



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

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 04.07.2019
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:30 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sitzungssaal - Rathaus

### Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Preysing-Grundschule - Brandschutzertüchtigung des Westflügels Altbau/ Hort;  
hier: Ausführung von hinterleuchteten Sicherheitszeichen (Fluchtwegbeschilderung)
3. Vollzug der Baugesetze;  
Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 550/2 und 550/15 , Gemarkung Hohenaschau, Klausenweg 2 und 2 e;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;
4. Vollzug der Baugesetze;  
Änderung des Bebauungsplans "Berg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/2, Gemarkung Sachrang, Berg 11;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;
5. Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung "Südlich der Spielbergstraße" nach § 13 a BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 555/1, 555/23, 555/24, 555/25, 555/19, 555/18 und 555/16, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Spielbergstraße;  
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Beschluss zur nochmaligen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB);
6. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit einer Doppel- und Einzelgarage und Carport auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 830 und 831/1, Gemarkung Nierdaschau, Nähe Eichenweg

7. 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
8. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 82/54, Gemarkung Niederaschau, Nähe Blumenstraße
9. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur nachträglichen Genehmigung des Bestands mit Anbauten und Terrassenerweiterung sowie brandschutztechnische Ertüchtigung mit Schaffung eines "2. Rettungswegs" auf dem Grundstück Fl.-Nr. 865/1, Gemarkung Hohenaschau, Steinlingalm
10. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Wildgehegen (Falknerei) - zwei Drahtfluganlagen, zwei Volieren und eines Futterhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 7, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Burgweg
11. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung in den Maßen L = 6,90 m und T = 3,70 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1234/44, Gemarkung Niederaschau, Nähe Scheibenwandstraße
12. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Dreifachgarage und einer Wohneinheit im Dachgeschoß auf dem Grundstück Fl.-Nr. 303/1, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Brückl
13. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 223 und 223/1, Gemarkung Sachrang, Spitzsteinstraße 42
14. Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 1234/8 und 1234/71, Gemarkung Niederaschau, Nähe Gedererstraße
15. Vollzug der Baugesetze;  
Sanierung der ehemaligen Wohnung des Feuerwehrkommandanten im Feuerwehrhaus Sachrang auf dem Grundstück Fl.-Nr. 217/12, Gemarkung Sachrang, Spitzsteinstraße 4
16. 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 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 06.06.2019

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 06.06.2019:

1. *Ausschussmitglied Hündl erkundigt sich nach dem Lagerort der bei der Sporthalle gefällten Bäume, die entsprechend der Auflage der unteren Naturschutzbehörde zu verbringen sind und erkundigt sich nach dem Käufer des restlichen Holzes.*

*Die Verwaltung nennt die Lage des verbrachten Holzes und verweist bezüglich des Käufers des anderen Holzes auf den Ersten Bürgermeister.*

Nach Auskunft der Verwaltung, wurde das gesamte Holz vollständig an die vorgeannten Stellen verbracht. Es wurde darüber hinaus kein Holz verkauft.

2. *Ausschussmitglied Rabich-Pichler macht auf zwei überstehende Pflastersteine im Gehwegbelag vor dem Schreibwarengeschäft Pfingstl aufmerksam.*

Wurde an das zuständige Tiefbauamt weitergegeben.

3. *Ausschussmitglied Rabich-Pichler regt an, das Parken zwischen den Bäumen auf dem Festhallenparkplatz zu unterbinden, um den Wurzelbereich der Bäume zu schonen. Die Größe des Parkplatzes müsste dies ihrer Auffassung nach ermöglichen.*

Wurde an das zuständige Tiefbauamt weitergegeben. Nach Einschätzung der Verwaltung kann das realisiert werden.

4. *Ausschussmitglied Rabich-Pichler regt an, den Fußweg vor dem Anwesen Kirchstraße 5 a, bei dem hier bereits jüngst diskutierten Stellplatz vor dem Haus, zu verlegen und entsprechend zu markieren.*

Wurde an das zuständige Tiefbauamt weitergegeben.

5. *Ausschussmitglied Rabich-Pichler plädiert dafür, sich als Gemeinde vom Landratsamt Rosenheim das Verkehrskonzept bezüglich der Maßnahme „Erneuerung der Kampenwand-Talstation“ aushändigen zu lassen, das dort vorliege.*

Wurde an das zuständige Tiefbauamt weitergegeben und nach Auskunft der Verwaltung angefordert.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Es wurde kein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf angezeigt.

### **Beschluss:**

Kein Beschluss

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 2</b>	<b>Preysing-Grundschule - Brandschutzertüchtigung des Westflügels Altbau/ Hort; hier: Ausführung von hinterleuchteten Sicherheitszeichen (Fluchtwegbeschilderung)</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Auf die Vorbehandlung dieses Themas in Top 4 der Sitzung des Gemeinderats am 10.10.2017, Top 8 der Sitzung vom 14.03.2019 und Top 1 der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 04.06.2019 wird Bezug genommen.

Die Sitzungsleitung begrüßt den Elektroplaner Herrn Wolfgang Thaler vom Ingenieurbüro pgt in 83278 Traunstein, der bisher mit Planung und Umsetzung der Maßnahme betraut war. Die ordnungsgemäße Installation der hinterleuchteten Sicherheitszeichen (Rettungswegbeschilderung) ist für den Abschluss der Maßnahme „Brandschutzertüchtigung Westflügel“ im Altbau der Preysing-Grundschule bis zum Ende der Sommerzeit erforderlich, damit der Hort auch in der winterlichen Dunkelheit nach 16:00 Uhr betrieben werden kann. Die veranschlagten Kosten für die hinterleuchteten Sicherheitszeichen mit Verkabelung liegen laut Angebot bei brutto 15.943,92 €.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Mitglieder des Ausschusses fragen nach den Kosten einer Lösung mit Einzelbatterieleuchten. Als Alternative wird vom Ausschuss die Montage von akku- oder batteriebetriebenen Leuchten diskutiert, die vom Hausmeister wöchentlich auf Funktion zu prüfen und entsprechend zu dokumentieren sind. Die Bauverwaltung regt an, sich noch einmal den damit verbundenen Betriebs- und damit Kostenaufwand für die nächsten Jahrzehnte zu vergegenwärtigen. Herr Thaler stellt klar, dass es sich sowohl *mit* als auch *ohne* Bus-Überwachung um baugleiche Leuchten handelt, die damit auch das Gleiche kosten. Den Preisunterschied macht nur die Verbindung der Leuchten untereinander, die Herr Thaler auf Nachfrage aus dem Ausschuss mit brutto ca. 5.400 € ermittelt.

