

# Gemeinde Aschau i. Chiemgau



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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 11.02.2021  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:00 Uhr  
**Ort, Raum:** im Sitzungssaal des Rathauses

### Anwesend:

#### Vorsitzender:

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

#### Stellvertretender Vorsitzender:

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

#### 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		

### Abwesend:

## **Tagesordnung:**

1. Allgemeines
2. 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: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;
3. Vollzug der Baugesetze;  
Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 563 und 563/3 Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 15, zum Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder 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;  
Erlass einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1317, 1317/2, 1317/4 und 1317/6 der Gemarkung Niederaschau im Bereich des Ortsteils Fellerer;  
hier: nochmalige Darstellung der Aufstellungsvoraussetzungen;
5. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Berg" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/1, Gemarkung Sachrang, Berg 13;  
hier: Änderungsbeschluss;
6. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 908/1, Gemarkung Umrathshausen, Höhenberg
7. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 991, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 17
8. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung der bestehenden Garage zu einem Apartment auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1041/1, Gemarkung Niederaschau, Gedererstraße 15
9. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten und Erweiterung der bestehenden Garage zu einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 591/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 29
10. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss und Neuerrichtung des Dachgeschosses, Änderung der Giebelrichtung und Sanierung des Bestands im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 796/2 und 783/1, Gemarkung Sachrang, Hainbach 59

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 11.02.2021

11. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines erdgeschossigen Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 473/2, Gemarkung Hohenaschau, Hammerbach 2 b
12. Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses

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

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

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.

Die Mehrheit der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ist anwesend und stimmberechtigt. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit 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 10.12.2020

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 zur Tektur eines Einfamilienhauses mit Carport – Am Schwaigerfeld 7**

Auf das, als Anlage 1 angehängte, Anschreiben des Landratsamts Rosenheim vom 08.12.2020, eingegangen am 11.12.2020, darf Bezug genommen werden.

Das Landratsamt Rosenheim stellte fest, dass das neu errichtete Einfamilienhaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 290/19, Gemarkung Hohenaschau, Am Schwaigerfeld 7, die erforderlichen Abstandsflächen einhält.

Bezüglich dem Wasserhaushaltsgesetz werden ebenso keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt.

Die Angelegenheit hat sich aus gemeindlicher Sicht damit erledigt.

**Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:**

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

- Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstellung einer mobilen Heizzentrale als Notfallaggregat bei Ausfall der bestehenden Heizzentrale auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 95, Gemarkung Hohenaschau, Kampenwandstraße 81 (Anlage 2) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren für den Abbruch der vorhandenen Garagen im Erdgeschoss sowie Aufstockung mit einer Wohnung auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 587, Gemarkung Hohenaschau, Ludwig-Thoma-Straße 15 (Anlage 3) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB

- Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage mit Carport zum bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 558, Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 60 (Anlage 4) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB

- Antrag auf Baugenehmigung zum Änderungsantrag (erste Tektur) auf „Anheben des Dachstuhles und Errichten einer Dachgaube sowie Ausbau des Dachgeschosses“ zu der bereits vom Landratsamt Rosenheim erteilten Baugenehmigung vom 27.11.2020 zum „Ausbau des bestehenden Dachgeschosses mit zwei Schleppgauben im bestehenden Einfamilienhaus“ auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 572/2, Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 2 (Anlage 5) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 31 Abs. 2 BauGB

- Antrag auf Baugenehmigung zur Verlängerung des bestehenden Schuppens um bzw. mit einem Carport auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 417, Gemarkung Sachrang, Huben 3 (Anlage 6) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB

#### Änderungen der BayBO zum 01.02.2021:

- Genehmigungsfiktion Bauantrag gilt nach 3 Monaten als genehmigt, wenn Behörde nichts Anderes mitteilt.

- Abstandsflächenrecht wird verkürzt auf 0,4 H bzw. auf 0,2 H bei Gewerbegebieten.

- Holz ist als Baustoff bei allen Gebäudeklassen zulässig.

- Ein Dachgeschossausbau ist künftig genehmigungsfrei.

#### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

#### **Beschluss:**

Kein Beschluss erforderlich

Zur Information

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

<b>Top 2</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans "Außerkoj" 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 Außerkoj als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO); hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;</b>
--------------	---

### Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

1. 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 „Außerkoj“ nach § 30 BauGB zur Schaffung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses 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 ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.04.2019, Tagesordnungspunkt 4, wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen 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.

