



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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 06.06.2019
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:20 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal - Rathaus

Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich "Hub" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 208, 208/1, 209/1T, 211/T, 213/T, 214/T, 216, 217/T und 236/T, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Hub;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB, sowie Satzungsbeschluss;
3. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord, Teilfläche III" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 82/31 und 82/54, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 4 und 4a;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
4. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung des bestehenden Einfamilienhauses durch Einbau einer zweiten Wohneinheit im DG und Errichtung einer Garage für einen Campingbus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 290/1, Gemarkung Hohenaschau, Brandnerweg 8
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des durch Schneebruchs einsturzgefährdeten Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1140 und 1141, Gemarkung Umrathshausen, Spöck 13
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 64/18, Gemarkung Niederaschau, Frühlingstraße 15
7. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 137/11, Gemarkung Niederaschau, Nähe Zillibillerstraße

8. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garagen und Neuerstellung eines Einfamilienhauses mit Garage im Erdgeschoß sowie einer Handelsvertretung für Trachtenmode im Dachgeschoß auf dem Grundstück Fl.-Nr. 32/2, Gemarkung Hohenaschau, Burgweg 23
9. 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
10. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus mit Errichtung eines Quergiebels und zweier Balkone auf dem Grundstück Fl.-Nr. 7/2, Gemarkung Niederaschau, Kirchstraße 5 a; BG-2018-1060
hier: Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim nach Art. 67 Abs. 1 und 4 BayBO
11. Abbruch des ehem. Bus-Warte-Pavillons vor dem Seniorenheim Priental gGmbH auf dem Grundstück Fl.-Nr. 116/2, Gemarkung Niederaschau, Bahnhofstraße 12 b
12. 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:

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

Keine

„Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage – Tektur: Änderung der Höhe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 216/1, Gemarkung Niederaschau, Nähe Aufhamer Straße“

Unter Darlegung der Rechtsgrundlage regte die Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim die Gemeinde mit Schreiben vom 30.01.2019 an, das in der Sitzung am 15.11.2018, Top 11, entgegen der Sachverhaltsdarstellung und Empfehlung der Bauverwaltung verweigerte Einvernehmen zu oben genanntem Bauvorhaben nochmals zu überdenken, da sie die bisherige Entscheidung für rechtswidrig hielt. In der Sitzung vom 21.02.2019, Top 4, bekräftigte der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss seine ablehnende Haltung abermals entgegen der Empfehlung der Bauverwaltung und wiederholte den Negativbeschluss. Mit Schreiben vom 30.04.2019 sendete die Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim eine Ausfertigung der erteilten Baugenehmigung zum oben genannten Bauvorhaben an die Gemeinde und stellt unter Buchstabe B. schließlich fest: „Das gemeindliche Einvernehmen wird hiermit ersetzt.“

Folgende Niederschrift liegt zur Einsichtnahme aus:

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 09.05.2019

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 09.05.2019:

1. *Ausschussmitglied Rabich-Pichler fragt noch einmal an, ob der Park der Villa Elisabeth unter Denkmalschutz steht und wie sich das mit der Baumpflege und mit Neupflanzungen verhalten würde. Ist das, was die Eigentümer der Villa Elisabeth dort pflanzen, rechtens und mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim abgestimmt?*

Die Verwaltung erwidert, dass der Park wohl unter Denkmalschutz stehe und die Baumpflege Sache des Eigentümers sei. Auf Nachfrage der Verwaltung beim Ausschussmitglied werden explizit Neupflanzungen als „Stein des Anstoßes“ gesehen.

Zur Klärung mit dem Landratsamt kommen folgende Punkte:

1. *Steht der Park unter Denkmalschutz*
2. *Was passiert mit den Bäumen, wenn es denkmalgeschützt ist*
3. *Darf man pflanzen und fällen*
4. *Muss man sie pflegen*

Die Verwaltung hat die Fragen an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet.

2. *Ausschussmitglied Pertl merkt an, dass sich in Innerwald beim „Kohlstatter Bach“ eine Verklauung gebildet hat. Hinter dem letzten Haus in Innerwald ist ein Gitter, so dass dadurch der Bereich für Maschinen nicht mehr erreichbar ist. Ca. 50 - 80 Meter hinter diesem Gitter befinden sich ca. 15 - 20 Bäume kreuz und quer. Beim nächsten Hochwasser besteht dadurch die Gefahr, dass das Gitter wieder zu macht. Es ist die Frage zu klären, wer für diesen Bereich verantwortlich sei – die Gemeinde oder das Wasserwirtschaftsamt?*

Die Verwaltung sagt zu, dies zu klären und im Bedarfsfall entsprechend weiterzugeben.

