



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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 12.12.2019
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:10 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal - Rathaus

Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;
Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sachrang Süd-West 1" im Bereich der Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228/Teilfläche, Gemarkung Sachrang, westliche, obere Spitzsteinstraße;
3. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Anbaus der "Schießstätte" (Chiemgauer Wirtshaus) zu einer Ferienwohnung im Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 148, Gemarkung Niederaschau, Schützenstraße 13;
hier: Darstellung der umgebenden Rahmenbedingungen
4. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kapelle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 604, Gemarkung Sachrang, Ortsteil Innerwald, Nähe Brandlbergstraße
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage mit Umkleidemöglichkeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Sachrang, Bereich Geigelsteinparkplatz
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 554/3, Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 60 und 60 a
7. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Anbau einer Garage an das Feuerwehrhaus Hohenaschau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 87/5, Gemarkung Hohenaschau, Am Hofbichl 3 a
8. Mögliche Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes (Kulissenhaus) der Festhalle Hohenaschau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 100/1, Gemarkung Hohenaschau, An der Festhalle 6

9. Kindergarten St. Michael in Sachrang: Vorstellung des geplanten Umbaus der Toilettenanlage mit Nebenräumen
10. Kindergarten St. Michael in Sachrang: Auftragsvergabe zur Akustiksanierung Teil 1
11. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 76/2, Gemarkung Sachrang, Schulstraße 3, Gartenbereich des Kindergartens St. Michael
12. Vollzug der Baugesetze;
Errichtung von diversen baulichen Anlagen im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1089/6, Gemarkung Sachrang
13. Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

Top 1 Allgemeines

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Erster Bürgermeister Solnar 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.

Ausschussmitglied Pertl nimmt am Sitzungstisch Platz.

Folgende Niederschrift liegt zur Einsichtnahme aus:

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

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).

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

1. 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.

Dazu fand am 03.12.2019 ein Termin in der Bauverwaltung statt. Vier Gemeinderäte nutzten die Gelegenheit der Einsichtnahme und näheren Erläuterungen durch die Verwaltung.

2. Ausschussmitglied Hündl fragt nochmals nach dem Sachstand „Kirchenweg/Am-selweg“ 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.

Die Angelegenheit befindet sich nach Nachfrage beim Tiefbauamt noch bei Gericht. Die Verwaltung wird bei Veränderungen entsprechend berichten.

3. Ausschussmitglied Rabich-Pichler will wissen, ob

- a. Ausgleichsflächen eingezäunt werden dürfen und das auch noch ohne Sockelfreiheit?

Ausgleichsflächen müssen der „freien Natur“ uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

- b. Die Gemeinde habe die Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet Hoffeld, (nördliche Ecke Hoffeld/ St 2093) gemäht. Stimmt das und wer würde das bezahlen?

Für diese Fläche ist die Gemeinde mit den erforderlichen Pflegemaßnahmen (zweimaliges Mähen) selbst zuständig.

Ausschussmitglied Sanner nimmt am Sitzungstisch Platz.

4. 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.

Im Moment übernimmt einen großen Teil der Ausgleichsflächenpflege die davon profitierenden Grundstücksanlieger, welche mit der Gemeinde einen Pflegevertrag haben.

5. 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, Tourengeher, Skifahrer... zur Verfügung stünden. Er bittet um entsprechende Informationen aus der Verwaltung.

Die Anfrage wird derzeit durch die zuständige Tiefbauverwaltung geprüft. Es wird zur gegebenen Zeit berichtet.

