



Informationen über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, 14.11.2019
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:20 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal - Rathaus

Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung "Südlich der Spielbergstraße" nach § 13 a BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 555/1, 555/23, 555/24, 555/25, 555/19, 555/18 und 555/16, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Spielbergstraße;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Beschluss zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB)
3. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage und Neuerstellung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 32/2, Gemarkung Hohenaschau, Burgweg 23
4. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bisher als Bauernwohnhaus mit Gästezimmer genehmigten Anwesens in ein allgemeines Wohngebäude (Entprivilegierung) ohne bauliche Veränderung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1134, Gemarkung Sachrang, Aschach 1a;
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung der Gebäudeklasse von Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 9a BayBO) in Gebäudeklasse 3 (Art. 2 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) beim bestehenden Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten im Dachgeschoss und je einer separaten Wohngemeinschaft für Behinderte im Erdgeschoss und Obergeschoss, Fl.-Nr. 544/4, Hochriesstraße 22
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Anbaus der Schießstätte (Chiemgauer Wirtshaus) zu einer Ferienwohnung im OG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 148, Gemarkung Niederaschau, Schützenstraße 13

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, 14.11.2019

7. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons mit Außentreppe zum bestehenden Wohnhaus mit Praxis auf dem Grundstück Fl.-Nr. 142/14, Gemarkung Niederaschau, Zellerhornstraße 33
8. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Treppenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 129/2, Gemarkung Niederaschau, Zillibillerstraße 1
9. Vollzug der Baugesetze;
Tausch einer flächengleichen Grundstücksteilfläche aus Fl.-Nr. 1234/52 und Fl.-Nr. 101/3 Gemarkung Niederaschau, Nähe Parkplatz Bahnhofsbereich
10. Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

Top 1 Allgemeines

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Zweiter Bürgermeister Pfaffinger eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses und stellt fest, dass zum Sitzungstermin gemäß der Geschäftsordnung ordentlich geladen wurde. Die Tagesordnung ist bekannt.

Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:

Seit der letzten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses wurde kein Antrag auf dem Verwaltungsweg behandelt:

Folgende Niederschrift liegt zur Einsichtnahme aus:

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 17.10.2019

Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt die Niederschrift als vom Ausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt (§ 22 Abs. 2 GeschO).

Die Gemeinde Bernau hat die Gemeinde Aschau i.Ch. darüber informiert, dass sie derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplans „Gut Hitzelsberg – Hotel“ plant und parallel dazu den Flächennutzungsplan ändert.

Stellungnahmen der Verwaltung zu TOP „Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses“ der Sitzung vom 17.10.2019:

1. *„Ausschussmitglied Rabich-Pichler moniert, dass derzeit der Fußweg zum Schloss zwar durchgehend beleuchtet werde, gleichwohl aber nicht begehbar sei. Es wird nach dem Grund der Schließung gefragt.*

Bürgermeister Solnar sagt zu, dies klären lassen.“

Nach Auskunft des Hausmeisters von Schloss Hohenaschau wurde die Anfrage bereits auf dem privaten Weg geklärt. Ansonsten ist die Verkehrssicherheit des Wegs derzeit nicht gewährleistet und wird von einem Ingenieurbüro überplant.

Sobald die Arbeiten erledigt sind, wird der Weg selbstverständlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Die Beleuchtung bleibt gleichwohl in Betrieb, da die Wegbeleuchtung mit der Beleuchtung des Parkplatzes beim Anfahrts Haus zusammenhängt und nicht einzeln angesteuert werden kann.

2. *„Ausschussmitglied Pertl macht auf auf dem Sommerweg zum Geigelstein auf zwei umgestürzte Bäume aufmerksam, sowie und im weiteren Wegverlauf noch einmal. Gleichzeitig fragt er anlässlich dieser Meldung an, wer denn nun in so einem Fall zu benachrichtigen sei.*

Ausschussmitglied Pfaffinger stellt fest, dass es sich hier um Flächen des Forstes handelt. Bürgermeister Solnar bietet jedoch an, dass die Meldung durchaus an die Gemeinde gemacht werden könne und man diese, entsprechend der Zuständigkeit, weiterleiten werde.“

Die Verwaltung teilt mit, dass sie die Angelegenheit dem zuständigen Ansprechpartner weitergeleitet hat.