Die Bauverwaltung erinnert abschließend noch an den Beschluss vom 14.03.2019 wonach die Projektierung durch das Planungsbüro kostenlos erfolgen sollte, andernfalls diese durch die Bauverwaltung durchzuführen sei. Die Verwaltung weist die Bauverwaltung an, die Umsetzung der Maßnahme in eigener Regie und ohne die Einbindung eines Fachplaner durchzuführen.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt und Energieausschusses beschließen, das Angebot in Höhe von brutto 15.943,92 € anzunehmen und die Arbeiten so schnell als möglich durchführen zu lassen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 3</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 550/2 und 550/15 , Gemarkung Hohenaschau, Klausenweg 2 und 2 e; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 31.01.2019, Beratungspunkt 6 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ nach § 13 BauGB zu und beauftragte die Verwaltung mit einem noch zu fertigenden Entwurf, welcher den Beschluss vom 31.01.2019 entspricht, das weitere Verfahren durchzuführen.

In der Zeit vom 22.02.2019 bis 25.03.2019 wurde der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ an den Amtstafeln und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 10.04.2019 bis 24.05.2019 wurde das Verfahren nach § 13 BauGB durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:**

#### **1. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:**

Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Kein Bürger nutzte die Möglichkeit der Einsichtnahme in die öffentlich ausgelegten Planunterlagen oder ließ sich die Planungen näher erläutern.

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

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Bayernwerk Netz GmbH, 83059 Kolbermoor
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München
- Vodafone Kabel – Deutschland GmbH, 85774 Unterföhring
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**, Schreiben vom 03.05.2019, AZ: 4-4622-RO 2-7587/2019, vgl. Anlage 1;

Das Wasserwirtschaftsamt erhebt grundsätzlich keine Bedenken, weist jedoch auf folgende Bereiche hin:

Wild abfließendes Wasser und hohe Grundwasserstände:

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Aus unserer Sicht ist eine Festsetzung zum Objektschutz (für neue Bauvorhaben) angebracht: Festsetzung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante.

Alternativ:

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abschließender Starkregen nicht eindringen kann.

Des Weiteren wird der Gemeinde empfohlen folgende Hinweise (für neue Bauvorhaben) aufzunehmen:

- 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 sollten nicht zugelassen werden oder gegen eindringendes Wasser geschützt werden.
- Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich entsprechend abzusichern.

Wir weisen darauf hin, dass die Ableitung von gesammeltem Dränwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen sollte das Anlegen von Dränleitungen zur Sammlung von Schichtenwasser unterbleiben.

Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen.

Außerdem werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim noch allgemeine textliche Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser gemacht und empfohlen diese in den Änderungsentwurf mit aufzunehmen.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim werden die nachfolgenden Hinweise in die Bebauungsplanänderungen aufgenommen.

Die Festsetzung der Höhenlage wird durch Festlegung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Gelände Oberkante entsprochen.

Folgende Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Wild abfließendes Wasser:

- Keller sind wasserdicht auszuführen (weiße Wanne).
- Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.
- Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
- Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.

Grundwasser:

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich entsprechend abzusichern.

Die Ableitung von gesammeltem Dränwasser stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Umgang mit Niederschlagswasser:

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. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. 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, Sachgebiet Wasserrecht, wasserrechtlich zu beantragen.

**b) Landratsamt Rosenheim, SG 31 Bauleitplanung**, E-Mail Schreiben vom 13.05.2019  
AZ: -ohne-, vgl. Anlage 2;

Es wurden verschiedenerlei Anmerkungen zum Änderungsentwurf gegeben.

- Einheitliche Regelung beibehalten beim Maß der baulichen Nutzung im ganzen Bebauungsplangebiet. Festsetzung entweder über Grundflächenzahl (GRZ) oder über die überbaubare Grundfläche (GR) regeln.
- Bessere und eindeutige Höhenfestsetzungen.

- Einheitliche Regelungsart auch bei den Festsetzungen zur Überschreitung der Baugrenzen.
- Weiterhin Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes und deren Verfolgung.

Dazu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

In der Begründung wird dargelegt warum anstelle der GRZ eine überbaubare Grundfläche festgesetzt wird.

Die Höhenlage der Gebäude wird in NN-Höhen festgelegt.

Die Änderung bei Überschreitung von Baugrenzen wird konkretisiert.

Da eine einheitliche Änderung aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse nicht möglich ist, sollen die Änderungen jeweils im Einzelfall geprüft werden.

**c) Landratsamt Rosenheim SG 35 –Immissionsschutz-**, E-Mail Schreiben vom 13.05.2019

AZ: -ohne-, vgl. Anlage 3

Durch die geplante neue Wohnbebauung entstehen neue Immissionsorte mit Schutzanspruch (WA) gegenüber Geräuscheinwirkungen, ausgehend von dem nördlich angrenzenden Parkplatz mit ca. 21 Stellplätzen auf dem Gelände des „Mutter/Kind Heim“, Klinik „Sonnenbichl“. Es soll geprüft werden, ob die Nutzungszeiten der Stellplätze auch in dem kritischen Nachtzeitraum (22:00–6:00 Uhr) liegen und wenn ja, ob geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

Dazu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Auf Nachfrage bei der Klinik wurde mitgeteilt, dass keine Fahrzeugbewegungen zwischen 22.00 Uhr und 6:00 Uhr dort in diesem Bereich stattfinden und nur sehr geringe Bewegungen am Tag erfolgen. Eine schallschutztechnische Untersuchung wird daher nach dem jetzigen Informationsstand der Gemeinde als für nicht erforderlich gesehen. Dies wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung nochmal ergänzt werden.