Information der Verwaltung zur Sanierung Feuerwehrhaus Sachrang in der Spitzsteinstraße 4:

Auf die grundsätzliche Zustimmung zur Sanierung des Feuerwehrhauses in Sachrang in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 04.07.2019 unter TOP 15 darf Bezug genommen werden. Dort wurde u. a. auch beschlossen, die Wohnung über der Feuerwehr an einen Bewerber, welcher Mitglied der Feuerwehr Sachrang ist, zu vermieten. Seit dem 01.11.2019 ist die Wohnung daher an einen solchen Bewerber vermietet worden. Die Kosten für die Renovierung des Hauses beliefen sich auf 66.828,93 €. Die Arbeiten umfassten die Sanierung des Dachs, den Einbau eines Feststoffkamins, neue Dachfenster und sonstige Fenster, die erforderlichen Malerarbeiten und die Überprüfung der Elektrospeicheröfen. An Kosten für den bauüberwachenden Architekten, welcher auch die einzelnen Gewerke ausschrieb bzw. Angebote einholte, fielen 2.330,02 € an.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Verwaltung verliert ein E-Mail-Schreiben des zuständigen Sachbearbeiters der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 09.12.2019. Grundlage hierfür ist der zugehörige Sachverhalt bezüglich Ausschussmitglied Rabich-Pichler aus den Protokollen vom 17.10.2019, Top 10, sowie 14.11.2019, Top 1.

„...der [Hausmeister] hat mich darüber informiert, dass die Gemeinde Aschau wohl darüber diskutiert hat die Beleuchtung des Bgm.-Karl-Bauer-Weges während der Sperrzeit des Weges ausschalten zu lassen. Leider können wir das aus Verkehrssicherungsgründen nicht machen, weil trotz der Absperrung weiterhin Personen den Weg zu jeder Tageszeit nutzen. Um die Insekten zu schützen wurden im Jahr 2018 bereits alle Leuchtmittel in den 15 Mastleuchten und in den Leuchten am Eingangstor ausgetauscht und auf LED umgestellt. Folgende Übersicht soll der Veranschaulichung dienen:

1. Austausch der Leuchtmittel in 15 Mastleuchten
Alt :15 x 80 W HQL Gesamtleistung mit Vorschaltgerät ca. 1350W
Neu :15 x 29W LED Lichtfarbe 3000 K Gesamtleistung ca. 435W
2. Austausch der Leuchtmittel am Eingangstor
Alt: 2 x 100 W Glühbirnen Gesamtleistung 200 W
Neu 2 x 20 W LED Birnen 3000 K Gesamtleistung 40 W

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben kommt somit Ihrer Verantwortung gegenüber Mensch und Tier in vollem Umfang nach.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
...“

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2	Vollzug der Baugesetze; Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sachrang Süd-West 1" im Bereich der Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228/Teilfläche, Gemarkung Sachrang, westliche, obere Spitzsteinstraße;
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Bauangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus mehreren Sitzungen bekannt.

Auf die Behandlung der verschiedensterlei Anträge zur (weiteren) Bebauung der Grundstücke Fl.-Nrn. 223 und 223/1 der Gemarkung Sachrang, „Alpenresidenz“, Spitzsteinstraße 36, 38, 40 und künftig 42 in den Sitzungen vom 04.05.2017 - TOP 6, 15.11.2018 - TOP 12 und 04.07.2019 - TOP 13 und letztmalig als Beschluss zur Änderung des dortigen Bebauungsplans „Sachrang Süd-West 1“ unter Top 4 in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 19.09.2019, darf Bezug genommen werden. Gegenstand war die Errichtung eines weiteren, vierten Mehrfamilienhauses im Bereich der sog. „Alpenresidenz“ auf den beiden Grundstücken Fl.-Nrn. 223 und 223/1, Gemarkung Sachrang, Spitzsteinstraße 36, 38, 40 und künftig 42.

Dort wurde vom Ausschuss festgestellt, dass die aus dem Jahre 1978 stammenden Planungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sachrang Süd-West 1“ für die Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228 der Gemarkung Sachrang bei weitem nicht mehr zeitgemäß sind und einer dringenden städtebaulichen Überarbeitung bedürfen.