Nach Auskunft der Tiefbauverwaltung ist das Gitter derzeit leer. Die in den Bach hängenden Bäume wurden dem Forst mit der Bitte um baldmöglichste Beseitigung entsprechend gemeldet.

3. *Ausschussmitglied Pertl merkt darüber hinaus an, dass beim Brandlbergweg die Brücke weggerissen sei und aufgrund dessen die Alm heuer nicht mehr bestoßen wird, weil unzugänglich. Der Pachtvertrag wurde wohl deshalb gekündigt. Die Brücke und der desolate Weg hoch wären also herzurichten.*

Die Verwaltung sagt zu, die Zuständigkeiten zu klären und den gemeindlichen Teil entsprechend zu veranlassen.

Der Forst hat sich bereits mit dem WWA in Verbindung gesetzt. Sie sind auf der Suche nach einer Lösung. Es geht um die Frage ob Furt oder neue Brücke.

Der Weg zur Brandlbergalm liegt ebenso auf der Fläche und damit im Verantwortungsbereich des Forstes. Hier ist die Gemeinde mit dem Forst im Kontakt.

Preysing-Grundschule - Brandschutzertüchtigung des Westflügels Altbau/ Hort; hier: Ausführung von hinterleuchteten Sicherheitszeichen (Fluchtwegbeschilderung)

Auf Top 4 der Sitzung des Gemeinderats am 10.10.2017 wird ebenso Bezug genommen, wie auf Top 8 der Sitzung vom 14.03.2019.

Aufgrund von Elternanfragen ist es im wahrsten Sinn des Wortes „notwendig“, den Kinderhort von derzeit 42 Kindern auf eine Aufnahmekapazität von 53 Kindern zu erweitern. Bei einer Ortsbesichtigung mit den Vertretern des Landratsamts Rosenheim vom 06.05.2019 wurde darauf hingewiesen, dass für die Erteilung der neuen Betriebserlaubnis eine Bestätigung des Bauamts erforderlich ist, wonach der Brandschutz in der Preysing Grundschule / Hort erfüllt ist. Eine derartige Bestätigung stellt beispielsweise die Brandschutzbescheinigung II (BSB II) dar. Diese wird immer dann ausgestellt, wenn alle Auflagen des Brandschutznachweises (BSN) und der damit verbundenen BSB I erfüllt sind.

Im vorliegenden Fall fehlen jedoch noch, wie in der Sitzung vom 14.03.2019 bereits dargestellt, die in der 1. Tektur des BSN Teil 2 auf der Seite 19 genannten „hinterleuchteten Sicherheitszeichen“. Der Sachverhalt hierzu wurde in genannter Sitzung beraten und endete mit folgendem Beschluss:

„Die Ausschussmitglieder beschließen, weitere alternative Ausführungen von der Bauverwaltung prüfen zu lassen. Sollte die Projektierung durch das Planungsbüro nicht kostenlos erfolgen, ist diese durch die Bauverwaltung durchzuführen.“

Der Hortbetrieb geht regelmäßig bis 17:00 Uhr, was während der Sommermonate keine Einschränkung bedeutet. Deshalb wurden nun für diesen Zeitraum provisorisch nachleuchtende Plastikschilder angebracht. Mit dem Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz, Herrn Thomas Prenntzell, konnte vorab vereinbart werden, dass er am 07.06.2019 die Abnahmebegehung durchführt und die Erledigung aller übrigen der im BSN genannten Punkte prüft. Im Anschluss wird er im Idealfall eine Bestätigung ausstellen über die Erfüllung der Auflagen des BSN mit Ausnahme der hinterleuchteten Sicherheitszeichen. Dies wird nur unter der Auflage geschehen, dass die Nachrüstung der hinterleuchteten Sicherheitszeichen bis Herbst 2019 erfolgt. Sobald die Erledigung dieser Nachrüstung Herrn Prenntzell angezeigt wird, kann die BSB II ausgestellt werden. Bei Nichterfüllung ist ein Erlöschen der Betriebserlaubnis, als auch der erweiterten Betriebserlaubnis für den Hort wahrscheinlich.

Die Bauverwaltung kann nur die Aufschaltung auf das bestehende Überwachungssystem im Ostflügel empfehlen. Eine Ausführung ohne Aufschaltung bedeutet eine mindestens wöchentliche Funktionsprüfung mit entsprechender Dokumentation durch die Hausmeisterin. Diese Ausführung stellt aus diesem Grund keine kostengünstige, realistische und praktikable Lösung dar.

Ein bloßes Anstrahlen von Fluchtwegtafeln, wie von Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vorgeschlagen, ist laut der im Beschluss beauftragten Recherche durch die Bauverwaltung keine Alternative, da auch diese Strahler verkabelt und batteriegepuffert sein müssen um den Anforderungen an das im BSN genannte System („1 Std. batteriegepuffert“) zu erfüllen. Eine dementsprechende Zulassung für diese selbst gemachte und damit absolut unübliche Art der Ausführung existiert erwartungsgemäß nicht.