Es kam allerdings nicht dazu, da der Antrag der Gemeinde vom 02.09.2019 auf Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Rosenheim im Sommer 2020, nach einer längeren Verzögerung, welche die Gemeinde zu vertreten hatte, abgelehnt wurde. Mit dieser Geschwindigkeitsbegrenzung wollte die Gemeinde eine weitere (zweite) Zufahrt für die, ursprünglich auch im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans liegende, Teilfläche von ca. 6500 qm aus dem Grundstück, Fl.-Nr. 527, Gemarkung Niederaschau, erschließen.

Der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verfahrensstand wurde zu Beginn der neuen Legislaturperiode dem neuen Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.05.2020, näher erläuternd, mitgeteilt.

Bei dem Ortstermin am 02.07.2020 mit allen Beteiligten (Polizei, Straßenverkehrsbehörde, kreiseigener Tiefbau, Gemeinde Bernau a.Chiemsee) lehnte die Straßenverkehrsbehörde 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 Nideraschau) und zum anderen weiter nördlich, über die direkt an das Gewerbegebiet anschließende Zufahrt, über die gemeindliche Straße (Fl.-Nr. 951 der Gemarkung Bernau a.Chiemsee) welche sich bereits auf Bernauer Gemeindegebiet befindet, gibt.

Daraufhin wurde die südliche Teilfläche aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Der, im Anschluss daran, geänderte Planentwurf samt Begründung mit Datum vom 04.09.2020 sah dann diese Flächenreduzierung vor. Aufgrund der Bedenken und Anregungen der Gemeinde Bernau a. Chiemsee, aus der ersten, frühzeitigen Beteiligung, hinsichtlich der Höhenentwicklung der neuen gewerblichen Gebäude, wurden die bisher zulässigen Höhen (Wandhöhe 10 m, Firsthöhe 12 m) auf 8 bzw. 10,5 m entsprechend reduziert, Dies wurde der Gemeinde Bernau a. Chiemsee auch kommuniziert um mit der Nachbargemeinde einen gewissen „Grund-Konsens“ zu finden. Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee äußerte die Absicht, in einem weiteren Verfahrensschritt (Erweiterung des Bebauungsplangebietes), womöglich die an das Baugebiet direkt angrenzende Fl.-Nr. 951 der Gemarkung Bernau a. Chiemsee, im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit, in den hier gegenständlichen Bebauungsplan mit hineinzunehmen, damit das neue, gesamte Gewerbegebiet künftig gemeinsam genutzt werden könnte. Diesem Ansinnen steht die Gemeinde Aschau i.Ch. weiter positiv gegenüber.

So beschloss dann der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 08.10.2020 unter Tagesordnungspunkt 6, das weitere Verfahren, mit dem aktualisierten Planentwurf samt Begründung vom 04.09.2020, nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 12.10.2020 bis 24.11.2020 wurde dann die erneute öffentliche Auslegung durch Anschlag an den Amtstafeln und Einstellung der Auslegungsunterlagen und Bekanntmachung auf der gemeindlichen Homepage durchgeführt. Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die in diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun gerecht abzuwägen und beschlussmäßig zu Behandeln.

## **2. Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken:**

### **1. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:**

Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von einem Bürger vorgebracht.

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

#### **1 a) privater Einwendungsführer (Einwendungsführer A)**

Schreiben vom 23.11.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 24.11.2020 (vgl Anlage 1);  
Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 23.11.2020 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück, Fl.-Nr. 527, Gemarkung Niederaschau, ist nicht mehr Gegenstand der jetzigen Planung. Die kleine, grün gekennzeichnete, Fläche des Sichtdreiecks soll als Bestandteil des Sichtdreiecks in den zeichnerischen Darstellungen des Planteils erhalten bleiben. Dies ändert nichts an der sowieso geltenden Verpflichtung, dass Sichtdreiecke von sichtbehindernden Einrichtungen gänzlich freizuhalten sind. Dies hat keinen Einfluss auf das landwirtschaftliche Grundstück des Einwendungsführers A, da hier keine Bebauung geplant ist. Die Sichtflächen der bestehenden, zulässigerweise errichteten, Ausfahrt hätten auch ohne Bebauungsplanung freigehalten werden müssen, um gefährliche Verkehrssituationen zu vermeiden. Bei der, mit der Fl.-Nr. 547/5 bezeichneten Fläche, handelt es sich um die Kreisstraße (RO14) mit Geh- und Radweg sowie dem Sichtdreieck und ist deshalb im Plan zu belassen. Damit wird nur der bereits vorhandene Bestand dargestellt.

Die landwirtschaftliche Fläche, Fl.-Nr. 553, Gemarkung Niederaschau, liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Umrandung (gestrichelte dicke Linie) des Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereichs (durchgehende dünne Linie).