Aufgrund des rein rechnerisch noch vorhandenen Baurechts auf den Flurnummern 223 und 223/1 wäre die Errichtung eines weiteren großen Mehrfamilienhauses zulässig. Eine Beschränkung auf eine gewisse Anzahl von Wohneinheiten lässt sich nur schwer umsetzen, so dass dort womöglich ein weiteres Mehrfamilienhaus mit einer großen Anzahl von kleineren Wohnungen entstehen könnte.

Dies wird von der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht mehr verfolgt. Genauso verhält es sich mit inhaltlich denselben Festsetzungen auf dem direkt danebenliegenden Grundstück Fl.-Nr. 228 der Gemarkung Sachrang. Es ist daher geplant, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 223 der Gemarkung Sachrang ein kleineres Mehrfamilienhaus mit max. sechs Wohneinheiten (künftige Spitzsteinstraße 42) bauplanungsrechtlich zuzulassen. Die Fl.-Nr. 228 der Gemarkung Sachrang, welche bisher unbebaut ist, weist längst überholte Festsetzungen auf (3 + D, Fläche für Hotel- und Gaststättengewerbe).

Hier soll eine verträgliche Wohnbebauung mit z.B. vier kleineren Wohngebäuden (E + 1 + D, siehe Skizze) baurechtlich künftig zulässig sein. Somit besitzt die Gemeinde bereits ganz konkrete Vorstellungen über die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB), welche hier als Gebietscharakter „allgemeines Wohngebiet“ (WA, § 4, BauNVO) ohne die Festsetzung „Fläche für Hotel und Gaststättengewerbe“ geplant und festgesetzt werden soll und damit die dort bereits vorhandene bauliche Nutzungssituation (Häuser Spitzsteinstr. 36, 38, 40) erhalten werden bzw. speziell für diese (Wohn-)Nutzung im Rahmen einer Änderung dieses Bebauungsplans entsprechende weitere Wohnnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Zur Sicherung der Planungen für den künftigen Änderungsbereich wird deshalb vorgeschlagen, eine Veränderungssperre mit dem Inhalt zu beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 28 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des zur Änderung beschlossenen Bebauungsplans „Sachrang Süd-West 1“ im Bereich der Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228, Gemarkung Sachrang, sicher zu stellen und das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch durchführen zu können und nicht zu gefährden, ist es deshalb erforderlich, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung zu erlassen (§ 16 Abs. 1 BauGB), um Veränderungen im Geltungsbereich, welche nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit entsprechen, rechtzeitig entgegen zu treten.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss 1:

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Gemeinde Aschau i. Chiemgau beschließt für den Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Sachrang Süd-West 1“, das sind die Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228/T, Gemarkung Sachrang, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung (§ 16 Abs. 1 BauGB) mit dem Inhalt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Auf den Lageplan (Anlage 1) zur Abgrenzung der betroffenen Grundstücke wird verwiesen. Dieser entspricht dem Umgriff der bereits in der Sitzung vom 19.09.2019 unter Tagesordnungspunkt 4 beschlossenen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereiches des dort bestehenden Bebauungsplans „Sachrang Süd-West 1“.

Der Vorgang ist zur maximalen rechtlichen Betreuung ab sofort von Rechtsanwalt Dr. Spieß zu begleiten.

Abstimmungsergebnis zu Beschluss 1:

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

Beschluss 2:

Vorsorglich soll Klage gegen einen möglichen Erlass des Vorbescheidsantrags eingereicht werden.

Abstimmungsergebnis zu Beschluss 2:

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

Top 3	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Teilaufstockung des bestehenden Anbaus der "Schießstätte" (Chiemgauer Wirtshaus) zu einer Ferienwohnung im Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 148, Gemarkung Niederaichau, Schützenstraße 13; hier: Darstellung der umgebenden Rahmenbedingungen
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Angelegenheit ist den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus den beiden letzten Sitzungen vom 17.10.2019, Top 5, und 14.11.2019, Top 6, bekannt. Dort wurde der Bauantrag jeweils zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, die noch offenen Fragen zu klären. Dies waren folgende Punkte:

