



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

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 17.10.2019
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:55 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sitzungssaal - Rathaus

### Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 569, Gemarkung Hohenaschau, Hubertusweg 5  
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Vollzug der Baugesetze;  
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I nach § 13 BauGB für die Grundstücke Fl.-Nrn. 63/11, 63/13, 64/2 und 43/1, Gemarkung Niederaschau, Nähe Rosenheimer Straße;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), sowie Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB
4. Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 893, 894/T, 895, 896, 897, 898, 900/T, 901, 904, 907, 908, 908/1, 909, 910/T, 917, 952/T, 954/T, 954/1T, 956/2, 1077, 1077/1, 1077/2, Gemarkung Umrathshausen, Siedlungsbereich Höhenberg;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB
5. 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
6. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer reflektierenden Bohlen-Schallschutzwand entlang der Westgrenze des Grundstücks auf der Fl.-Nr. 290/18, Gemarkung Hohenaschau, Am Schwaigerfeld 2 a

7. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau eines Wohnhauses auf der Fl.-Nr. 887 und 888, Gemarkung Um Rathshausen, Grünwald 1
8. Vollzug der Baugesetze;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Freisitz auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 226/9, /10, /11, /13, /18, /19 und /20, Gemarkung Niederaschau, Nähe Staffelsteinstraße
9. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Anbau einer Garage an das Feuerwehrhaus Aschau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 87/5, Gemarkung Hohenaschau, Am Hofbichl 3 a
10. Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

<b>Top 1    Allgemeines</b>
-----------------------------

**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:

Folgende Niederschrift liegt zur Einsichtnahme aus:

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 19.09.2019

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“ der Sitzung vom 19.09.2019:

1. Ausschussmitglied Rabich-Pichler macht darauf aufmerksam, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz so wie auch die Eingrünung der Tiefgarage im Bebauungsplan „Südlich der Aufhamer Straße“ bislang noch nicht umgesetzt sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem die Anlage nach WEG geteilt ist und damit kein einheitlicher Ansprechpartner besteht, wird die Bauverwaltung die Hausverwaltung des Objekts ansprechen und an die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen erinnern.

2. Frau Rabich-Pichler konstatiert, dass sie sich nicht zuständig fühle, ob die Höhe eines Zaunes richtig sei, eine Einfriedung ordnungsgemäß sei oder ein Spielplatz laut Festsetzung erstellt wurde. Sie bittet die Verwaltung, dies zu übernehmen.

Bei dieser Gelegenheit falle ihr ein Zaun in Bach ein, der auch etwas seltsam wäre und sie die Festsetzungen noch nicht nachrecherchiert hätte. Sie fühle sich nicht immer zuständig da zu schauen.

Bürgermeister Solnar erwidert, dass die Zuständigkeit selbstverständlich bei der Bauverwaltung liege.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung informiert, dass für den Bauvollzug die untere Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Rosenheim zuständig ist.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Bürgermeister Solnar stellt eingangs den Antrag zur Erweiterung der Tagesordnung um den Top „Garagenanbau an das bestehende Feuerwehrhaus Hohenaschau“. Alle neun anwesenden Ausschussmitglieder stimmen der Erweiterung der Tagesordnung zu.

Zu Stellungnahme 2 informiert die Sitzungsleitung, dass nach seinem Wissen die Verwaltungen zuständig seien für die Überwachung der Bebauungsplanfestsetzungen, der Vollzug jedoch durch das Landratsamt erfolge.

**Beschluss:**

Kein Beschluss

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 2</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 569, Gemarkung Hohenaschau, Hubertusweg 5 hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Die Bauplanungsangelegenheit ist den Mitgliedern des Ausschusses bereits aus der öffentlichen Sitzung vom 26.07.2018, TOP 10 bekannt. Dort stimmte der Ausschuss der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern (Untergeschoss + Erdgeschoss + 1.Obergeschoss) nach Vorlage eines entsprechenden Änderungsplanentwurfes, welcher die unterschiedlichen Höhen ausreichend berücksichtigt, zu.