3. *„Ausschussmitglied Pertl fragt nach dem Ansprechpartner für die nach dem heurigen Schneefall zum Teil nach wie vor auf dem Boden liegenden Wegweiser bei den Wanderwegen. An die Zuständigkeit des Deutschen Alpenvereins (DAV) wird erinnert. Vorschlag aus dem Ausschuss: Anruf beim DAV mit der Bitte um Überprüfung der von ihm angebrachten Schilder. Gleichwohl kann/ soll die Meldung nach Meinung von Bürgermeister Solnar über die Gemeinde erfolgen. Das erste Schild liege nach Auskunft von Herrn Pertl von der Forststraße Schachenweg rechts weg auf dem Sommerweg, sowie im weiteren Verlauf nach der Talalm.“*

Die Verwaltung teilt mit, dass sie die Angelegenheit dem zuständigen Ansprechpartner weitergeleitet hat.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

zu Punkt 1) Ausschussmitglied Rabich-Pichler bittet darüber hinaus zu klären, ob der Karl-Bauer-Weg gewidmet ist. Ansonsten regt sie an, bei den Lampen entlang des Wegs die Einzelsicherungen herauszunehmen, um das funktionslose Weiterleuchten der Lampen bis zur Fertigstellung des Wegs in circa einem halben Jahr zu vermeiden.

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	-
NEIN-Stimmen:	-
Persönlich beteiligt:	-

Top 2	Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung "Südlich der Spielbergstraße" nach § 13 a BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 555/1, 555/23, 555/24, 555/25, 555/19, 555/18 und 555/16, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Spielbergstraße; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Beschluss zur Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB)
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Aufstellungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 31.01.2019, Tagesordnungspunkt 7, darf Bezug genommen werden. Darin beschloss der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Südlich der Spielbergstraße“ nach § 13a BauGB zur Schaffung von weiteren Baurechten in den bisher unbebauten Vorgartenzonen. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 14.03.2019 Tagesordnungspunkt 3, wurde dann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte vom 29.03.2019 bis 13.04.2019 an den Amtstafeln der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet. Vom 29.03.2019 bis 13.05.2019 wurde das weitere Verfahren mit der öffentlichen Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die im Rahmen dieser Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 04.07.2019, Tagesordnungspunkt 5 beschlussmäßig behandelt. In der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 fand dann die nochmalige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) statt.

Die in diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun im Anschluss beschlussmäßig zu behandeln.

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:

1. 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
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv), 83022 Rosenheim

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Vodafone Kabel Deutschland, 85774 Unterföhring
- Handelskammer für München und Oberbayern, 80098 München

Anregungen und Bedenken erhoben:

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Schreiben vom 22.07.2019,
Az:4-4622-RO-2-12420/2019 (vgl. Anlage 1);

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 22.07.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu diesem wie folgt Stellung:

Zu Punkt 2.2, wild abfließendes Wasser, Objektschutz:

Da der Bebauungsplan auch Anbauten an den Bestand zulässt, soll anstelle der Festsetzung, dass die OK Rohfußboden 25 cm über Geländeoberkante erfolgen soll, verzichtet werden und stattdessen festgesetzt werden, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wild abfließendes Oberflächenwasser nicht in die Gebäude eindringen kann.

b) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, E-Mail vom 12.08.2019,
(vgl. Anlage 2);

Auf den Inhalt des o.a. E-Mail-Schreibens vom 12.08.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Punkt 1 - C.2.2. sowie C.2.1. Sätze 2 und 3 erhalten eine eigene Überschrift („Maß der baulichen Nutzung“).

Punkt 2 - C.2.3. wird zu den gestalterischen Festsetzungen verschoben.

Punkt 3 - C.2.4. wird ersatzlos gestrichen, da Wandhöhen festgelegt sind.

Punkt 4 - C.4.1. wird wie folgt geändert: Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachhaut zu errichten.