Es handelt sich hier um Teile eines ausgewiesenen Wasservorranggebiets und nicht etwa um ein Wasserschutzgebiet. Das Wasservorranggebiet wird aber durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung erfolgte in enger Abstimmung mit der jeweils zuständigen Fachbehörde. Es handelt sich hier um keine anderen, raumbedeutsamen, Planungen und Maßnahmen. Die Fläche, Fl.-Nr. 527, Gemarkung Niederaschau, hangaufwärts, liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch die Planung werden diese Quellen in keiner Weise beeinflusst. Die Ableitung dieses Wassers kann, soweit erforderlich, weiterhin problemlos sichergestellt werden.

Eine Beeinträchtigung oder gar Verletzung von nachbarrechtlichen Interessen sind nach Auffassung der Gemeinde weder zu befürchten, bzw. liegen bei Beurteilung des Einwendungssachverhalts nicht vor, noch sind diese erkennbar.

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

**keine Anregungen und/oder Bedenken erhoben:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), 83022 Rosenheim
- Bayernwerke Netz GmbH, 83059 Kolbermoor
- Industrie- und Handelskammern für München und Oberbayern, 80333 München
- Landratsamt Rosenheim, SG 33, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Vodafone GmbH, Kabel Deutschland GmbH, 85774 Unterföhring
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung, 80539 München
- Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München



**Nachfolgende Anregungen und/oder Bedenken wurden im Rahmen der Beteiligung vorgebracht:**

**2 a) Landratsamt Rosenheim, SG 31, Bauleitplanung,**

E-Mail-Schreiben vom 30.10.2020, AZ: – ohne - (vgl. Anlage 2);

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 30.10.2020 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen angesprochenen Punkten wie folgt Stellung:

2aa) zur Festgesetzten Höhenlage:

Die Festsetzung zu den Wandhöhen ist nach Ansicht der Gemeinde eindeutig und jederzeit auch nachträglich nachvollziehbar. Für Neubauten ist der Höhenbezug eindeutig geregelt. Bei Bestandsbauten ist geregelt, dass die NN-Höhen vor Veränderungen festzustellen sind. Im Übrigen können sie auch durch die jeweiligen Baugenehmigungen nachvollzogen werden. Im Bestand ist es praktisch kaum möglich, NN-Höhen ab OK Rohbetondecke auf Privatgrund nachzumessen und dann festzusetzen.

2ab) zur Rechtsgrundlage Auffüllmaterial:

Dies ist eine Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2ac) zur Eingrünung:

Der Ortsrand im Südosten ist kaum einsehbar. Zudem ist hier langfristig eine Erweiterung des Gewerbegebiets durch die Gemeinde Bernau a. Ch. geplant und sinnvoll. Auch im Westen ist eine Baugebietserweiterung nicht ausgeschlossen. Im Übrigen ist auch dieser Ortsrand kaum einsehbar. Eine intensive Ortsrandeingrünung wäre somit sinnlos und ist in diesem Bereich deshalb nicht aufgezeigt.

2ad) zur Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung:

Im Bebauungsplan sind bereits umfangreiche Hinweise zur Oberflächenentwässerung enthalten. Sie sollen jedoch, wie vorgeschlagen, - vgl. folgende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts – ergänzt werden.

**2 b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,**

Stellungnahme vom 27.10.2020, AZ: 4-4622-RO 2-21299/2020, (vgl. Anlage 3);

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 27.10.2020 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen angesprochenen Punkten wie folgt Stellung:

Es werden die folgenden Vorschläge in die Hinweise noch aufgenommen:

Für den vorliegenden Planungsbereich bestehen bei Starkregenereignissen und den daraus resultierenden Sturzfluten aufgrund der Topographie Überflutungsrisiken. Sturzfluten können die geplante Bebauung schädigen oder bei Geländeüber-

änderungen durch Auffüllungen, Abgrabungen und Aufkantungen neue Wasserwegsamkeiten und Betroffenheiten angrenzender Bebauung erzeugen. Dies ist bei den entsprechenden Objektplanungen zu berücksichtigen.

Die Begründung wird bzgl. Topographie des Planungsgebietes, angrenzender Fremdeinzugsgebiete und Wasserwegsamkeiten bei Starkregen ergänzt.

Es wird redaktionell in die Hinweise mitaufgenommen, dass Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

### **2 c) Gemeinde Bernau am Chiemsee,**

Stellungnahme und Anschreiben vom 29.12.2020, eingegangen am 11.01.2021, AZ: 30, (vgl. Anlage 4);

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 29.12.2020 darf Bezug genommen werden.

#### Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Für die Gemeinde Aschau i.Ch. nicht nachvollziehbar, werden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus dem Beschlussbuchauszug aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats Bernau a. Chiemsee vom 16.12.2020 zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Aschau i.Ch. hatte die bisher vorgebrachten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der zulässigen Höhenfestsetzungen in der Vergangenheit nochmal überarbeitet und war somit den Empfehlungen der Gemeinde Bernau vollinhaltlich gefolgt. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich des künftigen Gewerbegebiets um eine bisher unbebaute Fläche um ca. 6500 qm nochmal deutlich verkleinert. Auch hier wurde den Bedenken der Gemeinde Bernau abgeholfen, welche eine Ausweisung über den tatsächlich vorhandenen Bedarf zugunsten auswärtiger Gewerbetreibender befürchtete.

Die neuen, im jetzt vorliegenden Beschluss, pauschal vorgetragenen Einwendungen zur geplanten Erschließung über den Gemeindebereich der Gemeinde Bernau a. Chiemsee wird so von der Gemeinde Aschau i.Ch. nicht gesehen und auch nicht beurteilt. Die pauschal erhobenen Einwendungen sind auch nicht nachvollziehbar begründet worden.

Die Gemeinde Aschau hat mit der Aufstellung eines Bebauungsplans auf ihrem Gemeindegebiet ihre gemeindliche Planungshoheit ausschließlich auf ihr Gebiet beschränkt. Daher wird die Planungshoheit der Gemeinde Bernau a. Chiemsee nicht berührt.

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss verkennt nicht, dass durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf ihrem Gemeindegebiet eine zweite Möglichkeit zu einer (weiteren) Zufahrt machbar wird. Diese ist allerdings als untergeordnet zu betrachten und planerisch deshalb auch hinnehmbar. Allerdings besteht diese faktisch auch ohne Aufstellung eines formalen Bebauungsplans weiter.

Ein auf Aschauer Gebiet in diesem Bereich liegender, bereits bestehender Gewerbebetrieb, wird bereits seit Jahrzehnten durch Inanspruchnahme von ca. 50 m der Bernauer Gemeindestraße, ohne irgendwelche Einwendungen, durch die Gemeinde Bernau, erschlossen. Dieser aus dem Gemeindegebiet Bernau stammender Gewerbetreibender wurde im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit damals von der Gemeinde Aschau auflagenlos aufgenommen. Jetzt würde diese Straße auf eine Länge von ca. 160 m unter Umständen durch einen (eingeschränkten) Abfahrtsverkehr aus dem Gewerbegebiet Außerkoj befahren werden.

Die geäußerten Bedenken der möglicherweise auf die Gemeinde Bernau zukommenden Kosten, wenn die Straße für einen Gewerbefahrverkehr ertüchtigt werden müsste, wird von Seiten der Gemeinde Aschau nicht geteilt. Ihrer Meinung nach kommt es nur zu einem, gegenüber der Hauptzufahrt, untergeordneten Verkehr, da aufgrund der nochmals reduzierten Größe sich nur eine sehr beschränkte neue Anzahl an Gewerbetreibenden dort überhaupt ansiedeln können. Auch ist eine Beteiligung der Gemeinde Aschau an den dann womöglich entstehenden Straßenverbesserungskosten nicht ausgeschlossen und müsste nur zwischen den beiden Gemeinden entsprechend verhandelt werden. Die Gemeinde Aschau i.Ch. steht dem Ergebnis einer möglichen Straßensanierung offen gegenüber.

Auch ist die Gemeinde Aschau i.Ch., unter dem Aspekt einer Mitaufnahme eines Teilgebiets aus dem Bernauer Gemeindebereich in den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebiets Außerkoj im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit, über die ablehnende Haltung der Gemeinde Bernau a. Chiemsee, verwundert. Benötigt sie doch gerade auch diese Fläche als Zufahrtsstraße auf Bernauer Gemeindegebiet.

