



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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 19.09.2019
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal - Rathaus

Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;
Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Bereich 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;
Verlängerung einer bestehenden Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den geplanten Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes "Sachrang-Ort", Fl.-Nrn. 9, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 11, 12, 105, 115, 115/3, 116, 116/1 und 134/110, Gemarkung Sachrang;
4. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Sachrang Süd-West 1" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228, Gemarkung Sachrang, westliche obere Spitzsteinstraße;
hier: Änderungsbeschluss;
5. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 563 und 563/3, Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 15, zum Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäude
hier: Änderungsbeschluss
6. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit und Erholung" in Sachrang in Bebauungsplan "Kirchstraße" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 16/8, 19/T, 151/1, 151/2, 151/6, 152/2 und 156/T, Gemarkung Sachrang, Nähe Kirchstraße;
hier: Vorstellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs
7. Vollzug der Baugesetze;
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach Nord II" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991/16, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 15 im Ortsteil Schafelbach;
hier: Änderungsbeschluss

8. Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplans "Sachrang Ort" für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 11, 12, 105, 115, 115/3, 116/1 und 134/110, Gemarkung Sachrang, Nähe Dorfstraße
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur weiteren öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
9. Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung eines Bebauungsplans "Zieglerfeld" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB für das Grundstück Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Niederaschau, Nähe Fellerer;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Beschluss zur nochmaligen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB
10. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von Balkonen am bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 90/10, Gemarkung Hohenaschau, Hoffeld 1
11. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Garage mit Geräteraum an die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281/2, Gemarkung Sachrang, Berg 11
12. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Teil-Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes in eine Wohneinheit und einliegender Gewerbeinheit im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/40, NA, Asternweg 12;
13. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 550/15, Gemarkung Hohenaschau, Klausenweg 4 und 4 a
14. Vollzug der Baugesetze;
Formlose Bauvoranfrage/ Antrag auf Bebauungsplanänderung im Bereich des Baugrundstücks Fl.-Nr. 451/5, Gemarkung Hohenaschau, Bach 17 d
15. Vollzug der Baugesetze;
Formlose Anfrage zur isolierten Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Aschau Nord I" bezüglich Punkt 8 "Einfriedungen" im Bereich der Prienstraße
16. Vollzug der Baugesetze;
Neuerrichtung einer teilstationären Tagespflege zur Betreuung älterer Mitbewohner;
hier: Vorschlag zur Grundstücksentwässerung durch Errichtung eines Retentions- oder Sammelbeckens im Bereich der Fl.-Nrn. 67/1 und 67/3, Gemarkung Niederaschau, Schützenstraße 14
17. Bund-, Länder-, Städtebauförderungsprogramm Teil VI - kleinere Städte und Gemeinden;
hier: Nochmalige Vorstellung der Ergebnisse der ersten städtebaulichen Untersuchungen zur Erstellung eines Nutzungskonzepts für den nördlichen Ortseingangsbereich Aschau i.Chiemgau

18. Sanierung Feuerwehrhaus Sachrang;
hier: Vergabe der Zimmererarbeiten
19. Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

Top 1 Allgemeines

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Zweiter Bürgermeister Pfaffinger eröffnet um 19:00 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 25.07.2019

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 04.07.2019:

„Ausschussmitglied Rabich-Pichler bedauert die ungünstige Positionierung der Leitplancken in Hainbach, welche kaum eine Querungsmöglichkeit von einem dort befindlichen Haus zur anderen Straßenseite ermöglicht.“

Die Kritik wird an das zuständige Straßenbauamt weitergegeben.“

Eine Stellungnahme in oben genannter Angelegenheit liegt diesem Top als Anlage 1 bei.

Ausschussmitglied Pertl betritt den Raum und nimmt am Sitzungstisch Platz.

Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufstellung eines Gewächshauses (2,56 m x 5,40 m = 13,8 qm) sowie eines Gartenschuppens (3,00 m x 3,00 m = 9 qm) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 142/1, Gemarkung Niederaschau, Zellerhornstraße 33

Der Bauwerber beantragt eine isolierte Befreiung zur Errichtung der beiden genannten Nebengebäude. Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Nachbarschützende Belange sind aufgrund der eingehaltenen Grenzabstände und der dadurch einhergehenden baurechtlichen Genehmigungsfreiheit nicht beeinträchtigt (siehe hierzu Anlage 2).

Die Mitglieder des Ausschusses werden angefragt, ob auf dem Verwaltungsweg eine Zustimmung für das an sich baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben erfolgen kann. Dies wird einstimmig befürwortet.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Verwaltung bringt nachfolgenden Sachverhalt von der Tiefbauabteilung ein:

Verkauf oder Verpachtung eines Grundstücksstreifens Am Beerweiher

Die Eigentümerin des Anwesens, Am Beerweiher 4, beantragt den Kauf oder die Anpachtung eines Grundstücksstreifens (pink) entlang ihres Anwesens zur Nutzung als Parkplatz.

Die Eigentümer des Anwesens, Am Beerweiher 6, beantragen den Kauf der Grünfläche vor ihrem Anwesen (blau), die sie seit 1997 gepachtet haben, sowie der beiden anschließenden Parkplätze (gelb).

Von einem Verkauf von Parkflächen sollte wegen zu erwartender Bezugsfälle abgesehen werden.

Erster Bürgermeister Solnar betritt den Raum und übernimmt die Sitzungsleitung

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss plädiert einstimmig dafür, einen Grundstücksstreifen an der Westseite des Anwesens „Am Beerweiher 4“ an die Eigentümerin auf Widerruf zu verpachten. Von einem Verkauf von Grundstücksflächen oder Parkplätzen soll wegen zu erwartender Bezugsfälle abgesehen werden.

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 2 Vollzug der Baugesetze;
Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Bereich 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 und 40 in den Sitzungen vom 04.05.2017 - TOP 6, 15.11.2018 - TOP 12 und 04.07.2019 - TOP 13, 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 und 40.

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 den gleichen Festsetzungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 228 der Gemarkung Sachrang. Es ist daher künftig geplant, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 223 der Gemarkung Sachrang ein kleineres Mehrfamilienhaus mit max. sechs Wohneinheiten 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 künftig als Gebietscharakter „allgemeines Wohngebiet“ (WA, § 4, BauNVO) 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 anzeigepflichtig 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:

Die Mitglieder des Ausschusses sind sich bewusst und betonen, dass die Verhängung einer Veränderungssperre nicht die Regel darstellt, sondern - ganz im Gegenteil - einen Sonderfall, der lediglich im Ausnahmefall gewählt wird.

Beschluss:

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 geplanten Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereiches des dort bestehenden Bebauungsplanes „Sachrang Süd-West 1“.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Vollzug der Baugesetze; Verlängerung einer bestehenden Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den geplanten Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes "Sachrang-Ort", Fl.-Nrn. 9, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 11, 12, 105, 115, 115/3, 116, 116/1 und 134/110, Gemarkung Sachrang;
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.10.2017 beschloss dieser den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen künftigen Bebauungsplanes „Sachrang Ort“. Nach § 17 BauGB tritt diese Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre würde demnach am 18.10.2019 ihre Rechtsgültigkeit verlieren. Nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein weiteres Jahr verlängern.

Da derzeit das Verfahren des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Sachrang-Ort“ noch nicht abgeschlossen ist und der Satzungsbeschluss nicht bis Oktober 2019 erfolgen kann, wäre die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre um ein weiteres Jahr erforderlich, um das Verfahren rechtssicher zu Ende zu führen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre um ein weiteres Jahr. Auf dem Lageplan (Anlage 1) zur Abgrenzung der betroffenen Grundstücke wird verwiesen. Dieser betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Sachrang: Fl.-Nrn. 9, 9/1, 9/2, 9/4, 11, 12, 105, 115, 115/3, 116, 116/1 und 134/110.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Sachrang Süd-West 1" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228, Gemarkung Sachrang, westliche obere Spitzsteinstraße; hier: Änderungsbeschluss;
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt zum Erlass einer Veränderungssperre für die Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228/T der Gemarkung Sachrang, Spitzsteinstraße, darf inhaltlich Bezug genommen werden. Gemäß den dortigen städtebaulichen Begründungen ist geplant, die dort gültigen bisherigen Festsetzungen entsprechend zu ändern und durch zeitgemäße Festsetzungen zu ersetzen.

Dazu ist ein entsprechender Änderungsentwurf gemäß den getroffenen städtebaulichen Grundaussagen bei einem geeigneten Planungsbüro erstellen zu lassen und dann im Gremium wieder vorzustellen.