**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 vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hohenaschau Nord-West“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 550/2 und 550/15, Gemarkung Hohenaschau, Klausenweg 2 und 2e, gemäß dem Planentwurf vom 04.07.2019 der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim samt zugehöriger Begründung als S A T Z U N G.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 4</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Berg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/2, Gemarkung Sachrang, Berg 11; hier: <b>Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss;</b></b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 15.11.2018, Beratungspunkt 3 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Berg“ nach § 13 BauGB zu und beauftragte die Verwaltung mit einem noch zu fertigenden Entwurf, welcher den Beschluss vom 15.11.2018 entspricht, das weitere Verfahren durchzuführen.

In der Zeit vom 23.11.2018 bis 27.12.2018 wurde der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Berg“ an den Amtstafeln und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 08.04.2019 bis 20.05.2019 wurde das Verfahren nach § 13 BauGB durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:**

#### **1. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:**

Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht. Kein Bürger nutzte die Möglichkeit der Einsichtnahme in die öffentlich ausgelegten Planunterlagen oder ließ sich die Planungen näher erläutern.

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

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Bayernwerk Netz GmbH, 83059 Kolbermoor
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**, Schreiben vom 03.05.2019, AZ: 4-4622-RO-2-7576/2019, vgl. Anlage 1;

Das Wasserwirtschaftsamt erhebt grundsätzlich keine Bedenken, weist jedoch auf folgende Bereiche hin:

Gefahren durch wild abfließendes Wasser und den Talbachgraben

Der Planungsraum liegt am Schuttkegel des Talgraben, einem ausgebauten Wildbach. Bei extremen Hochwasser und wild abfließendem Wasser ist mit Überflutungen zu rechnen. Aus unserer Sicht ist eine Festsetzung zum Objektschutz (für neue Bauvorhaben) angebracht:

Festsetzung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante.

Alternativ:

Falls Gebäude aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind diese bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass mit einer ausreichenden Höhenfestlegung (Rohfußboden über 25 cm (OK RFB 737,50 m üNN) ein wirksamer Eigenschutz festgesetzt wurde. Dieser wurde für beide Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlagen

Gemäß der Darstellung in der Begründung soll häusliches Abwasser über dezentrale Kleinkläranlagen entsorgt werden. Bereits in einer Stellungnahme vom 25.10.2006 zu einer Außenbereichssatzung und zuletzt am 03.12.2013, haben wir darauf hingewiesen, dass bei einer weiteren baulichen Verdichtung und Entwicklung im Ortsteil Berg längerfristig eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung anzustreben ist. Die vorhandene Infrastruktur (Kanalsystem des OT Sachrang) befindet sich in einer Entfernung von rund 900 m. Wir fordern daher für den Ortsteil Berg die Wirtschaftlichkeit einer öffentlichen Schmutzwasserentsorgung zu prüfen, da wir davon ausgehen, dass bereits ein Summenwert von 50 Einwohnergleichwerten für den gesamten Ortsteil erreicht worden ist oder demnächst erreicht wird. Außerdem liegt der Ortsteil Berg im Seeneinzugsgebiet des Chiemsees. Damit sind strenge Anforderungen zur Rückhaltung von Phosphor und abfiltrierbaren Stoffen bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer zu stellen.

Dazu teilt die Gemeinde mit, zwischenzeitig die Wirtschaftlichkeit einer öffentlichen Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an das Kanalsystem prüfen hat lassen. Das beauftragte Ingenieurbüro Diepold & Gerold, beratende Ingenieure GmbH für Umweltrecht, Wasserwirtschaft, Bauwesen und Projektsteuerung aus 83209 Prien sieht allerdings in seiner Stellungnahme vom 18.06.2019 eine Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme für nicht ausreichend gegeben an.

Hinweis Grundwasser:

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen und bei Eingriffen in den Hangbereich mit austretendem Schichtenwasser zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich entsprechend abzusichern. Wir weisen darauf hin, dass die Ableitung von gesammeltem Dränwasser einen wasserrechtlichen Tatbestand darstellt. Infolgedessen sollte das Anlegen von Dränleitungen zur Sammlung von Schichtenwasser unterbleiben. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Die allgemeinen Hinweise zum Grundwasser werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber zur Beachtung bei seinen folgenden Planungen weitergegeben.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen.

Daher schlagen wir vor den folgenden Absatz in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Kann eine 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. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der **erlaubnisfreien** Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht – wasserrechtlich zu beantragen.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass der obenstehende Absatz als Hinweis in den Bebauungsplanänderungsentwurf mit aufgenommen wird.

**b) Landratsamt Rosenheim, SG 31**, E-Mail Schreiben vom 14.05.2019, AZ: -ohne-, vgl. Anlage 2;

Das Sachgebiet Bauleitplanung hat folgende Anmerkungen zum ausgelegten Änderungsentwurf:

- Mit der Festsetzung A.2.1 ist nur geregelt, ab welcher Höhe die Wandhöhe gemessen wird. Soll die Oberkante Rohfußboden EG maximal bei 737,50m üNN liegen, ist das noch so festzusetzen.
- Da hier ein neuer Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe definiert wird, sollte auch noch einmal die zulässige Wandhöhe und deren Berechnung in der Änderung mit aufgenommen werden.
- In der Planzeichnung ist nicht deutlich dargestellt, ob die Festsetzung OK RFB EG für beide Baufenster gelten soll. Bitte dies noch eindeutig darstellen.
- Warum wird das bestehende Nebengebäude im Süden des Grundstückes nur in den Hinweisen erwähnt und erhält keine bestandserhaltende Festsetzung?

