

Gemeinde Aschau i. Chiemgau



Informationen über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 15.04.2021
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:10 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		
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;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 568/5, Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 6;
hier: Änderungsbeschluss;
3. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I" zur Reduzierung des bestehenden Baurechts auf dem Grundstück Fl.-Nr. 64/4, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 1;
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
4. Vollzug der Baugesetze;
Antrag zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 565/3 der Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 22;
hier: Änderungsbeschluss;
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Asterweg" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 82/47, Gemarkung Niederaschau, Asterweg 7 b;
hier: Änderungsbeschluss;
6. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 64/9, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 7;
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;
7. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses E+1+D durch einen Anbau mit 2 Wohnungen und eines Carports, sowie Abbruch der vorhandenen Doppelgarage mit Holzlege auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 566, Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 23;
8. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Schleppgaube auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 65/2, Gemarkung Niederaschau, Herbststraße 12
9. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 348, Gemarkung Sachrang, Berg 41;
10. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des landwirtschaftlichen Anwesens mit Nebengebäude und Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Wohnteil, Stallung und Tenne auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 755 und 756, Gemarkung Sachrang, Hainbach 32;

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 15.04.2021

11. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 555/14, Gemarkung Hohenaschau, Laubensteinstraße 8
12. Fragen aus den Reihen der Mitglieder

Top 1 Allgemeines

Sachverhalt:

Autor: Jacqueline Ebert

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 11.02.2021

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

Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:

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

- Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss und Neubau einer Doppelgarage mit geringfügiger Vergrößerung auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 547, Gemarkung Hohenaschau, Heurafflerweg 2a (Anlage 1) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB
- Antrag auf Abtragungsgenehmigung zum Neubau der Kampenwandseilbahn mit Berg- und Talstation und Stützenfüßen auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 277, 271, 829/4, 829, 79/3, 823, 799/2, Gemarkung Hohenaschau, Kampenwand – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB
- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1037/T, Gemarkung Niederaschau, Nähe Sonnwendstraße (Anlage 2) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Wohnraumerweiterung durch Aufstockung des Dachgeschosses auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 555/18, Gemarkung Hohenaschau, Spielbergstraße 3 (Anlage 3) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 226/7, Gemarkung Niederaschau, Staffelsteinstraße 9 (Anlage 4) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB

Am 09.03.2021 ging bei der Verwaltung ein anonymes Einspruchsschreiben (Anlage 5) ein, welches sich auf TOP 16 der Sitzung des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses vom 10.12.2020 bezieht, in dem der Bauwerber die formlose Bauvoranfrage zu einer isolierten Befreiung für eine Garage und Stellplätze sowie für eine zweite Wohneinheit stellte. Im Rahmen einer späteren Behandlung wurde dem Bauantrag im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren zugestimmt. Das dargelegte Bauvorhaben hält alle Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ein.

- Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1317/4, Gemarkung Niederaschau, Nähe Fellerer (Anlage 6) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Das gemeindliche Einvernehmen war für das Vorhaben bereits grundsätzlich durch den Ausschuss erteilt worden.

Informationen:

- Neubau einer Garage mit Keller auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 474/1, Gemarkung Hohenaschau, Hammerbach 6;

Die Angelegenheit ist den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses bereits aus der Sitzung vom 10.12.2020, TOP 1, bekannt. Die Gemeinde verweigerte ihr Einvernehmen zu o.g. Vorbescheidsantrag aufgrund der nicht geklärten Auswirkungen auf das benachbarte Elektrizitätswerk.

Zwischenzeitlich ging bei der Verwaltung eine Kurzmitteilung vom Landratsamt Rosenheim (siehe Anlage 7) ein, in der die Klärung der offenen Punkte angezeigt wurde. Bei allgemeinem Einverständnis wird die Zustimmung dann auf dem Verwaltungsweg erteilt werden.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus dem Gremium ergeht der Aufruf, anonyme Schreiben zukünftig zu ignorieren und nicht an die jeweiligen Adressaten durchzureichen. Dieser Aufruf wird auf breiter Basis seitens der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses unterstützt.