Das 1.613 m<sup>2</sup> große Baugrundstück wurde zwischenzeitig detailliert vermessen. Die beauftragte Huber-Planungs GmbH aus 83022 Rosenheim hat zwischenzeitig einen Bebauungsplanänderungsentwurf samt Begründung gefertigt. Es ist nun ein vereinfachtes Änderungsverfahren für dieses Grundstück nach § 13 BauGB durchzuführen.

### **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 beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hohenaschau Nord-West“ für dieses Grundstück und billigt den dazugehörigen Entwurf samt Begründung mit Datum vom 17.10.2019. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 3</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I nach § 13 BauGB für die Grundstücke Fl.-Nrn. 63/11, 63/13, 64/2 und 43/1, Gemarkung Niederaschau, Nähe Rosenheimer Straße; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), sowie Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB</b>
--------------	--

### Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Bebauungsplanangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus der Sitzung vom 14.03.2019 – Tagesordnungspunkt 4 bekannt. Dort wurde der Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Änderung wurde vom 26.03.2019 bis 29.04.2019 öffentlich durch Aushang an der Amtstafel der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet bekannt gemacht.

In der Zeit vom 26.03.2019 bis 29.04.2019 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanänderungsentwurf samt Begründung mit Datum vom 04.10.2018, erstellt durch die Huber-Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim statt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auch auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun beschlussmäßig zu behandeln.

### Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:

#### 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Bayernwerk Netz GmbH, 87059 Kolbermoor
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim

Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- a) Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde/Bauleitplanung:

E-Mail-Schreiben vom 09.04.2019, Az: – ohne – (vgl. Anlage 1); Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens vom 09.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die Regelung zur Abweichung von Abstandsflächen im Bereich des nördlich gelegenen Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 44, NA welches nur als Gargen- und Kfz-Abstellfläche genutzt wird, wurde im Bebauungsplanentwurf nun konkret und eindeutig als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB dargestellt.

Auch ist die Tiefe einer an sich geringfügigen Überschreitung der Abstandsflächen (von 0,58m im Westen verjüngend bis zu 0,00m im Bereich von 4,34 gemessen von der östlichen Grundstücksfläche aus) konkret geregelt und in der Begründung bzw. im Planteil ausdrücklich und nachvollziehbar dargestellt. Alle anderen erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden und liegen auf dem eigenen Baugrundstück.

b) Landratsamt Rosenheim, SG 35 – Immissionsschutz:

E-Mail-Schreiben vom 10.04.2019, Az: -ohne- (vgl. Anlage 2);

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 10.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Da es sich hier nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt, bei dem mehrere neue Baurechte geschaffen werden, ist die Forderung dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet an den maßgeblichen Immissionsarten im Planungsgebiet, gegenüber dem o. g. Verkehrsweg eingehalten werden, im Rahmen einer Gutachtererstellung zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum konkreten Bauantrag vorzulegen. Dazu ist in dem jetzigen Bebauungsplanentwurf ein darauf verweisender Hinweis aufzunehmen.

c) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Schreiben vom 08.04.2019, Az: 4-4622-RO 2-6091/2019 (vgl. Anlage 3);

Auf den Inhalt des Schreibens vom 08.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die Hinweise zum Objektschutz bei neuen Bauvorhaben, aufgrund der örtlichen Verhältnisse bei Starkregenereignissen droht Gefahr von wild abfließenden Oberflächenwasser, werden zur Kenntnis genommen und aufgrund des nur einem betroffenen neuen Gebäude im Änderungsbereich den Bauherrn zur Beachtung bei seinen Planungen mitgegeben. Ebenso wird bei den Hinweisen zu womöglich hohen Grundwasserständen verfahren. Eine Ausfertigung der Stellungnahme wird daher weitergegeben. In den Änderungsentwurf werden als Hinweise das Verbot der nachteiligen Veränderung der Geländeoberflächen mitaufgenommen. Eine Untersuchung zum Bodenaufbau, welche über die Versickerungsverhältnisse Aufschluss gibt, wird noch im Rahmen des Änderungsverfahrens im Auftrag des Bauwerbers, durchgeführt werden.

d) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde:

Schreiben vom 24.04.2019, Az: 33-173-2-IX 19821 (vgl. Anlage 4);  
Auf den Inhalt des Schreibens vom 24.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Um auszuschließen, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (v.a. Fledermäuse, Reptilien) oder europäische Vogelarten befinden, wurde der Bereich bereits durch eine Diplombiologin entsprechend untersucht.

Auf den zu der Anlage 4 beigefügten Kurzbericht vom 17.09.2019 darf verwiesen werden.

Die dortigen zusätzlichen Empfehlungen werden in die Begründung als naturschutzrechtliche Hinweise mit aufgenommen.

e) staatliches Straßenbauamt Rosenheim:

Schreiben vom 26.04.2019, Az: S23-4622-025/19 (vgl. Anlage 5);  
Auf den Inhalt des Schreibens vom 26.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die geplante Tiefgaragenzufahrt wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt auf 5m Breite geändert. Es werden keine zusätzlichen Zufahrten, ebenso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt. Es werden durch das geplante Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken in den Straßenbereich zugeführt.

Mit der aktuellen Entwurfsplanung wurde sich mit dem Straßenbauamt ins Benehmen gesetzt.

**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 macht sich die vorangegangenen Ausführungen und Stellungnahmen zu Eigen und beschließt die nochmalige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) mit den geänderten bzw. aktualisierten Bebauungsplanentwurf samt Begründung mit Datum vom 17.10.2019 im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 4</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 893, 894/T, 895, 896, 897, 898, 900/T, 901, 904, 907, 908, 908/1, 909, 910/T, 917, 952/T, 954/T, 954/1T, 956/2, 1077, 1077/1, 1077/2, Gemarkung Umrathshausen, Siedlungsbereich Höhenberg; hier: <b>Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB</b></b>
--------------	---

### Sachverhalt:

Autor Markus Heinrich

Die Bauplanungsangelegenheit ist den Mitgliedern des Ausschusses bereits aus den Sitzungen vom 20.09.2018 - Beratungspunkt 7, 31.01.2019 - Beratungspunkt 8 und der Sitzung vom 09.05.2019 - Beratungspunkt 2 bekannt. Dort wurde beschlossen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gemäß dem Antrag des Grundeigentümers Fl.-Nr. 908/1 aufzustellen. Im Rahmen der durchgeführten nochmaligen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 07.06.2019 bis 23.07.2019 wurden nachfolgende zu beachtenden Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht. Diese sind nun beschlussmäßig zu behandeln und abzuwägen.

### Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:

Insgesamt gingen 11 Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ein, welche Anregungen und/oder Bedenken im Rahmen ihrer (fachlichen) Stellungnahmen unterbreiten. Abwägungsrelevant sind vier Stellungnahmen welche nachfolgend behandelt werden.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

#### Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- 1) Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B-Koordination Bauleitplanung, Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 03.07.2019, AZ: P-2019-1221-1\_S4 (vgl. Anlage1);

Auf die zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art. 1-2 BayDSchG wird gemäß den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege verzichtet.

- 2) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 26.06.2019, Az: 4-4622-RO-2-10884/2019 (vgl. Anlage 2);

Die Hinweise zu den Gefahren von wild abfließenden Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber zur Beachtung im Einzelbauantragsverfahren ausgehändigt. Auch der Hinweis zum Objektschutz (für das geplante neue Bauvorhaben) mit Festlegung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude mit 25 cm über Geländeoberkante sind bei den künftigen Planungen mit zu beachten.

3) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung Sachgebiet 31, Stellungnahme per E-Mail vom 06.06.2019 (vgl. Anlage 3);

Das Sachgebiet Bauleitplanung beim Landratsamt Rosenheim teilt der Gemeinde mit:

- Bauplanungsrechtlich ist zum gerade eingegangenen Entwurf festzustellen, dass dieser unter § 2 letzter Absatz die Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 6 BauGB missachtet, da die **Erweiterung** der Splittersiedlung als entgegenstehender öffentlicher Belang im Außenbereich mit ausgeblendet werden soll. Die Satzung wäre in der vorliegenden Form damit nichtig.  
Es sollte unbedingt der Gesetzeswortlaut beachtet werden; es geht auch nicht um die „Errichtung“ !? einer Splittersiedlung.
- Die unzweifelhaft nicht mehr dem bebauten Bereich zuzurechnenden Flächen der Grundstücke 1077 und 1076 sollten aus dem Geltungsbereich genommen werden.
- Nach wie vor werden die Satzungsvoraussetzungen in der Begründung nicht hinreichend deutlich erläutert. So fehlen Angaben über den Bestand (Anzahl, Größe, ggfs. Lage) aktiver landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenbetriebe. Das Vorhandensein landwirtschaftlicher Nebengebäude von Bauernhäusern ist hier nicht maßgeblich. Entscheidend ist, zu prüfen ob diese noch aktiv sind und damit ihr Umfeld prägen oder dies aufgrund ihrer Inaktivität nicht mehr tun.  
Vermutungen (über Leerstände) sind nicht geeignet das Vorliegen von gesetzlichen Voraussetzungen und Tatbeständen darzulegen.

Der Satzungsentwurf ist aufgrund vorgenannter Mängel in jedem Falle nochmals zu Überarbeiten und das Verfahren zu wiederholen.

Dazu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

- Bei den textlichen Ausführungen unter § 2 der Außenbereichssatzung ist ein redaktioneller Fehler unterlaufen, da hier auch von „einer Erweiterung“ einer Splittersiedlung gesprochen wird. Diese „Erweiterung“ wird entsprechend gestrichen um mit den gesetzlichen Ausführungen des § 35 Abs. 6 BauGB übereinzustimmen und diese auch korrekt wiederzugeben. Der falsche Begriff „Errichtung“ wird durch „Entstehung“ ersetzt.

- Die beiden Teilflächen im Norden aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 1076 und 1077 werden wieder aus den Geltungsbereich der Satzung herausgenommen, da diese eine unzulässige Erweiterung in den Außenbereich darstellen und damit zur insgesamt Unzulässigkeit der Satzung führen würde.
- Die Begründung zum Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzung „einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ wird gemäß dem gegebenen Hinweisen nochmal überarbeitet und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

4) Schreiben Einwendungsführer vom 02.07.2019, (vgl. Anlage 4);

Der Einwendungsführer als Grundeigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1077 bittet um Herausnahme dieses aus dem jetzigen Geltungsbereich.

Dazu wird von Seiten der Gemeinde auf die vorangegangene Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 06.06.2019 verwiesen. Die Flurnummer 1077 wird dort bereits aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Stellungnahme zu Landratsamt, Sachgebiet 31, ist wie folgt zu ergänzen:

„Die Satzungs Voraussetzungen werden überarbeitet, um den Forderungen des Landratsamts nach einer hinreichenden Begründung zu entsprechen.“

Bürgermeister Solnar schlägt vor, den Satz: „Die beiden Teilflächen im Norden aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 1076 und 1077 werden wieder aus den Geltungsbereich der Satzung herausgenommen, da diese eine unzulässige Erweiterung in den Außenbereich darstellen und damit zur insgesamt Unzulässigkeit der Satzung führen würde.“ umzuformulieren:

„Die beiden Teilflächen im Norden aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 1076 und 1077 werden wieder aus den Geltungsbereich der Satzung herausgenommen, da diese *nach Meinung des Landratsamts* eine unzulässige Erweiterung in den Außenbereich darstellen und damit zur insgesamt Unzulässigkeit der Satzung führen würde.“