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 Änderung des Bebauungsplanes „Sachrang Süd-West 1“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228 der Gemarkung Sachrang, Spitzsteinstraße. Die Verwaltung wird beauftragt einen den städtebaulichen Grundaussagen entsprechenden Änderungsentwurf fertigen zu lassen und dem Gremium dann wieder vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 563 und 563/3, Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 15, zum Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäude hier: Änderungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Angelegenheit ist dem gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschuss bereits aus der Sitzung vom 31.01.2019 bekannt. Dort stimmte der Ausschuss bereits einer Änderung des dort gültigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 563/3, Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Str. 15, generell zu.

Nun wird die Änderung des Bebauungsplanes nochmal konkret dargestellt. Am bestehenden Gebäude, sollen „hufeisenförmig“ zwei weitere Wohngebäude mit jeweils 180 qm Grundfläche mit den Maßen 15 x 10 m bzw. 15 x 12 m, welche jeweils mit einem schmäleren Bauteil untereinander verbunden sind, errichtet werden. Leicht abgesetzt ist ein Nebengebäude mit Garagen und Wohnnutzung (7 x 15 m) mit einer überbaubaren Grundfläche von 105 m² auf dem Grundstück Fl.-Nr. 563, Gemarkung Hohenaschau, geplant.

Rechtliche Würdigung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Hohenaschau Nord-West“ und beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die dortigen Festsetzungen stimmen mit den Planungen aber nicht überein, so dass eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB erforderlich ist.

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“ nach § 13 BauGB für die Grundstücke Fl.-Nrn. 563 und 563/3 der Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Str. 15, gemäß den beantragten Änderungsplänen vom 04.07.2019. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der entstehenden Kosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit und Erholung" in Sachrang in Bebauungsplan "Kirchstraße" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 16/8, 19/T, 151/1, 151/2, 151/6, 152/2 und 156/T, Gemarkung Sachrang, Nähe Kirchstraße; hier: Vorstellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf die Sitzung vom 25.07.2019 TOP 2 darf verwiesen werden. Dort behandelte der Ausschuss bereits die aus der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Herr Juraschek als gemeindlicher Bauberater stellte seinen Entwurf dem Gremium entsprechend vor. Anschließend beschloss der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die weitere Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit der noch aufgrund dieser Beschlüsse (und der von Herrn Juraschek vorgestellten Änderungen) zu fertigenden Bebauungsplanänderung. Die Verwaltung wurde beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen unter Berücksichtigung des Planungsvorschlags von Herrn Juraschek.

Das Planungsbüro Huber aus 83022 Rosenheim hat nun die Vorschläge von Herrn Juraschek in die Planunterlagen eingearbeitet. Diese werden dem Ausschuss hier nochmal zur allgemeinen Kenntnis gebracht. Es ist geplant, diese dann erneut auszulegen.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks

Die Hauptwasserleitung zum Hochbehälter Mitterleiten ist von der Planung tangiert und muss verlegt werden.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Ausschussmitglied beantragt, bei den „Gestalterischen Festsetzungen“ unter „4.3 Fassade“ das Wort „Wirkung“ in den letzten Satz mit aufzunehmen, da dies inhaltlich einen Unterschied machen würde. Dieser lautet im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans: *„Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen.“*

Des Weiteren wird von dem Ausschussmitglied in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Bepflanzung mit autochthonen Sorten beantragt.

Schließlich sprechen sich Mitglieder dafür aus, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan zuzulassen und nicht explizit auszuschließen.

Im Bebauungsplanentwurf lautet diese Stelle unter „Gestalterische Festsetzungen“ Punkt „4.2. Dachgestaltung“: *„Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen nicht auf die Dachflächen aufgebracht werden.“*

Nach intensiver Diskussion schlägt die Bauverwaltung folgende Formulierung vor: *„Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen nicht auf die Dachflächen aufgeständert werden.“* Die Ausschussmitglieder befürworten diesen Vorschlag.

Beschluss 1:

Der Zusatz „Wirkung“ soll in den letzten Satz der „Gestalterischen Festsetzungen“ unter dem Punkt „4.3 Fassade“ integriert werden. Dieser lautet dann:

„Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Wirkung den Putz- oder Holzflächen entsprechen.“

Abstimmungsergebnis 1:

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

Beschluss 2:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bei „Gestalterische Festsetzungen“ werden unter Punkt „4.6 Hecken“ dergestalt ergänzt, dass die Bepflanzung mit autochthonen Sorten vorzunehmen ist.

Abstimmungsergebnis 2:

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

Beschluss 3:

Der Satz: *„Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen nicht auf die Dachflächen aufgebracht werden.“* wird bei „Gestalterische Festsetzungen“ unter Punkt „4.2 Dachgestaltung“ ergänzt durch in Klammern *„(zum Beispiel keine Aufständering)“*.

Abstimmungsergebnis 3:

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

Top 7 **Vollzug der Baugesetze;
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach Nord II" im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991/16, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 15 im Ortsteil Schafelbach;
hier: Änderungsbeschluss**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Der im Bereich des nördlichen Ortsteiles Schafelbach gültige Bebauungsplan „Schafelbach Nord II“, weist für das gegenständliche Baugrundstück Fl.-Nr. 991/16, Gemarkung Umrathshausen, derzeit ein Baurecht für ein Wohngebäude mit den Maßen E + 1, wobei beim Obergeschoß eine maximale Wandhöhe von 2 m zulässig ist. Das Baugrundstück hat eine Größe von 750 qm.

Obwohl zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück zulässig sind, ist derzeit nur eine Einzelgarage an der Grenze vorgesehen. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf.

Die neuen Eigentümer beantragen nun eine Erhöhung der Wandhöhe von 2 m auf 2,25 m bis 2,35 m, sowie die Errichtung einer Doppelgarage als Grenzgarage und zwei Stellplätze.

Rechtliche Würdigung:

Das Grundstück liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan „Schafelbach Nord II“. Das Vorhaben beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB und hält die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) nicht ein. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits in früherer Zeit für die Grundstücke mit den Flurnummern 991/17, 991/18, 991/19 und 991/23, Gemarkung Umrathshausen durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen. Ob dies in dem jetzt beantragten Umfang wieder möglich erscheint, entzieht sich der Kenntnis der Gemeindeverwaltung.

Es wird deshalb vorgeschlagen im Rahmen einer vereinfachten Änderung für dieses Grundstück eine höhere Wandhöhe und eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer Grenzgarage und weitere 2 Stellplätze zuzulassen.

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 „Schafelbach Nord II“ im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 991/16, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 15, mit Erhöhung der seitlichen Wandhöhe auf 2,35 m und Zulassung einer Doppelgarage sowie 2 weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der entstehenden Kosten abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8	Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplans "Sachrang Ort" für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 11, 12, 105, 115, 115/3, 116/1 und 134/110, Gemarkung Sachrang, Nähe Dorfstraße hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur weiteren öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

In der Sitzung des Gemeinderates vom 10.10.2017, TOP 6, wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Sachrang-Ort“ beschlossen. Parallel dazu wurde für das betroffene Gebiet eine Veränderungssperre erlassen. Diese wird in der heutigen Sitzung nochmal verlängert, um das Verfahren des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens rechtssicher zum Abschluss bringen zu können.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 09.05.2019, TOP 3, wurde nach vorher erfolgter Variantenauswahl der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

In der Zeit vom 19.06. bis 22.07.2019 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die Bekanntmachung an den Amtstafeln und auf der gemeindlichen Homepage wurde vom 07.06.2019 bis 23.07.2019 durchgeführt.

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. 1 BauGB:

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 84503 Altötting
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, SG 33, 83022 Rosenheim
- 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

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde,
Schreiben vom 06.06.2019, Az: 24.1-8291 RO, vgl. Anlage 1;**

Die Gemeinde nimmt zu den Aussagen im Schreiben wie folgt Stellung:

Nach Auffassung der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, sofern die Belange von Natur und Landschaft im weiteren Planungsprozess entsprechend berücksichtigt und mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Eine enge Abstimmung erfolgte und erfolgt weiter mit den zuständigen öffentlichen Belange-Trägern beim Landratsamt Rosenheim, jeweils zu deren Aufgabenbereich.

**b) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, SG 31,
E-Mail-Schreiben vom 25.06.2019, vgl. Anlage 2;**

Das bereits festgesetzte Sondergebiet „Gaststätte mit Personalwohnungen und Beherbergung“ nach § 11 BauNVO wird in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit zulässigen Nutzungen „Fremdenzimmer, Personalwohnungen und Gaststättenbetrieb“ näher konkretisiert und damit besser zu einem Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) abgegrenzt.

Angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude auf den Fl.Nrn. 9/1 und 12 werden zugelassen.

Die Fl.Nr. 1 der Gemarkung Sachrang (Dorfstraße 11) liegt nicht im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans.

Die Höhenlagen werden, wie beim Sondergebiet (s. Punkt 2.3 bei Art der baulichen Nutzung), unter Beachtung der möglichen Hochwassersituation, festgelegt. Bei Punkt B. 5.3 wird „nach Nutzungsaufnahme“ eingefügt.

