



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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 25.05.2023  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:08 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		
Pertl, Sebastian	FWG		
Reiter, Gerhard	ZFA		
Thaurer, Peter	CSU		
Weimann, Edda, Prof. Dr.	GRÜNE		

**Stellvertretende Gremiumsmitglieder:**

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

**Abwesend:**

**Gremiumsmitglieder:**

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

**Tagesordnung:**

1. Allgemein;
2. Vortrag des Kreisbaumeisters im Landratsamt Rosenheim, Herrn Rupert Seeholzer, zum gemeindlichen Einvernehmen;
3. Vollzug der Baugesetze;  
12. Änderung des Bebauungsplans "Feriendorf Sachrang/Grenzhub" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1089/6 Gemarkung Sachrang, Karspitzweg 13;  
hier: Änderungsbeschluss
4. Vollzug der Baugesetze;  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach Nord II" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 17, im Ortsteil Schafelbach;  
hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
5. Vollzug der Baugesetze;  
hier: Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung ehem. genutzter landwirtschaftlicher Gebäude und Freiflächen zu Gewerbe
6. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispänner-Reihenhauses auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 78/11, Gemarkung Hohenaschau, An der Bergbahn 6;  
hier: nochmalige Behandlung wegen Zulässigkeit des Vorhabens;
7. Fragen aus den Reihen der Mitglieder;

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

**Sachverhalt:**

Autor: Jaqueline 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.

Herr Simon Hoesch fehlt 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 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 23.03.2023

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 zum nicht zulässigen Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 738/1, Gemarkung Sachrang, Hainbach 22:**

Das Landratsamt Rosenheim verpflichtet den Eigentümer zur Beseitigung des Ersatzbaus innerhalb von 3 Monaten. (siehe Anlage 01)

**Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:**

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

- Geänderte Planunterlagen vom 02.05.2023 zum 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 (Anlage 02);  
§ 34 Abs. 1 BauGB

- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO vom 16.03.2023 zur Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Fl.-Nr. 535/13, Gemarkung Hohenaschau, Zinnkopfstraße 12 (Anlage 03);  
§ 30 Abs. 1 BauGB
- Antrag auf isolierte Befreiung vom 09.02.2023, ergänzt am 27.04.2023, zur Errichtung einer Überdachung für den bestehenden PKW-Stellplatz mit Geräteraum, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 219/4, Gemarkung Sachrang, Spitzsteinstraße 18 (Anlage 04)
- Antrag auf Baugenehmigung vom 06.04.2023 zum Teilabbruch und Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 835, Gemarkung Sachrang, Außerwald 8 (Anlage 05)  
§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Antrag auf Baugenehmigung vom 08.05.2023 zum Um- und Anbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 559, Gemarkung Sachrang, Mühlhörndlweg 5 (Anlage 06)  
§ 30 Abs. 1 BauGB

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angemeldet.

### **Beschluss:**

Kenntnisnahme  
Beschluss nicht erforderlich

Zur Information

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

<b>Top 2</b>	<b>Vortrag des Kreisbaumeisters im Landratsamt Rosenheim, Herrn Rupert Seeholzer, zum gemeindlichen Einvernehmen;</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Autor: Kein Autor

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Der Kreisbaumeister des Landkreises Rosenheim, Herr Rupert Seeholzer, vermittelt einen grundsätzlichen Einblick in das Bauplanungsrecht (BauGB - ob und wo gebaut werden darf), das Bauordnungsrecht (BayBO - wie gebaut werden darf) und den örtlichen Satzungen vor dem Hintergrund des gemeindlichen Einvernehmens.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme  
Beschluss nicht erforderlich

Zur Information

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

<b>Top 3</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; 12. Änderung des Bebauungsplans "Feriendorf Sachrang/Grenzhub" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1089/6 Gemarkung Sachrang, Karspitzweg 13; hier: Änderungsbeschluss</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Autor: Josef Schrank

Der Antragsteller beabsichtigt das ehem. genutzte Café „Café Susal“ umzubauen um daraus eine Ferienwohnung zu gewinnen. Die geplanten Maßnahmen wurden vorab mit dem Landratsamt Rosenheim besprochen, welche konkret den Konflikt zum geltenden Bebauungsplan gesehen und angesprochen haben. Die Möglichkeit einer Befreiung wurde ebenfalls angesprochen und mündlich jedoch abgelehnt.