**Beschluss:**

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schließt sich den vorausgegangenen Stellungnahmen und Ausführungen der Verwaltung inklusive der Ergänzungen vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung „Höhenberg“ samt Begründung mit Datum vom 17.10.2019 erneut öffentlich auszulegen und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 5</b>	<b>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 Nideraschau, Schützenstraße 13</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Teilaufstockung des bestehenden, erdgeschoßigen Anbaus (6,17 m x 12,71 m) der „Schießstätte“ für eine Ferienwohnung im Obergeschoß bei einer Wandhöhe von 6,00 m.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportgelände an der Schützenstraße“. Der Satzungsbeschluss hierfür ist bereits gefasst. Durch die bisher nicht durchgeführte Bekanntmachung ist der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig. Es handelt sich also um die Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung nach § 33 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit dieser Planung bis auf eine Ausnahme eingehalten. Die Erschließungstreppe im Norden des Baukörpers liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Bedarf in der Abmessung von ca. 1,25 m x 6,50 m einer Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Antragsteller hat die im Bebauungsplan genannten Festsetzungen für sich und seinen Rechtsnachfolger schriftlich anzuerkennen. Auf die Einhaltung aller textlichen Festsetzungen, speziell von Punkt 9 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Nachdem in der Sitzung nicht geklärt werden kann, ob aufgrund der Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der nördlich vorgelagerten Außentreppe Abstandsflächenprobleme mit der geplanten Sporthalle zu erwarten sind, wird der Tagesordnungspunkt bis zu dieser einwandfreien Klärung zurückgestellt.

Es werden aus den Reihen des Ausschusses darüber hinaus Bedenken geäußert wegen der schalltechnischen Beeinträchtigung der beantragten Wohnung mit dem bestehenden Schießbetrieb im Erdgeschoß.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Eine Befreiung von der überbaubaren Grundstücksfläche bezüglich der Errichtung der Außentreppe außerhalb des Baufensters wird beantragt und dieser zugestimmt.

Der Antragsteller hat die im Bebauungsplan genannten Festsetzungen für sich und seinen Rechtsnachfolger schriftlich anzuerkennen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer reflektierenden Bohlen-  
Schallschutzwand entlang der Westgrenze des Grundstücks auf der Fl.-  
Nr. 290/18, Gemarkung Hohenaschau, Am Schwaigerfeld 2 a**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung einer 3 m hohen und 36 m langen, „reflektierenden Schallschutzwand“, welche am südseitigen Ende in den bestehenden Lärmschutzwall mündet.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben überlagert sich zu weiten Teilen mit der in der Ergänzungssatzung „Am Schwaigerfeld“ dargestellten Ausgleichsfläche „A2“, welche laut Legende für die Festsetzungen zur „Pflanzung naturnaher Heckenstrukturen“ vorgesehen ist. Außerhalb dieser Überlagerung befindet sich das Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der „Antrag auf Baugenehmigung zum Wiederaufbau eines historischen Bauernhofs und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 290/18, Gemarkung Hohenaschau, Am Schwaigerfeld 2 a und 2 b“ wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 10.03.2016, Top 2, behandelt. Darin steht in der rechtlichen Würdigung des Beschlussbuchauszugs:

*„Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind beide in der Ergänzungssatzung beauftragte Ausgleichsflächen „A1“ und „A2“ anzulegen.“*

Im Genehmigungsbescheid des Landratsamts Rosenheim mit dem Az. BG-2016-412 vom 14.07.2016 steht unter „Natur- und Landschaftsschutz: Freiflächengestaltungsplan“:

*„3. Der vorliegende Freiflächengestaltungsplan vom 08.03.2016 stellt nur die Gestaltung der Außenanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 290/18, Gemarkung Hohenaschau, dar.*