**c) Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, SG 34,
Schreiben vom 17.06.2019, Az: 34, vgl. Anlage 3;**

Die Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

**d) Landratsamt Rosenheim, Denkmalschutz, SG 32,
E-Mail-Schreiben vom 21.06.2019, vgl. Anlage 4;**

Die Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

**e) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,
Schreiben vom 26.06.2019, Az: 4-4622 RO 10869/219, vgl. Anlage 5;**

Die gegebenen Hinweise (für neue Bauvorhaben) zu den Überflutungsgefahren werden im Bebauungsplanentwurf ergänzt, ebenso wie die Höhenfestlegung bei Überschwemmungsgefahren und wild abfließendes Wasser an der Prien.

Die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter wird näher konkretisiert. Das anfallende Regenwasser auf der Dorfstraße läuft über den seit undenklicher Zeit bestehenden Regenwasserkanal direkt in die Prien.

**f) Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz;
E-Mail-Schreiben vom 03.07.2019, Az: -ohne-, vgl. Anlage 6;**

Die Bedenken zu den nicht eingehaltenen Mindestabständen zum Schutz vor Geruchseinwirkungen teilt die Gemeinde nicht. In dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan befinden sich im kritischen Bereich lauter Bestandsgebäude. Es ist derzeit nur eine (Neu-) Bebauung auf dem Gelände des jetzigen „Sachranger Hofes“ vorgesehen, welcher abgesetzt von dem Gebäude, in dem sich auch der „Sachranger Dorfladen“ (Fl.Nr. 14) befindet, liegt.

**g) Straßenbauamt Rosenheim;
Schreiben vom 10.07.2019, Az: S23-4622-057/19, vgl. Anlage 7;**

Die umfangreiche Stellungnahme des Straßenbauamts wird zur Kenntnis genommen. Eine nähere Begründung zur Zulassung einer verkürzten Anbauverbotszone wird in den Bebauungsplanentwurf noch mitaufgenommen werden.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Schreiben des betroffenen Grundeigentümers im Bereich des „Sachranger Hofes“ vom 22.07.2019, vgl. Anlage 8;

Der Eigentümer ist mit der einschränkenden Nutzung im Bereich seiner Grundstücksfläche als Sondergebiet nicht einverstanden, da dies seiner Meinung nach nicht mehr zeitgemäß sei.

Er plädiert dafür, eine hälftige Nutzung zu normalem Wohnen gegenüber der Sondergebietsnutzung „Gastronomie und Beherbergung“ zuzulassen.

Er möchte seinen Standpunkt nochmal persönlich in dieser Sitzung den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses darlegen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Dem Grundeigentümer wird vom Ausschuss das Wort erteilt, um seine Einwendung zu erläutern. Er dankt und überlässt das seiner Planerin, Frau Sabine Stanko.

Diese bringt nachfolgende Änderungswünsche vor:

- Die Gastronomie wird im EG des nördlichen Baukörpers als schöner empfunden.
- In OG und DG des nördlichen Baukörpers sollen Ferienwohnungen rein.
- Kniestockhöhe des nördlichen Baukörpers zu gering. Eine ausreichende Belichtung des Dachraums, gerade im Mittelteil, gelänge nur über Dachflächenfenster und Gauben. Beides sei seitens der Bauherrschaft unerwünscht. Es werde an eine geringe Kniestockerhöhung von ca. 1 m bis 1,20 m gedacht. Derzeit sei ca. 1 m im Bebauungsplan vorgesehen.
- Die Funktion „Wohnen“ sollte im südlichen Baukörper angesiedelt sein.
- Biergarten im Süden wurde im Bestand nie angenommen. Es sei angedacht, den Biergarten zwischen den beiden Gebäuden zur Dorfstraße orientiert anzuordnen. Dafür wäre ein erdgeschossiger Verbindungsbau zwischen den beiden Baukörpern als Schallschutz vorteilhaft.
- Bedenken wegen der Wohnungen könnten seitens Grundeigentümer und Planer nicht geteilt werden. Es könnten Wohnungen für Familien mit Kindern (Größenordnung 3 – 4 Zimmer) festgesetzt werden. Zumal die Sachranger Grundstückspreise nicht so hoch seien, wie in Aschau. Es könnte auch festgesetzt werden, dass Zweitwohnsitze ausgeschlossen seien. Die Einstellung des Ausschusses „Keine Wohnungen - nur Gewerbe“ sei vor diesem Hintergrund unverständlich.
- Abschließend plädiert die Planerin dafür, dass man hier bitteschön Grundlagen schaffen solle, die umsetzbar seien.

Die Verwaltung erinnert an den Grund des Erlasses der Veränderungssperre mit der Einreichung von vier Wohnbaukörpern. Gastronomie und Beherbergung sollten nach wie vor angeboten werden.

Rückmeldungen und Beiträge von den Mitgliedern des Ausschusses:

- Die Vermischung von „Wohnen“ mit „touristischem Gewerbe“ werde als schwierig erachtet.
- Die Mischung 50 % „Wohnen“ als feste Einnahmequelle und der Rest „Ferienwohnungen“ und „gastronomisches Gewerbe“ wird als sinnvoll gesehen.
- Die Kombination in der Mischung Wohnen mit Kindern und Gastgewerbe/ fluktuierende Wohnnutzung mit Gästen erscheint eine ungute Kombination zu sein. Reibungspunkte und Schwierigkeiten seien erwartbar.
- Die Verwaltung stellt an dieser Stelle klar, dass der Ausschuss „Gaststätte“ festgesetzt habe, „Betriebsleiter- und Angestelltenwohnungen sowie „Beherbergung“.

Weitere Rückmeldungen und Beiträge von den Mitgliedern des Ausschusses:

- Höhe und Ausmaße der Gebäude seien für dieses Gelände ausgereizt.

- Zwischenbau zum Schallschutz komme nicht in Frage.
- Biergarten zwischen den Gebäuden sei fehlplatziert. Ausrichtung nach Süden sei passend und wunderbar und war es früher auch schon (bis er anderweitig genutzt wurde). Die Ausrichtung auf die freie Wiese im Süden bedeute eine Qualitätssteigerung.
- Vier-Zimmer-Wohnungen für „junge Familien“ sei eine Mogelpackung. Die Wohnungen würden später zu freien Marktpreisen verkauft und da hätten „junge Familien“ in der Regel das Nachsehen. Die Realität spreche hier eine andere Sprache.
- Es wird angefragt, ob es denn immer Ferienwohnungen sein müssten. Was fehle, seien einzelne Zimmer, um auch mal einen Bus unterzubringen. Dieser Betrieb wäre ganzjährig gut zu führen. Das Vorliegende sei seitens der Gemeinde das beste Angebot.
- Die Unterbringungsmöglichkeit für einen Bus wird seitens eines Ausschussmitglieds in Abrede gestellt. Gleichzeitig gibt es zu bedenken, dass der Gemeinde der schönste Bebauungsplan nichts bringe, wenn es nicht realisiert werden könne.
- Die Busunterbringung wird seitens eines Ausschussmitglieds dankend aufgegriffen und weiterentwickelt, zumal man ja seit zwei Jahren Bergsteigerdorf sei. Die Unterbringungsmöglichkeit eines Busses in der geplanten Kubatur in lediglich Zimmern (keine Wohnungen) wird gesehen. Das Frühstück sei hier oftmals gar nicht erforderlich und sollte nicht verpflichtend sein.
- Niemand könne heute bereits ausschließen, dass die durch die Neuplanung zur Verfügung stehenden Flächen nicht später für einen florierenden Gaststättenbetrieb mit Beherbergung gebraucht werden. Ob man sich hier durch die vorzeitige Teilung in 50 % privates Wohnen und 50 % Gaststätte mit Beherbergung nicht etwas verbaue.
- Die Verbindung der beiden Baukörper werde als elementar wichtig für einen späteren Betrieb erachtet.
- Es werde durchaus gesehen, dass ein Verkauf von 50 % Wohnen auf dem freien Markt eine Größenordnung sei, die für Investoren ohne Zweifel interessant sei.
- Die Bebauungsmöglichkeit sei durch die jetzigen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ausgereizt. Eine Wandhöhe von 7,5 m entspreche dem Gasthof „Zur Post“ im Ort
- Es werde dafür plädiert, sich auch einmal mit den Grundstückseigentümern/ Käufern/ Betreibern zusammen zu setzen um zu erfahren, welche Bedürfnisse und Erforderlichkeiten es auf dieser Seite gibt. Da stehe dann auch die Höhe des nördlichen Gebäudes zur Diskussion oder auch der Verbindungsbau wegen des Schallschutzes. Gesucht sei eine Lösung, die alle mittragen würden. Was helfe der beste Plan, wenn er nicht zum Tragen käme und realisiert werden würde.

