



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Prutting

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.05.2023
 Beginn: 19:30 Uhr
 Ende: 20:49 Uhr
 Ort: in der Grundschule Prutting, Sitzungszimmer

Sämtliche **15** Mitglieder **des Gemeinderates Prutting** waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender war: Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß

Schriftführer/in war: Gabi Ertl

Anwesenheitsliste

1. Bürgermeister

Thusbaß, Johannes

Mitglieder des Gemeinderates

Brunner, Peter
 Bucher, Agnes
 Huber, Mathias, Dr.
 Linner, Petra
 Schöffner, Markus
 Schmid, Franz-Josef
 Schöne, Stefan
 Vorderhuber, Christoph
 Wimmer, Mathias

ab 19:32 Uhr (TOP 1)

Schriftführer/in

Ertl, Gabi

Verwaltung

Klinginger, Daniela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Harster, Sebastian
 Maier, Hans
 Nour-El-Din, Rainer
 Stein, Barbara, Kreisrätin
 Wimmer, Tobias

Thusbaß
 Erster Bürgermeister

Ertl
 Schriftführer/in

Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung
2. Beitritt zur LAG Mangfalltal-Inntal "LEADER"; Beratung und Beschlussfassung
3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Wolkering Süd"; Billigungs- und Satzungsbeschluss; Beratung und Beschlussfassung
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Prutting, Alte Edlinger Straße" (WVL), Änderungen an der Planung; Beratung und Beschlussfassung
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Werkstatt für Gemälderestaurierung zur Nutzung als Büro und Werkstatt zur Endmontage von Konsumgütern aus Kunststoff im Ortsteil Nendlberg, Flur Nr. 3370/5; Beratung und Beschlussfassung
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kapelle im Ortsteil Rapolden auf Flur Nr. 3252/2; Beratung und Beschlussfassung
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden und Bau eines neuen Wintergartens mit Terrassenüberdachung an der Langhausener Straße, Flur Nr. 266/4; Beratung und Beschlussfassung
8. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Einbau von zwei Wohnungen, einem Büro und einer Kfz-Werkstatt (Reifenservice und Instandhaltungsarbeiten) an der Rosenheimer Straße, Flur Nr. 60/7; Beratung und Beschlussfassung
9. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carportes und Anbau eines Balkons an der Niedernburger Straße, Flur Nr. 2415/2; Beratung und Beschlussfassung
10. Tekturantrag zum bereits genehmigten Bauvorhaben "Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagers in Bürofläche mit Ausbau des Dachgeschosses" auf Flur Nr. 1956 im Ortsteil Ried - Tektur: Einbau zweier Dachgauben; Beratung und Beschlussfassung
11. Tekturantrag zum bereits genehmigten Eingabeplan BG-2018-xxxx-40 "Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport" an der Äußeren Zeil, Flur Nr. 2649/3 - Tektur: Änderung von Lage und Größe des Carports; Beratung und Beschlussfassung
12. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Nendlberg, Flur Nr. 3453; Beratung und Beschlussfassung
13. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung und Nutzungsänderung einer Garage an der Rosenheimer Straße im Ortsteil Bamham, Flur Nr. 2534; Beratung und Beschlussfassung
14. Förmliche Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pools in Salmering; Beratung und Beschlussfassung
15. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports (Holzbauweise) im Ortsteil Bamham, Flur Nr. 2601/1; Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Herr Thusbaß stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Herr Thusbaß erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung, es liegen keine vor.

1. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung
--

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt dem Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.03.2023 zu.

Die Abstimmung findet aufgrund damaliger Abwesenheit ohne die Gemeinderatsmitglieder Vorderhuber Christoph und Wimmer Tobias statt.

Ja: 9 Nein: 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt dem Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.04.2023 zu.

Die Abstimmung findet aufgrund damaliger Abwesenheit ohne das Gemeinderatsmitglied Wimmer Tobias statt.

Ja: 10 Nein: 0

2. Beitritt zur LAG Mangfalltal-Inntal "LEADER"; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 18.04.2023 stellten Bürgermeister Anton Wallner aus Bad Feilnbach und Gwendolin Dettweiler, Managerin LAG Mangfalltal-Inntal, das LEADER-Projekt vor. LEADER ist ein EU-Förderprogramm zur Stärkung des ländlichen Raums; gefördert werden Kleinmaßnahmen bis hin zu großen Bauprojekten.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting beschließt, ab dem Jahr 2023 (zum nächstmöglichen Zeitpunkt) der LAG Mangfalltal-Inntal beizutreten.

Der Beitrittsbeschluss wird nach positivem Beschluss aus der Mitgliederversammlung der Regionalinitiative LAG Mangfalltal-Inntal gültig.

Der Jahresbeitrag beläuft sich auf 3.445,38 € (netto) bzw. 4.100 € (brutto). Die Zahlung ist zu Jahresbeginn jährlich bis zum Ende der Abwicklung der Förderperiode zu leisten.

Ja: 10 Nein: 0

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

3.	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Wolkering Süd"; Billigungs- und Satzungsbeschluss; Beratung und Beschlussfassung
----	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Prutting hatte in der Sitzung am 18.05.2021 die Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss vertagt, bis alle notwendigen Verträge abgeschlossen sind.

Die Notarverträge wurden am 09.02.2023 sowie der Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde Prutting und KUP am 16.05./22.05.2023 und die Kostenerstattungsverträge zwischen KUP und Eigentümern werden am 24.05.2023 geschlossen.

Den Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan hat der Gemeinderat am 18.05.2021 gefasst.

Die Genehmigung des Landratsamtes Rosenheim bzgl. der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.10.2021 erteilt.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting nimmt vom Ergebnis der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Wolkering Süd“ Kenntnis.

Die am 18.05.2021 gefassten Beschlüsse zu den Stellungnahmen und Einwendungen wurden vom Planer in die Satzung eingearbeitet. Die Endfassung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Wolkering Süd“ vom Architekturbüro Franz Fuchs, Kolbermoor, i. d. F. v. 18.05.2021 mit Begründung i. d. F. v. 18.05.2021 und Anlagen (Anlage 1 Planungserfordernis i. d. F. v. 20.04.2020, Anlage 2 Umweltbericht i. d. F. v. 09.02.2021 und Anlage 2 a Ausgleichsberechnung i. d. F. v. 09.02.2021 sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB) wird vom Gemeinderat gebilligt.

Ja: 10 Nein: 0

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“ vom Architekt Franz Fuchs, Kolbermoor, in der obigen Fassung, wird vom Gemeinderat Prutting als Satzung beschlossen, soweit am 24.05.2023 alle Kostenerstattungsverträge zwischen KUP und Eigentümern geschlossen werden. Der Satzungsbeschluss ist anschließend ortsüblich bekannt zu machen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ja: 10 Nein: 0

4.	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Prutting, Alte Edlinger Straße" (WVL), Änderungen an der Planung; Beratung und Beschlussfassung
----	--

Sachverhalt:

Prutting, den 10.05.2023

Erläuterung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Alte Edlinger Straße“

Sehr geehrte Gemeinderäte/-innen,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Thusbaß,

in der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2022 wurde der Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 zugestimmt. Im damaligen Plan war ein Teilankauf der Flurnummer 272/4 [REDACTED] und die Verschmelzung mit der Flurnummer 272/2 [REDACTED] vorgesehen. Leider hat sich nun wider Erwarten ergeben, dass diese Verschmelzung bzw. der Ankauf nicht stattfinden wird. Daraus resultierend bleibt die Größe des Grundstücks 272/2 [REDACTED] mit 496 m² unverändert. Aufgrund dieser Tatsache muss die Planung nochmals überarbeitet werden, wobei das Grunddesign (DHH mit Krüppelwalmdach, wie in der GRS vom 13.09.2022 präsentiert) des Hauptgebäudes unverändert bleibt und sich nur in der Grundfläche reduziert. Aus den ursprünglich geplanten Doppelgaragen wird nun pro Haushälfte ein Carport und ein Stellplatz geplant.

Unter Betrachtung des o.g. Sachverhalts ergeben sich nun auch Änderungen in der Anpassung des Bebauungsplans, von denen ich Sie zum einen in Kenntnis setzen will und zum anderen auf Ihre Zustimmung hoffe.

Im Sinne der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung würde ich Sie bitten, der Erhöhung der GRZ I von 0,25 auf 0,3 zuzustimmen. Die im Bebauungsplan eingetragene gesamte GRZ (I + II) von 0,5 wird jedoch nicht überschritten. Somit werden auch nicht mehr Flächen versiegelt, als im ursprünglichen Bebauungsplan vorgeschrieben. Des Weiteren wurde im Bebauungsplan die bestehende Garage auch als Fläche für künftig geplante Garagen festgelegt. Diese ausgewiesene Fläche befindet sich im südlichen Grundstücksbereich und würde somit allein durch die Zufahrt über die gesamte Grundstücksbreite eine große Fläche versiegeln, die in meinen Augen jedoch nicht benötigt wird. Folglich bitte ich um die Anpassung des Baufensters bzw. der Fläche für Garagen gem. der Skizze in Anlage 1.

Zur besseren Übersicht habe ich Ihnen in der Anlage 2 eine Aufstellung mit den Vorgaben und den Änderungen des Bebauungsplans erstellt.

Ich bedanke mich und hoffe auf Ihre Zustimmung in der o.g. Thematik.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 2

BV Abbruch Bestand und Neubau eines Doppelhauses mit Carport Edlinger Str. [REDACTED]

Vorgang	Vorgaben gem. BPL	Beschluss GRS 13.09.22 (Abweichungen)	Abweichung n. Überarbeitung Plan
GRZ I, GRZ II und GRZ I + II	0,25 0,25 und 0,5	Keine	0,30 0,20 und 0,5
Wandhöhe	6,70 m	Keine	Keine
Baufenster	Siehe BPL Nr. 42	Siehe Grundriss	Siehe Skizze Anlage 1
Vollgeschosse	2	Keine	Keine
Dachneigung Hauptdach	18° bis 28°	44° bis 45°	44° bis 45°
Dachüberstand	0,80 m bis 2,0 m	Keine	Keine
Stellplätze	2 je WE	Keine	Keine
Abstandsflächen	Gem. Vorschriften/Satzung	Keine	Keine
Farbe Dachziegel	Anthrazit, Rot, Braun	Keine	Keine

Stellungnahme Bauamt:

Die GRZ I lt. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 42 beträgt 0,25. In den Bebauungsplänen der näheren Umgebung ist ebenfalls eine GRZ I von 0,25 festgesetzt worden. Laut § 17 BauNVO gilt in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO ein Orientierungswert für die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,4. Einer Erhöhung der GRZ I auf 0,30 könnte und sollte somit im Zuge der Innenentwicklung (Nachverdichtung) zugestimmt werden, da die Bebauung im Hauptort Prutting geplant ist.

Die benötigte Anpassung der festgesetzten Baugrenzen ist möglich. Die benötigten Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO bzw. gemeindliche Abstandsflächensatzung) sowie die Vorplatztiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen allerdings zwingend eingehalten werden.

Die örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der Planer kann die Bauwünsche, soweit der Gemeinderat zustimmt, aus Sicht der Verwaltung beim Entwurf der Änderungssatzung mit berücksichtigen.

Beschluss:

Der Erhöhung der GRZ I auf 0,30 wird zugestimmt.

Ja: 10 Nein: 0

Beschluss:

Die Anpassungen sollen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Prutting, Alte Edlinger Straße“ berücksichtigt werden.

Ja: 10 Nein: 0

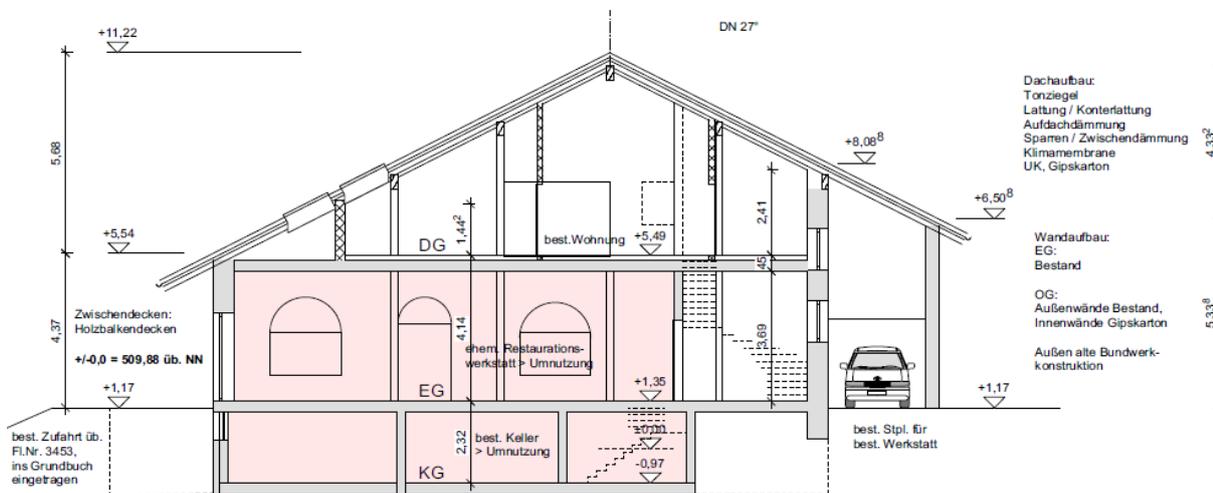
5.

Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Werkstatt für Gemälderestaurierung zur Nutzung als Büro und Werkstatt zur Endmontage von Konsumgütern aus Kunststoff im Ortsteil Nendlberg, Flur Nr. 3370/5; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde erhielt einen Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Werkstatt für Gemälderestaurierung zur Nutzung als Büro und Werkstatt zur Endmontage von Konsumgütern aus Kunststoff im Keller- und Erdgeschoss im Ortsteil Nendlberg auf Flur Nr. 3370/5. Das Grundstück liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften.

Das komplette Gebäude (Fl.Nr. 3370/5 und 3370/2) ist Bestand und wird nicht verändert.
 Die Wohnung im DG (Fl.Nr. 3370/5) ist Bestand. Die Wohnungen auf Flurnummer Fl.Nr. 3370/2 im östlichen Gebäudeteil sind genehmigt.
 Die Nutzungsänderung von Büro/Werkstatt Restauration zu Büro/Werkstatt zur Endmontage für Konsumgüter aus Kunststoff betrifft das Erdgeschoß und den Keller.



Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Nutzungsänderung von Restaurationsgewerbe zu Herstellungsgewerbe, es werden keine baulichen Änderungen vorgenommen. Die Stellplätze sind ausreichend vorgewiesen. Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Werkstatt für Gemälderestaurierung zur Nutzung als Büro und Werkstatt zur Endmontage von Konsumgütern aus Kunststoff im Keller- und Erdgeschoss im Ortsteil Nendlberg auf Flur Nr. 3370/5 das gemeindliche Einvernehmen. Emissionsschutzrechtliche Belange sollen geprüft werden.

Ja: 10 Nein: 0

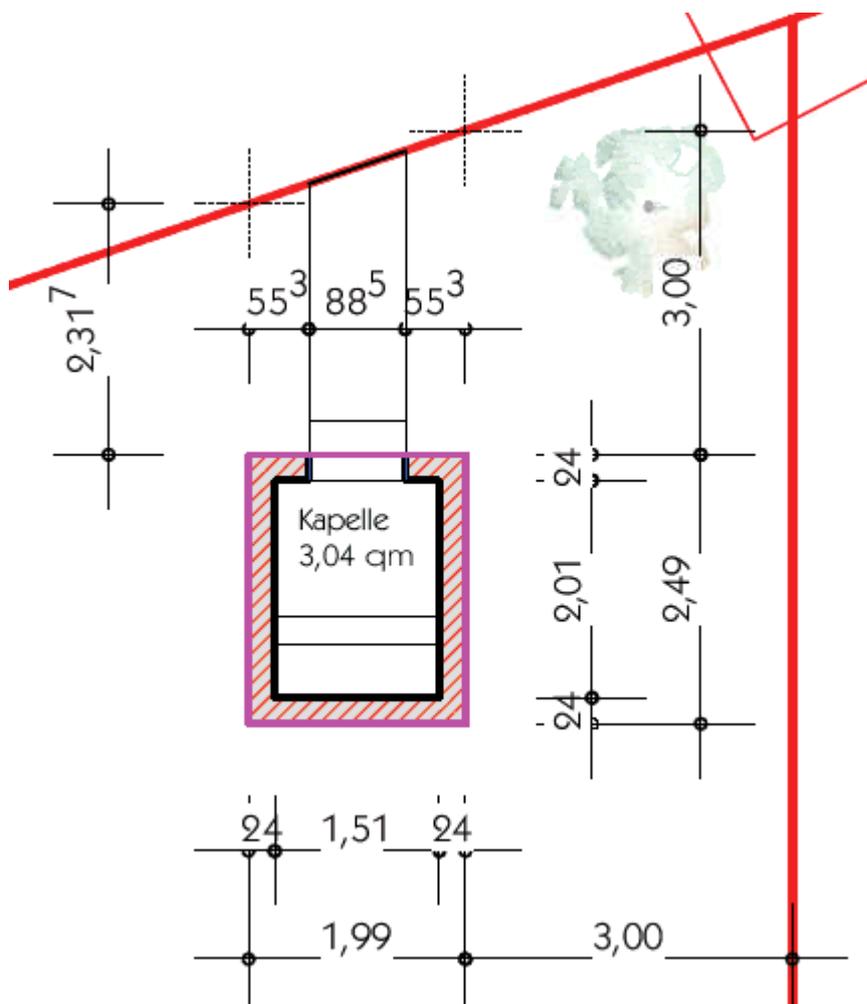
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kapelle im Ortsteil Rapolden auf Flur Nr. 3252/2; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

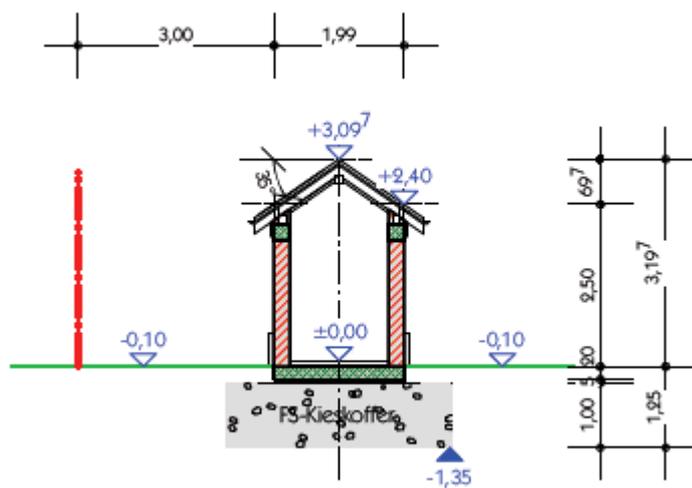
Die Gemeinde erhielt einen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kapelle im Ortsteil Rapolden auf Flur Nr. 3252/2. Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche und eingetragenem Geh- und Fahrrecht über das Vorderliegergrundstück gesichert. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden nicht benötigt. Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet und betrifft auch sonst keine Belange des Denkmalschutzes o.ä.. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

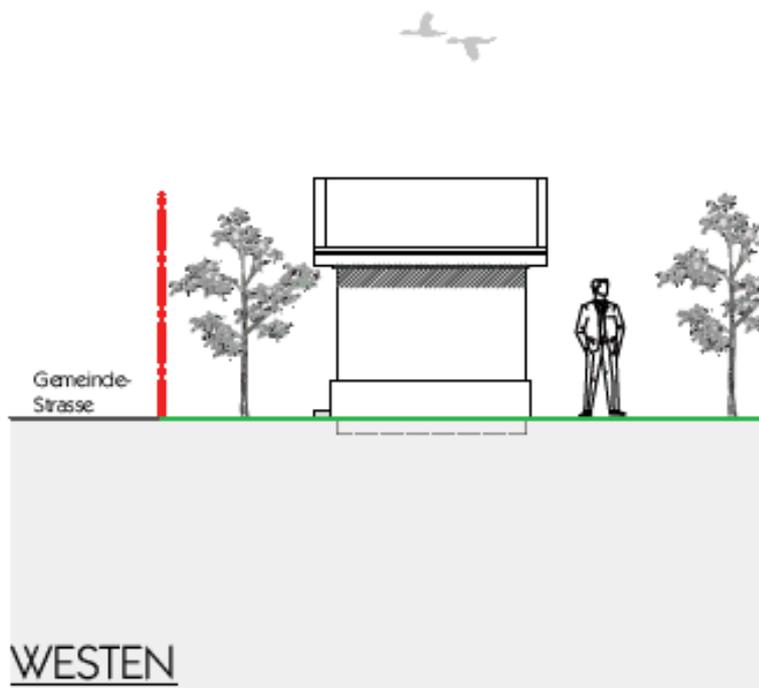
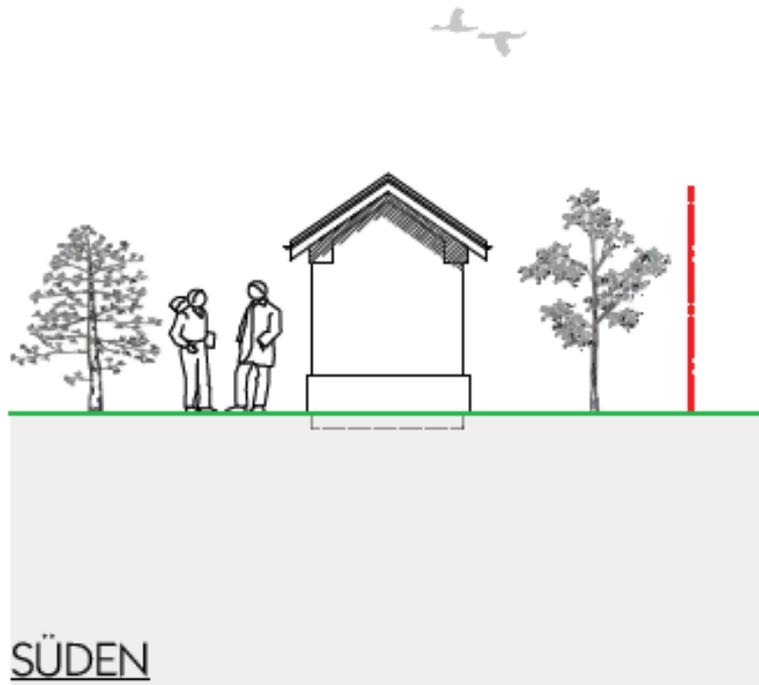
Auszüge aus dem Eingabeplan:

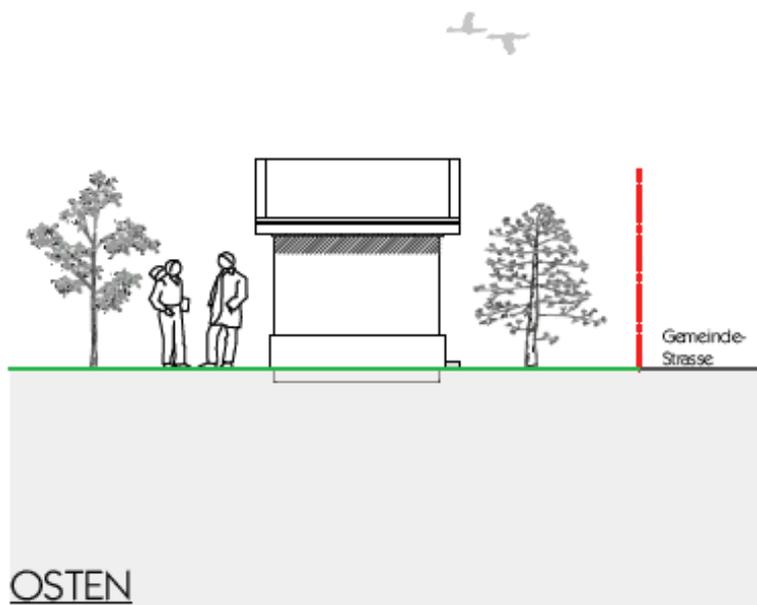
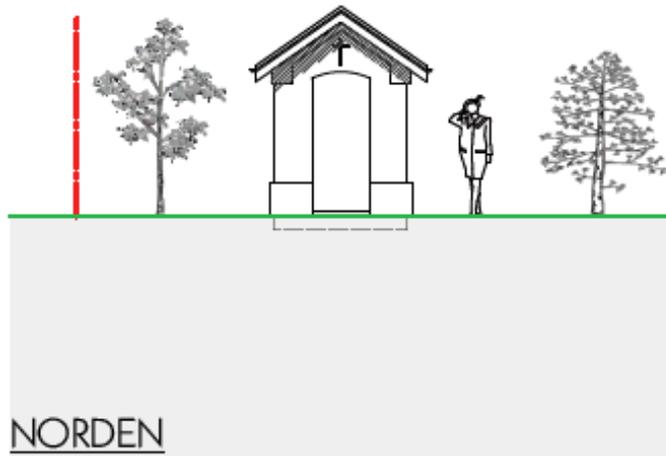


für Berechnung Umbauter Raum:
mittlere Höhe
 $2,50 + 0,697 \times 1/2 = 2,85 \text{ m}$



SCHNITT





Stellungnahme der Verwaltung:

Aus baurechtlicher und -technischer Sicht steht dem geplanten Vorhaben nichts entgegen. Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Kapelle im Ortsteil Rapolden auf Flur Nr. 3252/2 das gemeindliche Einvernehmen.

Ja: 10 Nein: 0

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in

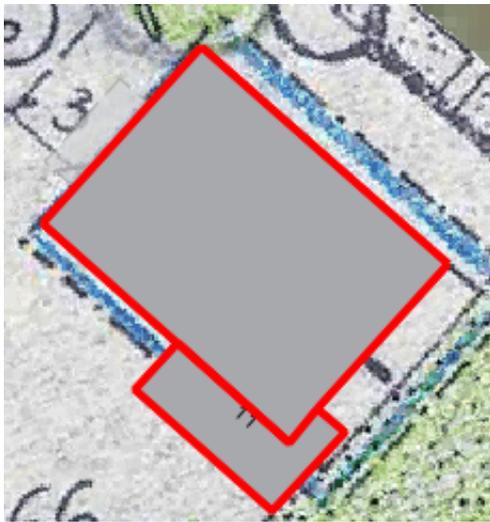
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden und Bau eines neuen Wintergartens mit Terrassenüberdachung an der Langhausener Straße, Flur Nr. 266/4; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

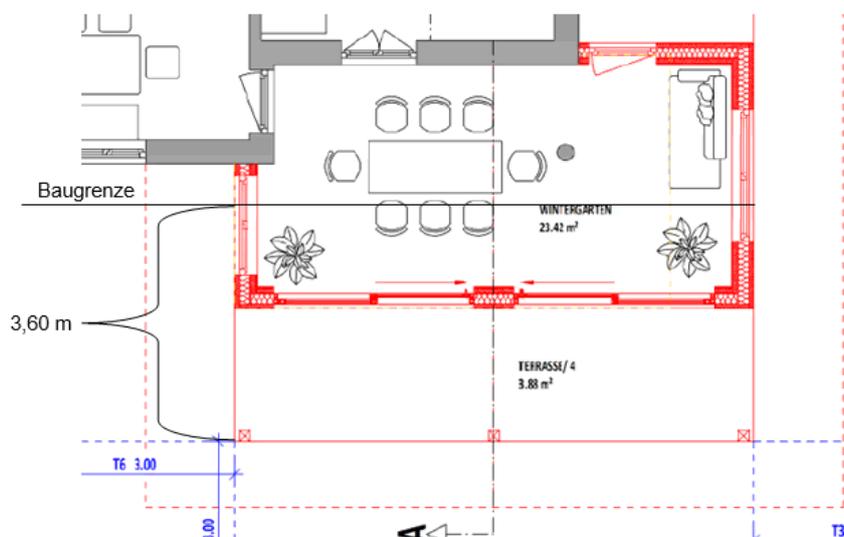
Die Gemeinde Prutting erhielt einen Antrag zur Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Wintergartens und Neubau eines Wintergartens mit Terrassenüberdachung an der Langhausener Straße, Flur Nr. 266/4. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Langhausener Straße“ inkl. Änderungen.

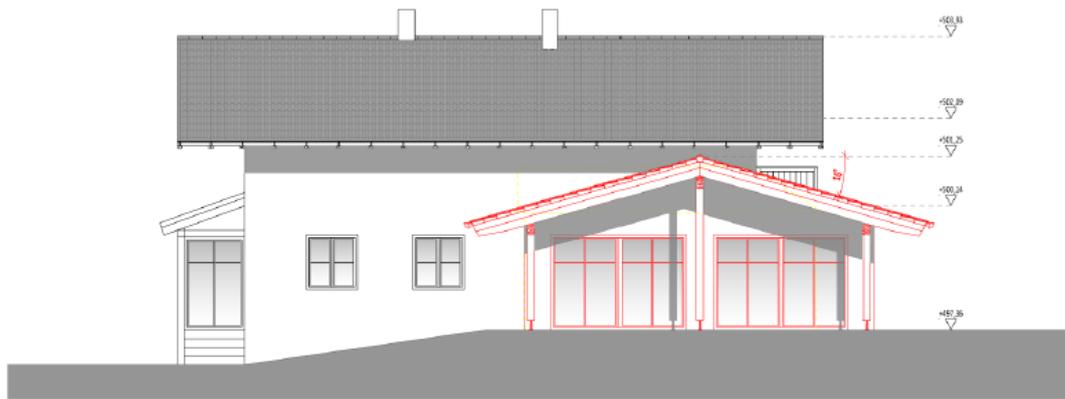
Stellungnahme der Bauverwaltung:

Der bestehende Wintergarten war ursprünglich ein genehmigter Freisitz, welcher dann zwischen 2009 - 2012 im Genehmigungsverfahren zum Wintergarten ausgebaut wurde. Der Umbau zum Wintergarten wurde einstimmig im Gemeinderat behandelt. Er ragt derzeit um ca. 1,60 m über die Baugrenzen hinaus:

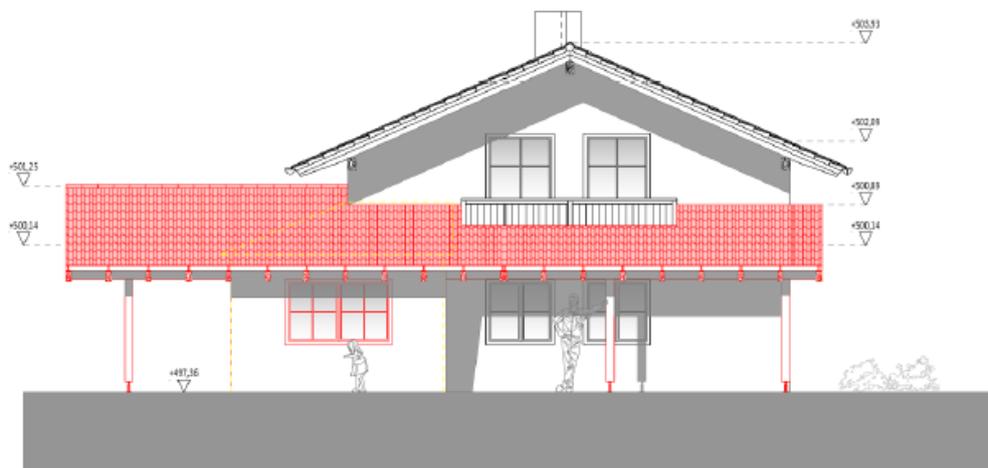


Durch die zusätzlich vor dem Wintergarten in südwestliche Richtung geplante Terrasse erweitert sich die Überschreitung des Baufensters auf ca 3,60 m:





ANSICHT SÜD- WESTEN
M 1/ 100



ANSICHT SÜD- OSTEN
M 1/ 100



ANSICHT NORD- WESTEN
M 1/ 100

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag zur Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Wintergartens und Neubau eines Wintergartens mit Terrassenüberdachung (Südost und Südwest) an der Langhausener Straße, Flur Nr. 266/4 das gemeindliche Einvernehmen.

Ja: 9 Nein: 0

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt der benötigten Befreiung für die Terrassenüberdachung außerhalb des Baufensters im südwestlichen Teil an der Langhausener Straße, Flur Nr. 266/4 das gemeindliche Einvernehmen.

Ja: 9 Nein: 0

Die Abstimmung findet aufgrund persönlicher Beteiligung (gem. Art. 49 GO) ohne Gemeinderatsmitglied Peter Brunner statt.

8.	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Einbau von zwei Wohnungen, einem Büro und einer Kfz-Werkstatt (Reifenservice und Instandhaltungsarbeiten) an der Rosenheimer Straße, Flur Nr. 60/7; Beratung und Beschlussfassung
----	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting erhielt einen Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Einbau von zwei Wohnungen, einem Büro und einer Kfz-Werkstatt (Reifenservice und Instandhaltungsarbeiten) an der Rosenheimer Straße, Flur Nr. 60/7. Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind bereits vorhanden (zentrale Wasserversorgung und Kanalisation im Trennsystem).

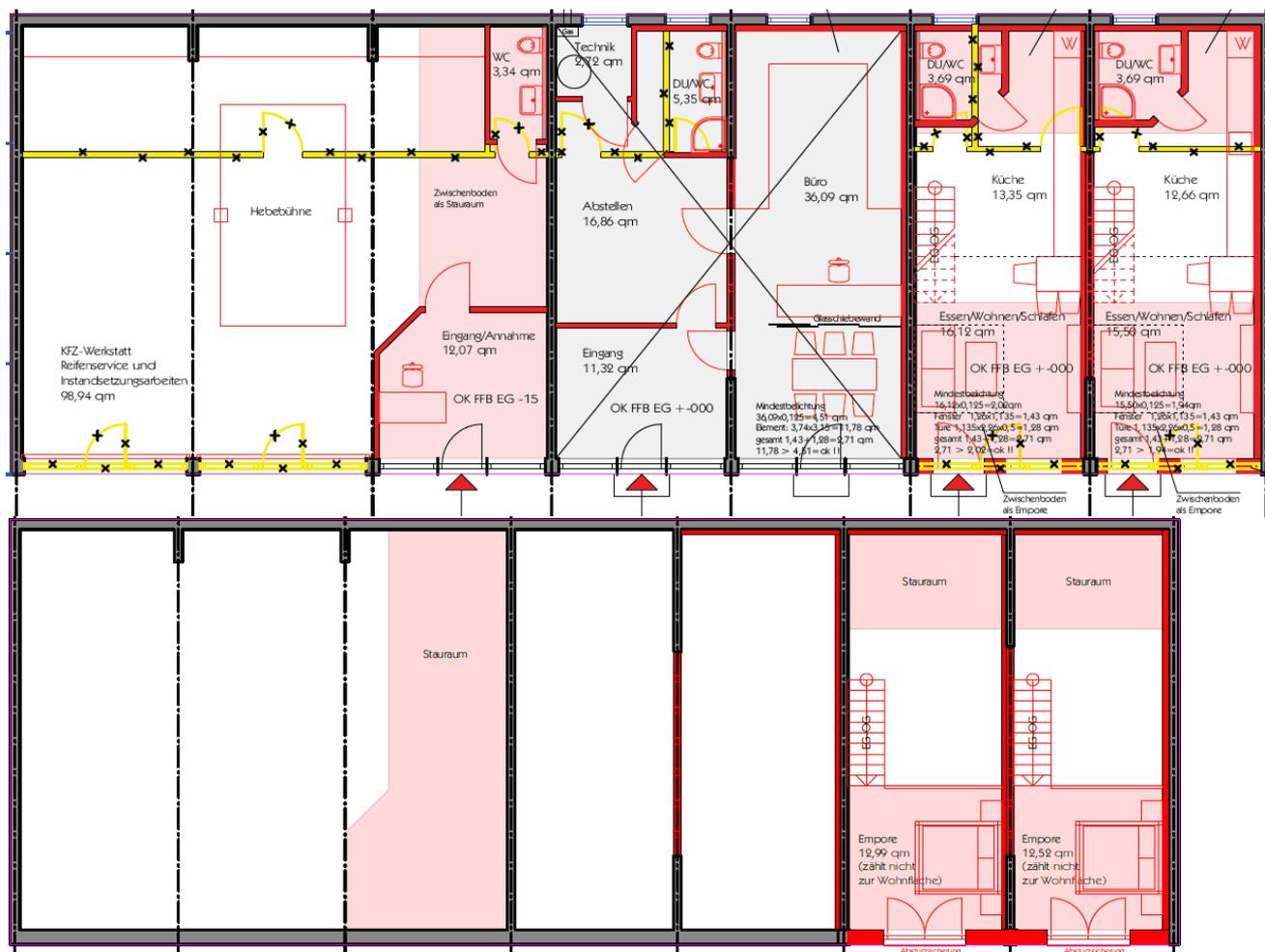
Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet und betrifft keine Belange des Denkmalschutzes, liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße 2059 (Rosenheimer Straße, ca. 35 m) und in der Nähe des Dorfweihers (55 m).

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten. Es handelt sich um ein Bestandsgebäude, welches bereits seit vielen Jahrzehnten besteht. Die Nutzungsänderung zu Wohnungen wird aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktlage als positiv betrachtet. Die benötigten Stellplätze können nachgewiesen werden. Eine Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird empfohlen.

Ausschnitte aus dem Eingabeplan:



Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Einbau von zwei Wohnungen, einem Büro und einer Kfz-Werkstatt (Reifenservice und Instandhaltungsarbeiten) an der Rosenheimer Straße, Flur Nr. 60/7 das gemeindliche Einvernehmen.

Ja: 10 Nein: 0

9. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carportes und Anbau eines Balkons an der Niedernburger Straße, Flur Nr. 2415/2; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting erhielt einen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports inkl. Anbau eines Balkons an der Niedernburger Straße auf Flur Nr. 2415/2. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

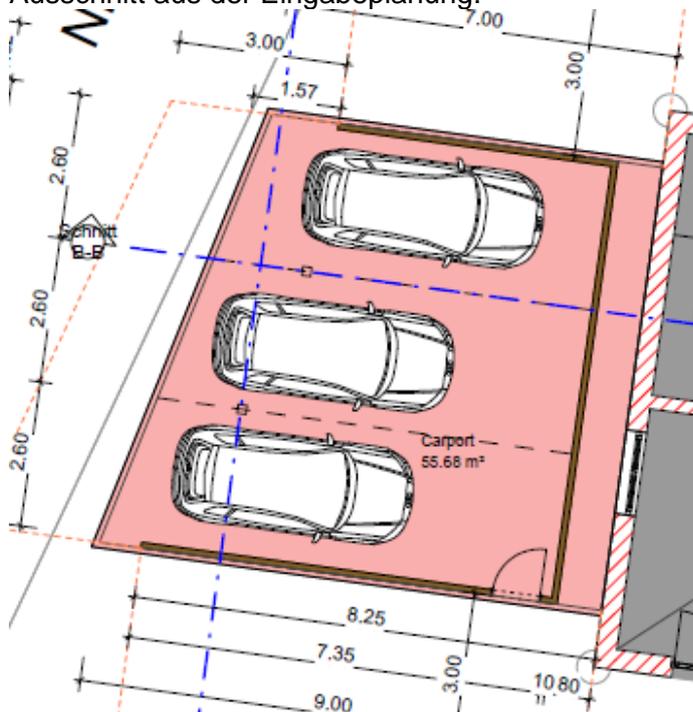
Da das Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, befindet es sich in der Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Rosenheim. Alle örtlichen Bauvorschriften werden bei der Planung eingehalten, die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Die Entwässerung soll über die bestehenden Anschlüsse erfolgen, diese sind bereits ausreichend dimensioniert.

Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Stellungnahme des Bauhofes:

Es ist darauf zu achten, dass die Regenwasserleitung groß genug dimensioniert ist.

Ausschnitt aus der Eingabeplanung:

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports inkl. Anbau eines Balkons an der Niedernburger Straße auf Flur Nr. 2415/2 das gemeindliche Einvernehmen.

zurückgestellt

Beschluss:

Gemeinderatsmitglied Stefan Schöne stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Der Antrag soll in der nächsten Sitzung des Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschusses vorbehandelt werden.

Ja: 7 Nein: 2

Die Abstimmung findet aufgrund persönlicher Beteiligung (gem. Art. 49 GO) ohne Gemeinderatsmitglied Mathias Wimmer statt.

10.

Tekturantrag zum bereits genehmigten Bauvorhaben "Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagers in Bürofläche mit Ausbau des Dachgeschosses" auf Flur Nr. 1956 im Ortsteil Ried - Tektur: Einbau zweier Dachgauben; Beratung und Beschlussfassung

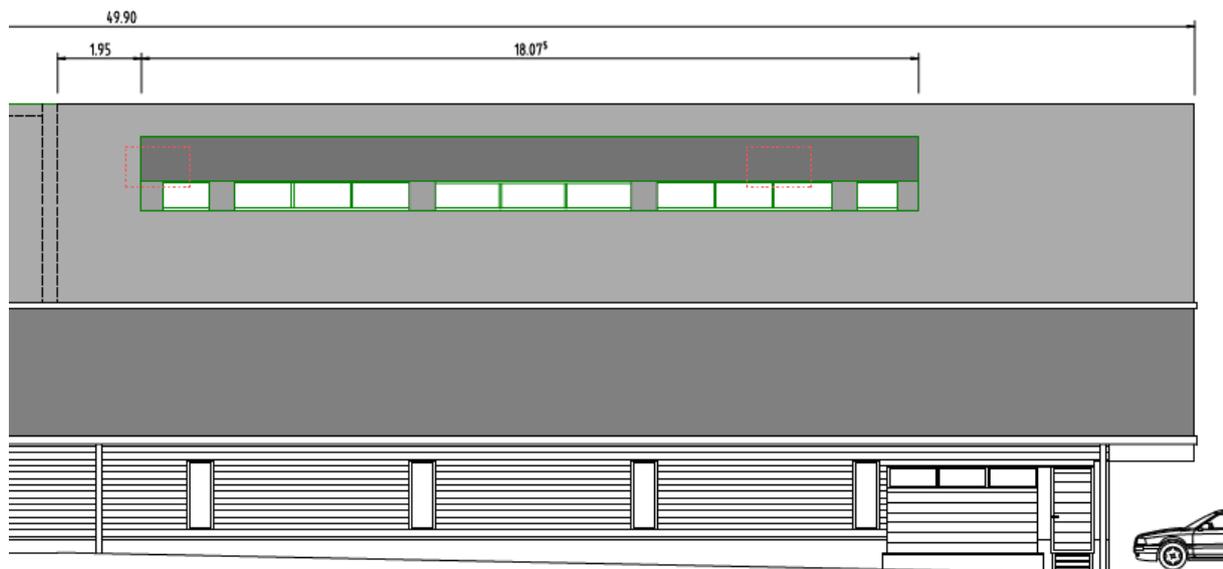
Sachverhalt:

Die Gemeinde erhielt einen Tekturantrag zum bereits genehmigten Bauvorhaben "Nutzungsän-

derung eines landwirtschaftlichen Lagers in Bürofläche mit Ausbau des Dachgeschosses" auf Flur Nr. 1956 im Ortsteil Ried - Tektur: Einbau zweier Dachgauben. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ried“. Die Baugenehmigung zum ursprünglichen Bauantrag wurde am 18.09.2020 vom Landratsamt Rosenheim ausgesprochen.

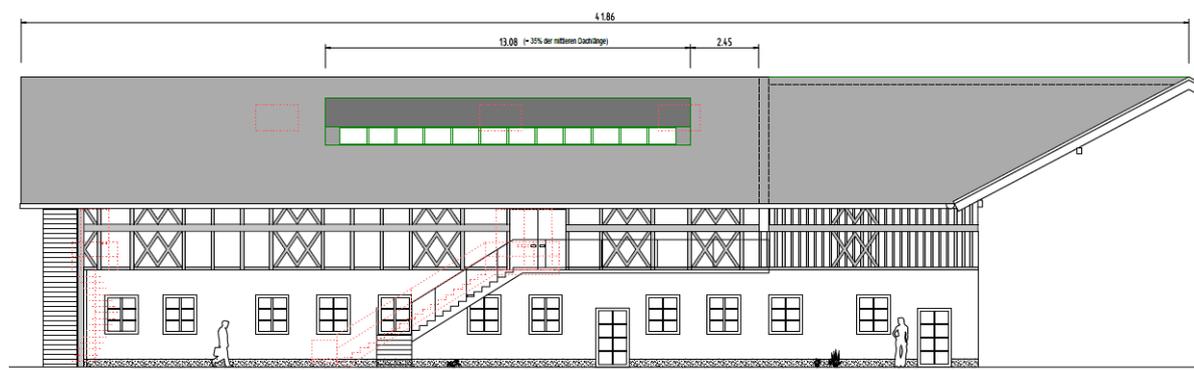
Der Gemeinderat hat die Beschlussfassung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.12.2022 zurückgestellt. Der Bau- Entwicklungs- und Umweltausschuss hat sich das Vorhaben in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 14.01.2023 vor Ort angesehen.

Am 11.05.2023 fand ein erneuter Vor-Ort-Termin mit dem Kreisbaumeister statt. Infolgedessen wurde ein abgeänderter Eingabeplan („Austauschplan“) eingereicht:



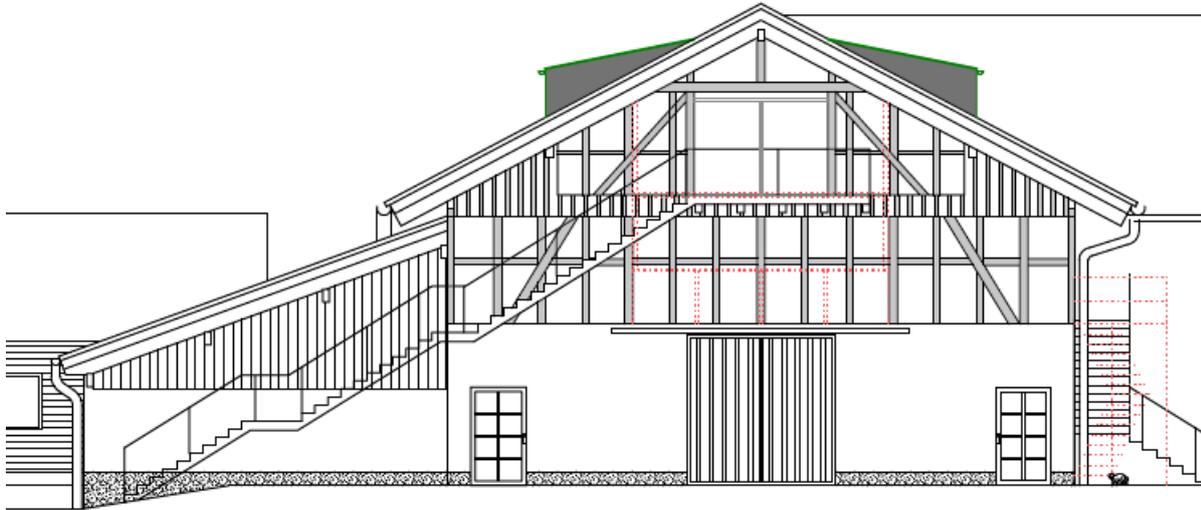
Ansicht von Osten

M 1 : 100



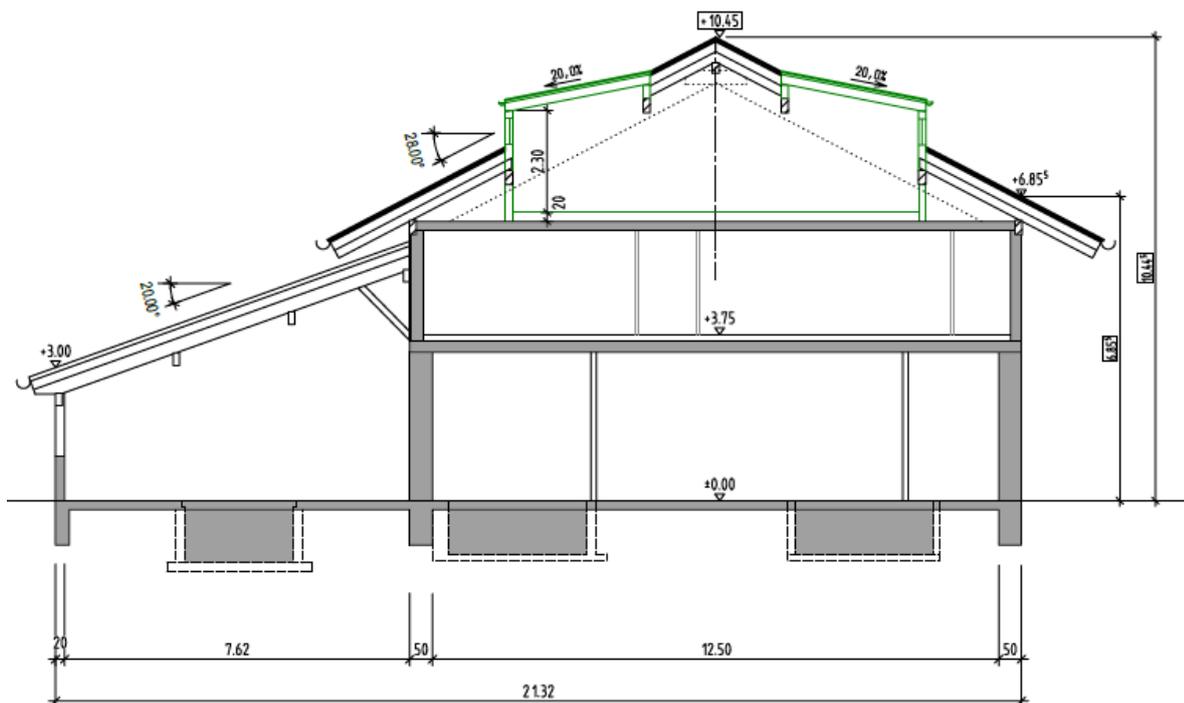
Ansicht von Süden

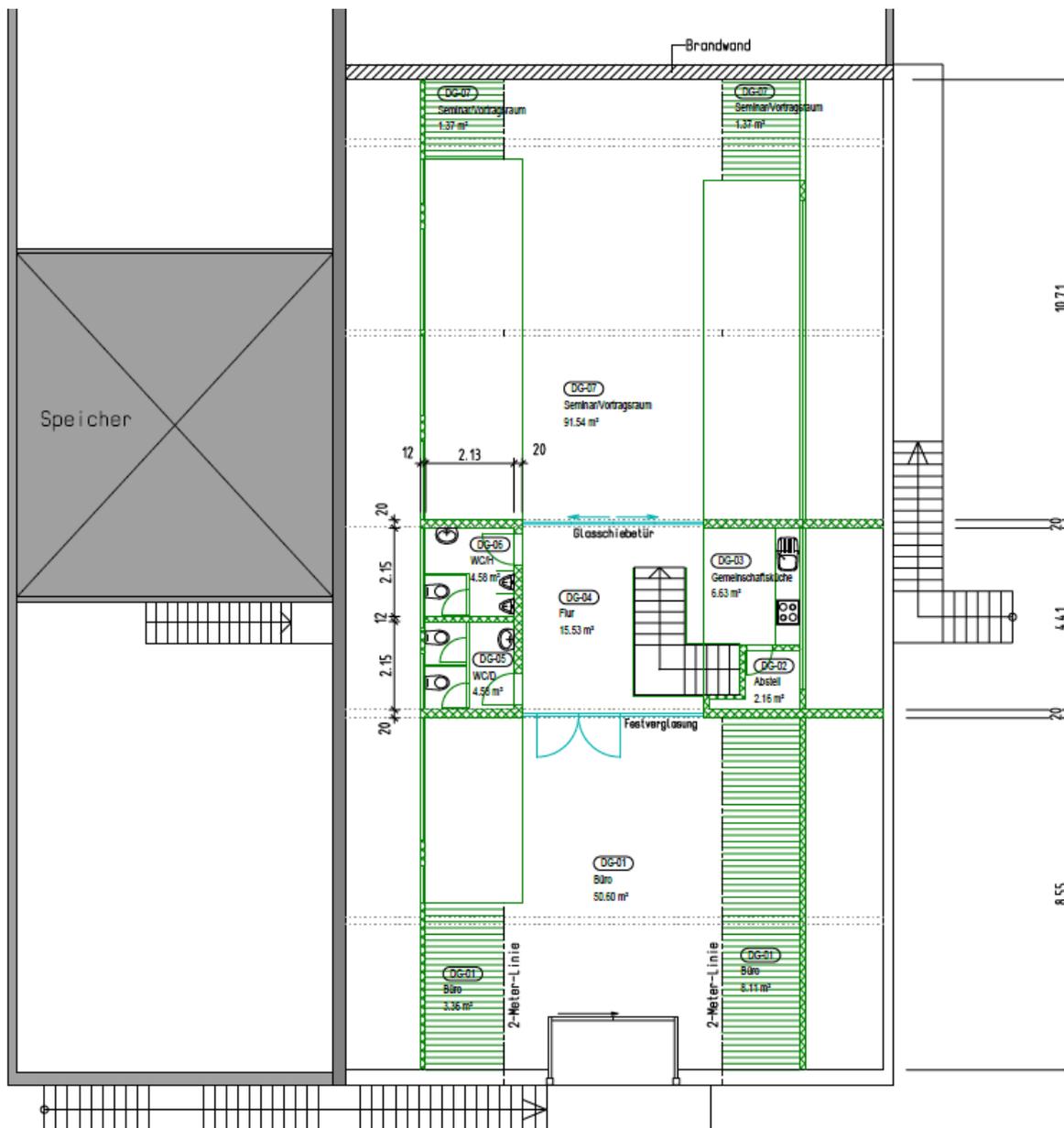
M 1 : 100



Querschnitt

M 1 : 100





Vergleich zur vorherigen Planung:

	Vorherige Planung	Neue Planung
Breite Gaube West:	19,02 m	18,07 m
Breite Gaube Ost:	15,00 m	13,08 m

Dachneigung, Höhe und Tiefe sind in beiden Planungen gleich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Vorhaben sind weder Befreiungen noch Ausnahmen oder Abweichungen nötig. Die Erschließung ist gesichert. Die Verwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Gem. Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO gelten Dachgauben sowie vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81 BayBO als verfahrensfrei, wenn den Festsetzungen der Satzung entsprochen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Tekturantrag zum bereits genehmigten Bauvorhaben "Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagers in Bürofläche mit Ausbau des Dachgeschosses" auf Flur Nr. 1956 im Ortsteil Ried - Tektur: Einbau zweier Dachgauben das gemeindliche Einvernehmen.

Ja: 7 Nein: 3

11.

Tekturantrag zum bereits genehmigten Eingabeplan BG-2018-xxxx-40 "Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport" an der Äußeren Zeil, Flur Nr. 2649/3 - Tektur: Änderung von Lage und Größe des Carports; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting erhielt einen Tekturantrag zum bereits genehmigten Bauvorhaben „Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport“ an der Äußeren Zeil auf Flur Nr. 2649/3. Die Tektur betrifft den Carport: anstelle des nördlich des Wohnhauses geplanten Einzel-Carports soll südlich vom Haus ein Doppel-Carport entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im Juli 2020 wurde folgende Stellungnahme in Bezug auf das o. g. Grundstück und Vorhaben eingeholt: „Gebäude, Nebengebäude (darunter zählen **Garagen**) sowie Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5 m vom äußeren Fahrbahnrand der St 2095 erbaut / gepflanzt werden (Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS).“

Der Abstand des Carports zum Gehweg beträgt ca. 2,70 m. Der Gehweg selbst hat eine Breite von ca. 1,80 m. Anschließend kommt noch ein Grünstreifen zwischen Gehweg und Straßenbankett, welcher ca. 1 m breit ist. Somit ergibt sich ein Abstand von ca. 5,50 m. Das benötigte Sichtdreieck wird nicht eingeschränkt.

Die südwestliche Ecke des Dachüberstandes ragt minimal auf den gemeindlichen Grund hinaus (ca. 0,18 m²).

Der Entwässerungsplan sollte bzgl. des neuen Standortes angepasst und anschließend erneut ins Prüfungs- / Genehmigungsverfahren gereicht werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat erteilt dem Tekturantrag zum bereits genehmigten Bauvorhaben „Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport“ an der Äußeren Zeil auf Flur Nr. 2649/3 (Änderung des Carports) das gemeindliche Einvernehmen.

Ja: 10 Nein: 0

Beschluss 2:

Die auf gemeindlichen Grund ragende Ecke des Daches wird geduldet.

Ja: 10 Nein: 0

12.

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Nendlberg, Flur Nr. 3453; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting erhielt einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Ortsteil Nendlberg auf Flur Nr. 3453.

Zwar liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungspla-

nes Nr. 39 „Nendlberg“, dieser ist jedoch noch nicht rechtskräftig, daher liegt das Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Aussage des Landratsamtes Rosenheim ist das Bauvorhaben als im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegend zu betrachten und befindet sich somit in der Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Alle örtlichen Bauvorschriften werden bei der Planung eingehalten, die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Da das Bauvorhaben ausschließlich nach § 35 BauGB zu betrachten ist, empfiehlt die Verwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Stellungnahme des Wassermeisters:

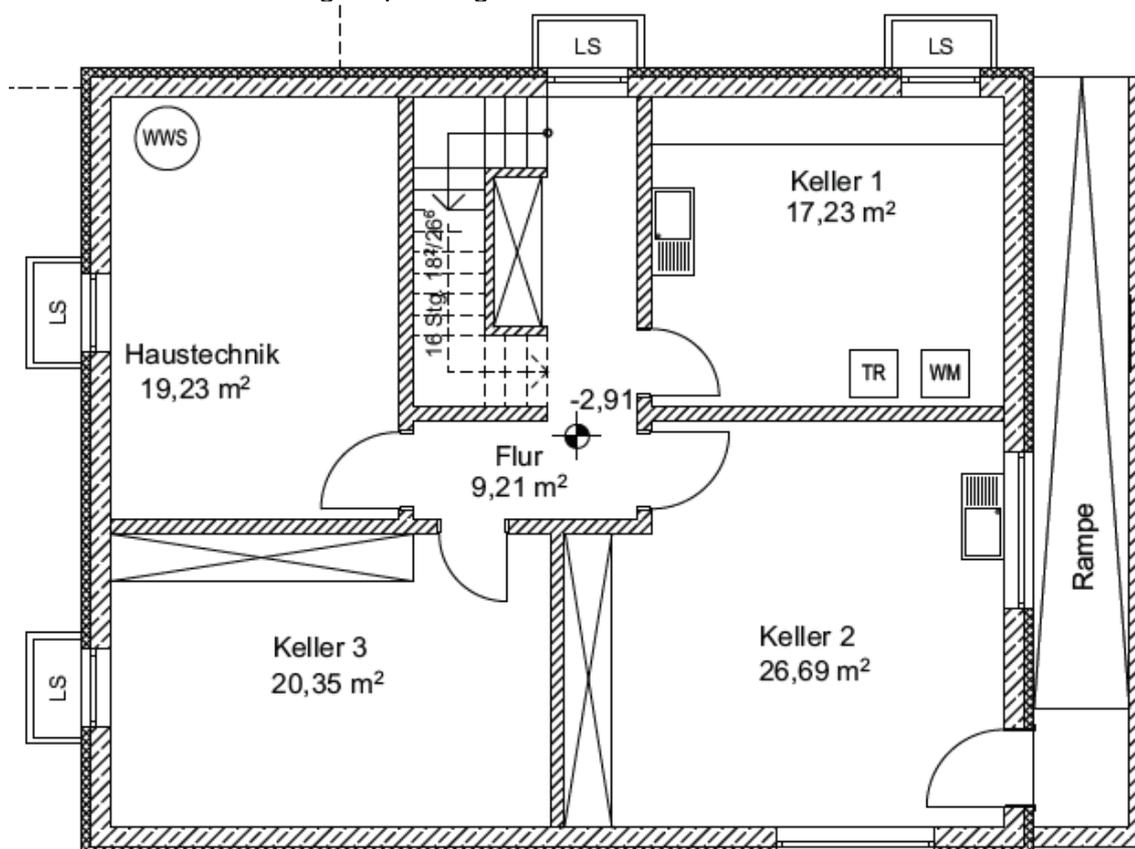
Grundsätzlich ist nichts gegen die geplante Bebauung einzuwenden, vorab sollte jedoch eine Dienstbarkeit für die bestehende Trinkwasserhauptleitung eingeholt werden.

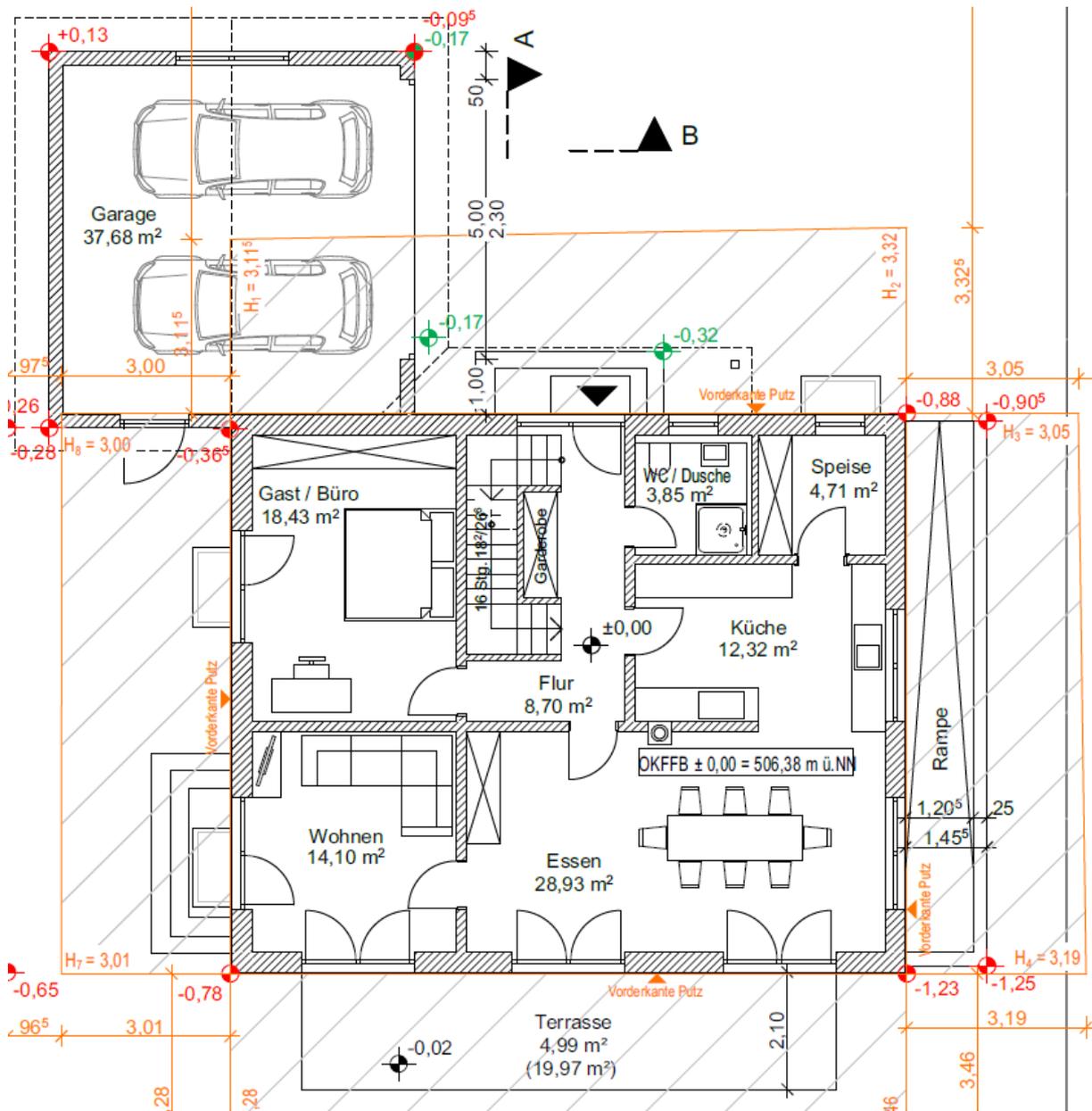
Zusätzlich muss zuvor geklärt werden, ob in diesem Bereich ein Oberflurhydrant installiert werden soll. Grundsätzlich werden hier auch beim Stallneubau in direkter Nähe die Abstände der Hydranten eingehalten. Dennoch wäre es hier aufgrund der Bebauung empfehlenswert, in diesem Bereich eine Löschwasserentnahmestelle einzurichten.