- zu 1. Die Eiche befindet sich auf dem Grundstück des Antragstellers und bleibt nach dessen Aussage erhalten.
- zu 2. Eine Beeinträchtigung aus der Nutzung des Erdgeschoßes ist für das OG nicht ersichtlich, da sich auch aus dem immissionsschutzrechtlichen Schallschutzgutachten (Punkt 4.1.7) für den Bereich der Schießanlage „keine relevanten Geräusche nach außen“ ergeben.
- zu 3. Die gemäß den Festsetzungen bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wahrt die nach der Bayerischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen im Bereich des SO2 nicht. Innerhalb des Plangebietes käme es bei Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächentiefe zu Überschneidungen, die dem Überdeckungsverbot des Art. 6 Abs. 3 BayBO zuwiderlaufen würden. Daher trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die Abstandsflächen nur im Bereich des SO1 einzuhalten sind. Dies wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ausführlich besprochen.

Um dem planerischen Konzept zur Geltung zur verhelfen, werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO bauplanungsrechtlich bestimmt, indem durch die Kombination aus festgesetzten Bauräumen und zugelassenen Gebäudehöhen Außenwände festgelegt werden, vor denen geringere Abstandsflächentiefen liegen, als nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO vorgesehen. Durch die Festsetzung der Außenwände werden die anfallenden Abstandsflächen auf das sich jeweils ergebende Maß verkürzt. Die bei einer Ausnutzung des Bauraums anfallenden Abstandsflächen enden daher an der jeweiligen Grundstücksgrenze bzw. an der Mitte der Straße. Insgesamt werden die Abstandsflächen also so verkürzt, dass keine Überschneidung vorliegt.

- zu 4. Bei der bestehenden Straße zwischen Sporthalle und Gaststätte handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Fläche, so dass dort die Abstandsflächen, z. B. der geplanten Außentreppe, bis zu deren Mitte gelegt werden können (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO).

Sitzungsverlauf:

Aufgrund der Stellungnahme des Planerstellers des Bebauungsplans stellt die Bauverwaltung fest, dass es hinsichtlich der Abstandsflächen aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan keine Konflikte zwischen diesem Antrag und dem Bauvorhaben Sporthalle zu erwarten sind.

Seitens des Ausschusses wurden auch Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen geäußert, vor allem wegen der Einhaltung einer nicht dauerhaften Wohnnutzung.

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt, wenn eine Erklärung zur Einhaltung der im Immissionsgutachten vorhandenen Anforderungen erbracht sind und keine Beeinträchtigung der geplanten Sporthalle durch den Antrag auf Baugenehmigung vorhanden ist und umgekehrt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kapelle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 604, Gemarkung Sachrang, Ortsteil Innerwald, Nähe Brandlbergstraße
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Kapelle in den Abmessungen von 3,63 m x 3,09 m bei einer Wandhöhe von 3,1 m.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Innerwald“ und hält dessen Festsetzungen nicht ein. An der geplanten Position ist im Bebauungsplan kein entsprechendes Baufenster dargestellt. Erforderlich ist daher eine Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Erschließung ist gesichert.

Nachbarunterschriften liegen mittlerweile vor.

Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:

Aufgrund einer möglichen Kollision der Wasserleitung mit dem Bauvorhaben ist eine Rücksprache mit dem gemeindlichen Wasserwerk zur Klärung einer möglichen Lageverschiebung erforderlich.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Ausschussmitglied zitiert aus dem sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Punkt 7: „Steht im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Innerörtliche Grünflächen, hier zusammen mit bestehenden Obstgehölzen entsprechend der tatsächlich ausgenutzten Nutzung im Umgriff der Hofstelle dargestellt. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine überplante Fläche nach § 30 BauGB und dementsprechend befindet sich innerhalb der als Grünfläche dargestellten Bereiche keine Baurechte. Planungsabsicht der Gemeinde ist es, die für Innerwald äußerst wertvolle und charakteristische Grünfläche im Innerdörflichen Bereich zu wahren. Es handelt sich daher um eine Darstellung mit Signalwirkung.“

Das Ausschussmitglied stellt klar, dass sein grundsätzliches Einverständnis mit der Kapelle vorhanden sei, allerdings neben dem Wohnhaus und nicht diesem gegenüber auf dem hier beantragten Grundstück. Es beantragt einen Ortstermin, um sich die Empfindlichkeit der Umgebung des Bauvorhabens zu vergegenwärtigen.