Der Bebauungsplan setzt für das ganze Gebiet ein SO Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ fest. Dabei setzt er zudem für das Grundstück und diesen Bereich die Fläche als SO 2 „Zentrale Versorgung (Infrastruktur) nach § 10 Abs. 2 BauNVO wie medizinisch genutzte bauliche Anlagen, Freizeiteinrichtungen, Versorgungseinrichtungen und Gaststätte“ fest. Aufgrund dieser Festsetzung bedarf es laut Rücksprache mit dem LRA Rosenheim zwingend einer Änderung des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Ferienwohnung widerspricht nicht dem grundsätzlichen Ziel des Bebauungsplans, weshalb die Änderung des Bebauungsplans vorgeschlagen werden kann.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder sprechen sich für die exemplarische Klärung der Rechtslage aus, sowie für einen Ortstermin unter Betrachtung des Gesamtareals. Die Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim soll in den Vorgang entsprechend mit eingebunden werden. Der in der Sitzung anwesende Kreisbaumeister, Herr Seeholzer, prüft seine terminlichen Möglichkeiten hierzu.

### **Beschluss:**

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zunächst zurück zu stellen und eine Ortseinsicht anzuberaumen.

Zurückgestellt

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

**Top 4 Vollzug der Baugesetze;  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach Nord II" im  
Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991, Gemarkung Umrathshausen, Am  
Weiherer Feld 17, im Ortsteil Schafelbach;  
hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Autor: Josef Schrank

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.03.2022 wurde unter Tagesordnungspunkt 7 die Aufstellung bzw. vielmehr die Änderung des Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“ für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991 Gemarkung Umrathshausen beschlossen.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit Bekanntmachung vom 23.03.2023 form- und fristgerecht in der Zeit vom **31.03. bis einschließlich 05.05.2023**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Parallelverfahren gem. § 4 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gehört und am Verfahren ebenso beteiligt.

Die Beteiligung fand per E-Mail mit E-Mail-Ausgang vom 27.03.2023 statt. Ebenso wurde den sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit gegeben, bis zum **05.05.2023** Stellung zu dem Änderungsentwurf zu nehmen oder Anregungen vorzubringen. (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Das Verfahren brachte folgendes Ergebnis:

**1.  
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **1.1 Ergebnis:**

Seitens der Öffentlichkeit ging bereits mit Schreiben vom xx.xx.2022 vorab eine Stellungnahme ein

#### Inhalt:

*...die bauliche Höhe über Straßenniveau und über das bisherige Häuserniveau wird kritisiert.*

*Der Bau ist als EFH konzipiert und erlaubt nun eine Höhe von 603,80 NHN und eine Veränderung der Dachneigung auf 27°. Betrachtet man das Niveau des gesamten Grundstücks ist es am tiefsten Punkt 601,90 NHN, der Hang ist nur leicht ansteigend.*

