

# Gemeinde Aschau i. Chiemgau



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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 29.07.2021  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:45 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:

|                      |       |  |  |
|----------------------|-------|--|--|
| 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:

#### Gremiumsmitglieder:

|                |     |  |                      |
|----------------|-----|--|----------------------|
| Anner, Florian | FWG |  | beruflich verhindert |
|----------------|-----|--|----------------------|

## **Tagesordnung:**

1. Allgemein;
2. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 587/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 42;  
hier: Änderungsbeschluss;
3. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das bestehende Campingplatzareal im Bereich der Fl.-Nrn. 932, 932/1, 934 und 934/1 der Gemarkung Niederaschau, Innerkoy 1;  
hier: Aufstellungsbeschluss;
4. Vollzug der Baugesetze;  
Änderung des Bebauungsplans "Aschau-Nord I" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1194/3, 1194/4, 1194/5, 1194/6, 1194/8, 1194/9, 1194/10 und 1194/11 sowie 1303/2, 1303/4, 1303/5 und 1303/6 der Gemarkung Niederaschau, Nähe Nelkenweg;  
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
5. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Beseitigung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Ersatzbau mit Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 721, Gemarkung Niederaschau, Bucha 14;
6. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines zusätzlichen Kinderzimmers im Dachgeschoss mit Neubau eines Carports, eines Abstellraums und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1234/5, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 11;
7. Vollzug der Baugesetze;  
Tektur zu: Aufstockung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten und Erweiterung der bestehenden Garage zu einer Doppelgarage - Hauptdach über die Garage abgeschleppt - auf dem Grundstück Fl.-Nr. 591/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 29;
8. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer zusätzlichen Ferienwohnung zum bestehenden Wohnhaus mit Ferienwohnungen auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 535/8 und /28, Gemarkung Hohenaschau, Zinnkopfstraße 18;
9. Fragen aus den Reihen der Mitglieder

|                            |
|----------------------------|
| <b>Top 1    Allgemein;</b> |
|----------------------------|

**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.

Ausschussmitglied Florian Anner ist entschuldigt. Seine Vertretung war nicht aktivierbar.

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 17.06.2021

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 barrierefreien Anbau an das Austragshaus für notwendige Pflegemaßnahmen und Dachanhebung zur Unterbringung einer Pflegekraft auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 1157, Gemarkung Nideraschau, Fellerer 25 a (Anlage 1) – Das Vorhaben wird nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB beurteilt

- Antrag auf Baugenehmigung zum Entfernen eines bestehenden Holzlagers und Errichtung eines Holzschnitzelspeichers auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 415/0, 453/0, Gemarkung Sachrang, Huben 4 a (Anlage 2) – Das Vorhaben wird nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB beurteilt

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Tektur zum Neubau eines EFH auf dem Grundstück Fl.-Nr. 64/4, Gemarkung Nideraschau, Frühlingstraße 1 (Anlage 3) – Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt

- Tekturantrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage und Neuerstellung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 32/2, Gemarkung Hohenaschau, Burgweg 23 (Anlage 4) – Das Vorhaben wird nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beurteilt

- Tekturantrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Vorplatzüberdachung am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 64/17, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 19 (Anlage 5) – Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 BauGB.

- Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines erdgeschossigen Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 473/2, Gemarkung Hohenaschau, Hammerbach 2 b (Anlage 6) – Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum kleinen Einfamilienhaus mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 64/9, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 7 (Anlage 7) – Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt

### **Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Zur Information

Ja: -    Nein: -    Anwesend: 8    Pers. beteiligt: -

**Top 2 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 587/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 42;  
hier: Änderungsbeschluss;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Der Eigentümer/Verfügungsberechtigte beantragt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans für das 1.420 qm große Grundstück, Fl.-Nr. 587/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 42 um einen geplanten Anbau an den Bestand umsetzen zu können.

Dieses Grundstück ist seit 1974 mit einem Sechsfamilienhaus bebaut und wurde damals unter vollständiger „Befreiung“ von den Festsetzungen des Bebauungsplans für den dringenden Bedarf an Wohnraum für Bundesbedienstete (Zoll) vom Landratsamt Rosenheim genehmigt (vgl. Anlage). Eine solche Verwaltungspraxis ist heute nicht mehr vorstellbar.

Nun ist ein zweigeschossiger, untergeordneter Anbau zur weiteren Nutzung mit zwei Wohneinheiten samt Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen geplant.