Nach Abwägung allem Für- und Wieder, kann die Gemeinde Aschau i.Ch. keinen nicht hinnehmbaren Eingriff mit ihrer ausschließlich auf dem eigenen Gebiet durchgeführten Planung erkennen und weist deshalb die für sie unbegründeten Bedenken der Gemeinde Bernau a. Chiemsee zurück. Bei der im Plan dargestellten Zufahrt im Westen zur Gemeindegrenze Bernau a. Chiemsee handelt es sich um eine bestehende, langjährig genutzte Fahrt, gegen deren Benutzung bisher keine Einwände erhoben wurden. Der Bebauungsplan ist jedoch so konzipiert, dass die Erschließung auch ohne diesen langjährigen Weg möglich erscheint. Die Darstellung des Weges als Bestand soll bleiben.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die im Baugebiet dargestellte interne straßenmäßige Erschließung ist etwas unglücklich dargestellt und erweckt unter Umständen den Eindruck, dass der abgebildete Kreislauf nur von einer Seite problemlos angefahren werden könnte. Dies wurde vom Planer in den dargestellten Ausführungen nicht so abgebildet, dass man nachvollziehen kann, dass der Kreislauf von beiden Seiten problemlos angefahren und wieder verlassen werden kann. Bei der Bauausführung wird selbstverständlich darauf geachtet werden, dass diese Forderung auch erfüllt wird.

**Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss schließt sich den vorangegangenen Stellungnahmen und Ausführungen vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen. Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt den gewerblichen Bebauungsplan „Außerkoy“ gem. dem Planentwurf und der Begründung des Planfertigers Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 19.01.2021 als **S a t - z u n g**.

Mehrheitlich beschlossen

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

<b>Top 3</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 563 und 563/3 Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 15, zum Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden; hier: <b>Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder 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></b>
--------------	---

### Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

1. Die Angelegenheit ist dem damaligen Bau- und Umweltausschuss bereits aus der Sitzung vom 31.01.2019 bekannt. Dort stimmte der Ausschuss bereits einer Änderung des dort gültigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 563/3, Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Str.15, generell zu.

Im Anschluss wurde die Bebauungsplanänderung dann im gemeindlichen Bau- und Umweltausschuss am 19.09.2019 unter Top 5 wieder behandelt und dort der konkrete Änderungsbeschluss gefasst.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses an den Amtstafeln der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage erfolgte in der Zeit vom 01.10.2019 bis 04.11.2019.

In der Zeit vom 19.09.2020 bis 26.10.2020 fand die frühzeitige, öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Bebauungsänderungsentwurf samt Begründung mit Datum vom 26.06.2020, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim, statt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahren vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken wurden in der Sitzung des Ausschusses vom 10.12.2020 unter Tagesordnungspunkt 5 beschlussmäßig behandelt und abgewogen. Des Weiteren wurde mit dem angepassten Planentwurf samt Begründung vom 10.12.2020 beschlossen, das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

In der Zeit vom 29.12.2020 bis 01.02.2021 fand dann die (zweite) öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln und Bekanntmachung sowie Auslegung der Planunterlagen auf der gemeindlichen Homepage statt. Die betroffenen öffentlichen Träger wurden entsprechend beteiligt und angehört.

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

## **2. Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken:**

### **2.1 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:**

Anregungen und Bedenken wurden aus der Öffentlichkeit nicht vorgebracht. Kein Bürger nutzte die Einsichtnahmemöglichkeit im Rathaus oder ließ sich die Planung mit Begründung näher erläutern.

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

keine Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

- Landratsamt Rosenheim, SG- Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, SG 33 Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München

Nachfolgende Anregungen und/oder Bedenken wurden im Rahmen der Beteiligung vorgebracht:

#### **2.2.1 Landratsamt Rosenheim, SG 31, - Bauleitplanung -,**

E-Mail-Schreiben vom 11.01.2021, AZ: - ohne -, (vgl. Anlage 1);

Auf den Inhalt der o. a. Stellungnahme vom 11.01.2021 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen angesprochenen Punkten wie folgt Stellung:

Nachdem innerhalb dieser Flächen (s. Punkt B 8.1) Garagen sowie Nebenanlagen bereits allgemein zulässig sind, entfällt der zweite Satz zur Zulässigkeit von Abstellräumen und die Forderung eines profilgleichen Anbaus an den Garagenbaukörper.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die zulässige Grundfläche (siehe auch Punkt B.2.1) bestimmt. Die Festsetzungen unter C 1.0, 1.1, 2.0 und 2.1 werden ersatzlos gestrichen, da diese daher entbehrlich sind.

Die Begründung zur Geringfügigkeit der Änderung (siehe unter Rechtsgrundlage und Grund der Änderung, sowie Auswirkungen der Planung im Begründungsteil) werden nochmal redaktionell ergänzt.

**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 den vorangegangenen Stellungnahmen und Ausführungen vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen.