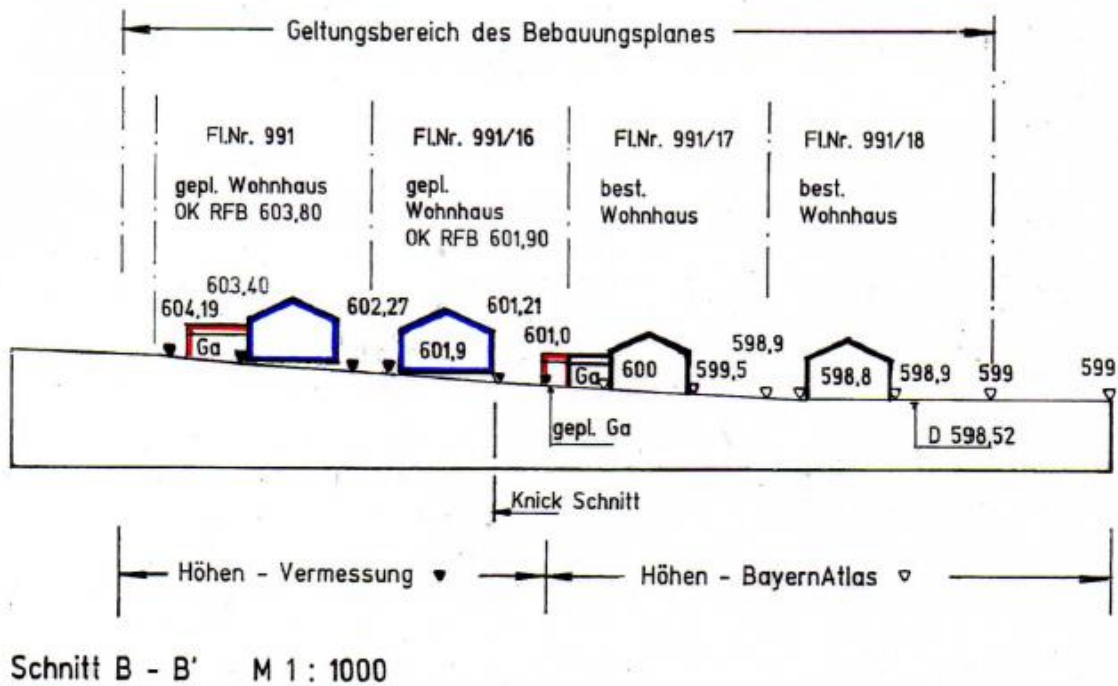
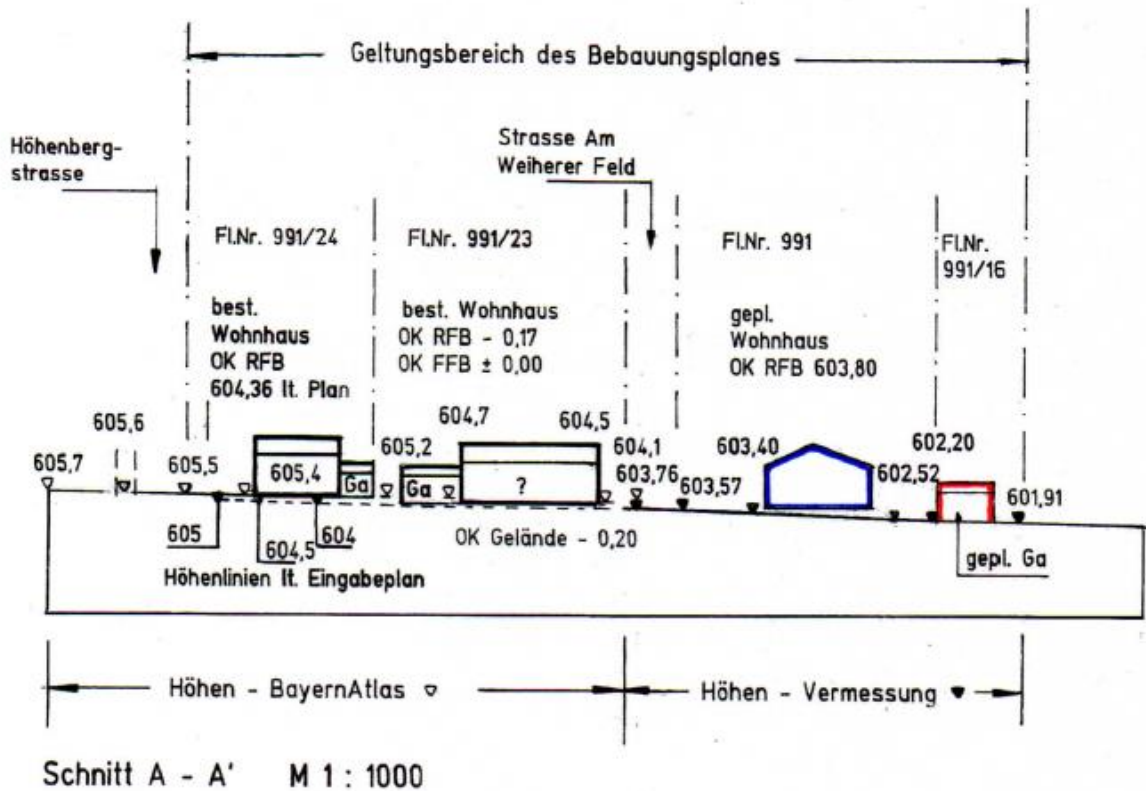
*Das Haus ist nun zum einen 1,90 Meter über diesem Niveau geplant, zum anderen wird es durch die Zustimmung einer Erhöhung der Wandhöhe auf 5,50 Meter und Zustimmung zur Erhöhung der Dachneigung auf 27° insgesamt, von der Straße betrachtet, eine Gesamthöhe von ca. 10 Meter über Straßenniveau einnehmen. Dies ist deutlich höher als alle Anrainer die als Einfamilienhäuser konzipiert sind.*