Entsprechend § 3 a Abs. 4 S. 2 VOB/A i.V.m. Bekanntmachung vom 31. Juli 2018, Az. B3-1512-31-19, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 27. Februar 2019 (BayMBI. Nr. 90), ist für Kommunen die Verhandlungsvergabe (früher freihändige Vergabe) bis zu einem Netto-Auftragswert von 50.000 € möglich. Eine Verhandlungsvergabe ist bei der Vergabe von Bauaufträgen (abweichend von § 3 a Abs. 3 Satz 2 VOB/A) und bei der Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen bis zu einer Wertgrenze von 50.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) ohne weitere Einzelbegründung zulässig. Dieses Vergabeverfahren schreibt jedoch die Einholung von in der Regel mindestens drei Angeboten vor. Die Gemeinde als Auftraggeber und Bauherr kann jedoch kein Interesse daran haben, dass an der bestehenden Überwachungszentrale der Ostflügelsanierung - neben der Errichterfirma Elektro Seiler aus 84518 Garching / Wald - eine weitere Firma ihre Sicherheitsbeleuchtung zur Kennzeichnung von Rettungswegen einprogrammiert und Wartungsarbeiten durchführt. Als Grundlage für eine Direktbeauftragung der Firma Elektro Seiler würden die Preise des Leistungsverzeichnisses der Firma Elektro Seiler aus der Ostflügelsanierung von 2014 dienen, die um den Baukostenindex erhöht würden.

Ein identisches Vorgehen wurde bereits zur Vergabe bezüglich der Erweiterung der Brandmeldeanlage im Jahre 2017 (Fa. SBS aus 84503 Altötting) als sicherheitsrelevante Anlage mit dem Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband abgesprochen und unter Top 15 in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 06.07.2017 vorgestellt.

Da die benötigten Sicherheitszeichen mit den 2014 im Ostflügel verbauten annähernd identisch sind, ist aufgrund der derzeitigen Konjunktur mit der entsprechenden Auftragslage am Bau bei einer erneuten Ausschreibung nicht mit einem wirtschaftlicheren Angebot als im Jahre 2014 zu rechnen. Das Kostenangebot für den Westflügel weist, inklusive einer bereits erfolgten Preisindizierung aktuell einen Bruttowert für Sicherheitszeichen und Verkabelung von 15.943,92 € aus.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Direktbeauftragung einen Einzelfall darstellt, der nur in gut zu begründenden Ausnahmefällen möglich ist. Um diesem besonderen Umstand Rechnung zu tragen, wurde damals die Gesamtleistung bei der Brandmeldeanlage 2017 nochmals aufgeteilt in zwei getrennte Leistungsverzeichnisse. Das eine enthielt die Module und Arbeiten die brandmelderelevant sind und das andere die Elektroverkabelung.

Letztere könnte von nahezu jeder Elektrofirma ausgeführt werden und könnte daher aus dem Gesamtpaket ausgekoppelt werden, um die direkt beauftragten Leistungen so gering wie möglich zu halten. Der Anteil der Elektroverkabelung beläuft sich bei dieser Maßnahme jedoch unter den vom Gemeinderat beschlossenen 3.000 €, welche ohne Preisvergleich vergeben werden können.

Die Leistung zur Planung der Sicherheitszeichen war 2017 bereits beauftragt und würde jetzt zu den damals vereinbarten Konditionen nachgeliefert. Die Projektierung müsste aus nachvollziehbaren Gründen durch das Planungsbüro erfolgen, da die Bauverwaltung die Bauaufsicht, Abnahme und Rechnungsprüfung nicht fachgerecht wahrnehmen kann.

Dies dient der Vorinformation für die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Ein eigener Punkt mit Beschluss hierzu konnte leider nicht mehr fristgerecht auf die Tagesordnung genommen werden. Die Ausschussmitglieder sind sich Ihrer Verantwortung zum ordnungsgemäßen sowie fristgerechten Weiterbetrieb des Kinderhorts „Villa Kunterbunt“ bewusst.

