

Gemeinde Aschau i.Chiemgau



Informationen zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 11.11.2021
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		
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		Vertretung für Fr. Lang
Weimann, Edda, Prof. Dr.	GRÜNE		
Weiser, Marco	ZFA		
Westenthanner, Georg	CSU		

Abwesend:

Gremiumsmitglieder:

Lang, Veronika	BBA		privat verhindert
----------------	-----	--	-------------------

Tagesordnung:

1. Allgemein;
2. Vollzug der Baugesetze;
Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Aschau Nord I" für die Grundstücke Fl.-Nrn 67/T und 67/2 der Gemarkung Niederaschau, Nähe Schützenstraße;
hier: beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Beschluss zur erneuten wiederholten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;
3. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "ehem. Niederaschau Süd" nach § 13 BauGB im Bereich des Baugrundstücks Fl.-Nr. 141/18, Gemarkung Niederaschau, Grüner Weg 14;
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
4. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 551/6, Gemarkung Hohenaschau, Hochriesstraße 12 a;
hier: Änderungsbeschluss;
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach Nord II" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 17;
hier: Änderungsbeschluss
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden, baufälligen Zuhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 10, Gemarkung Hohenaschau, Burgweg 14;
7. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des vorhandenen, erdgeschossigen Anbaus und Neubau von zusätzlichen drei Wohneinheiten zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 128/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 26
8. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 527/2, Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 72;
9. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wintergartens auf der bestehenden Garage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 565/2, Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 6;
10. Fragen aus den Reihen der Mitglieder

Top 1 Allgemein;

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.

Frau Veronika Lang ist privat verhindert und lässt sich entschuldigen. Herr Franz Vordermayer ist als ihr Vertreter anwesend.

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 16.09.2021

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

A) Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:

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

- Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 82/46, Gemarkung Niederaschau, Asternweg 8 (Anlage 1) – Das Vorhaben wird nach § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281/1, Gemarkung Sachrang, Berg 13 (Anlage 2) – Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Sanierung des bestehenden Gebäudes und Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 41, Gemarkung Niederaschau, Frasdorfer Straße 5 a (Anlage 3) – Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 555/14, Gemarkung Hohenaschau, Laubensteinstraße 8 (Anlage 4) – Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Kein Beschluss erforderlich

Zur Information

Anwesend: 9

Top 2	Vollzug der Baugesetze; Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Aschau Nord I" für die Grundstücke Fl.-Nrn 67/T und 67/2 der Gemarkung Niederaschau, Nähe Schützenstraße; hier: beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Beschluss zur erneuten wiederholten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 04.01.2020 beantragten die Grundeigentümer des 4.500 qm großen Grundstück, Fl.-Nr. 67/2, Gemarkung Niederaschau, Nähe Schützenstraße, die Erweiterung des direkt angrenzenden Bebauungsplan „Aschau Nord I“ um für sich als junge, einheimische Familie ein Wohngebäude mit den Maßen 10 x 15,5 m mit zwei Vollgeschossen (E+1) und Doppelgarage errichten zu können. Die Zufahrt ist über die direkt vorbeiführende Schützenstraße und dann über eine private Zufahrt (über Fl.-Nr. 30, Gemarkung Niederaschau) geplant. Der Flächennutzungsplan sieht diese Fläche bereits als Wohnfläche vor.

In der Sitzung vom 23.01.2020 beschloss der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans für die gesamte Flurnummer 67/2 der Gemarkung Niederaschau und nicht nur für die von den Antragsstellern beabsichtigte Teilfläche. In der Zeit vom 04.02.2020 bis 05.03.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss an den Amtstafeln der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage öffentlich bekannt gemacht. Auf die Bestellung eines gemeindlichen Ankaufsrechts für eine Teilfläche und deren Behandlung in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 15.06.2021 darf zusätzlich verwiesen werden. In der Zeit vom 27.07.2021 bis 06.09.2021 fand dann die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Gleichzeitig wurde die Auslegung an den Amtstafeln und auf der gemeindlichen Homepage öffentlich bekannt gemacht. In der Sitzung des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2021, TOP 7 beschloss der Ausschuss aufgrund eines Verfahrenshinweises aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB förmlich die am 23.01.2020 unter TOP 6 beschlossene Bebauungsplanänderung durch einen Verfahrenswechsel in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB abzuändern.