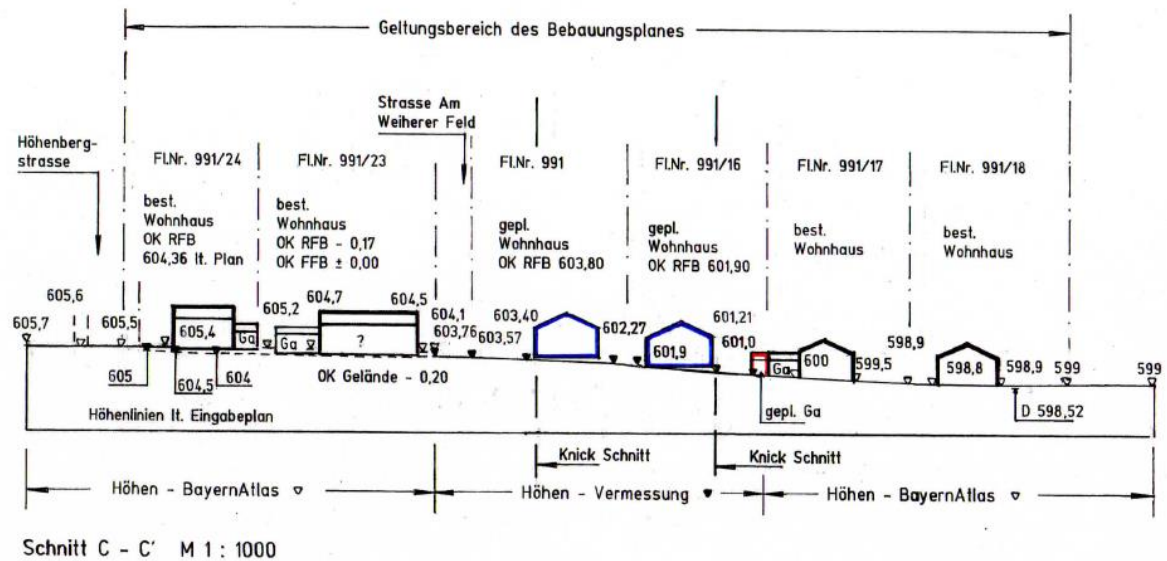
*Auf weitere Inhalte des Schreibens wird von der Verwaltung hingewiesen.*

### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag**

Ziel der Änderung des Bebauungsplans war es, das Höhenniveau der bestehenden Bebauung als Maßvorgabe zu betrachten und dass sich ein geplantes Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 991 Gem. Umrathshausen danach richtet sowie einfügt. Entsprechend diesem Ziel wurde in der Begründung auch ein Schemaschnitt dargestellt, welcher das Einfügen nochmals verdeutlichen soll.







Unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandsgebäude umliegenden konnte die Höhenentwicklung damit in Einklang gebracht werden. Dies wurde bereits vorab der Auslegung eingearbeitet und bedarf deshalb keiner weiteren Änderung des Entwurfs.

Bezüglich der angeregten jew. Dachneigung ist bereits im Urbebauungsplans eine zulässige Dachneigung von 21 – 27 Grad festgesetzt. Einschränkungen hierdurch wären nicht zulässig.

Auszug aus dem Urbebauungsplan:

#### 4. Dächer der Hauptgebäude



- 4.1 Firstrichtung zwingend
- 4.2 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 21-27 Grad zulässig .

**1.2 Es liegen keine weiteren Anregungen oder Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.**

**Eine weitere Abwägung ist somit nicht erforderlich.**

**2.**

**Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**2.1. Verfahren**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 27.03.2023 beteiligt. Ihnen wurde damit Gelegenheit gegeben, Einsicht in die Planung zu nehmen und ggf. Anregungen und Bedenken bis spätestens **05.05.2023** vorzubringen. Die Einhaltung einer Frist von mind. 30 Tagen konnte damit gewährleistet und eingehalten werden.

**2.2 Ergebnis:**

**2.2.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt wurden, jedoch keine Stellungnahme oder Anregungen vorgebracht haben:**

1. Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht
2. Landratsamt Rosenheim – SG Untere Straßenverkehrsbehörde
3. Landratsamt Rosenheim – SG Kreisheimatpfleger
4. Landratsamt Rosenheim – SG Untere Jagdbehörde
5. Tiefbauverwaltung Gemeinde Aschau (Hausintern)
6. Bund Naturschutz OG Aschau i.Chiemgau
7. Amt für ländliche Entwicklung in Oberbayern
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Bayernwerk Kolbermoor
10. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
11. Autobahndirektion Südbayern
12. Aschauer Gewerbeverein
13. Wasserversorgungsverein Haindorf e.V.
14. Wasserwerk HGS e.V.
15. Wasserbeschaffungsverband Umrathausen
16. Abwasserzweckverband AZV Prien-Achenthal

**2.2.2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die abgegeben wurde, jedoch ohne grundsätzliche Anregungen oder Äußerungen bzw. keinerlei Bedenken vorgebracht haben:**

1. Landratsamt Rosenheim – SG Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 19.04.2023
2. Landratsamt Rosenheim – SG Immissionsschutz mit Stellungnahme vom 11.04.2023
3. Landratsamt Rosenheim – SG Bautechnik, Denkmalschutz mit Stellungnahme vom 21.04.2023

4. Landratsamt Rosenheim – SG Tiefbauverwaltung mit Stellungnahme vom 04.05.2023
5. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern mit Stellungnahme vom 18.04.2023
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Stellungnahme vom 03.04.2023
7. Bayerischer Bauernverband mit Stellungnahme vom 26.04.2023
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 02.05.2023
9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Stellungnahme vom 28.04.2023
10. Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Nürnberg mit Stellungnahme vom 03.05.2023

- ***Eine Abwägung zu beiden Punkten 2.2.1 und 2.2.2 ist nicht erforderlich***

**2.2.3. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen und Anregungen, welche im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“ abgegeben wurden:**

**2.2.3.1. Regierung von Oberbayern**

**mit Stellungnahme vom 27.01.2023**

*...die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:*

**Planung**

*Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau plant im Norden des Ortsteils Schafelbach im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 991, Gmkg. Umrathshausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum zu schaffen. Der Planungsbereich ist ca. 720 m<sup>2</sup> groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südwesten und Osten grenzen weitere Wohngebäude an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen verläuft die Bahnlinie Prien a. Chiemsee – Aschau i. Chiemgau.*