Sanierung der ehemaligen Wohnung des Feuerwehrkommandanten im Feuerwehrhaus Sachrang, Spitzsteinstraße 4:

Ausschussmitglied Sanner hat am 14.03.2019 unter Top 13 „Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses“ nach den Plänen für die weitere Nutzung der leerstehenden Wohnung im DG des Feuerwehrhauses in Sachrang gefragt. Die Wohnung über der Feuerwehr steht seit längerer Zeit leer und wurde bis dato als „stille Reserve“ für von Obdachlosigkeit bedrohte Gemeindeglieder vorgehalten. Nichts desto trotz müsste die seit dem Jahre 1979 unverändert gelassene Wohnung vor einer neuen Wohnnutzung dringend energetisch saniert werden (neue Aufdachdämmung, eigene Gasheizung, neue Fenster, ...) Nun hat sich ein junger Sachranger Familienvater, welcher auch bei der dortigen Feuerwehr aktiv ist, für diese Wohnung beworben. Die Verwaltung hat daraufhin das Architekturbüro Lerche beauftragt, die Sanierungskosten entsprechend zu ermitteln. Diese betragen laut Kostenaufstellung brutto ca. 140.000 €. Die Verwaltung hat im Haushalt 2019 diese Summe bereits eingestellt.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Einige Ausschussmitglieder zeigen sich mit dem verlesenen Sachverhalt bezüglich *Preysing-Grundschule - Brandschutzertüchtigung des Westflügels Altbau/ Hort; hier: Ausführung von hinterleuchteten Sicherheitszeichen (Fluchtwegbeschilderung)* nicht einverstanden. Sie äußern die ihrer Meinung nach feste Überzeugung, dass es einen günstigeren Weg geben müsse die hinterleuchtete Fluchtwegbeschilderung zu realisieren. Der Punkt solle in der nächsten Sitzung am 04.07.2019 auf die Tagesordnung.

Sanierung der ehemaligen Wohnung des Feuerwehrkommandanten im Feuerwehrhaus Sachrang, Spitzsteinstraße 4:

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stellen eine förmliche Befürwortung der Maßnahme zur Sanierung der ehemaligen Wohnung des Feuerwehrkommandanten im Feuerwehrhaus Sachrang, Spitzsteinstraße 4, in der nächsten Sitzung in Aussicht.

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2	Vollzug der Baugesetze; Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich "Hub" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 208, 208/1, 209/1T, 211/T, 213/T, 214/T, 216, 217/T und 236/T, Gemarkung Hohenaschau, Nähe Hub; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB, sowie Satzungsbeschluss;
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Das Bauplanungsvorhaben ist den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus der Sitzung vom 21.02.2019, TOP 2, bekannt. Dort wurde der Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

In der Zeit vom 03.04.2019 bis 06.05.2019 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden von keinem Bürger Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen oder Bedenken sind nun beschlussmäßig zu behandeln.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen im Rahmen dieser Beteiligung ein und sind beschlussmäßig zu behandeln:

Keine Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim

1. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Bauleitplanung, Stellungnahme vom 09.04.2019, Az. -ohne-; vgl. Anlage 1;

Auf die dazugehörige Anlage 1 darf verwiesen werden.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Sachgebiets Bauleitplanung zur Kenntnis.

Dazu teilt die Gemeinde mit, dass hier ein redaktioneller Fehler unterlaufen ist. Der § 2 der Satzung wurde berichtigt, indem das Wort „Erweiterung“ (der Splittersiedlung) herausgenommen wurde. Somit entspricht der § 2 der Satzung dem gesetzlichen Rahmen.

2. Untere Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Rosenheim; Stellungnahme vom 11.04.2019, Az: 33-173-2-IX 30821, vgl. Anlage 2;

Auf den Inhalt der Stellungnahme in Anlage 2 darf verwiesen werden.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme der UNB zur Kenntnis.

Selbsterklärend teilt die UNB mit, dass nach § 18 Abs. 1 BNatSchG für Verfahren zu Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht vorgesehen ist.

Es werden daher trotzdem zur Erfüllung der naturschutzrechtlichen Forderungen zwei Hinweise mit aufgenommen.

Der erste bezieht sich auf den „Huberbach“ im Bereich der Geltung der Satzung mit Hinweis als geschützter Landschaftsbestandteil bzw. Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG.

Der zweite Hinweis bezieht sich auf den ortsbildprägenden Obst- und Laubbaumbestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 236 im südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs der Satzung und dem Hinweis, dass bei neuen Bauvorhaben im Einzelgenehmigungsverfahren die UNB erneut zu beteiligen ist.

3. Landratsamt Rosenheim, SG-34, Wasserrecht, Stellungnahme vom 25.04.2019, Az: 30, vgl. Anlage 3;

Auf den Inhalt der Stellungnahme in Anlage 3 darf verwiesen werden.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Sachgebiets Wasserrecht zur Kenntnis.

Der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird in die Satzung mit aufgenommen, ebenso zur Zulässigkeit der Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Gebiet.

4. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 02.05.2019;

Auf den Inhalt der Stellungnahme in Anlage 4 darf verwiesen werden.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim zur Kenntnis. Der Hinweis zu den Überflutungsgefahren durch wild abfließendes Wasser und den Huber Bach wird aufgenommen werden und ist im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens bei Neubauten entsprechend zu beachten.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Mitglied des Ausschusses stellt die Frage, ob die Einbeziehung der Grundstücke Fl.-Nr. 190 und 209, Gemarkung Hohenaschau, wie in der Sitzung vom 21.02.2019 unter Top 2 angefragt, nicht möglich war. Die Verwaltung verneint dies unter nochmaligen Verweis auf die geltende Rechtslage.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss macht sich die vorangegangenen Beschlussvorschläge der Verwaltung vollinhaltlich zu Eigen und beschließt, den Entwurf der Außenbereichssatzung „Hub“ der Huber-Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim vom 06.06.2019 sowie dazugehöriger Begründung als **S a t z u n g**.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord, Teilfläche III" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 82/31 und 82/54, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 4 und 4a; hier: Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschuss in der öffentlichen Sitzung vom 31.01.2019, Beratungspunkt 9 wird Bezug genommen. Darin stimmte der Ausschuss einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Aschau Nord, Teilfläche III“ nach § 13 BauGB zu und beauftragte die Verwaltung das weitere Verfahren durchzuführen.

In der Zeit vom 26.02.2019 bis 27.03.2019 wurde der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Aschau Nord III“ an den Amtstafeln der Gemeinde und im Internet auf der gemeindlichen Homepage 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. Neben der öffentlichen Auslegung im Rathaus konnten über die Internetadresse der Gemeinde die eingestellten Verfahrensunterlagen eingesehen werden. (Art. 27a Nr. 2 BayVwVfG).

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:

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

Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von keiner Person vorgebracht.

Ein Bürger nutzte die Möglichkeit der Einsichtnahme in die öffentlich ausgelegten Planunterlagen oder ließ sich diese Planungen näher erläutern.

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

Keine Bedenken und Anregungen erhoben:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Rosenheim, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 81541 München
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz, 83022 Rosenheim

-Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
-Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut

Anregungen und/ oder Bedenken erhoben:

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 03.05.2019, AZ: 4-4622-RO-2 7575/2019 (vgl. Anlage 1)

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

Wild abfließendes Wasser:

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts wäre eine Festsetzung zum Objektschutz angebracht: Festsetzung der Oberkante Rohfußboden der Gebäude 25 cm über Geländeoberkante (Festsetzung in MüNN).

Dazu stellt die Gemeinde fest:

Die vom WWA Rosenheim beschriebene Gefahr von wild abfließenden Oberflächenwasser bei Starkregen wird durch die konkrete Höhenfestsetzung (NN-Höhen für jedes Grundstück) ausreichend berücksichtigt.

b) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB),
Schreiben vom 11.05.2019, AZ: 33-173-2-IX-29130 (vgl. Anlage 2);
Auf die Ausführungen im Schreiben der UNB darf verwiesen werden.

Hinsichtlich des im Plangebiet befindlichen Baumbestands und den sich dort womöglich befindenden geschützten Vogelarten, wurde bereits durch eine Fachkraft für Naturschutz eine Begehung und Untersuchung durchgeführt und kein Vorhandensein solcher Vogelarten festgestellt und dokumentiert. Vor Baubeginn und Beseitigung eines Teiles des Baumbestandes wird eine nochmalige Begehung und Sichtung stattfinden. Auch über diese wird dann ein entsprechender Bericht gefertigt werden. Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

„4. Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen und Vögel) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.“

c) Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet 31, Bauleitplanung,
Schreiben vom 13.05.2019, AZ: - ohne – (vgl. Anlage 3);
Auf die beiden Ausführungen im Schreiben des Sachgebietes 31 (Bauleitplanung) darf verwiesen werden.

- Zur ersten Anmerkung wird mitgeteilt, dass die beiden Grundstücke bisher ein Grundstück waren und nach dessen Teilung eine Absprache unter den jetzt beiden Eigentümern durchaus möglich war und ist.

Zur Regelung eines eindeutigen Maßes der baulichen Nutzung wurden als Bezugspunkte für jedes Grundstück die bisherigen anderweitig beschriebenen Höhen in NN-Höhen festgesetzt von denen dann die seitliche Wandhöhe, gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut, zu nehmen ist. Somit ist die Höhenentwicklung nun eindeutig und bestimmt geregelt.