Punkt 5 - Die Vorgabe „ziegelrote kleinteilige Dachplatten“ wird gestrichen.

Punkt 6 - Quergiebel und Dachgauben werden zugelassen.

Punkt 7 - Die Festsetzung zu den Holzstaketenzäunen soll aus gestalterischen Gründen bleiben (wegen dem derzeit noch vorhandenen einheitlichen Straßenbild).

Punkt 8 - Die Begründung wird bezüglich der genannten Punkte entsprechend ergänzt.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Mitglied des Ausschusses reklamiert, dass die beiden Anlagen 1 und 2, auf die im Sachverhalt verwiesen wird, in der Ladung nicht enthalten gewesen seien.

Ein Ausschussmitglied äußert sich unzufrieden über die Formulierung in *C. Festsetzungen durch Text*, Punkt 3.3 „Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig“ und ist der Auffassung, dass eine TG-Zufahrt die Zellerhornstraße mit der wunderbaren Eichenalle in diesem Bereich beeinträchtigt. Ein anderes Ausschussmitglied verweist auf das vor Jahren errichtete Negativbeispiel einer Rampenüberdachung zu einer Tiefgarage an der Aufhamer Straße.

Die Verwaltung entgegnet, dass die hier vorliegende Situation nicht vergleichbar sei mit der überdachten, freistehenden, gebogenen TG-Rampe an der Aufhamer Straße. Die auf der Fl.-Nr. 555/27, Gemarkung Hohenaschau, geplante Rampe verlief entlang der Nordseite des Hauses, werde von diesem verdeckt und sei unmittelbar an den Wohnbaukörper angebaut. Sollte der ruhende Verkehr für dieses Grundstück nicht wie geplant unterirdisch bewerkstelligt werden, wird wohl die Ostseite des Grundstücks entlang der Zellerhornstraße zwangsläufig für das Parken in Anspruch genommen. Mitunter ist zur Unterbringung der benötigten Stellplätze auch beides erforderlich.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder einigen sich auf eine Verlegung der Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9	
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8	
JA-Stimmen:	-	
NEIN-Stimmen:	-	
Persönlich beteiligt:	-	

Top 3	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage und Neuerstellung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 32/2, Gemarkung Hohenaschau, Burgweg 23
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Antragssteller beabsichtigen das bestehende, stark sanierungsbedürftige Wohngebäude abzureißen und ein neues Einfamilienhaus mit den Grundmaßen von ca. 15 x 11 m und einer direkt angebauten Einzelgarage zu errichten. Die Höhenentwicklung ist als Erdgeschoss + Dachgeschoss bei 20° Dachneigung vorgesehen. Das ca. 1.436 m² große Baugrundstück liegt im Bereich einer kleinen Splittersiedlung am Burgweg.

Der Neubau beurteilt sich als „Ersatzbau“ für ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Die Tatbestandsvoraussetzungen sind demnach alle erfüllt.

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 zum Abriss und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 4 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bisher als Bauernwohnhaus mit Gästezimmer genehmigten Anwesens in ein allgemeines Wohngebäude (Entprivilegierung) ohne bauliche Veränderung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1134, Gemarkung Sachrang, Aschach 1a;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zu Grunde.

Das als „Bauernwohnhaus mit Gästezimmer“ im Jahr 1972 genehmigte Wohnanwesen soll veräußert werden.

Die damalige Genehmigungsgrundlage war die sog. „Privilegierung“ des Bauherrn. Im Genehmigungsbescheid wurde u.a. zur Auflage gemacht, dass eine notarielle Bindung gem. § 1090 BGB zu bestellen sei, welche im Grundbuch festlegt, dass das Gebäude stets der Hofstelle dienen muss und dass kein ausgewiesenes Teileigentum gebildet werden darf (vgl. Auflage Nr. 40.2 des Genehmigungsbescheids).

Aufgrund des geplanten Verkaufs soll nun die „Bindung an die Hofstelle“ wegfallen. Dazu ist eine baurechtliche Genehmigung ohne irgendeine tatsächliche bauliche Veränderung erforderlich.