**Berührte Belange**

**Immissionsschutz**

*Das geplante Wohngebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bahnlinie. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.*

### **Ergebnis**

*Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Rauordnung bei Berücksichtigung des genannten Punkts grundsätzlich nicht entgegen.*

### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag**

Das SG Immissionsschutz im LRA Rosenheim wurde am Verfahren beteiligt, jedoch in Ihrer Stellungnahme keine Einwände vorgebracht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass Belange des Immissionsschutzes somit nicht betroffen sind.

<b>2.2.3.2. Landratsamt Rosenheim</b> <b>SG Bauleitplanung</b>
---

<b>mit Stellungnahme vom 03.05.2023</b>
---

*bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:*

*Eine Bebauungsplanfestsetzung kann die Überschreitung der Baugrenzen nicht für allgemein zulässig erklären, selbst wenn definiert wird, welche Bauteile in welchem Ausmaß außerhalb liegen könnten.*

*Eine Festsetzung zum Vortreten nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO über die mehr als geringfügigen Überschreitungen hinaus, ist nur als Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig und festsetzbar.*

### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag**

Mit der Festsetzung

*Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 3,0 m ab Baugrenze*

*Balkone bis 2,0 m ab Baugrenze*

*Vordächer und Lichtschächte bis 1,50 m ab Baugrenze*

ist die Fläche zeichnerisch festgesetzt und damit die Festsetzung als Fläche zulässig.

Somit ist dies kein Ausnahmetatbestand. Eine Änderung oder Anpassung des Bebauungsplanentwurfs ist somit nicht erforderlich.

<b>2.2.3.3. Landratsamt Rosenheim</b>
---------------------------------------

<b>SG Brandschutzdienststelle</b>
-----------------------------------

<b>mit Stellungnahme vom 06.04.2023</b>
---

*Grundsätzlich bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine Einwände.*

*Es wird jedoch darum gebeten, den notwendigen Löschwasserbedarf, im Besonderen den Abstand zur Löschwasserentnahmestelle zum jeweiligen Objekt sowie die Leistungsfähigkeit zu beachten.*

### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Änderung wird weder neues Baurecht geschaffen, noch zusätzliches Baurecht festgesetzt. Lediglich soll mit dieser Änderung das Maß der Bebauung angepasst werden. Einschränkungen, Nachteile oder Verschlechterungen sind somit nicht zu befürchten.

#### **2.2.3.4. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

**mit Stellungnahme vom 25.04.2023**

*Es wird wie folgt Stellung genommen:*

*Abschnitt 6.4 unter den D. Hinweisen des Bebauungsplans ist zu streichen.*

*Satz 1 ist fachlich falsch und widerspricht den Hinweisen unter Abschnitt 6.3*

*Satz 2 gehört thematisch zu Abschnitt 6.2*

#### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Änderungen/Anregungen wie vorgeschlagen redaktionell ergänzt.

#### **2.2.3.5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

**AELF**

**mit Stellungnahme vom 26.04.2023**

*Grundsätzlich bestehen keine Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit, jedoch wird auf folgendes hingewiesen:*

*Nördlich angrenzende Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Wir empfehlen, noch einen entsprechenden Passus in die Satzung mit aufzunehmen.*

*Es wird außerdem darum gebeten die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Bäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. (Art. 48 Abs. 1 AGBGB).*

#### **Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Änderungen/Anregungen wie vorgeschlagen redaktionell ergänzt.