Die Verwaltung klärt auf, dass es bei einer Zurückstellung der Behandlung dieses Bauantrags kein unmittelbares Problem mit der Fiktionsfrist gebe, der Vorgang dann aber am Folgetag nach der nächsten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit der entsprechenden gemeindlichen Stellungnahme ins Landratsamt gefahren werden muss.

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt und vor der nächsten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses ein Ortstermin mit dem Antragsteller durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	9
JA-Stimmen:	6
NEIN-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage mit Umkleidemöglichkeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 141, Gemarkung Sachrang, Bereich Geigelsteinparkplatz
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Es besteht vor allem in den Wintermonaten für die vielen Nutzer der dicht vorbeiführenden Loipe und der Wanderwege im Sommer ein starker Bedarf an einer Toilettenanlage und einer Umkleidemöglichkeit.

Es ist nun geplant, auf dem gemeindeeigenen Geigelsteinparkplatz (Fl.-Nr. 141, Gemarkung Sachrang) ein solches, erdgeschoßiges Gebäude zu errichten. Dieses sieht vier sogenannte „Dixitoiletten“ sowie zwei überdachte Umkleidebereiche mit einer Länge von 8,72 m und einer Breite von 3,97 m vor. Insgesamt weist die überbaute Fläche damit eine Größe von ca. 35 qm auf.

Da es sich um ein öffentliches Gebäude zur Versorgung der Bevölkerung handelt, dürfte die Anlage privilegiert im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sein.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Der Bauausschuss begrüßt dieses Vorhaben, da man hier bereits seit schon 15 Jahren nach einer Lösung sucht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	9
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Top 6	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 554/3, Gemarkung Hohenaschau, Zellerhornstraße 60 und 60 a
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“, kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 2 BayBO behandelt werden und wird somit als Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen zwischenzeitig vor.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:

Die Hausanschlussleitung ist im Zuge der Baumaßnahmen zu erneuern.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erklärt im Rahmen der Genehmigungsverteilung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO sein gemeindliches Einvernehmen nach Art. 36 BauGB und stellt fest, dass für das beantragte Vorhaben kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden solle, der Antrag vielmehr im Genehmigungsverfahren behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Anbau einer Garage an das Feuerwehrhaus Hohenaschau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 87/5, Gemarkung Ho- henaschau, Am Hofbichl 3 a
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hofbichl“, kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 2 BayBO behandelt werden und wird somit als Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Stellplatznachweis ändert sich nicht.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:

Aufgrund einer möglichen Kollision der Wasserleitung mit dem Bauvorhaben ist eine Rücksprache mit dem gemeindlichen Wasserwerk zur Klärung der Ausführung erforderlich.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erklärt im Rahmen der Genehmigungsverteilung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO sein gemeindliches Einvernehmen nach Art. 36 BauGB und stellt fest, dass für das beantragte Vorhaben kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden solle, der Antrag vielmehr im Genehmigungsverfahren behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8	Mögliche Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes (Kulissenhaus) der Festhalle Hohenaschau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 100/1, Gemarkung Hohenaschau, An der Festhalle 6
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Aufgrund der positiven Entwicklung, als auch aufgrund der manigfaltigen Veranstaltungen in der Festhalle Hohenaschau, als auch der angegliederten Schlossbergalm, ist der Bedarf des Pächters an Lagerräumen in den letzten Jahren stetig gestiegen. Das im Zuge der Sanierung der Festhalle 1999 dafür errichtete Kulissenhaus beherbergt neben dem Lager für den Pächter verschiedene weitere Nutzer mit deren Gegenständen. Dazu gehören beispielsweise die Kulissen des Kolpingtheaters, die wenigen Utensilien des Trachtenvereins für die Abhaltung der Heimatabende, einige Prospektpaletten der Tourist-Info, die raumgreifende Rampe zur Aufstellung für die barrierefreie Erreichbarkeit der Bühne und dergleichen mehr.