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ im Bereich der Grundstücksfläche Fl.-Nrn. 563 und 563/3 der Gemarkung Hohenaschau gemäß dem Planentwurf und der Begründung des Planfertigers, der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 11.02.2021 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; Erlass einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1317, 1317/2, 1317/4 und 1317/6 der Gemarkung Niederaschau im Bereich des Ortsteils Fellerer; hier: nochmalige Darstellung der Aufstellungsvoraussetzungen;</b>
--------------	---

### Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Bebauungsplanangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau- und Umweltausschuss bereits aus der letzten Sitzung vom 10.12.2020 bekannt. Dort wurde unter Tagesordnungspunkt 15 aufgrund einer formlosen Bauvoranfrage der beiden Eigentümerinnen des Grundstücks Fl.-Nr. 1317/4, Gemarkung Niederaschau, die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob der Erlass einer sog. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Erweiterung der südlichen Baugrenzen um jeweils einer weiteren Bauzeile für die vier betroffenen Grundstücke, bauplanungsrechtlich möglich erscheint.

Die Verwaltung hat zwischenzeitig die Angelegenheit geprüft und sieht mit dem Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB den einzigen bauplanungsrechtlichen Weg. Demnach kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Des Weiteren kommt hier erleichternd noch hinzu, dass der betroffene Bereich bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Wohnbaufläche (WA § 4 BauNVO) ausgewiesen ist.

Allerdings ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten, da durch die Satzung ja „Außenbereichsflächen“ in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Dies löst eine Ausgleichspflicht aus. Bei einem groben Geltungsbereich von ca. 2000 qm müssten bei einem im unteren Bereich liegenden Ausgleichsfaktor (zwischen 02 – 05) ca. 600 - 800 qm (2000 x 0,3 bzw. 0,4) Fläche als Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt werden.

Nachdem die Gemeinde für ein „auslösendes“ Bauvorhaben von der Allgemeinheit keine 600 - 800 qm Ausgleichsfläche zur Verfügung stellen kann, ist die Aufstellung einer Orts- bzw. Ergänzungssatzung nicht weiter zielführend.

Dem Antragssteller wird empfohlen einen förmlichen Vorbescheidsantrag zu stellen, zumal, - wie bereits erwähnt -, der betroffene Bereich bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen ist.

Der Planfertiger, die Planungsgruppe Strasser (PLG) aus 83278 Traunstein, hat im Auftrag der Gemeinde einen groben (Roh-) Entwurf zur möglichen Aufstellung einer solchen Satzung gefertigt.



**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus den Reihen des Ausschusses wird die Frage gestellt, ob der Bauwerber auch entsprechend klassifizierte, private Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen kann?

Die Verwaltung entgegnet, dass Ausgleichsflächen grundsätzlich auch an anderer Stelle nachgewiesen werden könnten. Dies sei durchaus möglich. Allerdings könne eine Bauaufstellung nicht für ein einzelnes Grundstück erfolgen, sondern nur wie beispielsweise hier, für den südlichen Ortsrand. Die von der Aufstellung umfassten Grundstücke könnten sich durchaus für die Aufbringung eines Ausgleichsgrundstücks zusammenschließen. Ohne Ausgleichsflächenausgleich ginge es nicht.

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage positiv, ob auch nur drei Grundstückseigentümer die Ausgleichsfläche beibringen könnten, weil der vierte mitunter kein Interesse habe. Die privatrechtliche Verfügungsgewalt muss an irgendeiner Stelle bestehen. Die Untere Naturschutzbehörde verlangt bei derlei Flächen die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern oder der Gemeinde.

Aus dem Ausschuss wird, nach Anhören des Sachverhalts, die Frage nach dem Sinn eines formgerechten Bauvorbescheids durch den Bauwerber gestellt. Die Verwaltung kann eine Betrachtung des Vorgangs durch die Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben nicht ausschließen, zumal in diesem Fall der Belang der Festsetzungen des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 5**    **Vollzug der Baugesetze;**  
**Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Berg" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/1, Gemarkung Sachrang, Berg 13;**  
**hier: Änderungsbeschluss;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 24.01.2021 beantragten die Grundstückseigentümer des bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück, Fl.-Nr. 281/1 der Gemarkung Sachrang, die Zulassung eines weiteren Wohngebäudes (Maße ca. 9 m x 13,30 m) zur Nutzung für den Eigenbedarf und die Verschiebung des bestehenden Baufensters weiter in den Innenraum des Grundstücks hinein.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das 1.501 qm große Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplan-gebiets „Berg“. Die aktuellen Festsetzungen sehen ein „Baufenster“ mit den Maßen 10 m x 12 m als Ersatz für das bestehende Wohngebäude, welches derzeit aus historischen Gründen grenzständig zum Grundstück 281/2 (Berg 11) liegt.

