

Gemeinde Aschau i. Chiemgau



Informationen über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.09.2021
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:

Anner, Florian	FWG		
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:

Hoesch, Simon	ABL		beruflich verhindert
---------------	-----	--	----------------------

Tagesordnung:

1. Allgemein;
2. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 555/14, Gemarkung Hohenaschau, Laubensteinstraße 8;
hier: beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;
3. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 568/5, Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 6;
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;
4. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Asterweg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 82/47 und 82/48, Gemarkung Niederaschau, Asterweg 10 und 10 a;
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;
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 89/4, Gemarkung Niederaschau, Engendorfer Straße 28;
hier: Änderungsbeschluss;
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Niederaschau Ost III" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 236/11, Gemarkung Niederaschau, Sonnwendstraße 4;
hier: Änderungsbeschluss;
7. 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: Verfahrenswechsel der Rechtsgrundlage in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB;
8. Fragen aus den Reihen der Mitglieder

Top 1 Allgemein;

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

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 Simon Hoesch ist aus beruflichen Gründen entschuldigt.

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 29.07.2021

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 Gerätehäuschen aus Holzfertigteilen auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 719/2, Gemarkung Niederaschau, Bucha 16 (Anlage 1) – Das Vorhaben wird nach § 35 Abs. 6 BauGB beurteilt
- Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons und Erweiterung eines bestehenden Balkons auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 288/2, Gemarkung Sachrang, Berg 16 und 16 a (Anlage 2) – Das Vorhaben wird nach § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt

- B)** Formlose Vorweg-Anfrage zur Verschiebung des Baufensters auf dem bisher unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 141/18 der Gemarkung Niederaschau, Grüner Weg 14

Das ca. 1.093 qm große Grundstück steht derzeit zum Verkauf. Die potenziellen Erwerber fragen nun an, ob sich das im dort rechtskräftigen Bebauungsplan „ehem. Niederschau Süd“ festgelegte Baufenster anstatt mit einem derzeitigen Abstand von 5 m zum Grünen Weg auf 10 m nach Westen verschieben ließe und gleichzeitig in Richtung Norden zum dort situierten Garagenbaufenster um den Abstand von 3 m auf 1,3 m zu verringern. Ziel der Verschiebung ist die Verbindung der beiden Baukörper mit einer Eingangsüberdachung sowie einem Raumgewinn im Garten auf der Südseite des Wohngebäudes. Das Grundstück wird im Westen durch hohe Bäume verschattet. Mit der Verschiebung soll mehr nutzbarer Gartenanteil im hellen Osten erreicht werden. Für alle im Bebauungsplan im Bereich des Grünen Wegs vorgesehenen Häuser ist ein größerer Abstand zur Straße von ca. 15 m festgesetzt. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB könnte das Baufenster entsprechend angepasst werden.

Ergebnis:

Ein formaler Beschluss wurde nicht gefasst. Von Seiten des Ausschusses besteht Einverständnis mit einer wie im Sachverhalt geschilderten Verschiebung des Baufensters.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wurde nicht angezeigt.

Beschluss:

Kein Beschluss

Zur Information

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

Top 2	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 555/14, Gemarkung Hohenaschau, Laubensteinstraße 8; 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 15.04.2021, Beratungspunkt 11 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ nach § 13 BauGB 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 „Hohenaschau Nord-West“ an den Amtstafeln und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 17.06.2021 bis 27.07.2021 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:

- Landratsamt Rosenheim, - Untere Naturschutzbehörde - , 83022 Rosenheim
- Bayernwerk Netz GmbH, 83059 Kolbermoor
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) 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
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmäler, 80539 München

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 06.07.2021, AZ: 4-4622-RO-2-15446/2021, vgl. Anlage 1;

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

Gefahren durch wild abfließendes Wasser

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts wird eine Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante als Mindestmaß vorgeschlagen. Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass mit einer ausreichenden Höhenfestlegung (Rohfußboden über 25 cm (OK RFB 615,30) ein wirksamer Eigenschutz festgesetzt wurde. Diese wurden im Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt.