Um diesem Engpass zu begegnen, wird eine profilgleiche Erweiterung des bestehenden Kulissenhauses nach Norden in Erwägung gezogen. Die Verlängerung soll ca. 4,5 m betragen. Die reinen Baukosten werden brutto mit etwa 30.000 € veranschlagt. Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim hat sich mit der Maßnahme einverstanden gezeigt.

Die Ausschussmitglieder werden angefragt, ob das Baugenehmigungsverfahren für das beschriebene Vorhaben eingeleitet werden solle.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Frage aus den Reihen des Ausschusses nach der geplanten Finanzierung des Vorhabens kann von der Bauverwaltung nicht beantwortet werden. Die Bauverwaltung hat im Auftrag der Verwaltungsleitung lediglich die Rahmenbedingungen für dieses Vorhaben eruiert und den Ausschuss auftragsgemäß im Rahmen dieser Sitzung darüber informiert.

Ein Ausschussmitglied verweist auf gewisse Leerstände in der Gemeinde, die nach entsprechender Sichtung/ Räumung für den erforderlichen Zweck genutzt werden könnten. In diesem Zusammenhang wird auf die Lagermöglichkeit für das Kolpingtheater im Dachgeschoß der Preysing-Grundschule verwiesen, wo Lagerfläche zur Verfügung stünde.

Von der Bauverwaltung wird der Wunsch der Tourist-Info an die Ausschussmitglieder weitergegeben, wonach die Prospektpaletten im Idealfall in der Nähe der Tourist-Info in Aschau unterzubringen wären.

Ein Ausschussmitglied moniert die Abläufe bei derartigen Anfragen, da er davon ausgeht, dass mit dem Grundstückseigentümer über das geplante Bauvorhaben noch nicht gesprochen wurde. Gesamtkonzept überlegen, Denkmalschutz einschalten, Abstandsflächen eruieren, Flächen- und Nutzungsbedarf festlegen...

Die Sitzungsleitung fasst zusammen, dass zu klären sei, wer das Vorhaben bezahle und ob es für Teilbereiche noch alternative Unterbringungsmöglichkeiten gebe. Das Grundsätzliche mit dem Denkmalschutz sei geklärt. Eine besondere Eilbedürftigkeit sei nicht erkennbar.

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9	Kindergarten St. Michael in Sachrang: Vorstellung des geplanten Umbaus der Toilettenanlage mit Nebenräumen
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Bei einem Ortstermin am 18.10.2019 von Bürgermeister Solnar zusammen mit der Kindergartenleitung Frau Reuscher und Gemeinderat Sanner im Beisein von Herrn Moosrainer und Frau Ebert von der gemeindlichen Bauverwaltung wurde von Bürgermeister Solnar festgestellt, dass die derzeitige Situation der Toilettenanlage und Nebenräume unbefriedigend sei. Eine Umplanung wird deshalb ins Auge gefasst. Die Bauverwaltung fertigte die beiliegende Skizze an, welche Bürgermeister Solnar am 19.11.2019 zur Ausführung freigab.

Für die Kinder sind zwei WC-Kabinen mit halbhohen Trennwänden vorgesehen. Wie bereits im Bestand, sind daneben vier Waschbecken in verschiedenen Höhen geplant. An der gegenüberliegenden Wand bleibt der Wickeltisch bestehen. Zusätzlich wird hier Staumöglichkeit in einem Wandschrank mit integriertem Ausgussbecken geschaffen. Der Lagerraum wird etwas verkleinert und ebenfalls mit einer raumhohen Schrankwand versehen. Das Personal-WC wird mit einem zweiten Lagerraum kombiniert. Hier gäbe es dann auch die Möglichkeit Waschmaschine und Trockner aufzustellen.