Es wird nun, analog zum Nachbargrundstück ein weiteres Baurecht für das große Grundstück beantragt. Ein zweites Wohngebäude mit einer privaten Zufahrt über das bestehende Grundstück ist nach Ansicht der Verwaltung grundsätzlich genauso möglich wie beim Nachbargrundstück. Dazu liegt dem Antragsschreiben ein entsprechender Lageplan (vgl. Anlage 2) bei, der die geplante Situation im Detail nochmal darstellt.

#### **Diese stellt sich wie folgt dar:**

- Verschiebung des aktuell in den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Anlage 1) bereits vorhandenen „Baufensters“ weiter in das Grundstück hinein. Dadurch werden auch die erforderlichen Abstandsflächen wieder eingehalten.
- Schaffung einer weiteren, zweiten Wohnbaufläche (ca. 9 m x 14 m) mit angrenzender Doppelgarage (ca. 8 m x 8 m).

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

**Beschluss:**

Einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB des dort gültigen Bebauungsplans „Berg“ für das Grundstück Fl.-Nr. 281/1, Gemarkung Sachrang, Berg 13, gemäß dem Antrag vom 24.01.2021 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren auf Kosten des Antragsstellers durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 908/1, Gemarkung Umrathshausen,  
Höhenberg**

**Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses (9 m x 11 m, Wandhöhe 5,57 m, DN 20°) mit Doppelgarage (6,50 m x 8 m, Wandhöhe 3 m).

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichs-satzung „Ortsteil Höhenberg“. Innerhalb der festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die Bestimmungen der Außenbereichssatzung fordern einen Ausgleich entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung bzw. der Eingriffsregelung, welcher mit dem Bauantrag zu ermitteln und festzulegen ist. Einer, diese Forderungen erfüllender, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das hier konkret beantragte Einzelbauvorhaben, liegt vor.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

**Stellungnahme des gemeindlichen Wasserwerks:**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in diesem Bereich durch den Wasserversorger HGS (Höhenberg-Göttersberg-Spöck). Dieser hat festzulegen, ob das Objekt angeschlossen werden kann.

Die Abwasserentsorgung muss über eine Kleinkläranlage erfolgen. Entsprechende Entwässerungspläne sind der Gemeinde noch vorzulegen.

**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 erteilt.

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 11.02.2021

Einstimmig beschlossen

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

**Top 7 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 991, Gemar-  
kung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 17**

**Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses (9,98 m x 11,86 m, Wandhöhe 5,50 m, DN 18°) mit Doppelgarage und Geräteraum (8,56 m x 8,99 m, Wandhöhe 2,56 m).

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 14.09.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“. Das Vorhaben liegt außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans. Laut Planung beabsichtigt der Bauwerber das Gebäude weiter nach Südwesten zu verschieben und eine deutlich größere Fläche für die Doppelgarage mit Geräteraum zu überbauen.

Der Stellplatznachweis wurde erbracht.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

**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 erteilt.  
Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“ hinsichtlich der überbaubaren Flächen wird zugestimmt und beantragt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 8**    **Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung der bestehenden Garage  
zu einem Apartment auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1041/1, Gemarkung Nie-  
deraschau, Gedererstraße 15**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Aufstockung der bestehenden Garage um ein weiteres Stockwerk in den Abmessungen von 8,31 m x 8,61 m bei einer Wandhöhe von 4,55 m und einer Dachneigung analog Hauptdach des Reihenhauses. Der Nutzungsinhalt ist erdgeschossig bezeichnet mit „Garage“ und im Obergeschoss mit „Wohnen“.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Niederachau-Ost – Teilgebiet III“, der in diesem Bereich nicht umgesetzt wurde und daher für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nicht herangezogen werden kann. Die Erweiterung ist bei Betrachtung der Umgebungsbebauung als zulässig anzusehen.

**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 erteilt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 9 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten und Erweiterung der bestehenden Garage zu einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 591/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 29**

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragssteller plant die Aufstockung des bestehenden, erdgeschoßigen Wohnhauses von 3,80 m Wandhöhe um 1,95 m auf 5,75 m unter Reduktion der Dachneigung von 20° auf 18° zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoß. Des Weiteren soll die bestehende Garage zu einer Doppelgarage vergrößert werden (8,10 m x 6,50 m).