- Eine andere Wandhöhe ergebe im Ergebnis dann drei Vollgeschoße. Dessen müsse man sich bewusst sein. Ziel war seit Beginn eine Höhenabstufung mit zwei Vollgeschoßen im Norden bei einer Wandhöhe von 6,5 m und einem breiteren Gebäude im Süden bei einer Wandhöhe von 7,5 m.
- Die 50 % Wohnbebauung sei mit diesem Nutzungskonzept mit Sicherheit nicht vereinbar.
- Die Bauverwaltung schlägt vor, die Festsetzung der Lage des Biergartens aus dem Bebauungsplanentwurf zu streichen und dem erdgeschoßigen Verbindungsbau ein Baufenster einzuräumen mit „I“ für ein Vollgeschoß.

Beschluss 1:

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen und Stellungnahmen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit dem geänderten bzw. aktualisierten Bebauungsplanentwurf samt Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis 1:

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

Beschluss 2:

In den Bebauungsplanentwurf ist noch aufzunehmen ein eingeschößiger Verbindungsbau zwischen den beiden Hauptgebäuden. Die Festlegung „Biergarten“ entfällt.

Abstimmungsergebnis2:

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

Top 9	Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplans "Zieglerfeld" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB für das Grundstück Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Nideraschau, Nähe Fellerer; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Beschluss zur nochmaligen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Bauplanungsangelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus dem Ankauf des Grundstückes und aus der Sitzung vom 31.01.2019 bekannt. Dort wurde unter Tagesordnungspunkt 5 der Aufstellungsbeschluss für das 2.665 qm große, direkt im Osten an den Ortsteil „Fellerer“ angrenzende, Grundstück gefasst. Die sich im gemeindlichen Besitz befindliche Fläche soll nach Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens im Rahmen des durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.07.2019 neu beschlossenen „Ansiedlungsmodells“ an junge örtliche Familien mit Kindern kostengünstig vergeben werden. Es ist die Errichtung von zwei Doppelhaushälften und zwei Einfamilienhäusern samt Nebenanlagen geplant. Erschlossen werden soll das Grundstück durch eine (Privat-) Anliegerstraße, abzweigend von der öffentlichen Gemeindestraße zum Ortsteil Fellerer.

Der Beschluss zur Aufstellung wurde vom 21.03.2019 bis 23.04.2019 öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet bekannt gemacht.

In der Zeit vom 21.03.2019 bis 03.05.2019 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 Bebauungsplanentwurf „Zieglerfeld“ samt Begründung mit Datum vom 31.01.2019, 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.

- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 84503 Altötting
- Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, SG-34-, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, SG -35-, 83022 Rosenheim
- 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

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

a) **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde,**

Schreiben vom 21.03.2019, Az: 24.1-8291-RO, vgl. Anlage 1;

Auf den Inhalt des o. a. Schreibens vom 21.03.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Nach Auffassung der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, sofern die Belange von Natur und Landschaft, der Wasserwirtschaft und des Immissionsschutzes im weiteren Planungsprozess entsprechend berücksichtigt werden.

Eine enge Abstimmung erfolgte und erfolgt weiter mit den zuständigen öffentlichen Belange-Trägern beim Landratsamt Rosenheim und beim zuständigen Staatlichen Bauamt Rosenheim, jeweils zu deren Aufgabenbereich.

Laut beiliegender Karte (vgl. Anlage 1a) liegt die Planungsfläche nicht mehr im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 05, sondern davor (Gebiet tangiert die Planungsfläche nur). Es war offensichtlich Ziel bei der Ausweisung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, die anschließenden steilen Hangflächen zu schützen und den Talraum mit bestehender Bebauung auszuschließen. Die Planungsfläche liegt in keinem Schutzgebiet. Das FFH-Gebiet 8239-371.02 Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal liegt über 300 m entfernt von der Planungsfläche. Auch Biotop sind nicht von der Planung betroffen. Die nächstgelegenen Biotop liegen min. 150 m entfernt und werden durch die Planung nicht beeinflusst. Um die Gebäude bestmöglich in die Landschaft einzubinden, wurde ein Nivellement erstellt und eine optimale Höhenlage festgelegt. Von der Planung sind auch keine Bäume und Sträucher betroffen. Die früher hier vorhandenen Obstbäume sind altersbedingt und mangels Pflege seit längerer Zeit eingegangen und mussten 2018 beseitigt werden. Die Hanglage ist bei den neuen Gebäuden wesentlich geringer als bei der bestehenden Bebauung. Um die Bebauung in das Landschaftsbild integrieren zu können, wurde eine Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die geplanten Baukörper sind auch von geringer Größe und aufgrund der gestalterischen Festsetzungen besser in das Landschaftsbild einzufügen als die dahinterliegende, bestehende Bebauung.

Die bestehende Bebauung am östlichen Ortsrand ist von den Baukörpern her unruhig und nicht landschaftstypisch (siehe 3D-Darstellung Bayernviewer Bestand). Eine gute Eingrünung fehlt teilweise. Diese kann durch die Neubebauung verbessert werden. Insbesondere wenn versucht wird, die Landschaftshecken des Biotops südlich von Fellerer weiterzuführen und um die Neubebauung herumzuziehen.

b) **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,**

Schreiben vom 21.03.2019, Az: P-2019-1691-1, S2, vgl. Anlage 2;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 21.03.2019 darf Bezug genommen werden. Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Ein entsprechender textlicher Hinweis zur Bodendenkmalpflege befindet sich bereits bei den Hinweisen unter Buchstabe „D – Hinweise durch Text“, hier unter Nummer 5.0. Dieser weist daraufhin, dass eine Meldepflicht nach Art. 8 DSchG besteht.

c) **Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung,**

SG 31, E-Mail-Schreiben vom 23.04.2019, Az: -ohne-, vgl. Anlage 3;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 23.04.2019 darf Bezug genommen werden. Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Die Gemeinde hat in dem noch abschließend zu behandelnden neuen Gesamtländchenutzungsplan der Gemeinde (Fassung Feststellungsbeschluss) die betroffene Fläche (Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Niereraschau) als Wohnbaufläche im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans bereits angepasst.

- In der Planlegende wurde die zulässige Grundfläche definiert und nicht mehr wie bisher eine „maximal überbaubare Fläche“.
- Die bisherige Festsetzung unter C.3.2 wurde unter Buchstabe 4.0 „Gestalterische Festsetzungen“ verschoben.
- Die Festsetzung C.4.3 wurde gestrichen.
- Die Formulierung im Bereich der Zäune wurde konkretisiert durch Festsetzung eines Mindestabstandes zum natürlichen Gelände von 10 cm.
- Die Festsetzung unter C.4.9 wurde „nach Nutzungsaufnahme“ näher konkretisiert. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim anzuzeigen und somit dokumentiert.

d) **Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde,**

SG 33, E-Mail-Schreiben vom 02.04.2019, Az: 33-173-2-IX-30734, vgl. Anlage 4;

Auf den Inhalt des o. a. Schreibens vom 02.04.2019 darf Bezug genommen werden. Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Der Hinweis zur Aktualisierung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Dieser Anregung wurde bereits beim Punkt c) des Landratsamtes, Bauleitplanung, entsprochen. Auf die dortigen Ausführungen darf verwiesen werden.

Obstbäume befinden sich nicht mehr auf dem derzeit intensiv genutzten Grünland. Die anderen Bäume (z.B. ortsbildprägende Linde) werden alle erhalten.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit der Planung Einverständnis, da der Eingriff in das Landschaftsbild durch die geplante Grünordnung ausgeglichen wird.

e) **Staatliches Bauamt Rosenheim,**

Schreiben vom 08.04.2019, Az: SG23-4622-022/19, vgl. Anlage 5;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 08.04.2019 darf Bezug genommen werden. Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Der Hinweis zur Lärmeinwirkung durch Straßenimmissionen wird zur Kenntnis genommen. Es sind bereits entsprechende schallschutzmäßige Festsetzungen im Bebauungsplan zum künftigen Schutz der Wohngebäude aufgenommen.

Der Hinweis auf nicht geltend zu machende künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.

f) **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim,**

Schreiben vom 01.04.2019, Az: 4-4622-RO-2-5473/2019, vgl. Anlage 6;

Auf den Inhalt des o. a. Schreibens vom 01.04.2019 darf Bezug genommen werden. Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Die verschiedenen Hinweise zu den einzelnen wasserrechtlich relevanten Bereichen wild abfließenden Wassers und hohe Grundwasserstände (Schichtenwasser), Umgang mit Niederschlagswasser wurden zur Kenntnis genommen.

