

Gemeinde Aschau i. Chiemgau



Informationen über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 17.06.2021
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	
--------------------	-----	-----------------------	--

Schrifführer:

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

Gremiumsmitglieder:

Anner, Florian	FWG		
Hoesch, Simon	ABL		
Lang, Veronika	BBA		
Neelsen, Wolf	GRÜNE		
Pertl, Sebastian	FWG		
Reiter, Gerhard	ZFA		

Stellvertretende Gremiumsmitglieder:

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

Abwesend:

Gremiumsmitglieder:

Thaurer, Peter	CSU		
----------------	-----	--	--

Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;
2. Änderung des Bebauungsplans "Berg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/1, Gemarkung Sachrang, Berg 13;
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 "Aschau-Nord I" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 64/4, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 1;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;
4. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Südlich der Spielbergstraße" für das Grundstück, Fl.-Nr. 555/23, Gemarkung Hohenaschau, Spielbergstraße 11;
hier: Änderungsbeschluss;
5. Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der orthopädischen Kinderklinik (BHZ Aschau), Bernauer Straße 18, Fl.-Nr. 816/4, 1015, 1017, 1017/1 und 1018/T, Gemarkung Niederaschau;
hier: Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie Verfahrenswegauswahl;
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung des Dachstuhls und Renovierung des Stallteils, konturen- und größengleich der landwirtschaftlich genutzten Schreckalm auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 1243, Gemarkung Sachrang, Bergseite Ost 14;
7. Vollzug der Baugesetze;
Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden erdgeschossigen Anbaus, Neubau von zusätzlichen zwei Wohneinheiten zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus und Einbau von zwei Schleppgauben im Bestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 128/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 26
8. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Ausbau des Dachgeschosses für eine Betriebsleiterwohnung über der bestehenden Schreinerwerkstatt mit Einbau einer Dachgaube, einer Außentreppe sowie Anbau eines Heizraumes im Erdgeschoss auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 173/4, Gemarkung Hohenaschau, Amselweg 18;
9. Fragen aus den Reihen der Mitglieder

Top 1 Allgemeines

Sachverhalt:

Autor:

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 15.04.2021

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

Änderung der Tagesordnung:

Mit Datum vom 16.06.2021 wurde bei der Bauverwaltung via E-Mail die Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden erdgeschossigen Anbaus, Neubau von zusätzlich zwei Wohneinheiten zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus und Einbau von zwei Schleppgauben im Bestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 128/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 26 (siehe Tagesordnungspunkt 7 dieser Sitzung) zurück genommen. Dieser Punkt wird daher von der Tagesordnung gestrichen.

Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:

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

- Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses (Mesnerhaus) und Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 7 und 7/4, Gemarkung Niederaschau, Kirchplatz 5 (Anlage 1) – Das Vorhaben wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt

- Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung: Umnutzung des bestehenden Lagerraumes in eine Wohnung mit Einbau einer Schleppgaube – Änderung: anstelle Schleppgaube, jetzt Quergiebel - auf dem Grundstück Fl.-Nr. 101/3, Gemarkung Niederaschau, Bahnhofstraße 9 (Anlage 2) – Das Vorhaben wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt

- Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetische Sanierung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 82/22, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 1 (Anlage 3) – Das Vorhaben wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt

- Antrag auf isolierte Befreiung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 142/13, Gemarkung Niederaschau, Zellerhornstraße 31 (Anlage 4) – Das Vorhaben wird nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt – das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

- Antrag auf Baugenehmigung im sog. Genehmigungsverfahren zur Erstellung eines Wohnhauses mit einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281/2, Gemarkung Sachrang, Berg 11 a (Anlage 5) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss erforderlich.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Beschluss:

Kein Beschluss erforderlich

Zur Information
Anwesend: 9

Top 2	Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Bebauungsplans "Berg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/1, Gemarkung Sachrang, Berg 13; 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;
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 11.02.2021, Beratungspunkt 5 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Berg“ nach § 13 BauGB zu und beauftragte die Verwaltung das weitere Verfahren durchzuführen.

In der Zeit vom 25.02.2021 bis 26.03.2021 wurde der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Berg“ an den Amtstafeln und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 06.04.2021 bis 10.05.2021 wurde das Verfahren nach § 13 BauGB durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:

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

Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Kein Bürger nutzte die Möglichkeit der Einsichtnahme in die öffentlich ausgelegten Planunterlagen oder ließ sich die Planungen näher erläutern.