Dazu stellt die Gemeinde fest, dass die Festsetzung A.2.1 neu geregelt wird unter Einbeziehung der Oberkante Rohfußboden EG zur seitlichen Wandhöhe, zu messen ab Oberkante RFB Erdgeschoss und den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut (Eindeutige Definition Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe).

Auch werden für beide Baufenster diese Festsetzungen festgelegt.

Das bestehende Nebengebäude im Süden erhielt keine bestandserhaltende Festsetzung. Der Stammbebauungsplan legt unter Nummer 4.4 „Garagen und Nebengebäude“ fest, dass auch außerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen eine Situierung zulässig ist. Hier sollte dem jeweiligen Bauherrn bei der Auswahl der Lage der Nebengebäude auf dem Grundstück eine größtmögliche Flexibilität eröffnet werden.

### **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 vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Berg“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 281/2, Gemarkung Sachrang, Berg 11, gemäß dem Planentwurf vom 04.07.2019 der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim samt zugehöriger Begründung als S A T Z U N G.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 5</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung "Südlich der Spielbergstraße" nach § 13 a BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 555/1, 555/23, 555/24, 555/25, 555/19, 555/18 und 555/16, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Spielbergstraße; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Beschluss zur nochmaligen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB);</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Auf den Aufstellungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses in der öffentlichen Sitzung vom 31.01.2019, Tagesordnungspunkt 7, darf Bezug genommen werden. Darin beschloss der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Südlich der Spielbergstraße“ nach § 13a BauGB zur Schaffung von weiteren Baurechten in den bisher unbebauten Vorgartenzonen. In der Sitzung des Bau-, Umwelt und Energieausschusses vom 14.03.2019 Tagesordnungspunkt 3, wurde dann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte vom 29.03.2019 bis 13.04.2019 an den Amtstafeln der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet. Vom 29.03.2019 bis 13.05.2019 wurde das weitere Verfahren mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde von keinem Bürger Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind nun beschlussmäßig zu behandeln.

### **Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:**

#### **1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

Keine Bedenken und/ oder Anregungen erhoben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV), 83022 Rosenheim
- Bayernwerke Netz GmbH, 83059 Kolbermoor
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Vodafone Kabel Deutschland, 85774 Unterföhring
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München

Anregungen und Bedenken erhoben:

**a) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung**, E-Mail vom 09.04.2019 (vgl. Anlage 1); Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 09.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Der entsprechende Verweis zur vollinhaltlichen Überplanung eines Teilbereiches des BPlans „Hohenaschau- Nordwest“ wurde aufgenommen.

Zu B.2.0: Die Regelung, dass sich auch Neubauten auf die Höhe der (ehemaligen) Bestandsgebäude beziehen müssen wurde aufgenommen. Beim Grundstück Fl.-Nr. 555/27 wurde eine andere Regelung durch Höhenangabe über NN-Höhen unter Beachtung der notwendigen Höhen bei Starkregenereignisse/Hochwasser getroffen.

Zu C 2.1 Satz 4ff: Die Festsetzung wurde mit der entsprechenden Überschrift „überbaubare Grundstücksflächen“ betitelt.

Zu C 2.5: Die Nummer 2.5. wurde ersatzlos gestrichen.

Zu C 4.2: Die beiden ersten Sätze wurden ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Zu C 4.4: Das Wort „generell“ wurde gestrichen. Die Zulässigkeit der Einfriedungen wurde nicht weiter konkretisiert, da diese bewusst offen gelassen wurde um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

**b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**, Schreiben vom 08.04.2019, AZ: 4-4622-RO 2-6114/2019 (vgl. Anlage 2); 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:

Zu 2.2. Wild abfließendes Wasser;  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Objektplanungen berücksichtigt. Die vorgeschlagene Festsetzung zum Objektschutz (für neue Gebäude) wurde berücksichtigt.

Hinweise Grund- und Schichtenwasser:

Der Hinweise wurde in den Plan übernommen.

**c) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde**, Schreiben vom 24.04.2019, AZ: 33-173-2-IX 30773 (vgl. Anlage 3); Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 24.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Der Hinweis eines weitgehenden Erhalts des vorhandenen Baumbestandes wurde in den textlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes mit aufgenommen. Ebenso der Hinweis zum allgemein zulässige Zeitraum von unvermeidbaren Rodungen.

Auch der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen während der jeweiligen Bauphase wurde in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans mit aufgenommen.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Ausschussmitglied Sebastian Pertl verlässt zur Abstimmung kurzzeitig den Raum.

**Beschluss:**

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die nochmalige Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu der durch die Huber Planungs-GmbH mit Datum vom 04.07.2019 geänderten Planung einschließlich der beschlossenen Änderungen samt Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9	
Anwesende:	8	
JA-Stimmen:	7	
NEIN-Stimmen:	1	
Persönlich beteiligt:	0	

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses mit einer Doppel- und Einzelgarage und Carport auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 830 und 831/1, Gemarkung Niederaschau, Nähe Eichenweg**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Doppelhauses in den Abmessungen 15,20 m x 12,00 m bei einer Wandhöhe von 5,80, sowie die Errichtung einer Doppelgarage in den Abmessungen von 5,98 x 6,50 m, einer Einzelgarage in den Abmessungen von 2,98 m x 6,00 m, sowie einen daran angeschlossenen Carport in den Abmessungen von 6,00 m x 4,03 m.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34 BauGB. Lage und Kubatur des Wohnhauses waren bereits Gegenstand des positiven Vorbescheids mit dem AZ: VB-2018-130 vom 01.08.2018 und werden in dieser Lage und Größe hier baulich umgesetzt.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