b) Landratsamt Rosenheim, SG 31, E-Mail Schreiben vom 13.07.2021, AZ: -ohne-, vgl. Anlage 2;

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

Sie vertritt die Auffassung, dass die Begründung zum Änderungsentwurf entsprechend zu aktualisieren sei um den allgemeinen Mindestanforderungen des § 2 a BauGB zu genügen. Auch soll die Notwendigkeit zu einer Bebauungsplanänderung aufgrund eines individuellen Bauwunsches (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) entfallen.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass die Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans aufgrund der Hinweise entsprechend angepasst wurde.

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 vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hohenaschau Nord-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 555/14, Gemarkung Hohenaschau, Laubensteinstraße 8, gemäß dem Planentwurf vom 16.09.2021 der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim samt zugehöriger Begründung als S A T Z U N G.

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 16.09.2021

Einstimmig beschlossen

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

Top 3	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 568/5, Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 6; 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 15.04.2021, Beratungspunkt 2 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ nach § 13 BauGB 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 „Hohenaschau Nord-West“ an den Amtstafeln und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 17.06.2021 bis 27.07.2021 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
- Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmäler, 80539 München
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 06.07.2021, AZ: 4-4622-RO-2-15453/2021, vgl. Anlage 1;

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

Gefahren durch wild abfließendes Wasser

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts wird eine Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante als Mindestmaß vorgeschlagen. Gebäude sollen bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass mit einer ausreichenden Höhenfestlegung (Rohfußboden über 25 cm; OK RFB 611,90 m üNN) ein wirksamer Eigenschutz festgesetzt wurde. Diese wurde im Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt.

b) Landratsamt Rosenheim, SG 31, E-Mail Schreiben vom 14.07.2021, AZ: -ohne-, vgl. Anlage 2;

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

Diese schlägt vor, den sehr alten Bebauungsplan, zur Vermeidung unzähliger einzelner Änderungsverfahren, eine großzügige Überarbeitung oder Aufhebung zu unterziehen. Möglich wäre ihrer Ansicht nach auch eine Teilbereichsüberplanung, Teilgebietsaufhebung, Änderungen einzelner Festsetzungen für das gesamte Gemeindegebiet etc. durchzuführen. Es wird angemerkt, dass die zuletzt zunehmende „Briefmarkenplanung“ grundsätzlich nicht zu rechtssicherem Bauplanungsrecht führt und nach Ansicht des Sachgebiets „Bauleitplanung“ die gemeindliche Planungshoheit schwächen würde.

Dies wird von Seiten der Gemeinde allerdings nicht so gesehen. Zum einen handelt es sich hier um das größte zusammenhängende Bebauungsplangebiet in der Gemeinde, welches aufgrund ihrer jahrzehntelangen Gültigkeit immer noch überdimensionierte Bauflächen mit teilweise über 1000 qm Fläche aufweist, welche nach und nach einer angemessenen, bedarfsgerechten Nachverdichtung zugeführt werden sollen. Außerdem ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan die ideale Basis um mit den Bauwerbern, bei entsprechenden Beratungen über die künftige bauliche Nutzungsgröße, gemeinsam einen von allen Seiten zu akzeptierten „Weg“ zu einer sachgerechten Planung zu finden. Die bauplanungsrechtliche Praxis zeigt immer wieder, dass eine einzelne vereinfachte Änderung für alle Betroffenen der richtige und zielführende Weg ist, da diese auf die konkrete Grundstückssituation und den Vorstellungen der Verfügungsberechtigten am ehesten nachkommt.

