener Tiefbau, Gemeinde Bernau a.Ch.) lehnten diese eine neue, weitere (zweite-) Zufahrt durch Ausbau der bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrt, mit der Begründung ab, dass es bereits zwei Zufahrten zum einen zum Betrieb Reiter (Fl.-Nr. 527/10, Gemarkung Niederaschau) und zum anderen weiter nördlich über die direkt an das Gewerbegebiet anschließende Zufahrt über einer landwirtschaftlichen Straße (Fl.-Nr. 950/2, Gemarkung Bernau a.Ch.) welche sich bereits auf Bernauer Gemeindegebiet befindet, gibt.

Nachdem von Seiten des Eigentümers der südlichen Teilfläche aus der Fl.-Nr. 527, Gemarkung Niederaschau, derzeit kein gestiegenes Interesse an einer Ausweitung als Gewerbefläche besteht, anderweitig aber ein gewisse „Nachfragedruck“ nach einer möglichst nun raschen Verwirklichung der übrigen gewerblichen Flächen, besteht ist nun geplant, unter Wegfall dieser Teilfläche (Fl.-Nr. 527/T, Gemarkung Niederaschau) das Bebauungsplanaufstellungsverfahren möglichst schnell zu einem positiven Ende zu führen.

Der jetzige Planentwurf samt Begründung mit Datum vom 04.09.2020 sieht diese Flächenreduzierung nun vor. Aufgrund der Bedenken der Gemeinde Bernau a.Ch. hinsichtlich der möglichen Höhenentwicklung der neuen gewerblichen Gebäude wurden die bisher zulässigen Höhen (Wandhöhe 10m, Firsthöhe 12m) auf 8 bzw. 10,5 m zurückgenommen (vgl. Anlage 2). Dies wurde der Gemeinde Bernau a.Ch. auch kommuniziert. Die Gemeinde Bernau a.Ch. möchte in einem weiteren Verfahrensschritt, nach Satzungsbeschluss des jetzigen Bebauungsplans, womöglich die an das Gebiet direkt angrenzende Fl.-Nr. 951 der Gemarkung Bernau a.Ch. im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit hinein nehmen.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

### **Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt das weitere Verfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem geänderten Bebauungsplanentwurf samt Begründung vom 04.09.2020, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 1

<b>Top 7</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Außentreppe inklusive Zugangsraum zum 1. OG und eine Dachverlängerung für einen Unterstand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 163, 164 und 173/2, Gemarkung Hohenaschau, Schlechtenberg 3</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung einer nordseitigen Außentreppe mit Zugangsraum zum 1. OG sowie eine Dachverlängerung des landwirtschaftlichen Tennenteils zur Schaffung eines Unterstands.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird, vorbehaltlich der Zustimmung des Amts für Landwirtschaft, nach § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiertes Vorhaben beurteilt.

Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Der Stellplatznachweis ändert sich nicht.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 0