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
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München
- Vodafone GmbH, 85774 Unterföhring

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

- a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA)**, Schreiben vom 07.09.2021, AZ: 4-4622-RO-2-19016/2021, vgl. Anlage 1;

Das WWA erhebt grundsätzlich keine Bedenken, weist jedoch auf folgendes hin:

Überschwemmungsgebiet

Der überplante Bereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Kalkgrabens (inkl. Seitengraben). Zusätzlich ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse (nach Westen ansteigendes Fremdeinzugsgebiet) bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließenden Oberflächenwasser gegeben. Zum Objektschutz ist daher eine Festsetzung angebracht:

Festsetzung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante als Mindestmaß. Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Dazu wird von Seiten der Gemeinde festgestellt, dass bei der Festlegung der Höhenlage „Fertigfußboden EG in m ü NN“ die vorgeschlagene Festsetzung 25 cm über Geländeoberkante als Mindestmaß bereits berücksichtigt wurde.

- b) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB)**, Stellungnahme vom 16.08.2021, AZ: 33-BP-2021-51079, vgl. Anlage 2;

Darin fordert die UNB, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu verringern, eine Eingrünung auch im Norden festzusetzen.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass im neuen Änderungsentwurf vom 20.10.2021 eine entsprechende Eingrünung, soweit möglich und mit Rücksichtnahme auf das im Abstand von 3 m zur Nordgrenze geplante Wohngebäude, Festsetzungen zur Eingrünung zusätzlich aufgenommen werden.

- c) Landratsamt Rosenheim, Kreisbauabteilung, Bauleitplanung**, Stellungnahme vom 26.08.2021, AZ: - ohne -, vgl. Anlage 3;

Auf den Inhalt der Stellungnahme darf verwiesen werden. Aufgrund des Hinweises zum Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2020, wo zu diesem Zeitpunkt kein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB möglich war, wurde bereits reagiert und in der letzten Sitzung des gemeindlichen Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2021 eine förmliche Verfahrensänderung, jetzt in ein Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.

Der Hinweis auf einen alternativen Erlass eines neuen selbstständigen Bebauungsplans wird ebenfalls aufgenommen. Das Planungsbüro hat deshalb den (neuen) aktualisierten Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 20.10.2021 als eigenständigen Bebauungsplan „Schützenstraße“ bezeichnet.

Hinsichtlich der Anmerkung zur Lage des Baugebiets in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet darf auf die fachliche Stellungnahme der zuständigen Behörde, hier dem Wasserwirtschaftsamt verwiesen werden. Zudem handelt es sich hier nicht um ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sondern um ein durch das Wasserwirtschaftsamt ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Kalkgrabens (inkl. Seitengraben). Eine im derzeitigen Planungsstadium ausreichende Abarbeitung hat bereits im Vorfeld stattgefunden und wurde nach Ansicht der Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 4.1.2 „Bestand“ entsprechend gewürdigt.

Hinsichtlich der geplanten, öffentlichen Zufahrt direkt von der Schützenstraße aus, wird festgestellt, dass diese nicht nur die jetzt geplanten Bauflächen erschließen soll, sondern bereits als weitere Erschließungsstraße bei einer künftigen Erweiterung der Bauflächen auf das Grundstück, Fl.-Nr. 67, Gemarkung Niederachau, vorgesehen ist.

Für die straßenmäßige Erschließung des nördlichen Baukörpers wurde eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten des dortigen Baugrundstückes, der Gemeinde Aschau i.Chiemgau und des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bestellt.

Die künftige bauplanungsrechtliche und städtebauliche Situation auf der Fl.-Nr. 30 der Gemarkung Niederachau ist nicht Gegenstand des jetzigen Verfahrens und bleibt daher als (künftiger) unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB bestehen.

d) Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzabteilung, Stellungnahme vom 25.08.2021, AZ: - ohne -, vgl. Anlage 4;

Durch die Bebauung der Fl.-Nr. 67/2, Gemarkung Niederachau, entstehen neue Immissionsorte mit erhöhtem Schutzanspruch (WA) gegenüber Geräuscheinwirkungen, ausgehend vom Betrieb südlich des Planungsgebiets (Installateur / Sanitär mit Lager- und Verladebereich, Schützenstraße 4 Fl.-Nr. 145 Gemarkung Niederachau).

Durch eine schalltechnische Untersuchung ist nachzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein MI an den maßgeblichen Immissionsorten im Planungsgebiet, gegenüber dem o.g. Betrieb eingehalten werden. Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Gutachtererstellung auszuarbeiten.