Hier handelt es sich um eine optionale, zeitgemäße Nachverdichtung eines größeren Wohngrundstückes zur Schaffung von mehr Wohnraum ohne wieder den bisher von Bebauung frei zu haltenden Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

### **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. 587/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 42 und stimmt einer grundsätzlichen Erhöhung der Wohneinheiten unter Zulassung eines Anbaus an den Bestand samt Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen zu.

Mit dem Bauwerber ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten zu schließen.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 3 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das bestehende Campingplatzareal im Bereich der Fl.-Nrn. 932, 932/1, 934 und 934/1 der Gemarkung Nideraschau, Innerkoy 1;  
hier: Aufstellungsbeschluss;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 17.06.2021 teilen die Herren Heinrichsberger Senior und Junior der Gemeinde mit, dass Sie das Campingplatzareal in Innerkoy 1, bestehend aus vier Grundstücken mit insgesamt ca. 7.825 qm, erworben haben.

Erste Informationen erhielt der Gemeinderat ja bereits in der letzten nicht öffentlichen Sitzung am 13.07.2021. Dort beschloss der Gemeinderat das Vorhaben entsprechend den bauleitplanerischen Möglichkeiten durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zu unterstützen.

Die Eigentümer planen eine grundlegende Modernisierung des Platzes um diesen wieder touristisch erfolgreich betreiben zu können. Dazu ist der Bau von 20 „Ferienchalets“ sowie zwei kleineren Mehrfamilienhäusern mit Ferienwohnungen und Unterkünften für Betriebsangehörige vorgesehen (vgl. Anlage 1).

Nach Mitteilung des Landratsamts Rosenheim ist für das Gebiet des Campingplatzes durch die Gemeinde, als Träger der kommunalen Planungshoheit, ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen, da sich die Flächen derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Es wird angemahnt, dass es bei Umsetzung des vorliegenden Konzepts im Gemeindebereich Aschau i. Chiemgau keinen Campingplatz mehr gebe. Das werde, angesichts der allgemein großen Nachfrage nach Campingplätzen, als nachteilig gesehen. Es wird angeregt, sich möglichst zeitnah nach Alternativen umzusehen.

### **Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss begrüßt die zukunftsweisenden Pläne des neuen Besitzers des Campingplatzes ausdrücklich und beschließt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 34 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke Fl.-Nrn. 932, 932/1, 934 und 934/1 der Gemarkung Nideraschau.

In dem Entwurf des Bebauungsplans ist zur Absicherung des Nutzungszwecks „Campingplatz“ eine dauerhafte, fluktuierende, touristische Nutzung des Areals entsprechend festzusetzen. Des Weiteren ist zur grundbuchmäßigen Absicherung der Nutzung „Campingplatz“ eine entsprechende Dienstbarkeit zu bestellen.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 7    Nein: 1    Anwesend: 8    Pers. beteiligt: 0



**Top 4 Vollzug der Baugesetze;  
Änderung des Bebauungsplans "Aschau-Nord I" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1194/3, 1194/4, 1194/5, 1194/6, 1194/8, 1194/9, 1194/10 und 1194/11 sowie 1303/2, 1303/4, 1303/5 und 1303/6 der Gemarkung Niederaschau, Nähe Nelkenweg;  
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Die Bauangelegenheit wurde bereits im Gemeinderat in seiner nicht öffentlichen Sitzung vom 05.02.2021 unter TOP 1 behandelt.

Dem entsprechenden Grunderwerb zur Erweiterung des Nelkenwegs und Ankauf eines künftigen Baugrundstücks (Fl.-Nr. 1194/9, Gemarkung Niederaschau) wurden in der nicht öffentlichen Sitzung vom 09.03.2021, TOP 8 zugestimmt.

Das gemeindliche Grundstück wurde zwischenzeitig erworben.

Nun ist das Verfahren zur Änderung des angesprochenen Bebauungsplans „Aschau-Nord I“ förmlich einzuleiten.

Hierzu sind in den Erweiterungsplanungen die bereits bestehende Bauzeile mit den Grundstücken, Engerndorfer Straße 40, 42 und 44, sowie des Nelkenwegs 7, 8 und 9 mit aufzunehmen um den „Anschluss“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aschau-Nord I“ wieder herzustellen.

Der (isolierte) Entwurf des Planungsbüros Strasser + Partner vom 11.01.2021 sieht auf den bisher noch unbebauten Flächen die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus samt Nebenanlagen vor.