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 vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hohenaschau Nord-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 568/5, Gemarkung Hohenaschau, Ganghoferstraße 6, 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: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 Pers. beteiligt: 0

Top 4	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Asterweg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 82/47 und 82/48, Gemarkung Niederaschau, Asterweg 10 und 10 a; 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 15.04.2021, Beratungspunkt 5 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Asterweg“ nach § 13 BauGB zu und beauftragte die Verwaltung das weitere Verfahren durchzuführen.

In der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 wurde der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Asterweg“ an den Amtstafeln und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 24.06.2021 bis 09.08.2021 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
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 21.07.2021, AZ: 4-4622-RO-2-16955/2021, vgl. Anlage 1;

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

Gefahren durch wild abfließendes Wasser

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts wird eine Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante als Mindestmaß vorgeschlagen. Gebäude sollen bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass mit einer ausreichenden Höhenfestlegung (Rohfußboden über 25 cm; OK RFB 600,40 m üNN) ein wirksamer Eigenschutz festgesetzt wurde. Diese wurde in beiden Baufenster auf den beiden Grundstücken festgesetzt.

Die weiteren beiden Hinweise zu wild abfließendem Wasser sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden aufgenommen.

b) Landratsamt Rosenheim, SG 31, E-Mail Schreiben vom 19.07.2021, AZ: -ohne-, vgl. Anlage 2;

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

Es wird der Hinweis gegeben, dass sich die mit Nachverdichtung der Innerortsbebauung begründete Bebauungsplanänderung auch mit den Auswirkungen der Planung auf das Maß der baulichen Nutzung und die Flächenversiegelung des Änderungsbereichs beschäftigen müsste. Die entsprechenden Festsetzungen dazu sind in der Begründung konkret und nachvollziehbar darzustellen (§ 2 a BauGB).

Dazu wird festgestellt, dass die Gemeinde in der überarbeiteten Begründung sich auch mit den Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und der geplanten Flächenversiegelung des Änderungsbereichs auseinandergesetzt hat.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Es wird festgestellt, dass der westliche Bauwerber ein viel kleineres Baufenster habe als der östliche Nachbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Angelegenheit mit den beiden Grundstückseigentümern abgeklärt sei, was seitens der Verwaltung bestätigt wird.

Obige Anfrage soll detailliert im Protokoll aufgenommen werden. Dazu gehöre, dass die Angelegenheit mit beiden Bauwerbern abgesprochen und rechtlich geklärt sei. Die Verwaltung weist darauf hin, dass beide Bewerber mit der Bebauungsplanänderung einverstanden seien.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Asternweg“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 82/47 und 82/48, Gemarkung Nideraschau, Asternweg 10 und 10 a, gemäß dem Planentwurf vom 16.09.2021 der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim samt zugehöriger Begründung als
S A T Z U N G.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 5 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I"
im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 89/4, Gemarkung Niederaschau,
Engerndorfer Straße 28;
hier: Änderungsbeschluss;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit Schreiben vom 05.08.2021 beantragten die Grundstückseigentümer des bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten, ca. 961 qm großen Grundstücks, Fl.-Nr. 89/4 der Gemarkung Niederaschau, die Zulassung eines weiteren Wohngebäudes (Maße ca. 9,50 m x 8,00 m, E+1) zur Nutzung für den weiteren Eigenbedarf. Zusätzlich sind die Errichtung von 2 Stellplätzen in einem Abstand von 3 m zur Engerndorfer Straße hin und ein kleineres Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen geplant. (vgl. Anlage 1)

Rechtliche Würdigung:

Das bereits mit einem Wohnhaus bebaute ca. 961 qm große Grundstück Fl.-Nr. 89/4, Gemarkung Niederaschau, liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aschau Nord I“ und sieht hierfür keine (weiteren) überbaubaren Flächen (mehr) vor.