In der Angelegenheit Hammerbach 6 besteht allgemeines Einverständnis, dass die Zustimmung auf dem Verwaltungsweg erteilt wird.

Beschluss:

Kein Beschluss erforderlich.

Zur Information

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

**Top 2 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 568/5, Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 6;
hier: Änderungsbeschluss;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 15.03.2021 beantragten die Grundstückseigentümer des bereits mit einem 3-Familien-Wohnhaus bebauten, 1.162 qm großen Grundstücks, Fl.-Nr. 568/5 der Gemarkung Hohenaschau, die Zulassung eines weiteren Wohngebäudeanbaus (Maße ca. 9,50 m x 8,00 m) zur Nutzung für den weiteren Eigenbedarf. Zusätzlich ist die Errichtung von 2 Doppelgaragen in einem Abstand von 5 m zur Ganghoferstraße hin, geplant.

Rechtliche Würdigung:

Das bereits mit einem Wohnhaus bebaute 1.162 qm große Grundstück Fl.-Nr. 568/5, Gemarkung Hohenaschau, liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ und sieht hierfür keine (weiteren) überbaubaren Flächen (mehr) vor.

Im Rahmen einer Vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB wären die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Es sind dann bei 4 Wohneinheiten mit über 50 qm Wohnfläche insgesamt 8 Stellplätze nachzuweisen.

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 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ für das Grundstück Fl.-Nr. 568/5 der Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 6, gemäß dem Antrag der Grundstückseigentümer vom 15.03.2021. Mit den Bauwerbern ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 15.04.2021

Einstimmig beschlossen

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

**Top 3 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I"
zur Reduzierung des bestehenden Baurechts auf dem Grundstück Fl.-
Nr. 64/4, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 1;
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Erst im Jahre 2019 wurde das bestehende Baurecht, zur künftigen Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, entsprechend dem Antrag der Grundeigentümer angepasst.

Zwischenzeitlich ist (wieder) eine Reduzierung dieses Baurechts auf ein großzügiges Einfamilienhaus mit Garagen und Nebenräumen vorgesehen.

Das ca. 1.109 qm große Baugrundstück ist vom bisherigen „Altbestand“ bereits seit längerer Zeit geräumt.

Mit einer Situierung eines Einfamilienhauses im östlichen Grundstücksbereich erfährt dieser unmittelbare Umgebungsbereich eine Änderung der Bebauungsdichte und somit auch eine städtebaulich zu begrüßende Neuordnung, vor allem für die, direkt nördlich angrenzende, Nachbarbebauung wirkt sich das positiv aus. Die bisher als Grenzbebauung zulässige Garage zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 64/26 (Frühlingstraße 1 a) wird durch die neue Planung um einen Abstand von 3 m zurück genommen, was begrüßenswert ist.

Allerdings soll das Maß der baulichen Nutzung gemäß der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit mit 0,28 für die Grundflächenzahl (GRZ) so erhalten bleiben, um auch das im östlichen Grundstücksbereich, an das Wohnhaus angrenzende, großzügige Garagen-/Nebengebäude mit seinem Zufahrtsbereich unter Anwendung der 50 % Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des „Baufensters“ umsetzen zu können.

Im Änderungsentwurf ist eine Wohneinheitenbeschränkung auf maximal 2 vorgesehen. Zusätzlich bestimmen die textlichen Festsetzungen, dass „außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Garagen“ keine weiteren zulässig sind.

Der erste Bauantragsentwurf sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit den Maßen 12,49 m x 8,99 m und einem eingeschossigen Neben-/Garagengebäudeanbau mit ca. 11.36 m x 5,99 m vor.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Rücknahme der Baukörperanzahl von zwei auf einen wird allgemein begrüßt.