*4. In dem Plan sind auch die auf den Flächen A1 und A2 durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen darzustellen und detailliert zu beschreiben („Umsetzungsplanung“).*

*5. Der ergänzende Freiflächengestaltungsplan ist auch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologisch ausgebildete Fachkraft zu betreuen.“*

Mit Datum vom 05.08.2016 liegt ein „ergänzender Freiflächengestaltungsplan“ vor, der einen Bearbeitungstempel der Kreisbauabteilung des Landratsamts Rosenheim vom 16.08.2016 trägt. In dieser Planung sind Maßnahmen für die Flächen A1 und A2 detailliert und einzeln aufgeführt.

**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 aufgrund der großen, inhaltlichen Differenzen zum „ergänzenden Freiflächengestaltungsplan“, und damit 05.08.2016 einer fehlenden bauplanungsrechtlichen Grundlage, nicht erteilt.

Der Antragsteller wird aufgefordert, die Ausgleichsflächen A1 und A2 entsprechend der Ergänzungssatzung und dem „ergänzenden Freiflächengestaltungsplan“ vom 05.08.2016 in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rosenheim vor Ablauf der Geltungsdauer anzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Das gemeindliche Einvernehmen ist somit NICHT erteilt.

**Top 7 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Ersatzbau eines Wohnhauses auf der Fl.-Nr.  
887 und 888, Gemarkung Um Rathshausen, Grünwald 1**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Ersatzbau (Grundfläche 320 qm) eines Wohngebäudes anstelle des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens (Grundfläche 290 qm).

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beurteilt.

Dem Antrag liegt ein 18-seitiger Bericht vom 21. Mai 2019 mit zwei Planunterlagen zum „Objekt Grünwald, Aschau im Chiemgau – 2d-Hydraulik Schafelbach“ von SKI GmbH + Co.KG bei.

Darin steht auf Seite 4:

*„Für das Objekt Grünwald nördlich der Ortschaft Aschau im Chiemgau ist eine Bebauungsänderung geplant. Das Objekt liegt unmittelbar am Schafelbach, einem Gewässer III. Ordnung. Es existiert kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Schafelbachs. Die beiden Hochwasserereignisse von 2005 und 2013 haben jedoch gezeigt, dass das Objekt faktisch im Überschwemmungsgebiet des Schafelbachs liegt.*

*Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim fordert deshalb für die weiteren Planungsschritte die Ermittlung des Überschwemmungsgebiets und der Wasserspiellagen, um eine hochwasserangepasste Planung zu ermöglichen.“*

Dementsprechend wurde die Höhe des erdgeschoßigen Rohfußbodens 25 cm über die max. Höhe bei HQ100 (592,9 MüNN) auf 593,15 MüNN gesetzt.

Die bestehende Wandhöhe ist ab OK Gelände Bestand (592,60 MüNN) mit ca. 7,00 m angegeben. Die geplanten Höhen werden, entsprechend den unterschiedlich anliegenden Geländehöhen, von ca. 7,10 bis ca. 7,50 m angegeben.

Der Stellplatznachweis ist nicht erbracht.

Die Nachbarunterschriften fehlen.

**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.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 8 Vollzug der Baugesetze;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Freisitz auf den  
Grundstücken Fl.-Nrn. 226/9, /10, /11, /13, /18, /19 und /20, Gemarkung Nie-  
deraschau, Nähe Staffelsteinstraße**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

In seiner Sitzung vom 04.07.2019, Top 7, stimmten die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses einer Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Niederachau Ost Teilgebiet II“ zur Höhenfestlegung von OK RFB im EG des Wohngebäudes auf 611,00 MüNN aus Gründen des Hochwasserschutzes bereits zu.

Ebenso zugestimmt wurde in dieser Sitzung der Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche des Nebengebäudes.