- Zur weiteren Anmerkung wird festgestellt, dass die durch Bebauungsplan ursprünglich vorgegebene und tatsächlich (nur noch teilweise) vorhandene Bebauung mit großzügigen Vorgärten zugunsten einer angemessenen Nachverdichtung aufgegeben wurde. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 82/31, der Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 4, wurde im Rahmen von vielen Einzelerweiterungen und dadurch entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht, so dass das schon bestehende weitere Wohnbaurecht an der ursprünglichen Stelle nicht mehr zum Umsetzen war. Um trotzdem eine angemessene Nachverdichtung des ursprünglich ca. 2.439 qm großen Areals zu ermöglichen, wurde dessen Verschiebung in Richtung Süden zur Blumenstraße hin gewählt, um hier ein weiteres, weit kleineres und deutlich untergeordnetes Gebäude 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 Bebauungsplans „Aschau Nord III“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 82/31 und 82/54, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße 4 und 4a, gemäß dem Planentwurf der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim vom 06.06.2019 samt zugehöriger Begründung als S A T Z U N G.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 4 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung des bestehenden Einfamilienhauses durch Einbau einer zweiten Wohneinheit im DG und Errichtung einer Garage für einen Campingbus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 290/1, Gemarkung Hohenaschau, Brandnerweg 8**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Dem Beschlussvorschlag der Bauverwaltung wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 09.05.2019, Top 8, noch hinzugefügt, dass die Wandhöhe des Nebengebäudes an der Grundstücksgrenze auf maximal 3,0 m festgelegt wird. Beantragt waren und sind jedoch 3,2 m. Die dafür erforderlichen Abstandsflächen werden auch auf dem benachbarten, öffentlichen Grund (bis zur Straßenmitte) nachgewiesen. Der Nachweis zur Einhaltung der Abstandsflächen begründet sich darüber hinaus nicht nur alleine aufgrund der explizit beantragten Wandhöhe von 3,2 m, sondern entsprechend Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch auf der Tatsache, dass das Nebengebäude über eine Fläche von über 50 qm verfügt und länger als 9 m an der Grundstücksgrenze ist. Der hier vorliegende Nachweis der Abstandsfläche ist daher aus drei Gründen erforderlich, welche auch schon in der Sitzung am 09.05.2019 als Teil der Planung dargestellt war.

Da ein erteiltes, gemeindliches Einvernehmen unter gleichzeitiger Nennung von Auflagen als de facto NICHT erteilt gilt, wird von der Bauverwaltung empfohlen, den mit Einschränkungen versehenen Beschluss vom 09.05.2019 zurückzunehmen und gleichzeitig einen Beschluss ohne Einschränkungen zu fassen, da alle erforderlichen Gegebenheiten hierfür vorlagen und vorliegen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Einige Ausschussmitglieder befürchteten einen Präzedenzfall bei einer positiven Entscheidung durch den Ausschuss. Die Bauverwaltung verneint dies. Ein Ausschussmitglied moniert den im Vergleich zur letzten Sitzung veränderten Sachverhalt. Die Bauverwaltung verweist auf die letzte Sitzung, wo die Rechtliche Würdigung schließt mit dem Satz: „Die erforderlichen Abstandsflächen sind dargestellt.“

Beschluss:

Der Beschluss aus der Sitzung vom 09.05.2019, Top 8, wird zurückgezogen.

Das gemeindliche Einvernehmen auf Grundlage des oben dargestellten Sachverhalts nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 5 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des durch Schneebruchs ein-
sturzgefährdeten Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1140 und 1141,
Gemarkung Umrathshausen, Spöck 13**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Sanierung des durch Schneebruch einsturzgefährdeten Dachstuhls über Stall und Scheune in den Abmessungen von 25,30 m x 16,70 m.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beurteilt.

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:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 6 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit
Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 64/18, Gemarkung Niedera-
schau, Frühlingstraße 15**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Das Vorhaben ist den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses bereits aus der letzten Sitzung vom 09.05.2019 bekannt. Dort wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Erhöhung der Oberkante Fertiger Fußboden (OK FFB) im EG um 20 cm von 602,30 MüNN auf 602,50 MüNN beantragt. Begründet wurde dies mit der Senkenlage, in der das Haus steht. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage von 602,30 MüNN für OK FFB im EG beträgt das geplante Niveau der Oberkante des Rohfußbodens 602,13 MüNN und liegt damit mindestens sechs Zentimeter unterhalb des tiefsten Punkts des angrenzenden Straßenniveaus mit 602,19 MüNN.

Der Bauherr hat nun, in Absprache mit der Bauverwaltung, eine veränderte Planung vorgelegt, in der das Höhenniveau FFB EG, wie letztens beantragt, um 20 cm auf 602,50 MüNN erhöht und gleichzeitig die beantragte Wandhöhe um 20 cm niedriger wird. Die geplante Wandhöhe beträgt dann anstatt der im Bebauungsplan zulässigen 6,00 m lediglich noch 5,80 m. Das Ergebnis ist ein von außen wahrnehmbares Gebäude, das in seiner Wandhöhenentwicklung exakt den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht. Nachbarliche Belange sind somit nicht beeinträchtigt.