Die zu überplanenden neuen Flächen sind bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt, sodass eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

### **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 Änderung des Bebauungsplans „Aschau-Nord I“ um die bereits bebaute, direkt angrenzende Grundstückszeile mit den Baugrundstücken Engerndorfer Straße 40, 42, 44 sowie des Nelkenwegs 7, 8

und 9 und den neu gebildeten Grundstücken Fl.-Nrn. 1194/8, 1194/9, 1194/10 und 1194/11 der Gemarkung Niederaschau und billigt die erste Entwurfsplanung für die bisher unbebauten Grundstücke vom 11.01.2021. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 5 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Beseitigung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Ersatzbau mit Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 721, Gemarkung Niederaschau, Bucha 14;**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Auf die Befassung des Ausschusses im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid am 10.12.2020, Top 17, wird Bezug genommen. Innerhalb des ihm dort zugestandenen Baufensters, wandelt der Antragsteller an der südseitigen Giebelwand nun einen Meter Hauslänge mit Wohnraumnutzung in einen durchgängigen Balkon auf die ganze Fassadenbreite um. In Folge der Wohnraumverkleinerung werden bei ansonsten gleicher Grundfläche aus den im Vorbescheid beantragten insgesamt drei Vier-Zimmer-Wohnungen nun drei Drei-Zimmer-Wohnungen, verteilt auf 3 Stockwerke.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Bucha“ und wird dem entsprechend nach § 35 Abs. 6 BauGB als „Ersatzbau“ beurteilt. Die Satzung sieht an dieser Stelle, wie das bisherige Bestandsgebäude auch, ein Wohngebäude mit E + 1 + D bei einer Kniestockhöhe von 2,20 m vor. Das Baufenster misst ca. 10,5 m x 12,5 m, was einer Grundfläche von ca. 131 qm entspricht. Die Dachneigung ist zwischen minimal 21° und maximal 27° festgesetzt. Beantragt wird hier die Minimalneigung von 21°.

Der Stellplatznachweis ist erbracht, es sind 6 Garagenstellplätze und 1 Besucherstellplatz vorgesehen.

Die Nachbarunterschriften sind zwischenzeitlich vollständig.

**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: 8    Nein: 0    Anwesend: 8    Pers. beteiligt: 0

|              |  |
|--------------|--|
| <b>Top 6</b> | <b>Vollzug der Baugesetze;<br/>Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines zusätzlichen Kinderzimmers im Dachgeschoss mit Neubau eines Carports, eines Abstellraums und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1234/5, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 11;</b> |
|--------------|--|

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Einbau eines zusätzlichen Kinderzimmers im Dachgeschoß, sowie die Neuerrichtung eines Dreifach-Carports (5,40 m x 9,00 m), eines Nebengebäudes (5,20 m x 5,70 m) und eines Balkons (2,5 m x 10,8 m).

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Der geplant Carport an der Grenze zu Fl.-Nr. 113/2 der Gemarkung Niederaschau darf insgesamt eine Länge von 9 m nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO).

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

### **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: 8    Nein: 0    Anwesend: 8    Pers. beteiligt: 0

**Top 7 Vollzug der Baugesetze;  
Tektur zu: Aufstockung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten und Erweiterung der bestehenden Garage zu einer Doppelgarage - Hauptdach über die Garage abgeschleppt - auf dem Grundstück Fl.-Nr. 591/1, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 29;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Auf die erstmalige Beschlussfassung in dieser Bauangelegenheit vom 11.02.2021, Top 9, darf Bezug genommen werden. Vorliegend plant der Antragsteller, nachdem er für den Erstantrag bereits eine baurechtliche Genehmigung erhalten hat (BG-2021-701-32 vom 11.05.2021), die Erweiterung des Garagengebäudes um ein Obergeschoß zur Vergrößerung der bereits genehmigten Wohnung im Obergeschoss.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“. Für die Erweiterung des Garagenbaukörpers wurde in der letzten Befassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt und diese beantragt.

Das Landratsamt erteilte dazu am 11.05.2021 eine baurechtliche Genehmigung unter Zulassung dieser Befreiung. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist hier lediglich ein „G“ für eine Garage zulässig. Damit wäre nur eine Nebengebäudenutzung möglich.