Der Forderung nach einer Festsetzung im Bebauungsplan „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gebäude einschneiden bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann“, wird nachgekommen. Zusätzlich wird der vom WWA empfohlene Hinweis mit aufgenommen, dass auch Geländemodellierungen oder randliche Umwallungen zur Ableitung von Hangwasser möglich sind.

Die untenstehenden weiteren Empfehlungen werden ebenfalls unter Hinweise mit aufgenommen.

Zum Schutz von Hochwasser wird empfohlen:

- Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne)

- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Lichtgräben sind nicht zugelassen oder sollen gegen eindringendes Wasser entsprechend geschützt werden.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (8§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Des Weiteren ist im Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich gegen hohes Grund- und Schichtenwasser abzusichern. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch einen Baukörper (z. B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Da die Versickerung vorrangig anzustreben ist, hat die Gemeinde bereits ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Sickerfähigkeit des Bodens feststellen zu können. Die Entwässerungsart wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplans festgelegt und sichergestellt.

Grundsätzlich gilt, dass eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen ist.

Folgender Absatz wird daher unter den Hinweisen mitaufgenommen:

Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der **erlaubnisfreien** Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

2. Beteiligung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Anregungen und Bedenken erhoben:

- a) **Privater Einwendungsführer 1**, Schreiben vom 25.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 29.04.2019; vgl. Anlage 7;

Auf den Inhalt des o. a. Schreibens vom 25.04.2019 darf Bezug genommen werden. Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Die Gemeinde nimmt die im Schriftsatz vom 25.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 29.04.2019, aufgeführten Einwände und Bedenken zur Kenntnis. Eine behauptete Rechtswidrigkeit des Aufstellungsverfahrens kann die Gemeinde allerdings nicht erkennen. Es ist zwar richtig, dass bei der förmlichen Auslegung im Bereich der Homepage im Internet eine Seite des Bebauungsplanes (hier bei Buchstabe „D“. Hinweise durch Text) versehentlich nicht eingescannt wurde und damit nicht im Internet zu lesen war, dieser Mangel wurde aber noch im Rahmen dieser Auslegung behoben. Die förmlichen Auslegungsunterlagen zur öffentlichen Einsichtnahme im Rathaus waren allerdings korrekt und vollständig. Dazu wird im Anschluss an diese Abwägung und Beschlussfassung eine weitere förmliche Auslegung und eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, so dass dieser formale Auslegungsfehler dann als geheilt angesehen werden kann. Darüber hinaus handelt es sich bei den Regelungen unter D um Hinweise, die am Rechtsgehalt des Bebauungsplans nicht teilnehmen. Hinweise können auch vor Satzungsbeschluss ohne eine entsprechende Auslegung noch ergänzt und geändert werden.

Es bestehen von Seiten der Gemeinde auch keine Bedenken diesen Bebauungsplan im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB anstatt eines sog. Regelverfahrens aufzustellen. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gerade für solche Fälle, wie der hier vorliegende, erfüllt. Bei Anwendung des § 13b BauGB werden Bauflächen einbezogen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile direkt anschließen. Der Bereich Fellerer ist aufgrund seiner bereits vorhandenen Wohnbebauung mit einem gewissen, bereits vorhandenen, Gewicht, ein klassischer Ortsteil in diesem Sinn.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die betroffene Fläche (Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Nideraschau) zwar noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, bei dem sich in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde wurden die Festsetzungen in Wohnbaufläche im Rahmen einer redaktionellen Änderung (Berichtigung) bereits entsprechend angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter HS. BauGB).

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, auf die die Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausgerichtet ist, wird vorliegend nicht verletzt. Dabei ist nur der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern der Flächennutzungsplan im großräumigen Gesamtbereich um das Planungsgebiet zu betrachten. Dies ergibt sich schon aus der Rechtsprechung zu § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Bei vorliegendem Planungsgebiet handelt es sich um drei Bauparzellen. Das Plangebiet ist sehr klein. Eine Beeinträchtigung der übergeordneten, städtebaulichen Entwicklung, wie sie auf Flächennutzungsplanebene dargestellt ist, wird damit nicht beeinträchtigt.

Dabei ist unerheblich, ob in der Neuaufstellung des Verfahrens zum Flächennutzungsplan in dem bisherigen Entwurf diese Fläche noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt wird. Dies wird im nächsten Verfahrensschritt der Fall sein. Dementsprechend kommt es nicht darauf an, ob die Voraussetzungen für ein Parallelverfahren oder einen vorzeitigen Bebauungsplan gegeben sind.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB liegen vor. Bei dem Ortsteil Fellerer handelt es sich um einen Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. Das Plangebiet schließt auf seiner vollen Länge an den vorhandenen Siedlungsbereich unmittelbar an. Die Sachverhaltskonstellation, die der Entscheidung des 15. Senats des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes zugrunde lag, auf die die Einwender Bezug nehmen, ist eine völlig andere und mit der vorliegenden nicht vergleichbar. Dort spielt die Größe des Baugebiets und die spornartige Entwicklung in den unbebauten Bereich hinein eine entscheidende Rolle. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch eine Rechtsmissbräuchlichkeit im Hinblick auf Umweltschutzbelange ist nicht zu erkennen. Der Gemeinde ist bewusst, dass das Gewicht von Umweltschutzbelangen auch bei einem Bebauungsplan zur Einbeziehung von Ausgleichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB) nicht gemindert ist. Es wird lediglich vom Ausgleichsflächenerfordernis und von der Zusammenfassung der Umweltbelange in einem Umweltbericht dispensiert. Sämtliche Umweltbelange sind von der Gemeinde ausreichend ermittelt, bewertet und damit in der Planung berücksichtigt worden.

Der Begründung wird ein Umweltbericht beigelegt, in dem die einzelnen Schutzgüter beschreiben und bewertet werden. Hier wird auch nochmal dargelegt, dass gerade ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird und dabei auch eine mögliche Innenentwicklung auf geeigneten Flächen untersucht wurde. Dabei wurde aber festgestellt, dass eine weitere Innenentwicklung nur noch sehr begrenzt möglich ist.

Das Inkrafttreten des geänderten Naturschutzgesetzes hat in Bezug auf die Anforderungen an die Ermittlung der Umweltbelange und deren rechtliches Gewicht keine weiteren Auswirkungen. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Übrigen darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Grundstück keine Streuobstwiese mehr vorhanden sei. Damit ist zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der verschärften naturschutzrechtlichen Regelungen keine erhöhte Schutzwürdigkeit festzustellen.

Die Folgefehler einer fehlerhaften Anwendung des Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind der Gemeinde bewusst. Da vorliegend die Voraussetzungen für einen solchen Bebauungsplan aber erfüllt sind, gehen diese Hinweise ins Leere.

Soweit in materiell-rechtlicher Hinsicht noch einmal auf einen Verstoß gegen die Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplans verwiesen wird, gelte die dazu bereits gemachten Anmerkungen. Das beschleunigte Verfahren entbindet die Gemeinde von einer Änderung des Flächennutzungsplans, unabhängig davon, welche Darstellung er enthält. Die damit zu berücksichtigenden Belange werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. Es wurde bereits dargestellt, dass hier auch die Umweltbelange entsprechend berücksichtigt wurden.

Auch ist die städtebauliche Erforderlichkeit im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend dargelegt worden. Der Mangel an Bauflächen, speziell für junge Familien, bezieht sich nicht explizit auf den Ortsteilbereich Fellerer, wie von den Einwendungsführern irrtümlich angenommen, sondern wird natürlich im Gesamtgemeindebereich gesehen.

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau strebt eine ausgewogene Siedlungsentwicklung an, die sich an der vorhandenen Lebensqualität, den gewachsenen Strukturen und vor allem auch den Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen orientiert.

Um der demographischen Entwicklung einer drastischen Überalterung gegen zu steuern, soll die Ansiedlung von jungen Familien und Berufstätigen forciert werden.

Die Gemeinde orientiert sich bei der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken an den aktuellen Erfordernissen.

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau orientiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Bei der Ausweisung von Bauflächen wird zunächst die Schließung von innerörtlichen Lücken angestrebt (Nachverdichtung). Das schließt aber eine behutsame Ausdehnung der Außenzonen natürlich nicht gänzlich aus und hängt von den vorhandenen, öffentlich-rechtlichen wie auch privatrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde ab. In diesem Fall wird eine Schaffung von vier neuen Wohneinheiten unter dem gesetzlich vorgesehenen Instrument der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durch eine kleinere Arrondierung am Siedlungsrand des Ortsteiles „Fellerer“ erreicht.

Der demographische Wandel und die zunehmende Überalterung der Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren zunehmend in das Blickfeld der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Die Herausforderungen, die mit dem Wandel der Bevölkerungsstruktur einhergehen, sind dabei vielfältig und betreffen nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche.