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:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 7 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung im Genehmigungsverfahren
nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Ein-
liegerwohnung und Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 137/11, Gemarkung
Niederachau, Nähe Zillibillerstraße**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

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

Nun ist geplant, nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans, innerhalb des vorgegebenen Baufensters ein Einfamilienhaus mit den Grundmaßen 10,65 m x 12,15 m bei einer seitlichen Wandhöhe von 6,15 m ab OK RFB zu errichten.

Rechtliche Würdigung:

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

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 sollte, der Antrag vielmehr im Genehmigungsverfahren behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garagen und Neuerstellung eines Einfamilienhauses mit Garage im Erdgeschoß sowie einer Handelsvertretung für Trachtenmode im Dachgeschoß auf dem Grundstück Fl.-Nr. 32/2, Gemarkung Hohenaschau, Burgweg 23
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Dem Antragsteller wurde im Vorbescheid mit dem AZ: VB-2016-263 vom 21.03.2017 die Rechtmäßigkeit der Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses mit einem Wintergarten und Büro mitgeteilt. Nun klärt der Antragsteller, ob das vorgenannte Bauvorhaben anstatt durch Sanierung und Erweiterung nun durch Neubau zu realisieren ist. Beantragt ist ein Einfamilienhaus inkl. Garage im Erdgeschoß, sowie einer Handelsvertretung für Trachtenmode im Dachgeschoß als nicht störendes Gewerbe. Das Wohngebäude weist dabei die Abmessungen von 14,99 m x 10,99 m auf. Flächen und Kubaturen der Erweiterungsplanung werden in Anlage 1 der Bauantragsunterlagen den Flächen und Kubaturen der Neuplanung gegenübergestellt. Als Fazit wird dabei festgehalten:

1. Wohnhaus und Garage, Flächen:

- a. Das neu geplante Wohnhaus ist um 4,4 qm kleiner als der derzeitige Bestand
- b. Die neue Garage mit Heizsum ist um 13,64 qm größer als der Bestand.

2. Wohnhaus und Garage, umbauter Raum:

- a. Der Neubau ist um 57,59 m³ kleiner als der Bestand.
- b. Die Garage mit Heizraum ist um 15,52 m³ kleiner als der Bestand.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beurteilt. In oben genanntem Vorbescheid wurden bereits zu den im damaligen Antrag gestellten Einzelfragen folgende Feststellungen getroffen: „*Eine Erweiterung des Einfamilienhauses entsprechend den beiliegenden Planunterlagen vom 22.08.2016 ist bauplanungsrechtlich zulässig.*“

In Anlage 2 der Bauantragsunterlagen stellt der Antragsteller unter Nummer 5 konkrete Fragen zum Vorbescheidsantrag:

„*5.1 Ein Bebauungsplan über dieses Gebiet ist nicht vorhanden. Das bebaute Gebiet besitzt über ca. 12 Wohngebäude und ist daher als Dorfgebiet einzustufen (somit § 34 BauGB).*“

Antwort der Bauverwaltung:

Abgesehen davon, dass es sich hierbei nicht um eine zu klärende Frage, sondern vielmehr um eine Behauptung handelt, wird der Sachverhalt laut Schreiben der Bauabteilung des Landratsamts Rosenheim vom 10.11.2016 anders gesehen und das Gebiet als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt. Die grundsätzliche Zulassung ist nach Ansicht der Bauverwaltung jedoch ebenso nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB denkbar.

„5.2 Art der Nutzung nach § 34 (oder 35) BauGB

Ist der Abbruch und die Neuerrichtung hinsichtlich der Art und Nutzung (Wohnhaus, Gewerbe (nicht störend) gemäß § 34 (oder § 35) BauGB planungsrechtlich zulässig.“

Antwort der Bauverwaltung:

Unter dem Vorbehalt, dass die in § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB genannten Voraussetzungen ausnahmslos erfüllt sind, wird eine grundsätzliche, planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gesehen.

„5.3 Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit Erd- und Dachgeschoß mit ca. 4,20 m Wandhöhe gemäß § 34 (oder 35) planungsrechtlich zulässig“

Antwort der Bauverwaltung:

Angesichts einer derzeitigen Wandhöhe im Bestand von ca. 5,0 m, wird eine zukünftig geplante Wandhöhe von 4,2 m als unkritisch gesehen – zumal es nach § 35 BauGB im Außenbereich keinem „Einfügungskriterium“ unterliegt.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

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:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 9	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 1234/8 und 1234/71, Gemarkung Niedera- schau, Nähe Gedererstraße
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Sachverhalt der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 19.07.2016, Top 4, wird im Zusammenhang mit diesem Antrag verwiesen (vgl. Anlage 2) Eine angedachte Umsetzung aus dem Beschluss kam 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 eines Wohngebäudes, verbunden mit neuem Zu- und Abfahrtsverkehr, die straßenmäßige Erschließung nicht gesichert erscheint.