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“, in dem die zulässige Höhenentwicklung des Wohnbaukörpers mit E + 1 festgesetzt ist, und hält dessen Festsetzungen damit ein. Lediglich für die Erweiterung des Garagenbaukörpers wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

### **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 erteilt. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche für die Erweiterung des Garagenbaukörpers wird einer Befreiung zugestimmt und diese beim Landratsamt Rosenheim beantragt.

Einstimmig beschlossen

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



**Top 10 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss und Neuerrichtung des Dachgeschosses, Änderung der Giebelrichtung und Sanierung des Bestands im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 796/2 und 783/1, Gemarkung Sachrang, Hainbach 59**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragssteller plant den Abriss und die Neuerrichtung des Dachgeschosses (Erhöhung auf Wandhöhe 6,04 m). Die Giebelrichtung wird ebenfalls geändert.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB als „Erweiterung eines Wohngebäudes“ beurteilt. Die dafür erforderlichen Kriterien sind der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Rosenheim gegenüber vom Antragssteller nachzuweisen.

**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 Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt sind.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 11 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines erdgeschossigen Anbaus an  
ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 473/2, Ge-  
markung Hohenaschau, Hammerbach 2 b**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller prüft mit dieser Voranfrage die Zulässigkeit der Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus auf der Ostseite seines Einfamilienwohnhauses in den Abmessungen 5,0 m x 9,0 m.

**Rechtliche Würdigung:**

Im Rahmen der Anfrage zum Vorbescheid formuliert der Antragsteller zwei Fragen:

1. *Ist die Erweiterung des Wohnhauses Hammerbach 2 b nach Südosten mit einer Grundfläche von 5,0 x 9,0 planungsrechtlich zulässig?“*
2. *Ist die Bedachung als leicht geneigtes Pultdach 7° ohne Dachüberstand planungsrechtlich zulässig?*

Das Vorhaben befindet sich, zumindest in weiten Teilen, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

zu 1.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben zulässig, da es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, 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 bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Eine Einfügung wird auch durch den jetzt gestellten Antrag gesehen.

zu 2.

Die Dachform stellt bauplanungsrechtlich im Innenbereich kein Beurteilungskriterium dar und unterliegt damit nicht einer gemeindlichen Zulässigkeitsentscheidung.

**Hinweise des gemeindlichen Wasserwerks:**

Der geplante Anbau würde den Hauswasseranschluss überbauen. Dies gilt auch für die Grundstücksentwässerungsanlage. Eine Überbauung der Wasserleitung ist gemäß Satzung nicht zulässig. Der Hauswasseranschluss muss im Vorfeld umgelegt werden. Die Kosten obliegen dem Grundstückseigentümer.

**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 erteilt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 12 Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses**

**Sachverhalt:**

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus dem Ausschuss wird die Frage gestellt, ob der per Gemeinderatsbeschluss berufene Berater für Baufragen, Herr Juraschek, in absehbarer Zeit in dieses Gremium geholt werden könne. Bürgermeister Frank fragt nach dem konkreten Anlass für eine derartige Aktivierung. Er würde Herrn Juraschek nicht grundlos, sondern nur bei Bedarf einladen.

Ein Ausschussmitglied fragt an, ob bei einer Bebauungsplanaufstellung oder –änderung die betroffenen Grundstücksbesitzer angeschrieben oder angerufen würden? Die Verwaltung entgegnet, dass dies verfahrensrechtlich geregelt sei. Zumal Bebauungsplanänderungen oft durch Grundstückseigentümer initiiert würden und sie und oftmals auch die anderen die Betroffenen damit Kenntnis über den Vorgang hätten. Das Ausschussmitglied plädiert aus Gründen der Transparenz für das in Kenntnis setzen der Betroffenen, da der Aufwand hierfür seiner Aussage nach überschaubar sei. Die Verwaltung erinnert an den Gleichbehandlungsgrundsatz und die dementsprechenden Folgen bei Aufstellung oder Änderung eines größeren Bebauungsplans. Das Baugesetzbuch sehe ein derartiges Vorgehen jedenfalls nicht vor. Wenn man das einmal mache, dann müsse man das immer machen. Bürgermeister Frank erinnert an die Personalsituation mit einer gleichbleibend hohen Arbeitsbelastung und erteilt einer „Kür“ als freiwillige Zusatzleistung eine Absage seinerseits. Die Verfahren seien durch die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte durchaus transparent und ausreichend. Bürgermeister Frank bittet ausdrücklich, dass nur das gemacht werde, was als Pflichtaufgabe sein muss. Von freiwilligen Zusatzaufgaben darüber hinaus solle abgesehen werden.

Zur Information

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

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 11.02.2021

Aschau i.Chiemgau, 15.02.21

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in