Dazu wird von Seiten der Gemeinde mitgeteilt, dass bereits ein Ingenieurbüro mit einer schallschutztechnischen Untersuchung beauftragt wurde.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder kamen Nachfragen zur Erschließungssituation auf, welche von der Verwaltung geklärt wurden.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die (nochmalige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit den aktualisierten Entwurf des jetzt als Bebauungsplan „Schützenstraße“ bezeichneten Plans mit Datum vom 20.10.2021.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9

**Top 3 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "ehem. Nieder-
aschau Süd" nach § 13 BauGB im Bereich des Baugrundstücks Fl.-Nr.
141/18, Gemarkung Niederaschau, Grüner Weg 14;
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Antragsstellerin und Grundeigentümerin beantragt für das 1093 qm große Bau-
grundstück eine vereinfachte Änderung des dort gültigen Bebauungsplans „ehem. Nie-
deraschau-Süd“ hinsichtlich der Festsetzungen zur überbaubaren Fläche.

Nun soll, gemäß dem Antragschreiben vom 13.10.2021, eine Verschiebung des
Hauptgebäudes auf 10 m von der Straße entfernt (statt 5 m) und 1,30 m nach Norden
an die Garage (statt 3 m) durch ein Änderungsverfahren erfolgen. (vgl. Anlage)

Ziel der Verschiebung ist die Verbindung der beiden Baukörper (Garage und Wohn-
haus) mit einer Eingangsüberdachung sowie ein Raumgewinn im Garten auf der Süd-
seite des Wohngebäudes. Mit der Verschiebung soll mehr nutzbarer Gartenanteil im
helleren Osten erreicht werden. Für alle im dortigen Bebauungsplan, im Bereich des
Grünen Weges vorgesehenen Häusern ist ein Abstand zur Straße von ca. 15 m festge-
setzt. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB könnte das Baufens-
ter entsprechend angepasst werden. Auf die erste (Vor-) Behandlung in der Sitzung
vom 16.09.2021, TOP 1, darf verwiesen werden. Dort äußerten sich die Mitglieder posi-
tiv zu den Änderungsplänen.

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 „ehem. Niederaschau-Süd“ im Bereich des Baugrundstücks Fl.-
Nr. 141/18 der Gemarkung Niederaschau zur Lageverschiebung, wie mit Schreiben
vom 13.10.2021 beantragt. 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 auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 551/6, Gemarkung Hohenaschau, Hochriesstraße 12 a; hier: Änderungsbeschluss;
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 17.10.2021, eingegangen am 25.10.2021, beantragten die Grundstückseigentümer des bereits mit einem Doppelwohnhaus bebauten, ca. 979 qm großen Grundstücks, Fl.-Nr. 551/6 der Gemarkung Hohenaschau, die Zulassung eines Anbaus (Maße ca. 11,75 m x 8,00 m, E+1) zur Nutzung für den weiteren Eigenbedarf. Zusätzlich sind die Errichtung von 2 Stellplätzen geplant.(vgl. Anlage 1)

Rechtliche Würdigung:

Das bereits mit einem Wohnhaus bebaute ca. 979 qm große Grundstück Fl.-Nr. 551/6, 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 für eine weitere Wohnnutzung durch Anbau an den bereits vorhandenen Bestand zu schaffen.

Die betroffenen Nachbarn haben dem geplanten Vorhaben bereits zugestimmt.

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. 551/6 der Gemarkung Hohenaschau, Hochriesstraße 12 a, gemäß dem Antrag der Grundstückseigentümer vom 25.10.2021. 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, 11.11.2021

Einstimmig beschlossen

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

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach Nord II" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 17; hier: Änderungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit E-Mail Schreiben vom 22.10.2021 unter gleichzeitiger Vorlage eines „Änderungsentwurfes“ beantragte der vom Bauherrn beauftragte Planverfasser, Herr Schindler, eine vereinfachte Änderung des dort gültigen Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“ für das 723 qm große Baugrundstück Fl.-Nr. 991 der Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 17.