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.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Einige Ausschussmitglieder können sich das Vorhaben an dieser Stelle vorstellen und sehen auch dessen Einfügung als gegeben an. Gleichzeitig wird die im Sachverhalt dargestellte, fehlende Erschließung hinterfragt. Zur Klärung dieser Fragen vertagt sich der Ausschuss auf einen Ortstermin vor der nächsten Sitzung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird NICHT erteilt, da die verkehrstechnische Erschließung derzeit nicht gesichert ist.

Abstimmungsergebnis:

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

Der Top wird zur Ortsbesichtigung auf die nächste Sitzung dieses Ausschusses am 04.07.2019 vertagt.

Top 10	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus mit Errichtung eines Quergiebels und zweier Bal- kone auf dem Grundstück Fl.-Nr. 7/2, Gemarkung Niederaschau, Kirch- straße 5 a; BG-2018-1060 hier: Stellungnahme des Landratsamts Rosenheim nach Art. 67 Abs. 1 und 4 BayBO
---------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Angelegenheit ist den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses aus der Sitzung vom 26.07.2018, Tagesordnungspunkt 6, bekannt. Dort wurde das gemeindliche Einvernehmen für das im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegende Grundstück nicht erteilt. Das bestehende Wohnhaus soll zu einem Zweifamilienhaus unter Errichtung eines Quergiebels und zweier Balkone umgebaut werden. Einige Ausschussmitglieder empfanden damals, dass sich der Quergiebel nicht in das bauliche Umfeld des Kirchbergs einfüge und eine Dachgeschoßnutzung auch ohne diesen Giebel möglich sei. Das Landratsamt Rosenheim hat die Angelegenheit zwischenzeitig geprüft und mit Schreiben vom 03.05.2019 (vgl. Anlage 1) unter anderem mitgeteilt, dass „...Zulassungsmerkmale, die dem Bauordnungsrecht zugeordnet sind, wie Fragen der Dachgestaltung (Dachgaube, Dachneigung, Dachfarbe) sowie andere, dem Gestaltungsrecht zugeordnete Merkmale...“, unmaßgeblich seien bei der Beurteilung des sogenannten „Einfügens im Innenbereich“ nach § 34 BauGB. Es wird daher beabsichtigt, das gemeindliche Einvernehmen nach Art. 67 Abs. 1 und 4 BayBO zu ersetzen. Vorher wird aber seitens des Landratsamts angeregt, das Vorhaben nochmals im zuständigen Gremium zu behandeln mit dem Ziel, die Sach- und Rechtslage nochmals zu überdenken.

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:	8
JA-Stimmen:	8
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 11	Abbruch des ehem. Bus-Warte-Pavillons vor dem Seniorenheim Priental gGmbH auf dem Grundstück Fl.-Nr. 116/2, Gemarkung Niederaschau, Bahnhofstraße 12 b
---------------	---

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Die ursächliche Erforderlichkeit des im Betreff genannten Gebäudes hat sich in den letzten Jahren grundsätzlich verändert. Der Bus hält Richtung Hohenaschau nicht mehr auf der Bahnhofstraße, sondern bedient seit geraumer Zeit beide Fahrrichtungen vom gegenüberliegenden Hans-Clarín-Platz aus. Die ehemals im Pavillon noch mit enthaltene Telefonzelle wurde in jüngerer Vergangenheit ebenfalls abgebaut.

Aus den genannten Gründen wird von der Verwaltung ein Rückbau des funktionslos gewordenen Pavillons vorgeschlagen. Fraglich ist derzeit noch, welche Aufwertung die Fläche anderweitig erfahren soll. Sinnvolle Vorschläge hierfür, die sich aus dem umliegenden Bedarf entwickeln, werden einem gemeindlichen Gremium zur entsprechenden Beratung und Beschlussfassung vorgestellt.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Der überwiegende Teil der Ausschussmitglieder spricht sich aus den unterschiedlichsten Gründen für den Erhalt dieses Info-Pavillons aus und will erst die Nachnutzung dieser Stelle wissen, bevor erneut eine Entscheidung über die Beseitigung des Pavillons ins Auge gefasst wird.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erklären sich mit einem Rückbau des Gebäudes grundsätzlich einverstanden.

Abstimmungsergebnis:

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

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erklären sich mit einem Rückbau des Gebäudes hiermit grundsätzlich NICHT einverstanden.

Top 12 Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

Sachverhalt:

Autor: Keiner

Keiner

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ausschussmitglied Hündl erkundigt sich nach dem Lagerort der bei der Sporthalle gefälltten 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.

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

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.

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.

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.

Beschluss:

Keiner

Abstimmungsergebnis:

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

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, 06.06.2019

Aschau i.Chiemgau, 22.01.20

Pfaffinger, Zweiter Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in