Verbunden mit dem Antrag ist die Erhöhung der Wandhöhe von einem ursprünglich erdgeschossigen Garagenbaukörper in einen obergeschossigen Wohnbaukörper beantragt. Beides ist daher nur im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich und muss bei Zustimmung beim Landratsamt Rosenheim beantragt werden.

Die mit dem Antrag ausgelösten Abstandsflächen (Einhaltung einer Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze bei einer Wohnnutzung) sind augenscheinlich auf dem Grundstück darstellbar.

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. Einer Befreiung von der Nutzungsfestsetzung des Bebauungsplans von bisher erdgeschossig als Nutzung „Garage“ in zusätzlich obergeschossig als neue Nutzung „Wohnen“ unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m wird zugestimmt und diese beim Landratsamt Rosenheim beantragt.

Ebenso wird einer Erhöhung der Wandhöhe von einem ursprünglich erdgeschossigen Garagenbaukörper in einen obergeschossigen Wohnbaukörper zugestimmt und diese ebenfalls beim Landratsamt Rosenheim beantragt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 8 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer zusätzlichen Ferienwohnung zum bestehenden Wohnhaus mit Ferienwohnungen auf den Grundstücken, Fl.-Nrn. 535/8 und /28, Gemarkung Hohenaschau, Zinnkopfstraße 18;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Der Grundeigentümer will mit dem Vorbescheidsantrag (vgl. Antrag, Anlage 1) bauplanungsrechtlich klären lassen, ob die „Errichtung einer zusätzlichen Ferienwohnung als weiteres selbstständiges Gebäude zum bestehenden Wohnhaus mit Ferienwohnungen“ zulässig ist (vgl. Anlage 2).

Es wird beantragt in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus, Zinnkopfstraße 18, ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Gesamtgröße von 7,99 m x 7,99 m errichten zu können. Das Dach soll aus Flachdach ausgeführt werden und mit dem bestehenden Gebäude verbunden werden. In diesem Zuge soll der Wohnraum über der Garage erhöht werden.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ und hält die Festsetzungen für dieses geplante Vorhaben nicht ein, da es in diesem Bereich keine weitere, überbaubare Fläche mehr vorgesehen ist.

Die Bebauung für die westliche Zinnkopfstraße wurde bereits mit Änderung des Bebauungsplans für dieses Teilgebiet im Jahre 2018 entsprechend abschließend überplant (vgl. Anlage 3). Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung besteht von Seiten Dritter kein Rechtsanspruch (§ 1 Abs. 3 S. 2 i.V.m. Abs. 8 BauGB).

Es bestehen von Seiten der Verwaltung auch Bedenken hinsichtlich des ausreichenden Nachweises für die erforderlichen Stellplätze. Für die bisher schon vorhandenen Wohnungen müssten mindestens 7 Stellplätze nachgewiesen werden. Es wird bezweifelt das diese funktionierend vorhanden sind.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder teilen die Bedenken der Verwaltung und stehen dem Antragsgegenstand, unter anderem aus vor genannten Gründen, negativ gegenüber.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da das geplante Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Der Antrag ist abgelehnt.

Einstimmig beschlossen

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



|  |
|--|
| <b>Top 9      Fragen aus den Reihen der Mitglieder</b> |
|--|

**Sachverhalt:**

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ausschussmitglied Reiter befürwortet im Grundsatz ein Buswartehäuschen in Schoßrinn, das sich derzeit anscheinend in Errichtung befindet, äußert sich jedoch kritisch über die Lage des Häuschens mit seiner unmittelbaren Nähe zur abzweigenden Querstraße. Die erforderlichen Bewegungsradien der Busse scheinen hier zu kaum berücksichtigt. Darüber hinaus befindet es sich für die wartenden Schulkinder in der Früh auf der falschen Straßenseite, so dass die Kinder beim Eintreffen des Busses vorher noch die Staatsstraße überqueren müssten. Dies geschehe oft in großer Eile mit wenig Aufmerksamkeit für den passierenden Verkehr der St2093. Mittags beim Aussteigen hingegen bräuchten zumindest die Schüler kein Buswartehäuschen. Bürgermeister Frank entgegnet, dass bei der Absprache im Vorfeld der Errichtung alle maßgeblichen Personen vor Ort anwesend gewesen seien und man sich aus gewissen Zwängen auf diese Position verständigt hätte.

Zur Information

Ja: -    Nein: -    Anwesend: 8    Pers. beteiligt: -

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 29.07.2021

Aschau i.Chiemgau, 04.08.21

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in