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

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Bayernwerk Netz GmbH, 83059 Kolbermoor
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München
- Vodafone GmbH, 85774 Unterföhring

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 19.05.2021, AZ: 4-4622-RO-2-9295/2021, vgl. Anlage 1;

Das Wasserwirtschaftsamt erhebt grundsätzlich keine Bedenken, weist jedoch auf folgende Bereiche hin:

Gefahren durch wild abfließendes Wasser und den Talbachgraben

Der Planungsraum liegt am Schuttkegel des Talgrabens, einem ausgebauten Wildbach. Bei extremen Hochwasser und wild abfließendem Wasser ist mit Überflutungen zu rechnen. Aus unserer Sicht ist eine Festsetzung zum Objektschutz (für neue Bauvorhaben) angebracht:

Festsetzung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante.

Alternativ:

Falls Gebäude aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind diese bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass mit einer ausreichenden Höhenfestlegung (Rohfußboden über 25 cm (OK RFB 739,10 bzw. 739,70 m üNN) ein wirksamer Eigenschutz festgesetzt wurde. Diese wurden für das jeweilige Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlagen

Gemäß der Darstellung in der Begründung soll häusliches Abwasser über dezentrale Kleinkläranlagen entsorgt werden. Bereits in einer Stellungnahme vom 25.10.2006 zu einer Außenbereichssatzung und zuletzt am 03.05.2019, haben wir darauf hingewiesen, dass bei einer weiteren baulichen Verdichtung und Entwicklung im Ortsteil Berg längerfristig eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung anzustreben ist. Die vorhandene Infrastruktur (Kanalsystem des OT Sachrang) befindet sich in einer Entfernung von rund 900 m. Wir fordern daher für den Ortsteil Berg die Wirtschaftlichkeit einer öffentlichen Schmutzwasserentsorgung zu prüfen, da wir davon ausgehen, dass bereits ein Summenwert von 50 Einwohnergleichwerten für den gesamten Ortsteil erreicht worden ist oder demnächst erreicht wird. Außerdem liegt der Ortsteil Berg im Seeneinzugsgebiet des Chiemsees. Damit sind strenge Anforderungen zur Rückhaltung von Phosphor und abfiltrierbaren Stoffen bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer zu stellen.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass bereits bei der ersten Nachverdichtung um ein weiteres Gebäude, Anfang 2019, die Gemeindeverwaltung die Wirtschaftlichkeit einer öffentlichen Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an das Kanalsystem prüfen hat lassen. Das beauftragte Ingenieurbüro Diepold & Gerold, beratende Ingenieure GmbH für Umweltrecht, Wasserwirtschaft, Bauwesen und Projektsteuerung aus 83209 Prien sahen allerdings in ihrer Stellungnahme vom 18.06.2019 eine Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme für nicht ausreichend gegeben an. Bei realistischer Beurteilung aller bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen geht die Gemeinde davon aus, dass es sich bei diesem, jetzt zweiten, Änderungsverfahren um die letzt-mögliche Nachverdichtung im Ortsteil „Berg“ handelt. Eine (nochmalige) bauliche Erweiterung wird derzeit nicht mehr weiter angestrebt und zugelassen.

Hinweis Grundwasser:

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen und bei Eingriffen in den Hangbereich mit austretendem Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Wir weisen darauf hin, dass die Ableitung von gesammeltem Dränwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen sollte das Anlegen von Dränleitungen zur Sammlung von Schichtenwasser unterbleiben. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Die allgemeinen Hinweise zum Grundwasser werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber zur Beachtung bei seinen folgenden Planungen weitergegeben.

b) Landratsamt Rosenheim, SG 31, E-Mail Schreiben vom 29.04.2021, AZ: -ohne-, vgl. Anlage 2;

Das Sachgebiet Bauleitplanung hat folgende bauplanungsrechtliche und ortsplanerische Anmerkungen zum ausgelegten Änderungsentwurf:

Sie vertritt die Auffassung, dass mit der Änderung ein Grundzug des Bebauungsplanes aufgegeben wird, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ihrer Meinung nach nicht zulässig wäre.