**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

<b>Top 7</b>	<b>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</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Die Situation wurde vor der Sitzung im Rahmen eines Ortstermins in Augenschein genommen. Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohngebäudes in den Abmessungen von 13,00 m x 9,30 m bei einer traufseitigen Wandhöhe von 5,80 m, gemessen von OK RFB EG bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, sowie die Errichtung eines Carports mit Freisitz in den Abmessungen von 6,00 m x 7,24 m.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Niederachau-Ost, Teilgebiet II“ und wird daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Die Festsetzungen für das Wohngebäude (17 m x 10 m) werden eingehalten, bzw. unterschritten (13,00 m \* 9,30 m). Da es sich bei dem Grundstück um ein Baufenster für ein Doppelhaus handelt, wird das östliche Baufenster für die Errichtung einer Doppelgarage nicht in Anspruch genommen. Die Lage des westlichen Baufensters für eine Doppelgarage verschiebt sich in der vorliegenden Planung in Richtung Norden und bedarf dadurch einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche (7,24 m x 6,00 m anstatt 6 m x 6 m).

Die zulässige Wandhöhe im Bebauungsplan ist mit 7,14 m festgesetzt und wird durch die vorliegende Planung mit 5,80 m um 1,34 m unterschritten. Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan für OK RFB EG liegt bei 610,38 MüNN. Das Hanggrundstück erstreckt sich von 609,98 MüNN bis zu 611,62 MüNN – insgesamt also 1,64 m Höhenunterschied von der südöstlichen zur nordwestlichen Grundstücksecke. Da die erforderliche Abgrabung bis zur Ebene OK RFB EG von der Südostecke her 1,24 m beträgt, das OK RFB EG im Vergleich dazu jedoch nur 0,40 m über dem tiefsten Geländepunkt des Grundstücks liegt, beantragt der Bauwerber die Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von 610,38 MüNN auf 611,00 MüNN mit dem Hinweis, dass die Höhenfestsetzungen der drei südlichen Baugrundstücke in dieser Bebauungsplanänderung insgesamt schwer nachvollziehbar sind. Das südöstliche Grundstück liegt mit festgesetzten 611,06 MüNN bis zu 1,2 m unter Straßenniveau und das südwestliche in der Kurve mit seinen festgesetzten 609,70 MüNN gar bis zu 2 m.

Der Vorschlag der Bauverwaltung zur Lösung der problematischen Höhenfestsetzung von OK RFB EG bei dem stark hängenden Gelände ist, dass bei jedem Wohngebäude das Mittel aus der tiefsten und der höchsten Gebäudeecke genommen wird.

Das ergibt bei dem hier gegenständlichen Grundstück das Höhenmaß OK RFB EG von 611,00 MüNN, bei dem südwestlichen Gebäude von 611,15 MüNN und beim südöstlichen 611,66 MüNN. Dieser Vorschlag einer Berichtigung der Höhenfestsetzungen wurde dem Bauwerber gegenüber von der Bauverwaltung kommuniziert und auf dieser Basis nun die Eingabeplanung eingereicht.

Die neue Wandhöhe liegt nun im Ergebnis mit 72 cm immer noch unter der noch gültigen Bebauungsplanfestsetzung. Nachbarschaftliche Belange sind daher nach Ansicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Der Ausschuss äußert seinen Unmut über die offensichtlich fehlerbehafteten Höhenangaben im Bebauungsplan und will, dass die Verwaltung mit dem Planer hierüber in Kontakt tritt, damit künftig besser auf die Höhenfestsetzungen geachtet wird.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einverständnis nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einer Befreiung von den zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche des Nebengebäudes wird zugestimmt und diese beantragt.

Einer Befreiung von den textlichen Festsetzungen bezüglich der Höhenfestsetzung von OK RFB EG des Wohngebäudes auf 611,00 MüNN wird zugestimmt und diese beantragt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 8**    **Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach  
Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage  
auf dem Grundstück Fl.-Nr. 82/54, Gemarkung Niederaschau, Nähe Blu-  
menstraße**

### **Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

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

Nun ist geplant innerhalb des vorgegebenen Baufensters ein Einfamilienhaus mit den Grundmaßen 12,50 m x 9,52 m bei einer aufgrund des Geländeverfalls seitlichen Wandhöhe von 6,00 m, bzw. 6,38 m zu errichten.

### **Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Aschau Nord I“ und wird daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Es hält nach Bekunden von Bauherr und Architekt alle Festsetzungen ein und kann daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 2 BayBO behandelt werden.

### **Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

### **Beschluss:**

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erklärt im Rahmen der Genehmigungsverteilung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO sein gemeindliches Einvernehmen nach Art. 36 BauGB und stellt fest, dass für das beantragte Vorhaben kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden 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 9 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur nachträglichen Genehmigung des Bestands mit Anbauten und Terrassenerweiterung sowie brandschutztechnische Ertüchtigung mit Schaffung eines 2. Rettungswegs" auf dem Grundstück Fl.-Nr. 865/1, Gemarkung Hohenaschau, Steinlingalm**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Bauwerber beantragt nach Aufforderung durch das Landratsamt Rosenheim eine nachträgliche Genehmigung seines Bestands mit Anbauten und Terrassenerweiterung, sowie die brandschutztechnische Ertüchtigung mit Schaffung eines zweiten baulichen Rettungswegs.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird daher nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 beurteilt. Die bewirtschaftete Alm erfüllt eine wichtige Funktion im Bereich des touristischen Angebots der Gemeinde und wird seit undenklicher Zeit als solche genutzt.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Stellplatznachweis ändert sich nicht.