Hinweis 1 ist zudem bereits Bestandteil des Entwurfs (unter Ziffer D. 2.0)

Nachdem die Abwägungen zu keinen wesentlichen Änderungen der Bauleitplanung führen und die Grundzüge der Bauleitplanung in Form der Zielsetzungen insgesamt nicht berührt werden, kann dem Bau- und Umweltausschuss vorgeschlagen werden, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Die Verwaltung soll zugleich beauftragt werden, das Verfahren zum Abschluss zu bringen.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 5 Vollzug der Baugesetze;  
hier: Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung ehem. genutzter  
landwirtschaftlicher Gebäude und Freiflächen zu Gewerbe**

**Sachverhalt:**

Autor: Josef Schrank

Der Antragssteller beabsichtigt, im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid, verbindlich die Möglichkeit einer Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlich privilegierten Gebäudes zu Gewerbe in Erfahrung zu bringen. Dafür wurde ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid mit konkreter Fragestellung eingereicht:

*„Ist die Änderung eines ehem. genutzten und privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes, sowie der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen, welche somit bereits bebaut und versiegelt sind, zu Gewerbebezwecken zulässig?“*

**Rechtliche Würdigung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aschau i. Chiemgau stellt für das Grundstück „Flächen für die Landwirtschaft: Acker-, Wiesen-, Weideflächen“ und als „bebautes Grundstück im Außenbereich“ dar. In der Zeichenerklärung zum genehmigten Flächennutzungsplan wird zudem auf „Orts- und Landschaftsbildprägende Grün- / Freifläche, Flächen für die Eingrünung“ eingegangen. Das Vorhaben beurteilt sich somit nach § 35 BauGB

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter der Voraussetzung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, zulässig und kann nicht entgegengehalten werden (begünstigende Bauvorhaben), wenn Sie der Darstellung des FNP´s oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen in § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als erfüllt an und schlägt deshalb vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Neben den durchaus geäußerten Bedenken seitens eines Ausschussmitglieds bezüglich des sorgsamem Umgangs mit dem Orts- und Landschaftsbild, mehren sich die Ausschusstimmen zur Förderung der heimischen Handwerksbetriebe durch Zur-Verfügung-Stellung von entsprechenden Gewerbeflächen.



Der anwesende Kreisbaumeister des Landkreises Rosenheim, Herr Rupert Seeholzer, tritt geäußerten Bedenken dahingehend entgegen, dass über eine detaillierte Betriebsbeschreibung, welche im Rahmen der Bauantragsstellung von der Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim geprüft wird, ermittelt werden kann, ob dem Bauvorhaben nachbarliche Belange entgegenstehen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid im vorliegenden Fall wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

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

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispänner-Reihenhauses  
auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 78/11, Gemarkung Hohenaschau, An der  
Bergbahn 6;  
hier: nochmalige Behandlung wegen Zulässigkeit des Vorhabens;**

### **Sachverhalt:**

Autor: Jacqueline Ebert

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.07.2022 behandelt.

Der Grundeigentümer will mit dem Vorbescheidsantrag bauplanungsrechtlich klären lassen, ob der Neubau eines Dreispänner-Reihenhauses mit je einer Wohneinheit pro Gebäude zur Nutzung als Ferienhäuser zulässig ist.

Es sind drei eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen (Dachneigung 18°) mit einer jeweiligen Größe von 10,50 m x 7,50 geplant. Erdgeschoss und Dachgeschoss sollen in Holzbauweise errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück werden 3 KFZ-Stellplätze errichtet.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans. Dieser weist das Grundstück als Wohngebiet aus. Das Reihenhaus 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist die gesicherte Erschließung zu prüfen.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Nach dem Hinweis eines Ausschussmitgliedes, dass auf dem beantragten Grundstück bereits Stellplätze für den geplanten Seilbahnumbau nachgewiesen werden, wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt und anschließend das gemeindliche Einvernehmen aufgrund dieses Sachverhalts verweigert.