Die Änderung steht der grundsätzlichen, auch raumplanerischen Vorgabe für die Aufstellung des Bebauungsplanes, nur eine lockere Bebauung mit großzügigen Grünbereichen in dem landschaftlich schützenswerten Priental zuzulassen, entgegen. Es sollten Durchblicke im Talraum erhalten bleiben und eine Riegelwirkung der Bebauung ausgeschlossen werden (Begründung der Entwicklung).

Zweifelhaft erscheint ihr deshalb auch ein Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Maßnahme der Innenentwicklung an dem untergeordneten, aber landschaftlich exponierten Siedlungsbereich, dürfte auch rechtlich nicht unkritisch sein, wird angemerkt.

C.1. der Bezug auf Art. 6 Abs. 8 BayBO geht fehl, da es diesen nicht (mehr) gibt.

Zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken des Sachgebiets Bauleitplanung nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Durch die Planung werden die Grundzüge des Stamm-Bebauungsplans, nach Auffassung der Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit, nicht berührt. Bei einer Grundstückgröße von ca. 1.500 qm und einer maximal überbaubaren Grundfläche der beiden Gebäude von maximal 260 qm (geplant ca. 240 qm) ergibt sich eine GRZ von < 0,2. Dies stellt eine sehr geringe Baudichte dar und ist nicht größer als die der Umgebungsbebauung. Damit werden die Grundzüge des Stamm-Bebauungsplans in keinsten Weise aufgegeben. Nach wie vor entsteht keine Riegelbebauung und Durchblicke zum Talraum bleiben erhalten. Die Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim – Bauleitplanung – ist unverständlich. Nachdem die Grundzüge des Stamm-

Bebauungsplans unberührt bleiben, muss ein Verfahren nach § 13 BauGB möglich sein. Eine erneute Auslegung wird daher als nicht mehr notwendig erachtet.

Bereits beim ersten Änderungsverfahren für das direkt angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 281/2 der Gemarkung Sachrang, Berg 11, welches ebenfalls im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt wurde, kamen von Seiten der Bauleitplanung zwar Anregungen (diesen wurde auch nachgegangen), aber ein grundsätzliches in Frage stellen des Inhalts und Verfahrenswegs wurde damals nicht erhoben.

Bei Betrachtung des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 BauGB) „Berg“ und der darin liegenden Bauflächen kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass mit dieser, zweiten Änderung die letzte Nachverdichtungsmöglichkeit in diesem Baugebiet geschaffen wird. Es waren im gesamten Geltungsbereich nur diese beiden Grundstücke, Berg 11 und Berg 13, welche sich auch aufgrund ihrer Topographie und damit verbundenen Grundstücksgröße anbieten, vernünftig mit einem (zweiten) weiteren Wohngebäude nachverdichtet zu werden.

Der richtig gegebene Hinweis, dass aufgrund der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Februar dieses Jahres der Abs. 8 des Artikels 6 BayBO weggefallen ist, wird beachtet und daher redaktionell gestrichen.

c) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.04.2021, AZ: 33-173-2-IX 7686, vgl. Anlage 3;

Die Untere Naturschutzbehörde teilt folgende Stellungnahme der Gemeinde mit:

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind Belange des Artenschutzes berührt. Es müssen Gehölzbestände beseitigt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Reptilien) oder europäischer Vogelarten befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Soweit Bestandsbäume erhalten werden können, sollten diese festgesetzt werden.

Zu den vorgebrachten Anregungen nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Die in der Stellungnahme dargestellte Zulässigkeit vom 01.10. bis 28.02. unvermeidliche Rodungen durchzuführen, wiederholt nur die allgemein bekannten naturschutzrechtlichen Informationen zum Gehölzschnitt und -pflege, welche die Untere Naturschutzbehörde bereits im Jahr 2018 mit einem Merkblatt herausgegeben hat (vgl. Anlage 4).

Diese sollen beachtet und dem betroffenen Grundeigentümer nochmal zusätzlich ausgehändigt werden.

Des Weiteren hat der Stammbebauungsplan „Berg“ unter Punkt 5 „Grünordnung“ bereits entsprechende, weitgehende, naturschutzpflegerische Festsetzungen zur Bepflanzung vorgesehen.