**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 10 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Wildgehegen (Falknerei)  
- zwei Drahtflughanlagen, zwei Volieren und eines Futterhauses auf dem  
Grundstück Fl.-Nr. 7, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Burgweg**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Mit Schreiben vom 01.04.2019 wird der Antragsteller von der Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim terminiert aufgefordert, „einen Bauantrag für die unzulässig errichteten, genehmigungspflichtigen Anlagen auf dem Grundstück zu stellen“. Dieser Aufforderung kommt er mit der vorliegenden Baueingabe nach.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird dementsprechend nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Die Falknerei erfüllt eine wichtige Funktion im Bereich des touristischen Angebots der Gemeinde und wird seit Jahren erfolgreich als solche betrieben.

**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 11 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung  
in den Maßen L = 6,90 m und T = 3,70 m auf dem Grundstück Fl.-Nr.  
1234/44, Gemarkung Niereraschau, Nähe Scheibenwandstraße**

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Terrassenüberdachung in den Maßen 6,90 m x 3,70 m an seiner Doppelhaushälfte.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahngelände“ und wird damit nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Der Antragsgegenstand befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufenster des Wohngebäudes und kann daher im Rahmen des Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO behandelt werden.

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

<b>Top 12 Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Dreifachgarage und einer Wohneinheit im Dachgeschoß auf dem Grundstück Fl.-Nr. 303/1, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Brückl</b>
---

**Sachverhalt:**

Autor: Christian Moosrainer

Auf die Vorbefassung dieses Ausschusses mit dem beantragten Sachverhalt in seinen Sitzungen vom 26.01.2017 Top 6, 16.02.2017 Top11 sowie 12.10.2017 Top 6 wird verwiesen.

Der Antragsteller plant nun die Errichtung des 8,99 m x 5,99 m messenden Gebäudes mit drei Garagenstellplätzen im EG und einer Wohnnutzung im OG. Die Wandhöhe beträgt 5,08 m.

Der Bauwerber formuliert in seiner formlosen Bauvoranfrage vom 14.09.2017, ob die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit zulässig sei. Der Ausschuss beantwortet diese Frage in seiner Sitzung vom 12.10.2017 damit, dass dies grundsätzlich möglich sei und stellt fest: *„Sollte eine zweigeschoßige Bauweise in Frage kommen, so ist diese – mit Rücksicht auf das Ortsbild am Ortsrand – mit einem ausreichenden Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze zu situieren.“*

Diesem Hinweis ist der Antragsteller hier nun nachgekommen und hat das Gebäude so weit als möglich von der Staatsstraße St 2093 abgerückt. Die Ausrichtung des Gebäudes erfolgt nun orthogonal zum bestehenden Wohnhaus und nicht parallel zur Staatsstraße. Damit wurde zur St 2093 die kurze Giebelseite orientiert.

**Rechtliche Würdigung:**

Das Vorhaben befindet sich nach Ansicht der Verwaltung bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Gebäude nimmt nach Ansicht der Bauverwaltung am gebauten Zusammenhang gerade noch teil. Die Einfügung wird gesehen. Die Erschließung ist gesichert. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds kann nicht festgestellt werden.

Zur Abklärung der Anbauverbotszone im 20-m-Bereich der Staatsstraße St 2093 liegt ein Schreiben des Staatlichen Bauamts Rosenheim vom 30.11.2016 vor, in welchem die Auflagen benannt sind, unter denen die beantragte Bebauung von Seiten des Straßenbaulastträgers vorstellbar wäre.

Die Nachbarunterschriften sind vorhanden aber derzeit noch unvollständig.

Da die zusätzliche Wohneinheit aufgrund Ihrer Größe (über 50 qm) zwei Stellplätze auslöst, sind insgesamt vier Stellplätze erforderlich. Der Stellplatznachweis enthält jedoch lediglich drei (Garagen-)Stellplätze.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks:

Die Position des hier beantragten Gebäudes tangiert mit hoher Wahrscheinlichkeit die gemeindliche Hauptwasserleitung Richtung Sachrang. Aufgrund der unmittelbaren baulichen Nähe ist eine partielle Umlegung der Leitung erforderlich.

Hinweis der Verwaltung:

Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde ist im Grundbuch nicht eingetragen. Die Leitung ist bei etwaigen Interessenskollisionen zwischen Antragsteller und Gemeinde auf Kosten der Gemeinde aus dem Grundstück zu entfernen. Die Leitung ist vom Grundeigentümer gegenwärtig lediglich geduldet. Ein Rechtsanspruch gegenüber dem Eigentümer seitens der Gemeinde zum Verbleib der Leitung im Grundstück besteht nicht. Die Entscheidung über die Bebaubarkeit des Grundstücks hat ausschließlich nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu erfolgen und darf nicht etwa vor dem Hintergrund der im Falle einer Baudurchführung einhergehenden Leitungsverlegung getroffen werden.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Ein Ausschussmitglied bemerkt anerkennend die positiven Veränderungen, die das Projekt seit Beratungsbeginn erfahren hat.

**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	

<b>Top 13 Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 223 und 223/1, Gemarkung Sachrang, Spitzstein- straße 42</b>
---

**Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Auf die Befassung des Ausschusses mit den formlosen Bauvoranfragen in seinen Sitzungen vom 04.05.2017 Top 6 und 15.11.2018 Top 12 wird verwiesen. Der Antragsteller plant nun die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in den Abmessungen von nun 14,49 m x 24,99 m bei einer Geschoßigkeit von E + 2 und einer Dachneigung von 17°. Dies ergäbe eine Grundfläche (GR) von ca. 362 qm.

**Rechtliche Würdigung:**

Dem Vorhaben liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Sachrang Süd-West 1“ zugrunde der für diesen Bereich einen Baukörper in der Höhenentwicklung „III + D“ ermöglicht. Eine Baugenehmigung vom 29.10.1980 mit dem AZ.: 1437-78-32 sah die Außenabmessungen von 13,99 m x 29,99 m bei einer Wandhöhe von 10,00 m vor. Die überbaute Gesamtfläche belief sich damals auf 437,20 qm. Diese Planung wurde 1995 in den gleichen Abmessungen mit geänderter Innenraumaufteilung tektiert und am 15.03.1995 verbessert. Diese Genehmigung verfiel jedoch am 01.07.2009 und wurde nicht mehr verlängert.

Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 5.450 qm, einer im Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 ergibt das nach Abzug der Flächen der bereits bestehenden Gebäude Spitzsteinstraße 36, 38 und 40 eine noch zu bebauende Geschoßfläche von 1.021 qm.

Diese Fläche, jetzt aufgeteilt auf drei zulässige Vollgeschoße und kein weiteres Dachgeschoß (1.021 qm / 3), ergibt rein rechnerisch eine noch zu bebauende Grundfläche von ca. 340 qm.

Die Dachneigung ist im Bebauungsplan mit 18° – 24° festgesetzt. Beantragt werden hier 17° Dachneigung.

Bei der Behandlung dieser Bauangelegenheit in der Sitzung vom 15.11.2018, Top 12, wurde eine detaillierte Darstellung der Flächenverteilung Spitzsteinstraße 36-42 in Sachrang durch die Verwaltung aufgestellt, auf die nochmal verwiesen wird (vgl. Anlage 2)

Der Antragsteller stellt drei einzelne Fragen (Art. 71 S.1 BayBO), welche anhand der rechtskräftigen Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans zu beantworten sind:

„1. Frage:

*Ist auf dem Baugrundstück, bestehend aus Grundstück Fl.-Nr. 223, Gemarkung Sachrang, und einer Teilfläche aus Grundstück Fl.-Nr. 223/1, Gemarkung Sachrang, ein Gebäude mit einer Grundfläche von 14,50 m x 25 m (GR: 362,50 qm) an dem beigefügten Lageplan dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?“*

Und merkt an:

*„Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sachrang Süd-West 1“, der eine zulässige GRZ von 0,3 festsetzt. Diese GRZ wird auch unter Berücksichtigung der 3 auf dem Grundstück bereits vorhandenen Gebäude sicher eingehalten.“*

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Nach Abzug der bereits vorhandenen 3 Wohngebäude ist nach der Berechnung der Bauverwaltung bei 3 Vollgeschossen eine überbaubare Fläche von 340 qm nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, somit entspricht dieser Antrag mit 362,50 qm nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

„2. Frage:

*Ist auf dem Vorhabensgrundstück ein Gebäude mit der in Frage 1 abgefragten Grundfläche und Standort mit 3 Vollgeschosse (oberstes Vollgeschosß = DG) bei einer Wandhöhe auf der Nordostseite von 9,94 m am südöstlichen Gebäudeeck bzw. 8,57 m am nordöstlichen Gebäudeeck und einer Firsthöhe von 10,78 m bis 12,95 m planungsrechtlich zulässig?“*

Und merkt an:

*„Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabensgrundstück eine GFZ von 0,8 und 3 zulässige Vollgeschosse fest. Das abgefragte Gebäude selbst mit 3 Vollgeschossen und ohne weitere Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen weist eine Geschossfläche von 1.087,50 qm auf. Damit wird die nach Bebauungsplan noch zulässige, bisher nicht realisierte Geschossfläche ausgeschöpft. Angemerkt sei, dass das ursprünglich an diesem Standort mit Genehmigung vom 29. 10. 1980 genehmigte Gebäude eine deutlich größere Geschossfläche aufwies.“*

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Nachdem zu der Frage 1 festgestellt wurde, dass die überbaubare Grundfläche nicht den Festsetzungen entspricht (beantragt: 362,50 qm, noch zulässig 340 qm), ist auch diese Frage zu verneinen, da nach der Berechnung der Bauverwaltung max. 1.021 qm zulässig wären.

„3. Frage:

*Ist die Nutzung des Gebäudes gemäß den vorstehenden Fragen 1 und 2 als Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig?“*

Und merkt an:

*„Das Vorhabensgrundstück liegt in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, in dem Wohnnutzung somit planungsrechtlich zulässig ist.“*

Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten enthält der Bebauungsplan nicht. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.“

**Stellungnahme der Bauverwaltung:**

Selbst wenn die Zahl der Wohneinheiten nicht im Bebauungsplan explizit geregelt ist, sind die erforderlichen Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Wie der Antragsteller selbst in seinen Anmerkungen formuliert, sind diese dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschusmitglieder befürworten eine Bebauung im Grundsatz, sind aber sowohl mit den Dimensionen der Planung und des Bebauungsplans, als auch mit einer später möglichen Nutzung als Zweitwohnsitze nicht einverstanden. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass eine unerwünschte Nutzung als Zweitwohnsitz nicht alleine schon durch größere Wohnungszuschnitte ausgeschlossen ist. Die Verwaltung sieht ohne rechtliche Vorprüfung derzeit keine Schadensersatzansprüche aufgrund der langen Gültigkeit des Bebauungsplans. Der Ausschuss und die Verwaltung plädieren für eine Änderung des Bebauungsplans nach heutigen, zeitgemäßen Vorstellungen für Sachrang. Die Verwaltung soll das weitere Gespräch mit dem Antragsteller suchen. Es sollten maximal sechs bis acht größere Wohneinheiten als Hauptwohnsitze entstehen.

**Beschluss:**

Dem beantragten Vorbescheid mit den 3 gestellten Einzelfragen wird gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da die jetzige Planung nicht den Festsetzungen des dort rechtsgültigen Bebauungsplans „Sachrang-Süd-West 1“ entspricht.

Auch die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans erscheinen dem Ausschuss in der heutigen Zeit als viel zu hoch gegriffen. Eine Bebauungsplanänderung wird eventuell ins Auge gefasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Das gemeindliche Einvernehmen ist damit NICHT erteilt.