Das Landratsamt Rosenheim hat bereits in seinem Schreiben vom 23.03.2019 bestätigt, dass es sich hier um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung von einem privilegierten Vorhaben in ein Wohnhaus handelt.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Mehrere Ausschussmitglieder erinnern daran, dass das hier gegenständliche Gebäude seinerzeit als Austragshaus zur landwirtschaftlichen Hofstelle genehmigt wurde. Es sei jedoch festzuhalten, dass die Landwirtschaft nach wie vor betrieben werde und das Gebäude der Hofstelle nach wie vor in seiner Funktion als Austragshaus zu dienen habe. Eine Abspaltung dieses Austragshauses von der Hofstelle sei unter den gegebenen Umständen für einige Ausschussmitglieder nicht vorstellbar, ebenso wenig die Veräußerung des Gebäudes mit der Aufteilung in Ferien- oder Zweitwohnungen. Das passe nicht in die umgebende Struktur und müsse nach der Auffassung einiger Ausschussmitglieder verhindert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur beantragten Nutzungsänderung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9	
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8	
JA-Stimmen:	2	
NEIN-Stimmen:	6	
Persönlich beteiligt:	0	

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung der Gebäudeklasse von Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 9a BayBO) in Gebäudeklasse 3 (Art. 2 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) beim bestehenden Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten im Dachgeschoss und je einer separaten Wohngemeinschaft für Behinderte im Erdgeschoss und Obergeschoss, Fl.-Nr. 544/4, Hochriesstraße 22
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 06.07.2017 unter Tagespunkt 4 erteilte dieser das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Das Wohngebäude mit Nutzung durch separate Wohngemeinschaften für behinderte Jugendliche im Erd- und Obergeschoss ist bereits errichtet und in die Nutzung gegangen.

Im Bescheid vom 08.07.2019 forderte das Landratsamt Rosenheim den Bauherrn auf den für einen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 a BauGB) erforderlichen Brandschutznachweis eines Prüfsachverständigen vorzulegen.

Der Entwurfsverfasser des Bauherrn geht aber davon aus, aufgrund der beiden je Geschoss getrennten Wohngemeinschaften (jeweils eine Wohngruppe unter 6 Personen) dass es sich bei dem Bauvorhaben um eine Einstufung in Gebäudeklasse 3 und nicht um einen Sonderbau handelt. Dieser Rechtsauffassung konnte das Landratsamt, als Untere Bauaufsichtsbehörde, bisher nicht folgen.

Als Konsequenz wurde nun dieser Bauantrag auf formale Änderung der Gebäudeklasse von Sonderbau in Gebäudeklasse 3 (Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 a bzw. Abs. 3 Nr. 3 BayBO) gestellt. Eine bauliche Änderung ist mit diesem Antrag nicht verbunden. Es gibt dem Antragssteller / Bauherrn nur nochmal die Möglichkeit, dass sein bisher genehmigter Bauantrag abermals hinsichtlich der Gebäudeklasse geprüft wird. Im Prinzip geht es um die Vorlage bzw. Nichtvorlage eines qualifizierten Brandschutznachweises welcher von der Einstufung der Gebäudeklasse abhängig ist.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Mitglieder des Ausschusses äußern Bedenken, dass sie eine Änderung der Gebäudeklasse nicht verantworten können. Die Bauverwaltung und andere Kollegen korrigieren diese Auffassung und stellen klar, dass die Verantwortung für die Entscheidung in der nachfolgenden Sachbearbeitung wie immer bei der Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim liegt. Der vorliegende Bauantrag stelle lediglich die Grundlage für eine nochmalige Überprüfung der Gebäudeklasse durch das Landratsamt Rosenheim dar.