Die Summe der verschiedenen Festsetzungen und Regelungen werden als ausreichend erachtet.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Es wurde sich nach dem Termin zur Erstellung der im Stammbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche erkundigt. Die Verwaltung informiert, dass noch nicht alle Grundstücke bebaut seien und der Bebauungsplan dahingehend noch nicht vollständig umgesetzt sei. Die untere Naturschutzbehörde habe sich bei Aufstellung des Bebauungsplans eine Dienstbarkeit für die Umsetzung eintragen lassen. Die Verantwortung für die Realisierung der Ausgleichsfläche liege beim Bauherrn, bzw. dem Landratsamt Rosenheim.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Berg“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/1, Gemarkung Sachrang, Berg 13, gemäß dem Planentwurf vom 17.06.2021 der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim samt zugehöriger Begründung als S A T Z U N G.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 3 Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Aschau-Nord I" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 64/4, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 1;
hier: **Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;****

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 15.04.2021, Beratungspunkt 3 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Aschau Nord I“ nach § 13 BauGB für das Baugrundstück Fl.-Nr. 64/4, Niederaschau zu und beauftragte die Verwaltung das weitere Verfahren durchzuführen. In der Zeit vom 05.05.2021 bis 07.06.2021 wurde der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Aschau Nord I“ an den Amtstafeln und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 27.04.2021 bis 07.06.2021 wurde das Verfahren nach § 13 BauGB durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:

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

Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Kein Bürger nutzte die Möglichkeit der Einsichtnahme in die öffentlich ausgelegten Planunterlagen oder ließ sich die Planungen näher erläutern.

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

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Bayernwerk Netz GmbH, 83059 Kolbermoor
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München
- Vodafone GmbH, 85774 Unterföhring
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, 80539 München

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

a) Landratsamt Rosenheim, SG 31 „Bauleitplanung“ Schreiben vom 01.06.2021, AZ: - ohne-, vgl. Anlage 1;

Das Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, erhebt grundsätzlich keine durchgreifenden Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass untergeordnete Bauteile zur zulässigen Grundfläche der Hauptanlage (§ 19 Abs. 2 BauNVO) rechnen, selbst wenn diese außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind (§ 23 Abs. 3 BauNVO) vgl. Anlage 1. Des Weiteren sind die gemeindlichen städtebaulichen Ziele für das Landratsamt nicht (mehr) nachvollziehbar.

Dazu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde lassen sich immer an der aktuellen Änderungsfassung ablesen. Dieses stellt das jeweilige, zeitlich zutreffende, städtebauliche Ziel dar. Das aktuelle Änderungsverfahren ist dazu jeweils das Instrumentarium um diese städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Die textlichen Ausführungen unter C „Textliche Festsetzungen“ hier unter Punkt 2.1. wurde durch Streichung des Satzes: „Ausgenommen hiervon werden Vorbauten zur zulässigen Grundfläche nicht angerechnet, soweit...“, gemäß dem Vorschlag des Landratsamts, nachgekommen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Aschau Nord I“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 64/4, Gemarkung Niereraschau, Frühlingstraße 1, gemäß dem Planentwurf vom 17.06.2021 der Architekten und Stadtplaner Romstätter aus 83278 Traunstein samt zugehöriger Begründung als **S a t z u n g**.

Einstimmig beschlossen

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

Top 4	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Südlich der Spielbergstraße" für das Grundstück, Fl.-Nr. 555/23, Gemarkung Hohenaschau, Spielbergstraße 11; hier: Änderungsbeschluss;
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 27.05.2021 stellt der Bauwerber des Grundstücks Spielbergstraße 11 den Antrag auf Änderung des dort gültigen Bebauungsplans „Südlich der Spielbergstraße“.

Die Bauangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses bereits aus der Sitzung vom 10.12.2020, TOP 12, bekannt. Dem damaligen Bauantrag wurde nicht zugestimmt, da dieser den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Spielbergstraße“ nicht entsprach und eine Befreiung von den überbaubaren Flächen – sei diese noch so gering – bei neuen Bebauungsplänen von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Rosenheim) voraussichtlich nicht erteilt worden wäre. Dies wurde dem Antragssteller auch von Seiten des Landratsamts in mehreren Schreiben, auch von der dortigen Amtsführung, so kommuniziert.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich die erforderlichen städtebaulichen Gründe bei einer Änderung der nördlichen Baugrenze, nur für das Grundstück des Antragstellers, nicht darstellen lassen. Als Folge müsste eine Änderung den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans zum Inhalt haben. Selbst dann scheint es fraglich, ob das Verfahren rechtssicher zu Ende geführt werden kann, da eine stichhaltige städtebauliche Begründung dafür schwer darzustellen ist.