Auf Nachfrage aus dem Gremium wird seitens der Verwaltung bestätigt, dass die der Vorplanung zugrunde liegende GRZ von 0,28 auch in dieser Version beibehalten wird. Die Ausschussmitglieder legen in dieser Angelegenheit Wert auf die Kostenübernahme durch den Antragsteller.

Beschluss:

Der beantragten vereinfachten Änderung im Rahmen des § 13 BauGB wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 4 Vollzug der Baugesetze;
Antrag zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 565/3 der Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 22;
hier: Änderungsbeschluss;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Der Grundstückseigentümer, die katholische Kirchenstiftung in Aschau, beabsichtigt das 1044 qm große, bereits mit einem alten Wohngebäude bebaute Grundstück, Fl.-Nr. 565/3, der Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 22, im Rahmen eines Erbbau-rechts an junge Familien zu vergeben. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Hohenaschau Nord-West“ und hat ein großzügig, um den Bestand gelegtes, entsprechendes „Baufenster“, welches jedoch vom Zuschnitt nicht mehr zeit-gemäß ist. Nun soll die Möglichkeit einer Nutzung als Doppelwohnhaus mit jeweils einem Garagenbaukörper geschaffen werden.

Der Hauptbaukörper hat eine Größe bzw. Grundfläche von ca. 14 m x 12 m mit jeweils einer Doppelgarage (6 m x 6 m) an den jeweiligen Haushälften.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss stimmt einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garagen, wie beantragt, zu. Mit dem Eigentümer ist ein Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten abzuschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

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

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Asterweg" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 82/47, Gemarkung Niederachau, Asterweg 7 b; hier: Änderungsbeschluss;
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 19.03.2021 beantragt der Grundeigentümer des 492 qm großen Baugrundstücks eine Befreiung aus dem Bebauungsplan um auf dieser Fläche ein Gebäude mit 3 Wohneinheiten errichten zu können.

Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Asterweg“ und sieht auf dieser Fläche bisher die Errichtung einer Doppelhaushälfte vor.

Nun ist geplant einen Wohnbaukörper in den Maßen ca. 14,21 m x 8,70 m (Grundfläche ca. 124 qm) bei einer Höhenentwicklung von 2 Vollgeschossen (WH ca. 5,80 m) und einer Dachneigung von 22° zu errichten. Des Weiteren sollen 3 Wohneinheiten zulässig sein. Aufgrund der Größe und dem Grundstückszuschnitt sieht die Verwaltung den beantragten Baukörper als maximal zulässig an. Allerdings wird die Anzahl der geplanten 3 Wohneinheiten als zu massiv für die Größe des Grundstücks gesehen. Auch der dadurch erforderliche Stellplatzbedarf ist hier dann viel zu hoch und führt zu einer fast vollständigen Versiegelung des Grundstücks. Wie in den beiliegenden Skizzen dargestellt, sind die für zwei Wohneinheiten erforderlichen 4 Stellplätze bzw. Garagenplätze gerade noch gut darstellbar. Nachdem das bisherige Baurecht zusammenhängend auch für das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 82/48 eine (weitere) zweite Doppelhaushälfte vorsieht, ist eine Änderung des Bebauungsplans für beide Grundstücke durchzuführen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Seitens des Ausschusses werden Bedenken geäußert, was im Falle der Umsetzung der beantragten Bebauungsplanänderung mit dem verbleibenden Baurecht für die benachbarte Doppelhaushälfte geschieht. In diesem Zusammenhang wird seitens der Verwaltung auf den diesbezüglichen Text im Beschlussvorschlag verwiesen.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Änderung des Bebauungsplans in der beantragten Form, mit der Maßgabe zu, dass beide Grundstücke zusammen überplant werden und auf beiden Flurstücken nur jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 15.04.2021

Mit dem Antragsteller und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zu schließen.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 64/9, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 7;
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;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2020, Top 6, darf Bezug genommen werden.