Im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB wären die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung von 2 Einfamilienhäusern zu schaffen. Bei zwei Wohneinheiten sind mindestens 4 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 „Aschau Nord I“ für das Grundstück Fl.-Nr. 89/4 der Gemarkung Niederaschau, Engerndorfer Straße 28, gemäß dem Antrag der Grundstückseigentümer vom 03.08.2021. 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, 16.09.2021

Einstimmig beschlossen

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

Top 6	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Nieder- schau Ost III" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 236/11, Gemarkung Niedera- schau, Sonnwendstraße 4; hier: Änderungsbeschluss;
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit E-Mail-Schreiben vom 26.08.2021 beantragt die Grundstückseigentümerin bzw. ihr beauftragter Architekt des bereits mit einem Einfamilienhaus bebauten, ca. 1010 qm großen Grundstücks, Fl.-Nr. 236/11 der Gemarkung Nieder-
schau, die Zulassung eines weiteren, kleinen, schmalen Wohngebäudes (Maße ca. 6 m x 15 m, E+D, KN 1,30 m) zur Nutzung für den Eigenbedarf. Zusätzlich ist die Errichtung von 2 Stellplätzen an der Sonnwendstraße geplant, sowie ein weiterer Stellplatz mit Geräteschuppen im Nordöstlichen Grundstückseck. (vgl. Anlage 1)

Rechtliche Würdigung:

Das bereits mit einem Wohnhaus bebaute ca. 1010 qm große Grundstück Fl.-Nr. 236/11, Gemarkung Nieder-
schau, liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nieder-
schau Ost III – Sonnwendstraße“ und sieht hierfür keine (weiteren) über-
baubaren Flächen (mehr) vor.

Im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB wären die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung eines weiteren Einfamilienhauses zu schaffen. Es sind mindestens 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans würde hier eine zweite, östliche Bauzeile zugelassen, welche Signalwirkung aufweist.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Es wird generell angemerkt, dass es sich um eine sehr starke Veränderung der Gebäude auf dem Grundstück (Bestand und Neubau) handle. Gegebenenfalls sind Kollisionen bei der späteren Nutzung nicht auszuschließen. Weiterer vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Nieder-
schau Ost III – Sonnwendstraße“ für das Grundstück Fl.-
Nr. 236/11 der Gemarkung Nieder-
schau, Sonnwendstraße 4, gemäß dem Antrag der

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 16.09.2021

Grundstückseigentümer vom 26.08.2021. Mit der Bauwerberin ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Mehrheitlich beschlossen

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

Top 7	Vollzug der Baugesetze; Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Aschau-Nord I" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 67/T und 67/2 der Gemarkung Nierdaschau, Nähe Schützenstraße; hier: Verfahrenswechsel der Rechtsgrundlage in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB;
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Ausschussmitglied Veronika Lang verlässt aufgrund ihrer persönlichen Beteiligung für diesen Tagesordnungspunkt den Sitzungstisch.

In der Sitzung vom 23.01.2020, TOP 6, beschloss der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss eine Neuüberplanung des gesamten Grundstücks Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Nierdaschau. Eine Festsetzung als Wohnbaufläche befindet sich bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Auf die Bestellung eines gemeindlichen Ankaufsrechts einer Teilfläche und deren Behandlung in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.06.2021 darf ebenfalls verwiesen werden. Nun wurde im Rahmen der ersten Auslegung von einer beteiligten Behörde „moniert“, dass der Aufstellungsbeschluss im Januar 2020 ein Verfahren nach § 13 b BauGB keine rechtsgültige Grundlage (mehr) für die Einleitung eines beschleunigten Verfahrens war. Diese formale Unstimmigkeit ist nun zu korrigieren.

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, da es die rechtliche Möglichkeit seit Juni 2021 wieder gibt, die am 23.01.2020 unter TOP 6 beschlossene Bebauungsplanänderung in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB abzuändern.

Einstimmig beschlossen

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

Top 8 Fragen aus den Reihen der Mitglieder

Sachverhalt:

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Beschluss:

Kein Beschluss

Zur Information

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

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 16.09.2021

Aschau i.Chiemgau, 07.10.21

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in