



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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 23.03.2023  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:35 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		
Lang, Veronika	BBA		
Neelsen, Wolf	GRÜNE		
Pertl, Sebastian	FWG		
Reiter, Gerhard	ZFA		
Thaurer, Peter	CSU		

**Stellvertretende Gremiumsmitglieder:**

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

**Abwesend:**

## **Tagesordnung:**

1. Allgemein;
2. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Umbau des bestehenden Gasthauses "Zur Klaus" und Errichtung von Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 433, Gemarkung Hohenaschau, Bach 7;
3. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Nebengebäudes für die Gewinnung von Wohnraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 551/5, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Hochriesstraße 14;
4. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes, UG: Treppenraum statt Wagenremise im Süden, EG: Einbau einer Wohnung statt Holzschuppen und Nachgenehmigung eines landwirtschaftlichen Anbaus an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 722, Gemarkung Niederaschau, Nähe Bucha 9;
5. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau/Umbau und Sanierung der sog. "Högermühle" mit elf Wohneinheiten und neuem Fledermaushaus sowie Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 457/5, Gemarkung Hohenaschau, Hammerbach 4;  
hier: nochmalige Behandlung wegen ersetzttem Einvernehmen;
6. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 305 und 307, Gemarkung Niederaschau, Hinterschwendt 8;  
hier: nochmalige Behandlung wegen ersetzttem Einvernehmen;
7. Fragen aus den Reihen der Mitglieder;

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

**Sachverhalt:**

Autor: Jacqueline Ebert

Erster Bürgermeister Simon 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 im Ratsinformationssystem 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 26.01.2023

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

**Information zur Baueinstellung durch das Landratsamt Rosenheim auf dem Grundstück Fl.-Nr. 738/1, Gemarkung Sachrang, Hainbach 22:**

Das Landratsamt Rosenheim stellt nach einer Baukontrolle am 25.01.2023 den Bau eines neuen Gebäudes ein. (siehe Anlage 01)

**Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:**

Seit der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurden auf dem Verwaltungsweg behandelt:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 10.01.2023 zum Einbau eines Quergiebels zur Wohnraumerweiterung, Neubau einer Außentreppe und Erweiterung des Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 201/1, Gemarkung Nideraschau, Aufhamer Straße 31 a;  
§ 34 Abs. 1 BauGB

- Antrag auf Baugenehmigung vom 24.02.2023 zum Neubau einer Brunnenstube über dem neuen Brunnen III der Gemeinde Aschau i. Chiemgau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 963, Gemarkung Niederaschau, Nähe Bernauer Straße; § 35 BauGB
- Antrag auf Baugenehmigung vom 15.02.2023 zur Nutzungsänderung einer bestehenden dauerhaften Wohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 591, Gemarkung Hohenaschau, Zillibillerstraße 30; § 30 Abs. 1 BauGB
- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO vom 23.12.2023 zum Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 554/1, Gemarkung Hohenaschau, Hochriesstraße 25; § 30 Abs. 1 BauGB

Information zur Korrespondenz des Landratsamts Rosenheim mit dem juristischen Vertreter des Bauherrn vom 09.03.2023 bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. 829/3, Gemarkung Hohenaschau, Bergseite Ost 27 (Sonnenalm):

Die Gemeinde wurde vom Landratsamt Rosenheim am E-Mail-Verkehr vom 09.03.2023 beteiligt, in dem die Bauherrschaft die mit dem Landratsamt getroffenen Abstimmungsergebnisse zusammenfasst. Das Landratsamt Rosenheim zeigt sich mit dieser Zusammenfassung einverstanden.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme.  
Beschluss nicht erforderlich.

Zur Information

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

**Top 2 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Umbau des bestehenden  
Gasthauses "Zur Klausen" und Errichtung von Wohnungen mit Tiefgarage  
auf dem Grundstück Fl.-Nr. 433, Gemarkung Hohenaschau, Bach 7;**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Grundeigentümer beabsichtigt mit dem Vorbescheidsantrag bauplanungsrechtlich zu klären, ob die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes (9,50 m x 15,75 m) mit Tiefgarage (ca. 15,75 m x ca. 18,5 m) als Erweiterung des bestehenden Gasthauses „Zur Klausen“ zulässig ist. Durch die Hanglage beträgt die zweigeschoßige Wandhöhe auf der Nordostseite ca. 7 m und die dreigeschoßige auf der Südwestseite ca. 8,73 m

Das Bestandsgebäude „Gasthaus zur Klausen“ wird zu einem geringen Teil zurückgebaut und ansonsten saniert und umgebaut.

**Rechtliche Würdigung:**

Aufgrund der Lage des geplanten Bauvorhabens lässt sich seitens der Hochbauverwaltung die bauplanungsrechtliche Zuordnung nach § 34 BauGB (sog. Innenbereich) oder § 35 BauGB (sog. Außenbereich) nicht eindeutig vornehmen.

Der Antragsteller bittet in seinem Antrag auf Vorbescheid um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Ist ein zusätzlicher Baukörper zur Wohnnutzung zulässig?*

Nachdem der Antragsgegenstand von der Hochbauverwaltung als Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebs gesehen wird (und zu dessen Fortbestand beiträgt), wäre das Vorhaben - auch im sog. Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB - zulässig.

2. *Ist ein zusätzlicher Baukörper in der dargestellten Lage im Grundstück zulässig?*

Entsprechend der Argumentation unter Punkt 1 sieht die Hochbauverwaltung das Vorhaben sowohl im sog. Innen- als auch im sog. Außenbereich als zulässig an.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus den Reihen des Ausschusses wird gefragt, ob der Anbau zur gewerblichen Beherbergung auch für privates Wohnen genutzt werden könnte.

Die Bauverwaltung stellt klar, dass im Falle der Zuordnung des Baukörpers im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB, eine Genehmigungsfähigkeit nur nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB als betriebliche Erweiterung gegeben sein wird. Für den Fall, dass es sich dabei jedoch um den sog. Innenbereich nach § 34 BauGB handeln sollte, ist privates Wohnen ohnehin zulässig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 3 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Nebengebäudes für  
die Gewinnung von Wohnraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 551/5, Gemar-  
kung Hohenaschau, Nähe Hochriesstraße 14;**

**Sachverhalt:**

Autor: Josef Schrank

Der Antragssteller plant zur Wohnraumerweiterung den Abriss des bestehenden Gebäudes sowie die Neuerrichtung einschließlich Aufstockung (gegenüber dem bisherigen Bestand) eines neuen Wohngebäudes. Im Erdgeschoss befinden sich eine Doppelgarage, Technikraum, eine Lagerfläche und nach Westen ein Schuppen für Gartengeräte etc.. Im Obergeschoss befindet sich die geplante Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 76 qm. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe, welche südlich an das Gebäude angebaut werden soll und über eine Dachflächenterrassenfläche erschlossen wird.

Der Eingabeplanung wurden folgende Maße entnommen:

Grundstück: 1.848 m<sup>2</sup>

Geplantes Gebäude: 11,79 m x 7,52 m

Außentreppe (3,59 x 1,00) und Zugangsfläche / Terrassenfläche / Technik: 5,63 x 2,28 m

Wandhöhe: 5,28 m

Firsthöhe: 6,80 m

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die Unterschriften liegen vor.

Die Zustimmungserklärung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme der westlichen Abstandsfläche liegt außerdem dem Antrag bei.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ der seit 1967 rechtsverbindlich ist. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt somit gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan setzt eine Flächenumgrenzung für Gebäude und bauliche Anlagen fest. Ebenso auf dem Grundstück des Bauvorhabens an gleicher Lage. Das Baufenster beträgt dabei 6 m x 6 m.

Das derzeit bestehende Gebäude beträgt in der Grundfläche ca. 9,50 m x 7,50 m und wurde nachweislich durch Genehmigungen von Überdachungen in der Fläche vergrößert.

Nach Abstimmung mit dem LRA Rosenheim kann aufgrund der zuvor genannten Tatsache eine Befreiung des gültigen Bebauungsplans erteilt werden.

Das Vorhaben löst zwei Stellplätze aus, welche in Form der im Gebäude integrierten Doppelgarage nachgewiesen werden können.

Bereits versiegelte Flächen werden in ihrer Nutzung optimiert. Die Verwaltung sieht das Vorhaben insgesamt als genehmigungsfähig an.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wurde nicht angezeigt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

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



**Top 4 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes, UG: Treppenraum statt Wagenremise im Süden, EG: Einbau einer Wohnung statt Holzschuppen und Nachgenehmigung eines landwirtschaftlichen Anbaus an das bestehende Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 722, Gemarkung Nideraschau, Nähe Bucha 9;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Jacqueline Ebert

Der Bauwerber plant die Nutzungsänderung eines bestehenden Nebengebäudes. Im Untergeschoss, der ehemaligen Wagenremise, wird der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss geschaffen. Eine neue Stahlbetontreppe führt in die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss. Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert. Die neu entstandene Wohnung soll als „Austragswohnung“ genutzt werden.

Zusätzlich möchte der Bauherr den landwirtschaftlichen Anbau im Norden nachträglich genehmigen lassen.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bucha“. Die Darstellung der überbaubaren Flächen legt im Bereich der beantragten Nutzungsänderung ein Garagengebäude fest.

Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen ohne weitere Flächen zu versiegeln. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst.

Zur Wohnung werden zwei KFZ-Stellplätze im Nordwesten nachgewiesen.

Einer Befreiung von den Festsetzungen der Außenbereichssatzung bezüglich der Gargennutzung des Gebäudes kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Der nachträglich beantragte Gebäudeteil im Norden wurde außerhalb der Baugrenze errichtet.

In einem Schreiben von 2020 wurde vom Landratsamt Rosenheim festgestellt, dass der zweigeschossige Anbau ca. im Jahr 2017 mit einer Grundfläche von 36 m<sup>2</sup> an das bestehende Nebengebäude angebaut wurde.

In diesem Zuge nahm das Landratsamt auch Bezug auf eine Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim vom 27.10.2020, dass es sich bei dem Vorhaben wohl um eine landwirtschaftliche Privilegierung handle und diese dem Betrieb gem. § 35 Abs. 1 BauGB diene.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen der Außenbereichssatzung bezüglich Art der Nutzung und überbaubare Fläche wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 5 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau/Umbau und Sanierung der sog. "Högermühle" mit elf Wohneinheiten und neuem Fledermaushaus sowie Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 457/5, Gemarkung Hohenaschau, Hammerbach 4;  
hier: nochmalige Behandlung wegen ersetzttem Einvernehmen;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Josef Schrank

Auf die vorangegangenen Behandlungen in diesem Gremium wird Bezug genommen.

Das Landratsamt Rosenheim gelangt zu der rechtlichen Auffassung, dass das beantragte Bauvorhaben genehmigungsfähig ist. Es wird daher von der Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim beabsichtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und zugleich angeregt, das Vorhaben nochmals im zuständigen Gremium zu behandeln. (siehe Schreiben LRA vom 23.01.2023)

Die rechtliche Auffassung des Landratsamts wird seitens der Verwaltung weiterhin nicht geteilt. Nach Auffassung der Verwaltung sind nach wie vor für das geplante Vorhaben 22 Stellplätze erforderlich. Der angesprochene Bestandsschutz greift nicht. Hier darf auf die Ausführungen in TOP 7 der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.12.2021 konkret verwiesen werden. Eine rechtliche Beratung durch die Kanzlei Möller Rechtsanwälte wurde zusätzlich veranlasst, sowie die Vertretung im LRA Rosenheim angezeigt.

Jedoch handelt es sich bei dem Thema Stellplätze um das Bauordnungsrecht, welches in der Zuständigkeit des LRA Rosenheim liegt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Daraufhin kann das Einvernehmen zwar vorgeschlagen werden, jedoch muss zwingend der Hinweis erfolgen, dass die Stellplätze lt. gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Aschau i. Chiemgau nicht nachgewiesen werden können und das Landratsamt Rosenheim diese nochmals zu prüfen hat.

Nähere Informationen erläutert die Verwaltung in der Sitzung.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Mitglieder des Ausschusses bekräftigen Ihre ablehnende Haltung bezüglich des unzureichenden Stellplatznachweises.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB.

Hinweis an das Landratsamt Rosenheim:

Die insgesamt erforderlichen 22 Stellplätze, ausgelöst durch 11 geplante Wohneinheiten, können auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden.

Eine Abweichung oder Befreiung zur Stellplatzsatzung wurde nicht beantragt. Die Stellplatzsatzung wird infolgedessen nicht eingehalten.

Das Landratsamt Rosenheim wird gebeten, die Stellplätze nochmals zu prüfen.

Einstimmig abgelehnt

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

<b>Top 6</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 305 und 307, Gemarkung Niederaschau, Hintergschwendt 8; hier: nochmalige Behandlung wegen ersetzttem Einvernehmen;</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Autor: Jacqueline Ebert

Der Bauwerber beantragte am 19.07.2022 den Bau einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 307 und 305, Gemarkung Niederaschau, Hintergschwendt 8.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde am 30.08.2022 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wie folgt verweigert: „Öffentliche Belange werden beeinträchtigt. Es wird nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds gesehen - zumal es hier einen Präzedenzfall eröffnen würde.“

Am 24.01.2023 ging vom Landratsamt Rosenheim das im Anhang befindliche Schreiben ein. Hierin gelangt das Landratsamt Rosenheim zu der rechtlichen Auffassung, dass das Beantragte Bauvorhaben genehmigungsfähig ist. Rechtsgrundlage für die Errichtung der Dachgaube in der gewerblich genehmigten Nutzung (1982 – Errichtung von Ferienappartements als Hotelbetrieb) ist §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB welcher die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässt. Die Erweiterung ist nach Ansicht des Landratsamts Rosenheim angemessen.

Eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Errichtung einer Dachgaube liegt laut Landratsamt Rosenheim nicht vor.

Es wird daher beabsichtigt, das verweigerete Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen und zugleich angeregt, das Vorhaben nochmalig im Gremium zu behandeln.

### **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.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 7    Nein: 2    Anwesend: 9    Pers. beteiligt: 0

<b>Top 7 Fragen aus den Reihen der Mitglieder;</b>
--

**Sachverhalt:**

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Ausschussmitglied merkt an, dass ein Wanderweg von Innerwald nach Huben (ausgehend vom „Spitzsteinparkplatz“) aufgrund von Holzarbeiten von den Staatsforsten derart in Mitleidenschaft gezogen wurde, dass er nun annähernd unpassierbar ist. Es sollte seitens der Gemeinde darauf gedrängt werden, dass er umgehend wieder in Stand gesetzt wird. Ein anderes Ausschussmitglied weiß, dass der Weg dieser Tage im Begriff ist, wieder hergerichtet zu werden. Bürgermeister Frank sagt zu, dass die Gemeinde ein Auge darauf haben wird.

Ein Mitglied des Ausschusses bedauert den Rückbau der baulichen Anlagen, wie z. B. der Hochbeete beim Bahnhofsgrundstück und fragt nach dem Hintergrund dafür. Bürgermeister Frank erklärt dazu, dass die Verwaltung mit den Initiatoren hierzu im Kontakt steht.

Die Zufahrt zu den Fischweihern von Herrn Thomas Stein ist aufgrund der gemeindlichen Baumaßnahme am vorgelagerten Parkplatz kaum mehr möglich und daher klärungsbedürftig. Bürgermeister Frank sagt zu, die Anfrage weiterzugeben.

Zur Information

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

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 23.03.2023

Aschau i.Chiemgau, 05.04.23

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in