Nachdem demographische Prozesse in der Regel langfristig wirken und kurzfristig kaum aufzuhalten sind, sind die zu erwartenden Effekte des demographischen Wandels frühzeitig in strategische Entscheidungen einzubeziehen. Neben den beispielhaften Handlungsfeldern lokaler Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Entwicklung, Bildung oder Kinderbetreuung trifft dies im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung vor allem auch und gerade für die Bereiche Bauen und Wohnen zu.

Die Gemeinde hat die dafür erforderlichen Flächen im Rahmen einer behutsamen Erweiterung, z. B. am Rande des Ortsteils Fellerer mit diesen Bebauungsplan bereitzustellen, wenn sie eine weitere städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit zulassen will.

Der Demographie-Spiegel für die Gemeinde Aschau i.Chiemgau des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Mai 2011 prognostiziert für das Jahr 2029 eine Gesamt- einwohnerzahl von ca. 6.110 (Jahr 2009: 5.716 Einwohner).

Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es deshalb, durch verstärkte Unterstützung junger Familien den Alterungstendenzen in der Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Ansiedlung junger Familien bewirkt daher einen Anstieg der durchschnittlichen Zahl der Einwohner je Haushalt und führt zu einem größeren Bedarf an (preisgünstigeren) Wohnbaufläche. Gerade für junge, ortsansässige Familien, welche monetär nicht in der Lage sind, auf dem sogenannten „freien Immobilienmarkt“ die dortigen finanziellen Aufwendungen zu „meistern“.

Eine im gesamten Gemeindegebiet durchgeführte Bürgerumfrage aus dem Jahre 2016/17 enthielt unter anderem auch die Fragestellung nach einem Bedarf an Baugrundstücken innerhalb der nächsten 10 Jahre. 95 Bürger bzw. Familien meldeten einen solchen an. Der Verwendungszweck betraf hier vor allem den „Eigenbedarf“ mit 68 Interessenten, dies sind 65 % (siehe „Verteilerkuchen“, vgl. Anlage 7a) der Bürger bzw. Familien, welche einen Bedarf angemeldet hatten. Fazit aus 180 Nennungen zum Bereich Bauen/Wohnen beziehen sich nahezu ausschließlich auf Baugrund für Einheimische/ Einheimischengrund/ Einheimischenmodell (siehe auch Umfrageergebnisvorstellung, vgl. Anlage 7b).

Bei der Frage nach der Steigerung der Attraktivität der Gemeinde führten 133 Nennungen nach Schaffung von Baugrund, Wohnraum für Familien/ Einheimische (vgl. auch Anlage 7c). Auch bei einer weiteren Frage („Um mich in der Gemeinde heimisch zu fühlen, wünsche ich mir...“) war der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum für junge Familien an oberster Stelle (siehe Anlage 7d). Bei der Frage was am Dringendsten angepackt werden müsste, wurde das „bezahlbare Wohnen“ für junge Familien an erste Stelle (vgl. Anlage 7e) genannt. Ein ausreichend fundierter Bedarf, welcher eine Aufstellung dieses Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen rechtfertigt, ist aufgrund der großen örtlichen Nachfrage mehr als gegeben (vgl. Anlage 7f).

Die Gemeinde hat bereits im Ortsteil von Bach im vergangenen Jahr unter den gleichen Voraussetzungen des § 13 b BauGB eine solche „Wohnraumergänzungsfläche“ mit drei neuen Wohngebäuden geschaffen. Dazu wurden neben sämtlichen Baulandreserven und Baulücken im Innenbereich geeignete Siedlungserweiterungspotenziale in den Ortsbereichen der Gemeinde ermittelt. Dies war neben dem Gebiet in Bach auch die jetzt gegenständliche Fläche am Fellerer. Dadurch wird aber der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung nicht in Frage gestellt.

Auch der Grundsatz mit Grund und Boden möglichst sparsam und schonend umzugehen, ist der Gemeinde bewusst und er wird in die Abwägung als entsprechender Belang eingestellt. Insoweit ist aus Sicht der Gemeinde zu berücksichtigen, dass das Plangebiet mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und auch der Größe des Plangebiets selbst bereits einen schonenden Umgang mit Grund und Boden darstellt. Auch im Hinblick auf die Landwirtschaftsklausel des § 1 a Abs. 3 BauGB sieht die Gemeinde hier keine für die Landwirtschaft besonders geeignete Fläche, die eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich darstellen würde. Auch hier kann auf die geringe Größe des Plangebiets hingewiesen werden. Dass im Bebauungsplan entsprechende Erschließungsmöglichkeiten festgesetzt werden, entspricht den bauplanungsrechtlichen Notwendigkeiten. Auch die Dimensionierung der Erschließungsanlage wurde so gewählt, dass möglichst sparsam mit einer Flächenversiegelung umgegangen wird.

- Wie das beiliegende Luftbild (vgl. Anlage 7g) beweist, grenzt an die geplante Neubebauung im Norden, Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dies widerspricht auch nicht dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Das bestehende Mischgebiet im Norden ist durch größere landwirtschaftliche Flächen von der geplanten Neubebauung getrennt. Im Westen grenzen größere, nicht landschaftstypische Wohngebäude, teilweise mit wenig Eingrünung, an die geplante Neubebauung. Im Nordosten tangiert die Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße das Planungsgebiet. Dies wird in der Begründung nochmals explizit herausgestellt.
- Auf dem Planungsgebiet befindet sich, wie bereits mehrfach erwähnt, keine Streuobstwiese. Die Einwendung hier ist falsch. Insofern darf auf die zu diesem Themenbereich bereits gemachten Ausführungen verwiesen werden.

Die Erschließungsstraße wird maßvoll ausgebaut, so dass von einer Verschwendung von Grund und Boden nicht gesprochen werden kann. Diese private Erschließungsstraße grenzt unmittelbar an die bestehende Ortszufahrt Fellerer an. Auf den Grundstücken der geplanten Bebauung sind ausreichend Flächen vorhanden, die als Parkraum genützt werden können. Damit ist es für die Bewohner der geplanten Bebauung nicht notwendig, auf bestehenden Erschließungsflächen zu parken. Dies wird in der Begründung nochmals klargestellt.

- Es war gerade Planungsziel, durch eine Drehung der Baukörper etwas Abwechslung in die bisherige, etwas einförmige Siedlungsstruktur zu bekommen. Um Grund und Boden verantwortungsvoll auszunutzen und die Versiegelung nicht unnötig ausufern zu lassen, ist es sinnvoll, eine ortstypische zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Bungalows mit Dachgeschoss sind für den bayerischen Baustil nicht typisch.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist das bestehende (Erst-)Gutachten durch weitere, gutachterliche Untersuchung (Bericht vom 14.06.2019) verbessert und weiter konkretisiert worden.

Bereits im Lärmschutzgutachten wird dargelegt, dass die Errichtung aktiven Lärmschutzes an dieser Stelle nicht geeignet ist, um eine ausreichende Schutzwirkung in angemessenem Umfang zu erreichen. Die Lärmschutzeinrichtung müsste im Hinblick auf die notwendigen Überstandslängen sehr umfassend dimensioniert werden. Dies gilt auch von der Höhe. Weder steht der Gemeinde der dafür erforderliche Grund zur Verfügung, noch wäre eine solche aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) mit einer erheblichen Längen- und Höhenausdehnung mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar. Die Gemeinde reagiert daher auf dieser Basis durch entsprechende Schallschutzfestsetzungen, die sicherstellen, dass gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des neuen Plangebiets gewahrt sind.

Die Gemeinde stellt im Hinblick auf die Einwendungen klar, dass durchaus die Errichtung aktiven Lärmschutzes technisch möglich war. Darauf kommt es aber aus Sicht der Gemeinde nicht alleine an. Entscheidender Gesichtspunkt ist für die Gemeinde, dass eine aktive Lärmschutzeinrichtung in dem notwendigen Ausmaß nicht orts- und landschaftsbildverträglich wäre.

Die entsprechenden Auflagen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Immissionsschutz“ eingearbeitet bzw. aktualisiert und werden in einem nächsten (wiederholenden) Verfahrensschritt öffentlich mit ausgelegt werden.

Eine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange wird mit der bisher ausgelegten Planung von Seiten der Gemeinde nicht gesehen.

Das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dient als nachbarschützende Festsetzung, darüber hinaus ist es aber nicht Wille der Gemeinde weitere Festsetzungen zu treffen, welche ausschließlich dem Schutze des Nachbarn dienen sollen.

Die jetzige Planung mit seinen Festsetzungen entspricht auch der gebotenen Rücksichtnahme durch den Plangeber auf nachbarliche Interessen und ist deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht zu beanstanden.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden alle eingehalten.

Die Wandhöhe mit 6,5 m, welche eine Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen ermöglicht, ist durchaus angemessen und fügt sich städtebaulich gut in die bereits vorhandene Umgebungsbebauung ein und stellt einen verträglichen Abschluss des östlichen Ortsteilrands dar.