Nun stellte jedoch das Landratsamt Rosenheim fest, dass diese zwei Anträge unabhängig voneinander behandelt werden und somit dem gemeindlichen Einvernehmen nichts im Wege steht. (Anlage)

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Der anwesende Kreisbaumeister des Landratsamts Rosenheim, Herr Rupert Seeholzer, erläutert in diesem Zusammenhang die Rechtslage. Verkürzt dargestellt lässt sich seine Ausführung dadurch zusammenfassen, dass ein Antragsteller grundsätzlich so viele Baugesuche einreichen darf, wie er möchte. Es gibt keinen Zwang, ein genehmigtes Vorhaben umzusetzen. Insofern kann er sich unter mehreren erteilten Baugenehmigungen aussuchen, welche er verwirklichen will – allerdings unter der Folgewirkung, dass damit andere Baugenehmigungen mitunter nicht mehr realisierbar sind, weil sie mit dem Bauvorhaben kollidieren.

Die Umsetzung des hier vorliegenden Antragsgegenstands kollidiert ganz konkret mit dem Stellplatznachweis zum Neubau der Kampenwandseilbahn, welche auf diesem Antragsgrundstück einen Teil der erforderlichen KFZ-Stellplätze nachweist. Eine damit einhergehende Änderung der seilbahnrechtlichen Genehmigung wäre die Konsequenz. Ob dies sinnvoll darstellbar ist, sei an dieser Stelle dahingestellt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 5    Nein: 3    Anwesend: 8    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:

1. Ein Ausschussmitglied fragt bezüglich den derzeitigen Arbeiten zur Brückensanierung am Weißenbach in Sachrang: Derzeit bestehe dort eine Ampelregelung. Gäbe es die Möglichkeit, aufgrund der bevorstehenden Ferien, dort eine Durchfahrtsbeschränkung auszusprechen? Denkbar wäre eine Freigabe nur für Anlieger oder eine Tonnagenbeschränkung?

Die Tiefbauverwaltung führt in ihrer Antwort aus, dass es sich bei dieser Straße um eine Staatsstraße handle, deren Sinn die Aufnahme des überregionalen Verkehrs sei. Dazu gehöre auch der LKW-Verkehr. Ein Aussperren des LKW-Verkehrs aufgrund einer Baustelle sei schwer vorstellbar. Eine Möglichkeit sei jedoch die Nachfrage bei der Verkehrsbehörde beim Landratsamt Rosenheim, welche für die verkehrsrechtlichen Anordnungen zuständig seien und dort die geäußerten Bedenken mitzuteilen, dass es in diesem Bereich aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens zu Problemen kommen könnte. Mitunter sei vorstellbar, dass entsprechende Hinweistafeln aufgestellt werden könnten. Ein Durchfahrverbot werde von der Tiefbauverwaltung jedoch als unwahrscheinlich angesehen. Nichtsdestotrotz werde man eine entsprechende Anfrage veranlassen.

Der LKW-Verkehr auf dieser Strecke habe nach Auskunft eines weiteren Ausschussmitglieds zum Teil Ausnahmegenehmigungen vom Landratsamt Rosenheim erhalten. Dazu gehörten die Holzlastzüge, welche vom Cramer-Klett Richtung Sachrang führen, bzw. Fa. Schnellberger zum Fahren von Zementsäcken. Dies wurde letzters von der Polizei ohne Beanstandung kontrolliert.

Ein weiteres Ausschussmitglied reklamiert die verbleibende Fahrspurbreite in diesem Bereich, welche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und deren Gehänge als zu schmal empfunden werde. Ein anderes Ausschussmitglied teilt in diesem Zusammenhang mit, dass es hierzu am Vortag eine große Baubesprechung mit zahlreichen Teilnehmern gegeben habe. Der Straßenmeister teilte in diesem Rahmen angeblich mit, dass die erforderliche Breite von 3,1 m eingehalten werde. Die Kurvensituation ändere an diesen Vorgaben nichts.

Die Tiefbauverwaltung werde auch diesen Punkt bei ihrer Erkundigung über die Baustelle einbringen und abfragen.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme  
Beschluss nicht erforderlich

Zur Information

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

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 25.05.2023

Aschau i.Chiemgau, 02.06.23

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in