**Top 8 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von vier Dachgauben und  
Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 991/8, Gemar-  
kung Umrathshausen, Höhenbergstraße 57**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung von Dachgauben auf seinem Anwesen. Nach einem Beratungsgespräch in der Bauverwaltung wurde die Absicht des Antragstellers von einer durchgehenden Dachgaube je Dachhälfte über die annähernd gesamte Hauslänge aufgegeben und nun auf zwei Gauben je Dachhälfte aufgeteilt.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Innenbereich und wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Die dort genannten Einfügekriterien sind ebenso eingehalten, wie die gemeindlichen „Richtlinien und Gestaltungsvorgaben für die Verwaltung zur Behandlung von künftigen Bauanträgen hinsichtlich der Beurteilung von Querriegeln und Dachaufbauten im Gemeindegebiet Aschau i. Chiemgau“.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Die Stellplatzanzahl ändert sich nicht.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Einige Ausschussmitglieder äußern sich kritisch über die Gestaltung des Vorhabens und zeigen sich mit der Planung nicht einverstanden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 9 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau für eine Holzlege auf dem  
Grundstück Fl.-Nr. 725, Gemarkung Sachrang, Hainbach 11**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller, ein eingetragener Förderverein, plant einen Ersatzbau in den Abmessungen 6,00 m x 9,36 m für die überdachte Holzlege. Durch die beantragte Position in Hanglage ergibt sich ein zweigeschoßiger Baukörper, welcher jeweils von beiden Ebenen befahren werden kann. Er soll für Futter und Einstreu in der oberen Etage genutzt werden und zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten in der unteren.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 2 BauGB als „sonstiges Vorhaben“ beurteilt. Das pädagogische Heranführen der Kinder durch den Antragsteller an die jahreszeitlichen Abläufe der Natur, werden durch das Betreiben einer landwirtschaftlichen, hofähnlich bewirtschafteten Stelle entsprechend gefördert und sind daher im Außenbereich gesollt.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Stellplatznachweis ändert sich nicht.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Mitglieder des Ausschusses regen an, das von weitem einsehbare Untergeschoß mit Tore zu verschließen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Hinweis: Der untere Gebäudeteil soll mit Toren (oder vergleichbar) verschlossen werden.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 10 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Freistellung im sogenannten Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 58 BayBO zum Neubau eines Wohngebäudes bestehend aus drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 81/27, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 14**

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Die grundsätzliche Bauangelegenheit ist dem gemeindlichen Bau- und Umweltausschuss aus dem Verfahren zur Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I, Teilfläche III" nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nrn. 81/27 und 81/28, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 14, bereits bekannt.

Nun ist geplant, innerhalb des vorgegebenen Baufensters ein Wohngebäude mit 3 Reihenhäusern mit den Grundmaßen 18,03 m x 14,49 m bei einer seitlichen Wandhöhe von 6,20 m ab OK FFB (= 601,75 m) zu errichten, welche jetzt den Höhenvorgaben aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Aschau Nord I, Teilfläche III“ entsprechen. Der damals beantragten Wandhöhe von 6,50 m wurde ja in der Sitzung des gemeindlichen Bau- und Umweltausschuss vom 28.05.2020 nicht zugestimmt. Zusätzlich wird der Neubau eines Garagengebäudes in den Abmessungen von 9,04 m x 6,00 m errichtet.

Nach Angabe der Bauantragssteller bzw. dessen vertretenden Architekten entsprechen die eingereichten Planungen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aschau Nord I“ und wird somit als Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Es kann im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 2 BayBO behandelt werden.

### **Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:**

Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit dem gemeindlichen Wasserwerk Kontakt aufzunehmen.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus den Reihen des Ausschusses wird die Übereinstimmung der beantragten Gebäudelänge mit der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans kritisch hinterfragt.

**Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss erklärt im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO sein gemeindliches Einvernehmen nach Art. 36 BauGB und stellt fest, dass für das beantragte Vorhaben kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden sollte, der Antrag vielmehr im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wird.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 0

<b>Top 11    Anfragen aus den Reihen der Ausschussmitglieder</b>
--

**Sachverhalt:**

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder werden folgende Wortmeldungen vorgetragen:

1. Ein Ausschussmitglied erkundigt sich nach der Bewerberanzahl für das Ansiedlungsmodell „Zieglerfeld“.
2. Ein Ausschussmitglied plädiert auf einen vier- bis sechswöchigen Turnus für die zukünftigen Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses. Bürgermeister Frank regt an, dies im Gemeinderat zur Diskussion zu stellen. Die Verwaltung kann neben dem erheblichen Mehraufwand für zusätzliche Sitzungen, die Erforderlichkeit - ohne Vorlage eines sachlich fundierten Grundes - dafür nicht erkennen.

Kenntnisnahme

Beschluss nicht erforderlich

Zur Information

Ja: -    Nein: -    Anwesend: -    Pers. beteiligt: -

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 08.10.2020

Aschau i.Chiemgau, 15.10.20

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer