



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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 25.07.2019
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:25 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal - Rathaus

Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit und Erholung" in Sachrang in Bebauungsplan "Kirchstraße" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 16/8, 19/T, 151/1, 151/2, 151/6, 152/2 und 156/T, Gemarkung Sachrang, Nähe Kirchstraße;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), sowie Beschluss zur zweiten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
3. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Gewerbe- und Lagerfläche zur Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Fl.-Nr. 160/9, Gemarkung Hohenaschau, Kampenwandstraße 37
4. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 82/35, Gemarkung Niederaschau, A sternweg 2
5. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 127/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 20 a
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 81/T, Gemarkung Niederaschau, Nähe Blumenstraße
7. Ehemals "neues" Linner-Anwesen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 19, Gemarkung Sachrang, Kirchstraße 10 a;
hier: Sanierung des maroden Dachs
8. Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses

Top 1 Allgemeines

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Erster Bürgermeister Solnar eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses und stellt fest, dass zum Sitzungstermin gemäß der Geschäftsordnung ordentlich geladen wurde. Die Tagesordnung ist bekannt.

Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:

Seit der letzten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses wurde kein Antrag auf dem Verwaltungsweg behandelt:

Folgende Niederschrift liegt zur Einsichtnahme aus:

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 04.07.2019

Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt die Niederschrift als vom Ausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt (§ 22 Abs. 2 GeschO).

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

1. *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.*

Die Tiefbauverwaltung erinnert das Straßenbauamt nochmals an deren Zuständigkeit.

2. *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.

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.

Der Bauhof wird den unbefestigten Bereich gegen ein Befahren mittels Pfosten absperren.

- 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:

Zu Punkt 3:

Der Bauhof hat den unbefestigten Bereich gegen ein Befahren mittels Pfosten abgesperrt.

Zu Punkt 5:

Das sogenannte „Verkehrskonzept“ besteht lediglich aus Auflagen in der Baugenehmigung, welche nach Auskunft der Verwaltungsleitung in der Bauverwaltung eingesehen werden können.

Antwort der unteren Denkmalschutzbehörde vom Landratsamt Rosenheim vom 07.06.2019:

„zu 1:

Die Parkanlage ist im Zusammenhang mit der Villa wie folgt in der Denkmalliste eingetragen:

Villa, sog. Villa Elisabeth, ehem. gräfl. Forstamt, zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern Mitte 18. Jh., Ausbau zur Villa in historistischen Formen, mit gedeckter Vorfahrt, gusseisernem Balkon und Glockenstuhl, um 1880; Park, im Stil eines englischen Landschaftsgartens, mit mäandrierendem Bachlauf und Brücken, Davidskulptur, Baumgruppen und Wegen, nach Plänen Carl von Effners, Ende 19. Jh.; drei Grabmäler der Freiherren von Würtzburg, frühes 20. Jh.

zu 2 – 3:

Der Erhalt und die bestandsgerechte Pflege sämtlicher historischer Gehölzer und Gewässer ist obligatorisch. Durch Sturm oder Schäden zerstörte Bäume/Pflanzen/..... sind grundsätzlich nachzupflanzen.

Hier wurde im Zuge der Gesamtmaßnahme „Villa Elisabeth“ ein Freiflächengestaltungsplan, der Grundlage der Baugenehmigung von 2013 war, erstellt und zugestimmt. Bei Ausführung der Maßnahmen auf Grundlage des Planes sind gesonderte Abstimmungen mit den Denkmalbehörden nicht erforderlich.

Aufgrund Ihres Hinweises „Neupflanzungen“ nehmen wir mit dem Eigentümer Kontakt auf (ob diese im Zuge der damaligen Planung ausgeführt wurden).“

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

Wurde nach Auskunft des Tiefbauamts mittlerweile erledigt.

Aus der Sitzung vom 09.05.2019:

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.

Die Gemeinde teilt sich die Arbeiten wie folgt mit dem Forst auf:

Die Kosten für das Ausfliegen der Bäume übernimmt die Gemeinde. Der Holzerlös kommt der Gemeinde zugute. Der Forst übernimmt die Herstellung des Wegs zur Brandlbergalm, sowie den Wiederaufbau der oberen Brücke. Anstatt der unteren Brücke wird in Abstimmung mit dem WWA vom Forst eine Furt gebaut.

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Freisitz auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 226/9, /10, /11, /13, /18, /19 und /20, Gemarkung Niederaschau, Nähe Staffelseinstraße

Mit Schreiben von heute hat die Abteilung Wasserrecht des Landratsamts Rosenheim Folgendes festgestellt:

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

In Anbetracht der schlussendlichen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens in der Aufhamer Straße zum inhaltsgleich gelagerten Sachverhalt, wird der Ausschuss von der Bauverwaltung angefragt, ob Einverständnis damit besteht, dass das gemeindliche Einvernehmen bezüglich der vom Antragsteller einzureichenden Änderungspläne entsprechend den Auflagen des Sachgebiets Wasserrecht auf dem Verwaltungsweg erteilt wird.

Die Verwaltungsleitung kann aufgrund der nicht vorliegenden Unterlagen heute keine Entscheidung treffen und will den Ausschuss mit den einzureichenden Änderungsplänen befassen. Der Ausschuss ist einverstanden.

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit und Erholung" in Sachrang in Bebauungsplan "Kirchstraße" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 16/8, 19/T, 151/1, 151/2, 151/6, 152/2 und 156/T, Gemarkung Sachrang, Nähe Kirchstraße; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), sowie Beschluss zur zweiten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Auf den Änderungsbeschluss des gemeindlichen Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 23.01.2018, TOP 5, darf Bezug genommen werden. Darin beschloss der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit und Erholung in Sachrang“. Der Gebietscharakter soll künftig in ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) geändert werden. In der Zeit vom 25.04.2018 bis 28.05.2018 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans an den Amtstafeln der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht. In der Sitzung des gemeindlichen Bau-, Umwelt und Energieausschusses vom 27.09.2018, TOP 2, wurde dann ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und von den insgesamt 3 vorgestellten Varianten einer möglichen Planung sich für die letztere (Variante 3) entschieden. In der Sitzung vom 15.11.2018 wurde eine weitere (neue) Variante dem Gremium vorgestellt und beschlossen, den favorisierten Variantenvorschlag in den bisherigen Bebauungsplanentwurf einarbeiten zu lassen und diesen dann dem Ausschuss zur endgültigen Zustimmung erneut vorzulegen.

In der Sitzung vom 31.01.2019, TOP 3, wurde dann der von der Huber-Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim gefertigte Entwurf mit der (neuen) Skizze aus der Sitzung vom 15.11.2018, versehen mit weiteren Auflagen bzw. Änderungen gebilligt.

Die (erste) öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand dann in der Zeit vom 08.04.2019 bis 20.05.2019 statt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

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

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv), 83022 Rosenheim
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 84503 Altötting
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Vodafone Kabel Deutschland, 85774 Unterföhring
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut

Anregungen und Bedenken erhoben:

a) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, SG 31, E-Mail vom 18.04.2019, vgl. Anlage 1, Az: -ohne- ;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 18.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das bisherige Verfahren wird als sog. „Normalverfahren“ weitergeführt.

Der noch im zweiten Verfahrensschritt auszulegende Planentwurf ist farbig und technisch exakter in den Zeichnungen darzustellen.

Die Erschließung in ausreichender Größe und Breite erfolgt von der Kirchstraße aus. Diese wird in den neuen Auslegungsunterlagen entsprechend dargestellt.

Die Holzverschalung im Obergeschoß wird festgesetzt. Die Festsetzungen nach 4.10, 4.11 und 4.12 werden nochmal überarbeitet und in die Hinweise aufgenommen.

Der Vorschlag bei 5.0 wird entsprechend aufgenommen.

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 37 „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ in Sachrang. Dieser ist dann mit seinen verbleibenden restlichen Festsetzungen funktionslos und kann als solcher nicht mehr umgesetzt werden.

Beide Pläne (neuer BPL und bestehender BPL) werden zur besseren Übersichtlichkeit entsprechend in einem Entwurf dargestellt.

b) Regierung von Oberbayern, SG 24.1, Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 15.04.2019 / Az: 24.1-8291.RO; vgl. Anlage 2;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 15.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den Punkten wie folgt Stellung:

Der Hinweis, die neuen Gebäude im Rahmen der Baugestaltung landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren unter Orientierung der Höhenentwicklung an den vorhandenen Gebäuden, wird aufgenommen und mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

c) Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, SG 34, E-Mail vom 29.04.2019, Az: 34, vgl. Anlage 3;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 29.04.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

Die Hinweise auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht bei freigestellten Bauvorhaben und baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen wird aufgenommen.

d) Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, E-Mail vom 03.05.2019, Az: -ohne-; vgl. Anlage 4;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 03.05.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den Punkten wie folgt Stellung:

Der vorgeschlagene Textbaustein wird unter Hinweise in die Pläne aufgenommen.

e) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 03.05.2019, Az: 4-4622-RO-2-7589/2019, vgl. Anlage 5;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 03.05.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den Punkten wie folgt Stellung:

- Die allgemeinen Hinweise zum wild abfließenden Wasser werden im Plan aufgenommen.
- Beim Umgang mit Niederschlagswasser wird vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim richtig angenommen, dass die Entwässerung über einen vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 in der Kirchstraße bzw. einen DN 400 in der gegenüberliegenden Dorfstraße als Vorfluter in die Prien eingeleitet werden.

Diese beiden Einleitungen bestehen schon seit undenklich langer Zeit und wurden bei der Eingemeindung des Ortsteils Sachrang zur Gemeinde Aschau bereits mitübernommen. Die vorrangige Möglichkeit einer Versickerung wird geprüft.

f) Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, E-Mail vom 13.05.2019, Az: -ohne-, vgl. Anlage 6;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 13.05.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den Punkten wie folgt Stellung:

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um keinen landwirtschaftlich privilegierten klassischen Betrieb, sondern um eine Art Hobbytierhaltung mit Schafen und Ziegen, welche als solche schon immer ohne Probleme mit der Nachbarschaft zu entfalten, betrieben wurde. Die Grundeigentümer planen auf dem Baugrundstück zum zukünftigen Generationswechsel für ihre Kinder die weitere Errichtung von bis zu 2 neuen Wohngebäuden. Dies wäre nur unter (teilweiser) Beseitigung der jetzigen Stallung möglich.

g) Bayernwerk Netz GmbH, Geigelsteinstraße 2, 83059 Kolbermoor, Schreiben vom 10.05.2019, Az: -ohne-, vgl. Anlage 7;

Auf den Inhalt des o.a. Schreibens vom 10.05.2019 darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt zu den Punkten wie folgt Stellung:

Das Erfordernis der Errichtung einer neuen Trafostation zur Versorgung der neuen geplanten Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Bereits vor dem letzten Bebauungsplanaufstellungsverfahren zum BPL „Sondergebiet Freizeit und Erholung in Sachrang“ hatten die Bayernwerke genau an der beantragten Stelle ein ca. 20 qm großes Trafogrundstück, welches sie aber damals an die Gemeinde verkauften, da sie es zum damaligen Zeitpunkt nicht benötigten. Der Hinweis auf diese neue Trafostation wird in den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Gemeinde wird im Rahmen einer dinglichen Sicherung (Grunddienstbarkeit) die Aufstellung an dem beantragten Standort auf ihrer im eigenen Besitz befindlichen Flurnummer 19 der Gemarkung Sachrang ermöglichen, um so den reibungslosen Anschluss an das Stromnetz zu erreichen.

h) Zeichnerischer Bebauungsplanvorschlag von Herrn Juraschek vom 07.05.2019, vgl. Anlage 8;

Herr Juraschek hat als Berater der Gemeinde in architektonischen Belangen einen eigenen Bebauungsplanvorschlag gemacht. Dieser wird den Ausschussmitgliedern vorgestellt und die Hintergründe dazu näher erläutert.

Von Seiten der Verwaltung ergeht folgender Vorschlag:

Zu B.1. Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffern 1.0 bis 3.0

Die Grundflächen sollen weiterhin in maximal überbaubaren Grundflächen angegeben werden.

Die maximale Wandhöhe von 5,5 m erscheint aufgrund höherer Dachaufbauten zu gering und soll bei 5,8 m bleiben. Die Wandhöhe soll ab NN-Höhe ca. 25 cm über OK Gelände festgelegt werden (Hochwasserschutz). Baulinien sollen nicht vorgeschrieben werden. Auch eine Linie der vorgeschriebenen Einzäunung erscheint entbehrlich.

zu C.2.1. – Satz 1 soll nicht geändert werden.

zu C.2.1. – Sätze 2 und 3 können entfallen.

zu C.2.2. – Dieser Satz soll bleiben.

zu C.3.1. – Diese Festsetzung soll bleiben.

zu C.3.2. – Dieser Satz soll bleiben.

zu C.4.1. – Der Satz kann ergänzt werden um „Die Gebäude sind ohne topographische Veränderungen in das Gelände zu stellen.“

zu C.4.2. – 18° Dachneigung kann gestrichen werden.

zu C.4.2. – Der letzte Satz kann wie folgt geändert / ergänzt werden:

„Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen nicht auf die Dachflächen aufgebracht bzw. aufgeständert werden.“

zu C.4.5. – Das Wort „generell“ wird gestrichen.

zu C.4.5. – Satz 2 soll nicht wie vorgeschlagen ergänzt werden.

zu Kaufvertrag, Grundstück - Der vorgeschlagene Satz könnte in die Kaufverträge aufgenommen werden.

zu Planungsvorschlag (Skizze) - Die Planung eines einzelnen Mehrfamilienhauses im Einheimischenmodell führt zu einem hohen Verwaltungsaufwand für die Gemeinde.

Hinweis des gemeindlichen Wasserwerks

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

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ausschussmitglied Frau Monika Schmid nimmt um 18:40 Uhr am Sitzungstisch Platz.

Bürgermeister Solnar begrüßt den anwesenden Bauberater der Gemeinde, Herrn Alois Juraschek, und bittet um dessen Sachvortrag. Herr Juraschek stellt seinen Entwurf vor. In seinen Ausführungen betont er die Wichtigkeit der topographischen Verbindung der Baukörper mit der Böschung und dem Gelände.

Die Ausschussmitglieder äußern sich positiv dazu und sprechen vor dem Hintergrund des Entwurfs unter anderem die Schneeproblematik in Sachrang an sowie die zweifelhaften Überlebenschancen des dargestellten Baumes in der Platzmitte. Als problematisch wird von Ausschussmitgliedern die bauliche Umsetzung des Baukörpers des Mehrgenerationenhauses/ Mehrfamilienhauses gesehen. Als möglicher Lösungsvorschlag hierzu wird von der Sitzungsleitung beispielsweise die Bildung einer Genossenschaft angesprochen aber auch, dass die Gemeinde das selber baut, wird nicht ausgeschlossen. Die staatliche Wohnraumförderung wird angesprochen. Eine von den Ausschussmitgliedern in die Diskussion gebrachte und gewünschte Drehung einiger Hauskörper wird von Herrn Juraschek als nicht erforderlich oder gewinnbringend erachtet.

Die Sitzungsleitung stellt die Verbindung her zum Vortrag des Herrn Dienersberger, Leiter des Sachgebiets Wohnungswesen bei der Regierung von Oberbayern, aus der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 08.12.2016. Eine mögliche Realisierung in Eigenregie durch die Gemeinde oder in Bauherrschaft durch die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang angedacht.

Aufgrund der ortsüblichen Schneemassen hat Herr Juraschek das Garagengebäude auf der Fl.-Nr. 151/1, Gemarkung Sachrang, entgegen der Vorlage des Bebauungsplanentwurfs, ganz zur Straße verschoben, um die im Winter zu räumende Zufahrtslänge zu minimieren.

Die Integration der Garagenbaukörper in die Wohngebäude fällt einem Ausschussmitglied positiv auf.

Das südwestlichste Gebäude sollte nach Meinung einiger Ausschussmitglieder mehr Vorplatz zu seiner nordöstlichen Grundstückskante und damit zum geplanten Platz bekommen.

Ein Ausschussmitglied zeigt sich mit dem vollständigen Ausschluss von Anlagen „zur Gewinnung erneuerbarer Energien“ auf den Dachflächen (Punkt 4.2 Dachgestaltung) nicht einverstanden. Die Sitzungsleitung verweist auf die Empfindlichkeit der Dachlandschaft an dieser speziellen Stelle und erklärt dadurch den Ausschluss in diesem besonderen Fall.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau-, Umwelt- und Energieausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die weitere Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit der noch aufgrund dieser Beschlüsse (und der von Herrn Juraschek vorgestellten Änderungen) zu fertigenden Bebauungsplanänderung. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen unter Berücksichtigung des Planungsvorschlags von Herrn Juraschek.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 3 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Gewerbe- und Lagerfläche zur Zahnarztpraxis auf dem Grundstück Fl.-Nr. 160/9, Gemarkung Hohenaschau, Kampenwandstraße 37**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Umbau und die Umnutzung der bestehenden Gewerbe- und Lagerfläche auf der Nordseite (ehemaliges Postamt) des Gebäudes in eine Zahnarztpraxis.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hohenaschau Nord-West“ dessen Festsetzungen dem Antragsgegenstand nicht entgegenstehen. Gleichwohl ist die Maßnahme genehmigungspflichtig und wird nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die Nachbarunterschriften werden morgen vervollständigt.

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	

**Top 4 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 82/35, Gemarkung Nideraschau, A sternweg 2**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Anbau eines Wintergartens an der Südostecke des bestehenden Wohnhauses.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

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 5 **Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 127/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 20 a**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Anbau eines Wintergartens in den Abmessungen von 2,40 m x 4,20 m auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

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 6 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Bearbeitung im Genehmigungsverfahren nach
Art. 58 Abs. 2 BayBO zur Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen
auf dem Grundstück Fl.-Nr. 81/T, Gemarkung Niederaschau, Nähe Blumenstraße**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

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

Nun ist geplant innerhalb des vorgegebenen Baufensters anstatt eines Mehrfamilienhauses ein Doppelhaus mit den Grundmaßen 12,00 m x 16,00 m bei einer seitlichen Wandhöhe von 6,55 m zu errichten.

Rechtliche Würdigung:

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

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Einige Ausschussmitglieder zeigen sich mit der Planung von lediglich einem Doppelhaus in dem für fünf Wohneinheiten festgesetzten Baufenster nicht einverstanden und fragen nach, ob sie dem zustimmen müssten. Nach Auskunft der Bauverwaltung stellt die Festsetzung „5 WE“ des Bebauungsplans lediglich eine Obergrenze dar, die nicht überschritten werden darf. Eine Unterschreitung sei jedoch ohne weiteres möglich und die Festsetzungen des Bebauungsplans damit immer noch eingehalten.

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 Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7	Ehemals "neues" Linner-Anwesen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 19, Gemarkung Sachrang, Kirchstraße 10 a; hier: Sanierung des maroden Dachs
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Nachdem das benannte Grundstück im März 2017 in den Besitz der Gemeinde kam, ist diese seither für den Unterhalt verantwortlich zu dem unter anderem auch die Verkehrssicherungspflicht zählt. Das Gebäude steht seit dem Beginn seiner Erbauung im Jahre 1973 im Rohbauzustand und wurde seither nie fertiggestellt.

Heuer am 09. Februar erreichte die Verwaltung die Nachricht, dass eine Flugpfette im Vordachbereich aufgrund der Schneelast angebrochen ist und herabhängt. Eine Innenbesichtigung des offenen Tennendachstuhls legte nahe, dass das Dach zum Abräumen des Schnees aufgrund der maroden Dachsubstanz nicht betreten werden sollte. Die erkennbaren Dachschäden betrafen sowohl den Innenraum, als auch den umlaufenden Vordachbereich. Das Gebäude wurde gesperrt und schließlich Ende Mai mittels Bauzaun gegen jeglichen unbefugten Zutritt wirksam abgesperrt.

Derzeit will die Verwaltungsleitung aufgrund der Löcher im Dach und des Bruchschadens im Vordachbereich für brutto ca. 22.000 € die nötigsten Abdichtungs- und Reparaturarbeiten ausführen lassen, um den Verfall der Bausubstanz bis auf Weiteres aufzuhalten. Allerdings gibt es bezüglich der Qualität der Bausubstanz eine klare Einschätzung eines örtlichen Baubetriebs, der aufgrund des Schadensbildes von einer „sechststelligen Summe“ für die Dachsanierung ausgeht.

Wie im Schreiben vom 10. und 14. Mai 2019 von der Bauverwaltung an die Verwaltungsleitung unter anderem mitgeteilt, *„geht es im Gemeinderat um die Entscheidung zur Einbindung des Bestands in ein wie auch immer geartetes Nutzungskonzept auf dem betreffenden Areal oder um den Abriss des Gebäudes. Erst nach der Entscheidung für dessen Einbindung ist meines Erachtens die Auseinandersetzung mit der Bausubstanz erforderlich.“*

Mail-Schreiben der Bauverwaltung an die Verwaltung vom 03.07.2019

...„Gleichzeitig verweise ich auf meine anhängende Mail vom 10.05.2019 und rate - vor der Investition öffentlicher Mittel in der oben genannten Größenordnung - dringend vorab zu einer realistischen Betrachtung des Gebäudes. Meines Wissens nach ist ein Abriss des Anwesens noch nicht vom Tisch und auch über eine weitere Nutzung - welcher Art auch immer - noch nicht entschieden. Mir würden zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Grundlagen für eine derartige Investitionsentscheidung im vorläufig fünfstelligen Bereich fehlen.“

Ungeachtet der oben genannten Aspekte wird die Bauverwaltung von der Verwaltungsleitung am 09.07.2019 beauftragt, vergleichende Kostenangebote einzuholen und den Sachverhalt für die nächste Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vorzubereiten.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Einige Ausschussmitglieder teilen die Ausführungen im Sachverhalt und sprechen sich ebenso in diesem Sinne aus. Die Verwaltungsleitung kann dem dargestellten Zustand nicht zustimmen und verliert eine Stellungnahme des mit einer Machbarkeitsstudie von Sachranger Bürgern beauftragten Architekten Peter Haimerl. In dieser Stellungnahme wird dem „ortstypischen, langgestreckten Einfirstbauernhof“ ein „außerordentlich guter Zustand“ bescheinigt, welcher sich „sehr gut in den Dorfbestand einfügt“. Ein Abbruch des Gebäudes sei mit einem wirtschaftlichen Umgang nicht zu vereinbaren.

Der Statiker Herr Grimm, der das Gebäude am 23.05.2019 in Augenschein genommen hat, bestätigt, dass die Statik in Ordnung sei und teilt auf Nachfrage mit, dass das Gebäude und vor allem auch die Dachkonstruktion in einem stabilen, guten Zustand seien und sich an seiner bereits vor Ort geteilten Auffassung nichts geändert habe. Jedoch seien die Schäden am Dach „unbedingt schnellstmöglich“ zu beheben, da hier Wasser eindringe. Der statische Bericht sei noch in Ausarbeitung.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses beschließen die Abdichtung zur Dachsanierung des Gebäudes.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8	Fragen aus den Reihen der Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Keine Fragen

Beschluss:

Kein Beschluss

Abstimmungsergebnis:

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

Aschau i.Chiemgau, 23.01.20

Peter Solnar, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in