- b) **Privater Einwendungsführer 2**, Schreiben vom 28.04.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 29.04.2019, vgl. Anlage 8;

Die Einwendungsführer, eine Erbengemeinschaft aus vier (Mit-)Eigentümern, des direkt südlich angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 1321, Gemarkung Niederaschau, beantragen mit Schreiben vom 28.04.2019 (vgl. Anlage 8) die Aufnahme, -zumindest in Teilen-, in den Geltungsbereich des sich derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Zieglerfeld“. Der bzw. ein ähnlich lautender Antrag vom 07.04.2019 wurde bereits in der Sitzung des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 09.05.2019 behandelt. Der Ausschuss verweist, aufgrund der damals geschilderten Sachlage, den Antrag zur grundsätzlichen Entscheidung dem Gemeinderat vorzulegen.

Eine diesbezügliche Vorlage ist in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen im Herbst vorgesehen.

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen besteht kein Rechtsanspruch privater Dritter (§ 1 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Abs. 8 BauGB). Es ist daher erst die grundsätzliche Entscheidung des Gemeinderates abzuwarten.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:

Eine Kollision des bestehenden Oberflurhydranten mit der geplanten Straßenführung ist zu prüfen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Verwaltung schlägt vor, auf das Vorlesen der beschlussmäßigen Behandlung der Bedenken zu verzichten, woraufhin Bürgermeister Solnar die Frage stellt, ob der Verzicht zum Vorlesen hinsichtlich der Anwesenheit des Einwendungsführers einen Formfehler darstelle. Sei das Nicht-Vorlesen der Einwendungen und Bedenken der Fachbehörden verfahrensschädlich oder nicht? Die Verwaltung teilt mit, dass dies nicht schädlich sei und erinnert an die gleiche Frage, die damals an den Rechtsanwalt, Herrn Dr. Spieß, im Zusammenhang mit der Sporthallenabwägung gestellt wurde. Dort wurde eindeutig gesagt, dass wenn die Mitglieder des Gremiums ausreichend Zeit gehabt hatten und die Stellungnahmen kannten, sie nicht zusätzlich vorgelesen werden müssten. Bürgermeister Solnar vertritt eine andere Meinung, betont aber, dass er der Auskunft der Verwaltung Glauben schenken würde, wenn es nicht schädlich sei. Die gemeindlichen Stellungnahmen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen und/ oder Bedenken werden vollständig vorgelesen.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau-, Umwelt und Energieausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen und Stellungnahmen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die nochmalige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB) mit dem geänderten bzw. aktualisierten Bebauungsplanentwurf samt Begründung mit Datum vom 19.09.2019 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 10 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von Balkonen am bestehenden
Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 90/10, Gemarkung Ho-
henaschau, Hoffeld 1**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Der neue Eigentümer des Mehrfamiliennachlasses beabsichtigt das Objekt (5 Wohneinheiten) entsprechend zu vermieten.

Der bisherige Eigentümer nutzte nur zweitweise eine Wohneinheit im Erdgeschoss, ansonsten standen die weiteren vier Wohneinheiten in dem neuen Gebäude bisher leer. Um die Wohnqualität der einzelnen Wohnungen entsprechend zu verbessern, wird nun der Anbau von je einem Balkon im 1. OG und DG an der Ostfassade und ein Balkon im 1. OG an der Nordfassade beantragt.

Rechtliche Würdigung:

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofbichl Nord I“ und wird nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Aufgrund der Tiefen und teilweisen Inanspruchnahme von mehr als einem Drittel der Breite der Außenwand (Balkon im Osten im DG) ist eine Anwendung als sog. „untergeordnetes Bauteil“ (Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO) nicht mehr möglich. Es ist ein baurechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Außerdem kommen ein Teil der Balkone außerhalb des Baufensters zum Liegen, so dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Fläche erteilt werden müsste.

Die betroffene Nachbarunterschrift liegt mittlerweile vor.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks

Am westlichen Ende des nördlichen Balkons tritt die Hauseinführung ins Gebäude ein. Im Falle einer Fundamentausbildung ist auf diese Leitung zu achten.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Den beantragten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Eine Befreiung hinsichtlich der überbaubaren Flächen im Osten und Norden wird zugestimmt und beantragt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 11 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Garage mit Geräteraum an
die bestehende Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 281/2, Gemarkung
Sachrang, Berg 11**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung einer zusätzlichen Garage (4,06 m x 12,00 m) mit Geräteraum (2,5 m x 12,00 m) neben der bestehenden Einzelgarage in den Abmessungen 4,5 m x 8,5 m.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Berg“, der an dieser Stelle keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht. Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich und beantragt.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die Unterschriften der beiden flankierenden Nachbarn sind vorhanden.

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 und der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 12 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Teil-Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes in eine Wohneinheit und einliegender Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 82/40, NA, A sternweg 12;**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Das als Bürogebäude mit Büro-, Ausstellungs- und Kreativräumen genehmigte Anwesen A sternweg 12 befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „A sternweg“. Auf dem 839 qm großen Grundstück ist durch die neue Eigentümerin nun mehr künftige eine teilgewerbliche Nutzung vorgesehen. Die restliche Fläche dient dem privaten Wohnen. Die geplante gewerbliche Nutzungseinheit befindet sich dann künftig im Erdgeschoß. Der etwa hälftige Anteil im Erdgeschoß, sowie das gesamte Obergeschoß wäre dann für private Wohnnutzung vorgesehen.

Die gewerbliche Fläche beträgt ca. 68 qm. Die Wohnnutzung im Erdgeschoß 89 qm und im Obergeschoß ca. 155 qm. Für die gewerbliche Nutzung stehen insgesamt vier, für die private zwei Stellplätze zur Verfügung.

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 Mitglieder:	9
Anwesende:	9
JA-Stimmen:	9
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 13 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren zum
Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr.
550/15, Gemarkung Hohenaschau, Klausenweg 4 und 4 a**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Die grundsätzliche Bauangelegenheit ist dem gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschuss aus dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ nach § 13 BauGB in diesem Bereich bereits bekannt. Der Bebauungsplan wurde mittlerweile bekannt gemacht und ist seither rechtskräftig.

Nun ist geplant innerhalb des vorgegebenen Baufensters ein Doppelhaus mit den Abmessungen 15,98 m x 8,24 m bzw. 10,99 m bei einer seitlichen Wandhöhe von 5,85 m ab OK FFB sowie einem Garagenbaukörper in den Abmessungen von ca. 6,00 m x 6,00 m zu errichten.

Rechtliche Würdigung:

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 Nachbarunterschriften sind bis auf die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern (Fl.-Nr. 186/1 und Fl.-Nr. 550/10, Gemarkung Hohenaschau) vollständig.

Es sind noch zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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 Genehmigungsverfahren 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 sollte, der Antrag vielmehr im Genehmigungsverfahren behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 14	Vollzug der Baugesetze; Formlose Bauvoranfrage/ Antrag auf Bebauungsplanänderung im Bereich des Baugrundstücks Fl.-Nr. 451/5, Gemarkung Hohenaschau, Bach 17 d
---------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Angelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 04.06.2019, Tagesordnungspunkt 5, bekannt. Dort erhielt eine Familie im Losverfahren den Zuschlag zum Erwerb des 636 qm großen Baugrundstücks in Bach.

Mit Schreiben vom 18.08.2019 (vgl. Anlage 1) stellt diese nun, nachdem sie sich intern mit einer möglichen Bebauung des Grundstücks auseinandergesetzt hat, die Anfrage, ob sie - unter anderem wegen Verzichts auf einen Keller und dem Erfordernis, als selbstständiger Gewerbetreibender ein eigenes Büro im Haus zu haben - innerhalb des vorgegebenen Baufensters ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen in den Maßen 9 x 13 m errichten können. Dabei würde die vorgegebene Grundflächenzahl (GFZ) von 0,25 auf 0,37 erhöht werden.

Rechtliche Würdigung:

Das betroffene Baugrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bach“ und beurteilt sich damit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit den Maßen 9 x 13 m hält die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Grundflächenzahl nicht ein. Nach § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Begründung des Maßes der baulichen Nutzung) liegt bei einem allgemeinen Wohngebiet die maximale Grundflächenzahl bei 0,40.

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 stimmt nicht der in der formlosen Bauvoranfrage genannten Maßen zu. Die Verwaltung hat im Vorfeld zu klären, ob in einem förmlichen Bauantragsverfahren des Landratsamtes Rosenheim eine Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Grundflächenzahl erteilt werden kann oder ob ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 17 BauGB erforderlich ist.