Mit dem Änderungsentwurf samt Begründung vom 11.02.2021 wurde in der Zeit vom 19.02.2021 bis 23.03.2021 das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

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

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Es wurden von privater, dritter Seite keine Einwendungen erhoben.

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

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH, 85774 Unterföhring
- Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- IHK für München und Oberbayern, 80333 München
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

- a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,
Schreiben vom 02.03.2021, Az: 4-4622-RO 2-4539/2021, (vgl. Anlage 1);**

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

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die Forderung der Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude auf 25 cm über Gelände als Mindestmaß wurde bereits bei der Festlegung der Oberkante fertiger Fußboden im Vorfeld beachtet. Die Hinweise zum wild abfließenden Oberflächenwasser sowie mit dem geregelten Umgang mit Niederschlagswasser werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. den aktuellen Regelwerken angepasst.

**b) Landratsamt Rosenheim, SG 31 – Bauleitplanung -
E-Mail-Schreiben vom 09.03.2021, Az: - ohne -, (vgl. Anlage 2);**

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

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die monierte Festsetzung der Zulässigkeit eines Kniestocks (siehe C.1 „Festsetzung durch Text“) wurde gestrichen. Die Begründung zum geänderten Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend ergänzt.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Ausschussmitglied merkt an, dass es, entgegen der Stellungnahme durch den Fachbereich Bauleitplanung des Landratsamts Rosenheim vom 09.03.2021, sehr wohl eine Definition für den Kniestock gebe und die Stellungnahme in diesem Punkt daher zu hinterfragen sei.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss schließt sich den vorangegangenen Stellungnahmen und 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 I“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 64/9, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 7, gemäß dem Planentwurf und der Begründung der Huber PlanungsGmbH aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 15.04.2021 als
S a t z u n g .

Einstimmig beschlossen

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

**Top 7 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses E+1+D durch einen Anbau mit 2 Wohnungen und eines Carports, sowie Abbruch der vorhandenen Doppelgarage mit Holzlege auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 566, Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 23;**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des vorhandenen westlichen Garagenbaukörpers mit Holzlege und plant stattdessen die Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses (13,29 m x 9,42 m) durch einen profilgleichen Anbau (8,78 m x 9,43 m) mit zwei Wohnungen bei einer bestehenden Wandhöhe von ca. 6,60 m.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ und wird nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Eine Befreiung von nachfolgenden Festsetzungen wird beantragt:

1. Zeichnerische Festsetzung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche für den erdgeschoßigen Vorbau mit darüberliegendem Balkon auf der Südseite
2. Zeichnerische Festsetzung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche für Außentreppe zur separaten Erschließung der geplanten Wohnung auf der Nordseite
3. Zeichnerische Festsetzung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche für den nordseitigen Anbau eines Doppelcarports an das bestehende Wohngebäude als Grenzbebauung
4. Textliche Festsetzung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche für die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,2 auf 0,3 (271 qm überbaute Fläche/ 915 qm Grundstücksfläche)
5. Befreiungen bezüglich des Kniestocks im DG
6. Erhöhung der GFZ von 0,3 auf die im Zusammenhang mit dieser Planung erforderlichen GFZ.

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.

Den im Sachverhalt genannten Befreiungen wird zugestimmt und diese beim Landratsamt Rosenheim beantragt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 8 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Schleppgaube auf dem
Grundstück, Fl.-Nr. 65/2, Gemarkung Nideraschau, Herbststraße 12**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den nordseitigen Einbau einer Schleppdachgaube mit der Länge von 2,63 m auf der ca. 4 m hohen traufseitigen Außenwand.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aschau Nord I“ und wird dementsprechend nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans steht unter „C) Weitere Festsetzungen Nr. 5 c)“: „Dachgauben sind unzulässig.“ Da Dachaufbauten unter anderem in Form von Quergiebeln und Dachgauben in der näheren Umgebung ca. ein halbes Dutzendmal bereits vorhanden sind, wird stringenterweise auch für dieses Vorhaben eine Befreiung ins Auge gefasst.