**Top 14 Vollzug der Baugesetze;  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 1234/8 und 1234/71, Gemarkung Niederaschau, Nähe Gedererstraße**

**Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Die Situation wurde vor der Sitzung im Rahmen eines Ortstermins in Augenschein genommen. Auf den Sachverhalt der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 19.07.2016, Top 4, wird im Zusammenhang mit diesem Antrag verwiesen. Wie bereits in der letzten Sachverhaltsdarstellung vom 23.05.2019, Top 14, erwähnt, kam eine angedachte Umsetzung aus dem Beschluss damals nicht zustande. Die Gemeinde sollte jetzt, nachdem neue, konkrete Bauwünsche zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses vorliegen, erst noch einmal versuchen, den damals vorgeschlagenen Tausch nochmals neu aufleben zu lassen, da aufgrund der Enge der Straßenverhältnisse bei weiterer Errichtung von Wohngebäuden, verbunden mit neuem Zu- und Abfahrtsverkehr (Quellverkehr), die straßenmäßige Erschließung nicht gesichert erscheint. Dazu fand im Vorfeld dieser Sitzung eine Ortseinsicht statt. Auf das Ergebnis darf verwiesen werden.

Der Antragsteller klärt die Bebaubarkeit des hier gegenständlichen Grundstücks mit einem Einfamilienhaus in den Abmessungen von 8 m x 10 m bei einer Wandhöhe von beantragten 6,00 m ab OK Gelände und einer „Garage mit Carport“ in den Abmessungen von 4 m x 10 m auf dem Weg einer formellen Bauvoranfrage.

**Rechtliche Würdigung:**

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, deren endgültige, rechtliche Beurteilung dem Landratsamt Rosenheim vorbehalten bleibt.

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder erkennen in dieser sehr beengten Situation den Interessenskonflikt zwischen der Realisierung eines privaten Bauvorhabens und dem Versuch der Sicherung eines privaten Grundstückstreifens für die spätere, öffentliche Erschließung eines Baugebiets in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Verwaltung zieht in Erwägung, dem Bauwerber auf dem westlichen, schmalen Grundstückstreifen der Fl.-Nr. 1234/70, Gemarkung Niederaschau, die Übernahme von Abstandsflächen anzubieten.

Ebenso ist zu klären, ob das Trafohäuschen versetzt werden kann.

Der Planer soll die Anregungen aus der Diskussion hier im Ausschuss aufnehmen und zusammen mit Antragsteller und Verwaltung Lösungsmöglichkeiten auf dieser Basis erörtern.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird nicht erteilt, da die verkehrstechnische Erschließung nach Ansicht der Verwaltung derzeit nicht gesichert ist. Es sind die Grundstücksverhältnisse zur geordneten, straßenmäßigen Erschließung vorab zu klären.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 15 Vollzug der Baugesetze;  
Sanierung der ehemaligen Wohnung des Feuerwehrkommandanten im  
Feuerwehrhaus Sachrang auf dem Grundstück Fl.-Nr. 217/12, Gemarkung  
Sachrang, Spitzsteinstraße 4**

**Sachverhalt:**

Autor: Markus Heinrich

Auf die letzte Ausschusssitzung vom 06.06.2019 darf Bezug genommen werden.

Hier stellten die Mitglieder des Ausschusses eine Zustimmung zur in dieser Sitzung damals beschriebenen Sanierung der Wohnung im Feuerwehrhaus Sachrang förmlich in Aussicht.

Auf die damalige Sachverhaltsdarstellung darf Bezug genommen werden.

**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 eine Sanierung der Wohnung im Feuerwehrhaus Sachrang bis zu einer geschätzten Höhe von brutto ca. 140.000,00 € gem. der Kostenaufstellung des Architekten Lerche vom 11.02.2019. Die Wohnung soll dann an einen Bewerber, welcher aktives Mitglied der Feuerwehr Sachrang ist, vermietet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 16 Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses</b>
---

**Sachverhalt:**

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

**Sitzungsverlauf:**

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

1. Ausschussmitglied Schmidt fragt im Namen von Sachranger Bürgern an, ob der per Beschluss geänderte Straßename von vormals „Kohlstattweg“ in aktuell „Museumsweg“ ebenso gut in „Maria-Hell-Straße“ (Frau des Müllner Peters) geändert werden könnte, weil das dort so gut passen würde.

Mitglieder des Ausschusses geben zu bedenken, dass es sich hierbei um lediglich ein einziges Haus handelt, das teilweise auch nur am Wochenende bewohnt sei. Gleichzeitig soll an den damals gefassten Beschlüssen aus Präzedenzgründen nichts mehr verändert werden.

2. Ausschussmitglied Rabich-Pichler macht darauf aufmerksam, dass die Hecke auf dem Grundstück Ecke Hoffeld – Staatsstraße St2093 mittlerweile eine Wuchshöhe von ca. 2 m erreicht haben dürfte. Gleichzeitig wurde nun auch noch ein hohes Tor dort eingebaut. Ausschussmitglied Hündl befürwortet eine derartige Hecke aufgrund der wichtigen ökologischen Funktion, welche diese übernimmt.

Die Verwaltung verweist auf die Bauaufsicht

3. Ausschussmitglied Sebastian Pertl macht nochmals auf die nach dem Winter immer noch am Boden liegenden Orts-Hinweisschilder im Bereich Innerwald und Sachrang aufmerksam, welche nach wie vor noch nicht wieder aufgerichtet wurden.
4. Ausschussmitglied Rabich-Pichler bedauert die ungünstige Positionierung der Leitplanken in Hainbach, welche kaum eine Querungsmöglichkeit von einem dort befindlichen Haus zur anderen Straßenseite ermöglicht.

Die Kritik wird an das zuständige Straßenbauamt weitergegeben.

**Beschluss:**

Kein Beschluss

**Abstimmungsergebnis:**

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

Aschau i.Chiemgau, 24.01.20

Peter Solnar, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in