Beschluss:

Dem förmlichen Antrag auf Änderung der Gebäudeklasse von „Sonderbau“ in Gebäude der Klasse 3 wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	6
NEIN-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

Top 6	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Anbaus der Schießstätte (Chiemgauer Wirtshaus) zu einer Ferienwohnung im OG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 148, Gemarkung Niederaschau, Schützenstraße 13
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Angelegenheit ist den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus der letzten Sitzung bekannt. Dort wurde der Bauantrag zurückgestellt und eine nähere Detailskizze der geplanten Außentreppe, welche außerhalb des geplanten Baufensters liegt, angefordert. Es soll geklärt werden, ob mit der Außentreppe mögliche Abstandsflächen der neuen Sporthalle beeinträchtigt werden.

Aus dem nun vorliegenden Detailplan ist ersichtlich, dass die geplante Außentreppe vollständig auf dem Grundstück Fl. – Nr. 148, Gemarkung Niederaschau, zum Liegen kommt. Nach Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen, bis zu deren Mitte, liegen.

Damit kommt es durch die Lage der Außentreppe zu keiner Beeinträchtigung beim Sporthallenneubau.

Eine Erklärung nach § 33 BauGB zur Einhaltung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Es sei zu klären in wie weit

1. die große Eiche an der Westseite des Antragsgrundstücks von dem Vorhaben betroffen sei und wem sie gehöre.
2. der Lärm aus der Schießstätte im EG die geplante Wohnnutzung im OG beeinträchtige.
3. die Abstandsflächen der Sporthalle mit diesem Vorhaben vereinbar sei.
4. die Straße gewidmet und damit öffentlich sei.
5. der Stellplatznachweis erbracht werden könne.

zu 1. Die Verwaltung wird das klären.

zu 2. Die Verwaltung verweist auf die Abarbeitung der Auflagen aus dem Schallschutzgutachten bereits beim zuletzt eingereichten Bauantrag seitens des Antragstellers.

zu 3. Die Verwaltung erklärt, dass der Antragsteller die Darstellung der Abstandsflächen zwischenzeitlich nachgearbeitet und dargestellt habe.

zu 4. Die Verwaltung bekräftigt, dass die Straße eine öffentliche Fläche darstelle.

zu 5. Der Stellplatznachweis ist vom Antragsteller zu verfassen.

Aus den Reihen des Ausschusses wird gewünscht, dass die Abstandsflächen der Sport-
halle und der Schießstätte sowie die Darstellung der öffentlichen Straße und die Lage
des Baums auf der Westseite des Grundstücks in einem Plan dargestellt würden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	2
NEIN-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0

**Top 7 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons mit Außentreppe zum bestehenden Wohnhaus mit Praxis auf dem Grundstück Fl.-Nr. 142/14, Gemarkung Nideraschau, Zellerhornstraße 33**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Balkons auf der Süd- und Ostseite seines Wohnhauses mit der Tiefe von 1,94 m und einer Gesamtlänge von 15,76 m, sowie einer 1,31 m breiten Außentreppe zur Erschließung des Balkons, um neben der Arztpraxis im Erdgeschoß die darüber liegende Wohnung eigenständig erschließen zu können.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „ehem. Nideraschau Süd“, dessen zeichnerische Festsetzungen an dieser Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche aufweist.

Der Balkon löst aufgrund seiner Dimension Abstandsflächen aus, welche vom Nachbarn nachweislich übernommen werden. Nachbarliche Belange sind damit nicht beeinträchtigt

Auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Erteilung einer Befreiung vorstellbar.

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.

Die gemeindliche Zustimmung zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt und beantragt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9	
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8	
JA-Stimmen:	8	
NEIN-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	0	

**Top 8 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenemigung zum Anbau eines Treppenhauses auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 129/2, Gemarkung Nideraschau, Zillibillerstraße 1**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Anbau eines Treppenhauses in den Abmessungen von ca. 2 m x 3 m auf der Südostseite seines Wohnhauses.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zillibillerstraße“, dessen zeichnerische Festsetzungen an dieser Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche aufweist. Es ist daher eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Nachbarliche Belange sind nicht beeinträchtigt. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Der Stellplatznachweis ändert sich nicht.