Die Bauangelegenheit hat bereits eine längere Vorgeschichte. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2021, TOP 7, wurde bereits ein Bauantrag gestellt. Dieser sah eine Verschiebung des Baufensters nach Südwesten sowie eine wesentlich größere Fläche für die künftige Doppelgarage mit Geräteraum vor. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt, ebenso wurde einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“ hinsichtlich der überbaubaren Flächen zugestimmt. Allerdings gab es keine inhaltliche Auseinandersetzung zu den Geländehöhen, da davon ausgegangen wurde, dass die Festsetzungen bzw. die Höhenlage mit max. 0,30 m über dem bestehenden natürlichen Gelände (vgl. Buchstabe C „Festsetzungen durch Text“, Nummer 3) ausreichend sind.

Das Landratsamt ließ sich im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrags die geplanten künftigen Höhen vom Planfertiger des Bauherrn nochmal exakt festlegen und vor Ort auch darstellen. Nach Ansicht der Baubehörde wurde das Gebäude viel zu hoch über dem natürlichen Gelände geplant. Das Landratsamt Rosenheim verlangte eine Reduzierung der Höhe von ca. 1 m, was aber von Seiten des Eigentümers nicht mitgetragen wurde. Das Landratsamt beurteilte daher den gestellten Bauantrag als nicht genehmigungsfähig.

Der Antrag wurde dann zurückgezogen und nun dieser (Um-) Weg über eine Änderung des Bebauungsplans gewählt, um letztendlich doch zum Ziel zu kommen, die ursprüngliche Höhenlage zu erhalten. Es sei nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans kein Rechtsanspruch besteht (§ 1 Abs. 3 u. 2 i.V.m. Abs. 8 BauGB).

Mit E-Mail-Schreiben vom 26.10.2021 (vgl. Anlage) legt der Bauherr nochmal seine persönlichen Beweggründe dar, welche ihn veranlassen, auf die von ihm gewünschte Höhe zu bestehen.

Aufgrund des geplanten massiven Heraustretens des Wohngebäudes über dem bestehenden natürlichen Geländes wird vorgeschlagen die geplante Höhe auf dem Grundstück mittels eines Phantom-Gerüsts darzustellen und eine Ortseinsicht durch die Mitglieder des Bauausschusses durchzuführen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss stellt den Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“ erstmal zurück. Vom Antragssteller ist ein Gerüst mit den geplanten Höhen auf dem Baugrundstück zu errichten, um durch den Ausschuss eine Ortseinsicht durchführen zu können.

Ebenso sind die beiden Baukörper zeichnerisch im Höhenknotenplan darzustellen und der Durchstoßpunkt der Gebäudeecken mit der jeweiligen Höhenkote des natürlichen Geländes zu bemaßen. Des Weiteren ist eine aussagekräftige Schnittzeichnung anzufertigen.

Zurückgestellt

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden, baufälligen Zuhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 10, Gemarkung Hohenaschau, Burgweg 14;**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Abbruch des bestehenden, baufälligen Wohnbaukörpers mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 129 qm und stattdessen die lagegleiche Errichtung eines Ersatzbaus mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 158 qm. Dies entspricht einer Grundflächensteigerung von etwa 18,35 %. Die Wandhöhe des Neubaus beträgt beim nord-süd-gerichteten Haupthaus 5,75 m bezogen auf die Oberkante Rohdecke (OK RD). Diese OK RD liegt auf gleicher Ebene mit dem lediglich schematisch dargestellten umgebenden Gelände. Aufgrund der Hanglage und des abfließenden Oberflächenwassers, scheint es nicht empfehlenswert, den Höhenbezugspunkt in Planung und Ausführung auf diesem ebenerdigen Niveau zu belassen.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird dementsprechend nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beurteilt. Planer und Eigentümer teilen in ihrem Antragschreiben vom 10.09.2021 mit, dass das vorhandene Gebäude die sogenannten „Tatbestandsvoraussetzungen“ (zulässigerweise errichtet, Missstände oder Mängel vorhanden, seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird) des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfüllt und das geplante Einfamilienhaus auch für den Eigenbedarf der Familie vorgesehen ist.

Die Stellungnahme des Wassermeisters der Gemeinde liegt vor; es ist ein eigener Wasseranschluss erforderlich.

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 7 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des vorhandenen, erdgeschossigen Anbaus und Neubau von zusätzlichen drei Wohneinheiten zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 128/3, Gemarkung Nideraschau, Kampenwandstraße 26**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

In der Sitzung vom 10.12.2020 wurde der Bau- und Umweltausschuss bereits mit dieser Thematik befasst. Den damals vom Ausschuss befürworteten Antrag, der vom Landratsamt Rosenheim zwischenzeitig unter dem Aktenzeichen BG-2021-0085/Aschau bearbeitet wurde, beabsichtigt der Antragsteller aber mittlerweile zurück zu ziehen.