Auf den nicht bestehenden Rechtsanspruch auf Änderung nach § 1 Abs. 3 S. 2 i.V.m. Abs. 8 BauGB wird verwiesen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Eine Verschiebung der Baulinie sollte – wenn überhaupt - nur für alle Grundstücke in der Spielbergstraße realisiert werden und nicht alleine für das Antragsgrundstück erfolgen. Eine Verschiebung der Baulinie sei - so kurz nach dieser jüngst erfolgten Änderung des Bebauungsplans – nicht zielführend.

Zusätzlich zu dieser mehrfach geteilten Auffassung wird auf die großzügig zugestandenen Bebauungsmöglichkeiten im Süden der Grundstücke im Geltungsbereich der vorgenannten Bebauungsplanänderung verwiesen. Hier müssten sich durchaus Lösungen erarbeiten lassen, welche dem Bedarf des Antragstellers gerecht werden würden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei den dargestellten Festsetzungen wie immer um Maximalfestsetzungen handle. Das heißt, dass diese auch jederzeit unterschritten werden könnten mit geringerer Grundfläche oder niedrigerer Wandhöhe. Die Option einer gen Süden gerichteten baulichen Entwicklung (auch des Bestandes) sei jederzeit möglich.

Die Nachfrage nach der sich mitunter verändernden Stellplatzsituation wird von der Verwaltung mit Verweis auf die gemeindliche Satzung beantwortet und richtet sich nach Art und Umfang der baulichen Erweiterungen.

Nachdem keine Einwendungen aus den Reihen der Ausschussmitglieder erhoben werden, wird dem im Sitzungssaal anwesenden Antragsteller die Möglichkeit eingeräumt, sich zum Sachverhalt zu äußern. Er verweist auf sein den Ausschussmitgliedern vorliegendes Schreiben und unterstreicht in seinen Ausführungen nochmals die dort dargestellte Situation aus seiner individuellen Perspektive.

Aus den Reihen des Gremiums wird auf die ungenutzte Möglichkeit seitens des Antragstellers hingewiesen, seine Anregungen im Zuge des letztjährigen Bebauungsplanänderungsverfahrens zur rechten Zeit mit einzubringen.

Die Ausführung der Verwaltung, dass Baurecht grundsätzlich grundstücksbezogen und nicht personenbezogen sei, wird umfassend geteilt. Die Begründung des Antragstellers sei, bei allem Verständnis für dessen individuelle Situation, in manchen Teilen nachvollziehbar, könne aber keine Grundlage für die erneute Änderung des Bebauungsplans darstellen.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss stimmt unter den dargestellten Umständen einer Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Spielbergstraße“ durch die Gemeindeverwaltung zu.

Einstimmig abgelehnt

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

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der orthopädischen Kinderklinik (BHZ Aschau), Bernauer Straße 18, Fl.-Nr. 816/4, 1015, 1017, 1017/1 und 1018/T, Gemarkung Niederaschau; hier: Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie Verfahrenswegauswahl;
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Der Ausschuss war schon einmal mit dieser Angelegenheit in der vergangenen Legislaturperiode befasst. In seiner Sitzung vom 27.02.2020 fasste dieser, anhand des ersten Bebauungsplanaufstellungsentwurfes des Büros Romstätter aus 83278 Traunstein, den Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Geplant ist, den bereits vorhandenen baulichen Bestand in einen formalen Bebauungsplan festzuschreiben, zusätzlich den im Süden liegenden, von Ost nach West ausgerichteten Querbau zu erweitern und daran den neuen Schulhausanbau, als länglichen Baukörper (Nord-Süd-Ausrichtung) anzugliedern.