Die Verwaltung rechnet bei dieser Maßnahme mit Kosten in Höhe von ca. 30.000 €.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Der Brandschutz ist zu klären. Der Brandschutznachweis ist zu prüfen.

Brandschutztechnische Folgen sind nur im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung zu erwarten. Diese Erforderlichkeit wird hier nicht gesehen, ist aber dennoch gleichwohl im Vorfeld abzuklären.

Aus den Reihen des Ausschusses wird angeregt, eine Verbindung der Toiletten ins KG zum Zwecke eines Warmwasseranschlusses zu legen anstatt der derzeit vorhandenen Boilerlösung.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses befürworten das Vorhaben und erteilen der geplanten Ausführung Ihre Zustimmung. Die Brandschutzsituation ist zu prüfen und das Ergebnis dem Ausschuss wieder vorzutragen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Kindergarten St. Michael in Sachrang: Auftragsvergabe zur Akustiksanie- rung Teil 1

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Kindergarten Sachrang leidet von Beginn an an Akustikproblemen, unter denen sowohl die Kinder, als auch die Angestellten täglich leiden. Um diesem Missstand abzuhefen ist eine Akustiksanie rung mittels schallschluckenden Wand- und Deckenplatten geplant. Die Maßnahme umfasst den Gruppenraum, sowie den Bewegungsraum. Auch im Garderobenflur wäre diese Sanierung dringend erforderlich, er ist jedoch aufgrund seiner Raumgeometrie (gewölbte Tonnendecke) leider nicht dafür geeignet. Die Kindertoiletten sollten im Zuge des Umbaus mit Akustikplatten ausgestattet werden. Sollte mit der Maßnahme im hier geplanten Umfang noch nicht die gewünschte Wirkung erzielt werden, ist in einer Akustiksanie rung Teil 2 im Gruppenraum noch die Anbringung von zwei bis vier beidseitig beschallbaren Absorberplatten als senkrecht hängende Raumteiler im oberen Deckenbereich möglich. Es ist jedoch empfehlenswert, zuerst die Wirkung der hier geplanten Maßnahme abzuwarten.

Von der Bauverwaltung wurde hierzu eine Trockenbauausschreibung erstellt und sechs Firmen zur Angebotsabgabe eingeladen. Zwei Firmen gaben ein Preisangebot ab. Der wirtschaftlichste Bieter, die Fa. Akustikbau Heinrich aus 83112 Frasdorf, liegt brutto bei 10.037,42 €. Der teuerste Bieter lag brutto bei 23.108,61 €.

Diese Maßnahme ist im Haushalt 2019 vorgesehen.

Es wird vorgeschlagen, die Firma Akustikbau Heinrich zum Preis von 10.037,42 € mit den Arbeiten zu beauftragen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Die Firma Akustikbau Heinrich aus 83112 Frasdorf wird mit der Akustiksanie rung zu einem Bruttopreis von 10.037,42 € beauftragt, vorbehaltlich der Klärung der Brandschutzsituation.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 11 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur
Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 76/2, Ge-
markung Sachrang, Schulstraße 3, Gartenbereich des Kindergartens St.
Michael**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Gerätehauses in den Abmessungen von ca. 3 m x 5 m im Gartenbereich des kath. Kindergartens St. Michael in Sachrang.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sachrang Süd-West 1“, der an der geplanten Position kein Baufenster für das Nebengebäude aufweist. Eine Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher erforderlich.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Stellplatznachweis ändert sich nicht.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aus den Reihen des Ausschusses wird vorgeschlagen, das Bestands-Nebengebäude und das neue Nebengebäudebaulich zusammenzulegen. Neben Kostengründen, verweist die Verwaltung auf die Aussage der Kindergartenleitung, dass die Kinder die Gänge und Versteckmöglichkeiten lieben, die zwischen zwei getrennten Gebäuden entstehen.