Die „Richtlinien und Gestaltungsvorgaben für die Verwaltung zur Behandlung von künftigen Bauanträgen hinsichtlich der Beurteilung von Quergiebeln und Dachaufbauten im Gemeindegebiet Aschau i. Chiemgau“ werden eingehalten.

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 textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wie im Sachverhalt geschildert wird zugestimmt und diese beim Landratsamt Rosenheim beantragt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 9 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 348, Gemarkung Sachrang, Berg 41;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Der Eigentümer und Antragsteller beabsichtigt mit diesem Bauantrag eine Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus sowie die Errichtung von drei zusätzlichen Stellplätzen.

Das Gebäude wurde im Jahre 2005 (BG-2003-2278) als „Ersatzbau“ genehmigt. Nun soll, auch aufgrund der Größe, dieses in zwei Wohneinheiten geteilt werden.

Rechtliche Würdigung:

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Bei einer Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohneinheiten müssen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe c) BauGB Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird. Dies ist im Rahmen des gestellten Bauantrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Seitens des Ausschusses werden Bedenken geäußert, dass das Gebäude vom Eigentümer selbst genutzt wird. Der Hintergrund der Nachfrage ist die Sorge, dass es als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt werden könnte. Die Verwaltung verweist auf den Gesetzestext des § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe c) BauGB, der dem zu fassenden Beschluss zugrunde gelegt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur beantragten Nutzungsänderung zum Einbau einer zweiten Wohneinheit wird unter der Bedingung erteilt, dass die in § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB angeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 10 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des landwirtschaftlichen Anwesens mit Nebengebäude und Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Wohnteil, Stallung und Tenne auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 755 und 756, Gemarkung Sachrang, Hainbach 32;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Grundeigentümerin will mit dem Vorbescheidsantrag bauplanungsrechtlich durch die Untere Bauaufsichtsbehörde klären lassen, ob ein „Ersatzbau“ für das mit wirtschaftlichen Mitteln nicht mehr instand zusetzende landwirtschaftliche Anwesen, zulässig ist.

Es wird beantragt in unmittelbarer Nähe ein Ersatzgebäude mit einer Gesamtgröße von ca. 13 x 28 m (Grundfläche 364 qm) errichten zu können. Eine Teilfläche (13 x 13 m, Grundfläche ca. 169 qm) soll dem Wohnen dienen und die verbleibende weitere Teilfläche mit ca. 15 x 13 m (Grundfläche 195 qm) soll landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Der abzureißende Altbestand besteht aus einem Wohnteil und einem dazu querstehenden landwirtschaftlich genutzten Teil mit einer Grundfläche von ca. 139 qm und 130 qm (gesamt ca. 269 qm) In unmittelbarer Nähe, am geplanten, neuen Hauseck im Süden, grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hainbach“, welcher Kiesabbau zulässt, an. Die im Bebauungsplan eingetragene Abbaukante weist eine Entfernung zum Neubauvorhaben von ca. 10 m auf.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu beurteilen. Die dort normierten, einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen müssen erfüllt sein um ein entsprechendes Ersatzbaurecht zu erhalten. Hier vor allen Dingen die rechtliche Forderung aus dem Buchstaben „d“ welche da lautet, dass Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Erst unter diesen strengen Voraussetzungen wäre ein Ersatzbau zulässig. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass das Ersatzgebäude im Verhältnis zum „Altbestand“ zu groß erscheint. Auch sollte geprüft werden, ob das neue Gebäude nicht wieder an gleicher Stelle errichtet werden könnte.