In der Sitzung vom 25.07.2019, Top 1, wurden die Ausschussmitglieder darüber informiert, dass das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamts Rosenheim mit Schreiben vom 25.07.2019 Folgendes festgestellt hat:

*„Das Bauvorhaben liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Lochgrabens (HQ100). Der berechnete Wasserspiegel des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) liegt hier bei 611,32 müNN (Fließgeschwindigkeit = 0,09 m/s).“*

Die OK RFB wird üblicherweise 25 cm oberhalb des berechneten Wasserspiegels des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) festgesetzt. Dies würde in vorliegendem Fall eine Höhe OK RFB im EG von 611,57 MüNN ergeben.

Eine Ermächtigung, entsprechend den behördlichen Auflagen auf dem Verwaltungsweg zustimmen zu können, erfolgte in dieser Sitzung nicht. Der Ausschuss sollte mit den einzureichenden Änderungsplänen erneut befasst werden. Diese liegen nun vor.

Am 10.09.2019 fand hierzu eine Besprechung mit dem stellvertretenden Leiter des Wasserwirtschaftsamts, Herrn Dr. Roch, der Sachgebietsleiterin der Abteilung Wasserrecht des Landratsamts Rosenheim, Frau Schweinöster, dem Sachbearbeiter Wasserrecht, Herrn Holzmaier, einem Vertreter der gemeindlichen Bauabteilung sowie dem Bauherrn, statt. Das Ergebnis dieses Behördentermins war letztendlich eine Höhenfestsetzung als Kompromiss von OK RFB im EG des Wohngebäudes auf 611,26 MüNN. Diese Höhe ist nun der Antragsgegenstand der nun vorliegenden Pläne.

Gleichzeitig stellte die Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim mit Schreiben vom 02.10.2019 an den Bauwerber fest, dass aufgrund der Natur und der Anzahl der beantragten Befreiungen, eine Bebauungsplanänderung erforderlich erscheint.

Der Bauwerber hat deshalb alle in dem Schreiben beanstandeten Punkte aus seinen hier vorliegenden Antragsunterlagen gestrichen und bittet nunmehr alleine um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Höhenfestsetzung der neuen OK RFB im EG in Höhe von 611,26 MüNN. Bezüglich der vom Landratsamt Rosenheim in oben angegebenen Schreiben beanstandeten Lage des Nebengebäudes, der Terrasse und des Freisitzes, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, wird vom Bauwerber in naher Zukunft ein Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gestellt werden.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Sachverhalt wird nicht angezeigt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einer Befreiung von den textlichen Festsetzungen bezüglich der Höhenfestsetzung von OK RFB EG des Wohngebäudes auf 611,26 MüNN wird zugestimmt und diese beantragt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 9</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Anbau einer Garage an das Feuerwehrhaus Aschau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 87/5, Gemarkung Hohenaschau, Am Hofbichl 3 a</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Die Freiwillige Feuerwehr Aschau benötigt durch die unmittelbar anstehende Lieferung der Drehleiter eine Ausweichgarage für ein vorhandenes, kleineres Fahrzeug. Für diesen Zweck soll auf der Nordseite des bestehenden Feuerwehrhauses eine Fertigteilgarage aufgestellt werden in den Abmessungen L x B x H von 6,00 m x 3,28 m x 2,98 m.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hofbichl“ und liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Bearbeitung im Genehmigungsverfahren ist daher möglich.

**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 Genehmigungsfreistellung 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

<b>Top 10 Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses</b>
---

**Sachverhalt:**

Autor: Kein Autor

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

1. Ausschussmitglied Rabich-Pichler plädiert für eine Begrenzung der Zeiten der Betriebsdauer für die Außenbeleuchtung des Schlosses auf beispielsweise 23:00 Uhr.

Bürgermeister Solnar bittet hierzu um einen schriftlichen Antrag.

2. Des Weiteren wird von 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.

3. 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.

4. 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.

**Beschluss:**

Kein Beschluss

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

Aschau i.Chiemgau, 23.01.20

Peter Solnar, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in