Der vorliegende Antrag auf isolierte Befreiung ist nicht das passende Formular für diesen Antragsgegenstand. Der Antragsteller wurde von der Bauverwaltung am 07.11.2019 verständigt und wird den inhaltsgleichen Antrag auf Baugenehmigung kurzfristig nachreichen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Vorlage eines formellen Bauantrags das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt und diese beantragt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9	
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8	
JA-Stimmen:	8	
NEIN-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	0	

**Top 9 Vollzug der Baugesetze;
Tausch einer flächengleichen Grundstücksteilfläche aus Fl.-Nr. 1234/52
und Fl.-Nr. 101/3 Gemarkung Niederaschau, Nähe Parkplatz Bahnhofsbereich**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Im Rahmen der Bearbeitung des Bauantrags zur „Umnutzung des bestehenden Lager-raums in eine Wohnung mit Einbau einer Schleppgaube“ beim Anwesen Bahnhofstraße 9, Fl.-Nr. 101/3 der Gemarkung Niederaschau stellte das Landratsamt Rosenheim in seinem Schreiben vom 26.09.2019 fest, dass sich ein Teil der Stellplätze Nr. 3 und 4 des Antragsstellers auf öffentlichen Grund befinden (2,88 qm).

Andererseits ragt eine fast gleich große Fläche im Anschluss der beiden Stellplätze Nr. 1 und 2 in den öffentlichen Grund Fl.-Nr. 1234/52 der Gemarkung Niederaschau hinein (3,07 qm).

So wäre ein annähernd flächengleicher Tausch mit dem Grundeigentümer der Fl.- Nr. 101/3 jederzeit möglich. Die dadurch entstehenden Kosten sind von diesem als Veran-lasser zu übernehmen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Dem im Sachverhalt vorgeschlagenen Tausch wird zugestimmt. Die dadurch entstehen-den Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 10 Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

Sachverhalt:

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ausschussmitglied Sanner fragt nach einer Terminvereinbarung für die vom Gemeinderat befürwortete Einsichtnahme in die Unterlagen zur Nahwärmeversorgung Hohenaschau. Die Bauverwaltung wird dem Gemeinderat einen Terminvorschlag mitteilen.

Ausschussmitglied Hündl fragt nochmals nach dem Sachstand „Kirchenweg/Amselweg“ anlässlich einer jüngst stattgefundenen Pflanzaktion des Wasserwirtschaftsamts in diesem Bereich. Herr Hündl legt nach eigenem Bekunden großen Wert darauf, dass sich die Angelegenheit nicht im Sande verlaufe.

Ausschussmitglied Rabich-Pichler will wissen, ob

1. Ausgleichsflächen eingezäunt werden dürfen und das auch noch ohne Sockelfreiheit?
2. Die Gemeinde habe die Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet Hoffeld, (nördliche Ecke Hoffeld/ St 2093) gemäht. Stimmt das und wer würde das bezahlen?

Ausschussmitglied Pertl plädiert für eine Erläuterung im Bauausschuss, wie das mit den Ausgleichsflächen gehandhabt werde. Der Landschaftspflegeverband kooperiere mittlerweile mit den Gemeinden im Landkreis und koordiniere die Pflege der Ausgleichsflächen in diesem Verbund. Er bittet um eine Information darüber im Gemeinderat oder im Bauausschuss.

Ausschussmitglied Pertl stellt fest, dass die Parksituation in Sachrang, nicht zuletzt aufgrund des negativen Gemeinderatsbeschlusses, nicht geregelt sei. Herr Pertl reicht die Anfrage aus der Bürgerschaft weiter, wie viele Parkplätze denn für Wanderer, Tourengesher, Skifahrer... zur Verfügung stünden. Er bittet um entsprechende Informationen aus der Verwaltung.

Gleichzeitig dürften bei dieser Gelegenheit auch die bereits stattgefundenen Bemühungen der Gemeinde erwähnt werden, wie beispielsweise die Schaffung zusätzlicher Parkplätze im Bereich des Schweiberer Skilifts am Ende der Spitzsteinstraße.

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	8
JA-Stimmen:	-
NEIN-Stimmen:	-
Persönlich beteiligt:	-

Aschau i.Chiemgau, 23.01.20

Max Pfaffinger, Zweiter Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in