Der Bauherr plant den Abbruch des erdgeschoßigen Anbaus zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus sowie stattdessen den Neubau von zusätzlichen drei Wohneinheiten.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich und wird dementsprechend nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Das Bauvorhaben 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.

Im Zuge dieser Planung ist im Bereich der KFZ-Stellfläche P11 die Gehsteigführung zu ändern. Die Grünfläche mit dem Baum wird daher um eine Stellplatzbreite nach Süden verschoben.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen 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.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 8 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Wohn-
hauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 527/2,
Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 72;**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Das bestehende Wohnhaus mit E + 1 in den Abmessungen von 10 m x 10 m ist gegenwärtig folgerichtig mit einem Zeltdach versehen. Das Gebäude soll in der Planung nun ein nord-süd-gerichtetes Satteldach bekommen, sowie auf der ost- und westseitigen Dachfläche je einen Quergiebel. Darüber hinaus ist im Dachgeschoß auf der Südseite auf einer Breite von 7,63 m nun eine Wohnflächenerweiterung vorgesehen, welche die Bestandswand um 1,25 m überkragt, sowie davor wiederum ein Balkon in den gleichen Abmessungen. Die geplante zweiläufige Außentreppe auf der Ostseite erschließt das hier beantragte Dachgeschoß.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich und wird dementsprechend nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Das Vorhaben 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 darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach der Definition des Gesetzestextes und der gängigen Rechtsprechung, kann das maßgebliche Kriterium der „Einfügung“ wohl kaum in Abrede gestellt werden, auch wenn sie vom außenstehenden Betrachter eher nicht wahrnehmbar ist. Es ist erkennbar, dass diese Planung ausschließlich aus dem Innenraum heraus entwickelt wurde und das äußere Erscheinungsbild in der Folge ohne größeren Gestaltungsanspruch „in Kauf“ genommen wurde. Nach Auffassung der Verwaltung wird hier das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Hier sind entsprechende gestalterische Umplanungen vorzunehmen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder äußern ihr Unverständnis und ihren Unmut ob der eingereichten Planung. Die Nachfrage der Mitglieder nach einer vorherigen Kontaktaufnahme des Antragstellers oder Planers mit der Bauverwaltung bezüglich dieser Planung wird seitens der Verwaltung verneint.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig abgelehnt

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

**Top 9 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wintergartens auf der bestehenden Garage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 565/2, Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 6;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit Bauantrag vom 11.10.2021 beantragt die Antragstellerin die Genehmigung zur Errichtung eines Wintergartens in bzw. auf das Satteldach der bestehenden Dreifachgarage.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets „Hohenaschau Nord-West“ und sieht an dieser Stelle die Errichtung eines erdgeschossigen Nebengebäudes (Garagen) vor.

Nach Ansicht der Verwaltung wäre die Errichtung ortsgestalterisch eine „Fehlentwicklung“, welche zu einer eindeutigen Verunstaltung des Ortsbildes führen würde.

Dies wurde der Antragstellerin bereits anlässlich ihrer Vorsprache in der Gemeindeverwaltung am 03.08.2021 kommuniziert.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder äußern ihr Unverständnis und ihren Unmut ob der eingereichten Planung und sprechen sich entschieden gegen diesen Bebauungsvorschlag aus.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird nicht erteilt, da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes entspricht und zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes führen würde.

Einstimmig beschlossen

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

Top 10 Fragen aus den Reihen der Mitglieder
--

Sachverhalt:

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus den Reihen des Ausschusses wird angeregt, ob das nun wenig ansprechende eingezäunte Gelände des ehemaligen „Sachranger Hofes“ nicht über den Winter als öffentliche Parkfläche vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden könnte.

Die Verwaltung entgegnet, dass der Gemeinde das Grundstück zu genau diesem Zweck vom Eigentümer angeboten wurde. Allerdings habe man kein Interesse bekundet, da die Gemeinde sonst die Haftung hätte übernehmen müssen und man generell kein Interesse habe, öffentlichen Verkehr auf privaten Grundstücken abzuwickeln.

Beschluss:

Kein Beschluss

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 11.11.2021

Aschau i.Chiemgau, 16.11.21

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in