Die Mitglieder des Ausschusses stimmen einer Erhöhung der beantragten Grundflächenzahl zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 15	Vollzug der Baugesetze; Formlose Anfrage zur isolierten Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Aschau Nord I" bezüglich Punkt 8 "Einfriedungen" im Bereich der Prienstraße
---------------	---

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Nach telefonischer Voranfrage wurde der Bauwerber von der Bauverwaltung gebeten, seine Vorstellung über die geplante Einfriedung zu übermitteln. Dies geschah mit Mail vom 12.08.2019, woraufhin die Bauverwaltung am 13.08.2019 eine eingehende Ortseinsicht des gebauten Umfelds (ca. 40 Anlieger) im Bereich Prienstraße, Enzianstraße, Rosenstraße vornahm.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans „Aschau Nord I“, dessen textliche Festsetzungen unter Punkt 8 „...gekreuzte oder senkrecht stehende Hanichelzäune mit verdeckten Pfosten ohne Sockel...“ vorsehen. Weiter heißt es dort unter anderem: „Einfriedungsmauern sind in lagerhaftem Natursteinmaterial oder in handwerksgerecht bearbeitetem oder verputztem Beton auszuführen.“

Der vom Bauwerber geplante, anthrazitfarbene Gittermattenzaun/ Doppelstabmattenzaun ist schwerlich unter den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans zu subsumieren. Die weiträumige Ortseinsicht ergab einen Holzzaunanteil von über 90 % im oben genannten Bereich und damit eine außerordentlich hohe Übereinstimmung mit der im Bebauungsplan festgesetzten Holz Ausführung. Gleichwohl erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aschau Nord I“ über den ganzen nördlichen Ortsteil von Aschau, von der Bahnlinie bis zum Dreilindenweg. Im gesamten Geltungsbereich sind über die Jahrzehnte jedoch bereits zahlreiche Zaunanlagen errichtet worden, welche nicht diesen Festsetzungen entsprechen. Diese ist damit als obsolet anzusehen. Der Antragsteller plant vor diesem Hintergrund nun also lediglich eine weitere dieser nicht bebauungsplankonformen Zaunanlagen und beantragt dafür nun eine isolierte Befreiung.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder diskutieren Ausführungsart, Zaunhöhe und Sockelfreiheit der geplanten Einfriedung und kommen zu dem

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließen die Erteilung einer isolierten Befreiung von Punkt 8 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans „Aschau Nord I“ bezüglich des Materials der Einfriedung.

Die Höhenfestsetzung des Bebauungsplans ist einzuhalten. Eine Sockelfreiheit wird empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 16 Vollzug der Baugesetze;
Neuerrichtung einer teilstationären Tagespflege zur Betreuung älterer
Mitbewohner;
hier: Vorschlag zur Grundstücksentwässerung durch Errichtung eines
Retentions- oder Sammelbeckens im Bereich der Fl.-Nrn. 67/1 und 67/3,
Gemarkung Niederасhau, Schützenstraße 14**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Das Bauvorhaben zur Errichtung der teilstationären Tagespflege nimmt nun langsam Gestalt an. Der Rohbau ist bereits errichtet. In diesem Zusammenhang werden zurzeit, um eine optimale Entwässerung zu erreichen, die technischen Möglichkeiten dazu geplant.

Der angrenzende nördliche Grundbesitzer (Fl.-Nr. 157, Gemarkung Niederасhau) möchte dabei keinerlei bauliche Veränderungen auf seiner Flurnummer haben.

Der Planfertiger des Ökumenischen Sozialdiensts Prien e. V. (ÖSP e. V.), Herr Lerche, hat daraufhin einen zeichnerischen Vorschlag zur Errichtung eines Retentions- oder Sammelbeckens im Bereich der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 67/1 und 67/3 der Gemarkung Niederасhau gemacht. Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte sind die Gemeinde bzw. der ÖSP e.V. Damit könnte unter Umständen auch das sich ansammelnde Oberflächenwasser auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Fl.-Nr. 157 über einen U-förmigen Einlauf am tiefsten Punkt dieses Geländes entsprechend abfließen.

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 stimmt dem Vorschlag zur Errichtung eines Retentionsbeckens und damit der weiteren geplanten Entwässerung gemäß dem Plan des Architekten Lerche vom 10.08.2019 zu.

Die Planung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Die geltenden Sicherheitsbestimmungen sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 17	Bund-, Länder-, Städtebauförderungsprogramm Teil VI - kleinere Städte und Gemeinden; hier: Nochmalige Vorstellung der Ergebnisse der ersten städtebaulichen Untersuchungen zur Erstellung eines Nutzungskonzepts für den nördlichen Ortseingangsbereich Aschau i. Chiemgau
---------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Angelegenheit ist den Mitgliedern des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus der ersten Vorstellung in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2017, TOP 5, bekannt. Dort stellten die beiden Herren Bauer und Weschta von der StadtEntwicklungsPlanung (SEP) aus München die Ergebnisse ihrer Untersuchungen den Mitgliedern vor. Es wurden damals verschiedene Variantenvorschläge besprochen. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 17.04.2018, TOP 2, wurde dann die Angelegenheit anhand der mit E-Mail vom 21.03.2018 vorgelegten konkreteren drei Variantenvorschlägen noch einmal hinsichtlich eines möglichen Grundstückstausches zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde sowie den Verkauf einer noch fehlenden Fläche von 25 m² besprochen und auch zugestimmt. Die Änderung des dort gültigen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 64/2 befindet sich derzeit noch im Verfahren.

Nun soll anhand dieser bisher erarbeiteten drei Vorschläge (Anlage 1) weiter entschieden werden in welche Richtung die Planungen (z. B. „Kreisellösung“) vorangetrieben werden sollen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Bürgermeister Solnar will es im Frühjahr noch mit dem alten Gemeinderat diskutieren und fragt in die Runde der Mitglieder des Ausschusses, ob Einverständnis damit bestehe, dass diese Maßnahme in das Städtebauförderungsprogramm der Regierung von Oberbayern als Maßnahme für das nächste Jahr angemeldet und geplant werde. Die Planungskosten hierfür sollten eingestellt werden. Gebaut werde es nächstes Jahr sicher noch nicht. Die Ausschussmitglieder zeigen sich mit der Vorgehensweise einverstanden.

Das Planungsbüro SEP solle nach Auffassung der Sitzungsleitung zumindest mit den ersten beiden Leistungsphasen beauftragt werden.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

Beschluss nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 18 Sanierung Feuerwehrhaus Sachrang; hier: Vergabe der Zimmererarbeiten
--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

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

In der Sitzung vom 04.07.2019, TOP 15, wurde die Durchführung der Sanierung der Wohnung und in Teilen des Feuerwehrhauses bis zur geschätzten Höhe von brutto ca. 140.000,00 € gem. der Kostenaufstellung des Architekten Lerche vom 11.02.2019 beschlossen.

Nun wurden verschiedenerlei Angebote zur Aufdachdämmung und Sanierung des Daches beim Feuerwehrhaus eingeholt.

Das wirtschaftlichste Angebot in Höhe von brutto 50.734,26 € für die Zimmererarbeiten soll nun beauftragt werden. Dazu ist gemäß Geschäftsverteilungsplan der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss zuständig.

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, das wirtschaftlichste Angebot in Höhe von insgesamt 50.734,26 € brutto anzunehmen und beauftragt die Verwaltung, diese Firma, welche das Angebot abgegeben hat, mit den Arbeiten zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 19 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:

1. Ausschussmitglied Pertl beantragt einen Preis für den „hässlichsten Zaun“ im Gemeindegebiet auszuloben und erwähnt eine Einfriedung in Schafelbach, die ihm derzeit besonders negativ auffalle. Bürgermeister Solnar leitet das Ansinnen um und meint, dass man einen derartigen Preis selbstverständlich immer positiv ausloben müsse für den „schönsten Zaun“.
2. 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.
3. 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.

4. Ausschussmitglied Hündl fragt nach dem Sachstand der Rechtsstreitigkeit in der Angelegenheit Kirchweg/ Amselweg. Er habe den Eindruck, dass das so langsam einschlafe.

Bürgermeister Solnar entgegnet, daß es nicht einschlafe, aber gleichzeitig noch keine spruchreifen Ergebnisse vorlägen.

5. Ausschussmitglied Sanner fragt nach dem Stand des Parkkonzepts und nach den Überlegungen außerorts Parkflächen zur Verfügung zu stellen.

Bürgermeister Solnar erinnert, dass mit Dorfgemeinschaft und den Bürgern vereinbart wurde, innerorts einfach einmal ein Parkverbot im Winter zu machen.

6. Ausschussmitglied Sanner fragt des Weiteren nach, ob es schon eine alternative Position für den Hockeyplatz gebe.

Bürgermeister Solnar verneint dies.

Beschluss:

Kein Beschluss

Aschau i.Chiemgau, 23.01.20

Peter Solnar, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in