Beschluss:

Einer Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sachrang Süd-West 1“ bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt und diese beantragt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 12 Vollzug der Baugesetze;
Errichtung von diversen baulichen Anlagen im Bereich des Grundstücks
Fl.-Nr. 1089/6, Gemarkung Sachrang**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Mit E-Mail-Schreiben vom 28.11.2019 teilte die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft Feriendorf Sachrang/ Grenzhub der Gemeindeverwaltung mit, dass von dem Grundstückseigentümer Fl.-Nr. 1089/6 ein Sichtschutzzaun in einer Höhe von 1,8 m zu seiner nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1089 errichtet wurde. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einfriedungen in diesem Bereich nicht zulässig. Das teilte auf Anfrage das Landratsamt Rosenheim mit beiliegendem E-Mail-Schreiben der Hausverwaltung mit.

Des Weiteren führte die Untere Bauaufsichtsbehörde aus, dass es sich bei dieser Festsetzung um eine Vorschrift handelt, die ausschließlich aus Gründen der Ortsbildgestaltung festgesetzt wurde. Es besteht daher eine mögliche Verfolgung nur im öffentlichen Interesse, es handelt sich um rein objektives Recht und entfaltet keine nachbarschützende Wirkung. Vor diesem Hintergrund ist ein bauaufsichtsrechtliches Einschreiten seitens der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Rosenheim laut deren Aussage nicht angezeigt.

Des Weiteren wird in dem Schreiben empfohlen, sich gegebenenfalls an die Gemeinde Aschau i. Chiemgau zu wenden, welche hinsichtlich der Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans zuständig sei.

Nun soll von Seiten des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses entschieden werden, ob die Gemeinde aus ortsgestalterischen Gründen ein bauaufsichtliches Einschreiten für rechtmäßig erachtet und beim Landratsamt einen entsprechenden Antrag stellt, da nur das Landratsamt für den baulichen Vollzug zuständig ist.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wurde nicht angezeigt.

Beschluss:

Der Bauausschuss schließt sich der Auffassung des Landratsamts an, dass ein bauaufsichtliches Einschreiten nicht angesagt ist.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder:	9	
Anwesende stimmberechtigte Mitglieder:	9	
JA-Stimmen:	8	
NEIN-Stimmen:	1	
Persönlich beteiligt:	0	

Top 13 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 Rabich-Pichler fragt nach den Umgebungsverhältnissen bezüglich des ehemals walddahen Grundstücks in Bach, bei dem der daran anschließende Wald inzwischen abgeholzt wurde.

Die Gemeinde teilt mit, dass sich der Wald in Privatbesitz befindet.

Ausschussmitglied Sanner fragt nach, warum die Gemeinde zum Fertigen von Bauanträgen einen Architekten beauftragt und dies nicht Herr Moosrainer für die Gemeinde übernehmen.

Die Verwaltung teilt mit, dass dies nicht in der Stellenbeschreibung von Herrn Moosrainer enthalten sei, eine erforderliche Architektenversicherung fehle und vor allem zeitlich keinerlei Ressourcen dafür zur Verfügung stünden.

Ausschussmitglied Pertl fragt nach der Parksituation an den Bushaltestellen in Richtung Sachrang. Speziell geht es bei der Nachfrage um diejenige bei Innerwald, welche von einer Firma als Dauerparkplatz belegt würde. Ein Schneeräumen sei unter diesen Verhältnissen nicht möglich. Die Parkbuchten für Busse würden im Winter ohnehin von Langläufern belegt, welche von dieser Stelle aus in die Loipe einsteigen und von Herrn Pertl als nicht störend empfunden werde.

Die Verwaltung sagt zu, die Frage zu klären.

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

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

Aschau i.Chiemgau, 23.01.20

Peter Solnar, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in