Des Weiteren wird die gesicherte Zufahrt zum Anwesen in Frage gestellt, da diese ja nicht an eine öffentliche Straße angrenzt. Entsprechende Nachweise/ Dienstbarkeiten sind noch im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens dem Landratsamt Rosenheim nachzureichen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Seitens eines Ausschussmitglieds ist das Abrücken des Neubaus vom Bestandsgebäude zum einen verständlich, weil das Bestandsgebäude durch die unmittelbare Nähe zur abrutschenden Hangkante starke Setzungsschäden aufweist und weil die Bewohnbarkeit des Altbestands während der Bauphase des Neubaus für die Eigentümer gegeben sein soll.

Die Grundfläche des Neubaus (364 qm) erscheint einem Ausschussmitglied nicht zu groß, da es ihm im Verhältnis zur Summe aller abzubrechenden Haupt- und Nebengebäude (269 qm) als angemessen erscheint.

Stimmen aus dem Ausschuss sprechen sich ebenso für eine Prüfung der verkehrstechnischen und technischen (Strom, Wasser,...) Erschließung des Neubauvorhabens aus.

Beschluss:

Bei Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Die Erschließungsinfrastruktur, die Trassen sowie die Zuwegung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 11 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Nebengebäudes
und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück, Fl.-Nr.
555/14, Gemarkung Hohenaschau, Laubensteinstraße 8**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Der Antragsteller plant im nordwestseitigen Areal des ca. 1.702 qm großen Grundstücks den Anbau eines neuen Wohngebäudes (ca. 7,20 m x 12,50 m) bei einer Wandhöhe von ca. 5,30 m an das Bestandsgebäude (ca. 8,87 m x 16,40 m). Das Vorhaben dient der „Wohnraumschaffung“ für die eigene Familie.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ und hält dessen zeichnerische Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ein. Eine diesbezügliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist dementsprechend erforderlich und soll im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit geprüft werden. Sämtliche erforderliche Nachbarunterschriften liegen vor.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Eine Stimme aus dem Ausschuss äußert Bedenken im Zusammenhang mit einer Befürwortung dieses Bauvorhabens vor dem Hintergrund der Ablehnung der annähernd benachbarten Anfrage aus der Spielbergstraße 11 in der Sitzung vom 10.12.2020, Top 12.

- Die Verwaltung macht deutlich, dass dieses Grundstück mit seiner Größe von ca. 1.700 qm in der Laubensteinstraße einen atypischen Fall darstellt, den die benachbarten Grundstücke in dieser Art nicht aufweisen.
- In der Spielbergstraße 11 handelte es sich um die Überschreitung einer dort erkennbaren Baulinie, nicht etwa wie bei manchem Nachbarn mit einem Nebengebäude, sondern in Form einer Wohngebäudeerweiterung und damit einem Aufenthaltsraum.
- Ein Ausschussmitglied erinnert daran, dass das Ansinnen des Bauwerbers gegen die kurz zuvor abgeschlossene Bebauungsplanänderung im Bereich der Spielbergstraße spreche.

- Ein weiteres Ausschussmitglied erinnert daran, dass schließlich in just dieser Bebauungsplanänderung - und damit auch gültig für die Spielbergstraße 11 - in den südlichen Grundstücksbereichen die Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Wohngebäude mit einem Anbau oder einem abgesetzten Neubau in der Größe eines weiteren Wohnhauses geschaffen wurde.

Die Ausschussmitglieder resümieren, dass die beiden Vorgänge außer der nachbarlichen Nähe nicht vergleichbar erscheinen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Der erforderlichen Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt und diese beim Landratsamt Rosenheim beantragt. Sollte das Landratsamt aufgrund des erheblichen Befreiungsumfangs einen Vorbescheid nicht erteilen, wird einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB zugestimmt. Mit dem Eigentümer ist dann ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten zu schließen.

Mehrheitlich beschlossen

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

Top 12 Fragen aus den Reihen der Mitglieder
--

Sachverhalt:

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Keine Wortmeldungen

Beschluss:

Zur Information

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 15.04.2021

Aschau i.Chiemgau, 20.04.21

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in