In den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans sind diese Flächen bereits als Sondergebiet „Orthopädische Kinderklinik“ dargestellt. Durch die Gemeinde muss noch die Art des Verfahrensweges festgelegt werden, da bei Aufstellung eines qualifizierten („klassischen“) Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung anzuwenden wäre, was nach überschlägiger Einschätzung des Planungsbüros einen (zusätzlichen) Ausgleich von ca. 1.400 qm zur Folge hätte. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) und dem wieder eingeführten sog. §13 b BauGB (Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den Innenbereich) im sog. beschleunigten Verfahren, ist eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung nicht erforderlich.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Es wird nachgefragt, ob der Neubau der Schule mit einer Erhöhung der Schülerzahlen einhergehe, da in der Früh und mittags bereits jetzt schon erhebliche Verkehrsengpässe entstünden.

Die Verwaltung erläutert, dass Ihr seitens der Kinderklinik bislang keine Informationen über veränderte Schülerzahlen vorlägen.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß dem Entwurf des Planungsbüros Romstätter aus 83278 Traunstein vom 17.06.2021 grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung des Dachstuhls und Renovierung des Stallteils, konturen- und größengleich der landwirtschaftlich genutzten Schreckalm auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 1243, Gemarkung Sachrang, Bergseite Ost 14;**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller beantragt die Erneuerung des Dachstuhls und die Renovierung des Stallteils an der landwirtschaftlich genutzten Alm (10 m x 11 m) konturen- und größengleich. Die Neuerrichtung eines Terrassenbalkons (3,06 m x 11 m) wird nur zeichnerisch dargestellt und nicht explizit als Antragsgegenstand benannt.

Rechtliche Würdigung

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird dementsprechend nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beurteilt.

Das Objekt ist unter der Nummer D - 1 - 87 - 114 – 134 in der Denkmalschutzliste geführt.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder verweisen bezüglich der rechtliche Beurteilung des in der Benennung des Bauvorhabens nicht erwähnten, aber in den Plänen dargestellten Terrassenbalkons, auf die Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim, sowie auf die entsprechende Beurteilung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

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

Top 7	Vollzug der Baugesetze; Tektur zum Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden erdgeschossigen Anbaus, Neubau von zusätzlichen zwei Wohneinheiten zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus und Einbau von zwei Schleppgauben im Bestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 128/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 26
--------------	---

Sachverhalt:

Antrag wurde vom Antragsteller am 16.06.2021 per Mail zurückgezogen.
Siehe hierzu auch Top 1 „Allgemeines“.

**Top 8 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Ausbau des Dachgeschosses für eine Betriebsleiterwohnung über der bestehenden Schreinerwerkstatt mit Einbau einer Dachgaube, einer Außentreppe sowie Anbau eines Heizraumes im Erdgeschoss auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 173/4, Gemarkung Hohenaschau, Amselweg 18;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Grundeigentümerin will mit dem Vorbescheidsantrag bauplanungsrechtlich durch die Untere Bauaufsichtsbehörde klären lassen, ob der Ausbau des Dachgeschosses für eine Betriebsleiterwohnung (bzw. für Betriebsangehörige) über der bestehenden Schreinerwerkstatt mit Einbau einer Dachgaube, einer Außentreppe sowie Anbau eines Heizraumes (7m x 3m) im Erdgeschoss, zulässig ist.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im bebauungsplanrechtlichen Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB.

Demnach ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Der Schreinereibetrieb besteht dort von Anfang an (2008).

Eine Erweiterung wurde bisher nicht in Anspruch genommen. Eine Betriebsangehörigen- bzw. Betriebsleiterwohnung war bisher nicht vorhanden.

Der Einbau einer Dachgaube entspricht den gemeindlichen Richtlinien für Dachaufbauten und Gauben.

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 Fragen aus den Reihen der Mitglieder
--

Sachverhalt:

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

1. Auf Nachfrage erläutert die Verwaltung die grundlegende Rechtslage im Zusammenhang mit Betriebsleiterwohnungen im Außenbereich.
2. Aufgrund einschlägiger Erfahrungen hinsichtlich der in der Gemeinde einzuhaltenen Ruhezeiten für lärmintensive Gartenarbeiten wird nach Handlungsoptionen gefragt. Die Verwaltung beabsichtigt, die einzuhaltenden Zeiten mit Hinweis auf die zugehörige Verordnung in die Augustausgabe des Gemeindeblatts zu setzen.

Beschluss:

Kein Beschluss erforderlich

Zur Information
Anwesend: 9

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 17.06.2021

Aschau i.Chiemgau, 22.06.21

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in