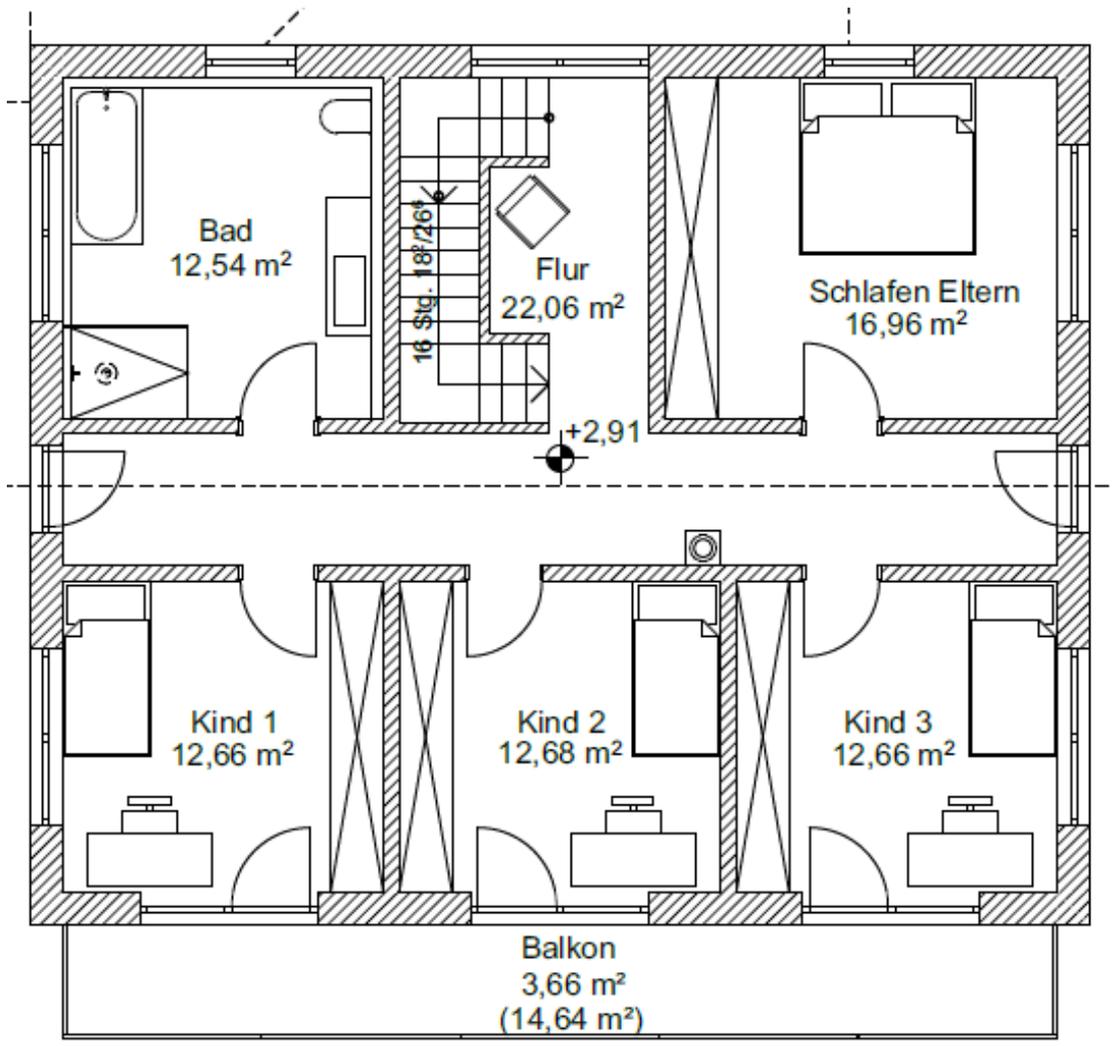
Es muss geklärt werden, ob die Kosten umzulegen sind.

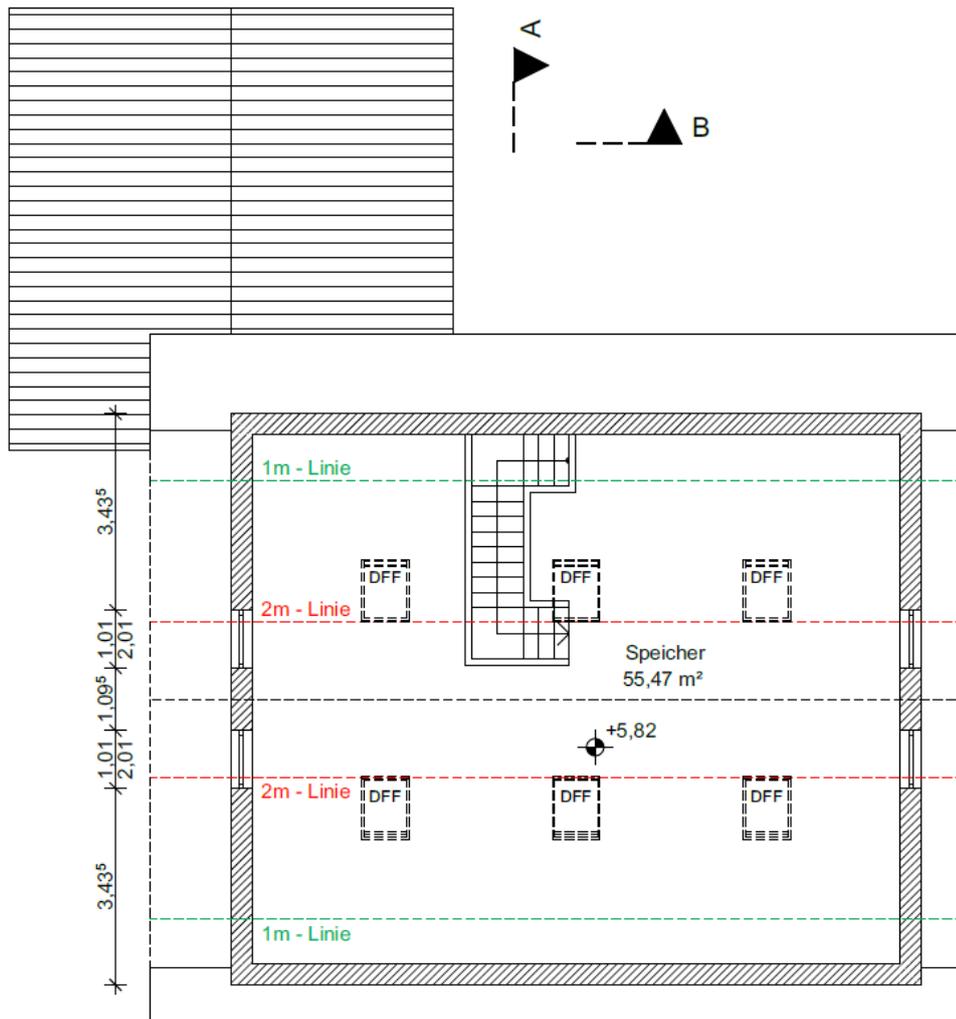
Des Weiteren wurde in diesem Bereich die Hauswasserleitung für den landwirtschaftlichen Neubau geplant, dies ist zu beachten.

Ausschnitte aus der Eingabeplanung:









Beschluss 1:

Der Bürgermeister bzw. die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer bzgl. der Dienstbarkeit für die bestehende Trinkwasserhauptleitung und einem Oberflurhydranten zu sprechen. Die Dienstbarkeit ist zeitnah umzusetzen.

Ja: 9 Nein: 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Ortsteil Nendlberg auf Flur Nr. 3453 das gemeindliche Einvernehmen, es soll auf eine ländliche Gestaltung Wert gelegt werden.

Ja: 9 Nein: 0

Die Abstimmung findet aufgrund persönlicher Beteiligung (gem. Art. 49 GO) ohne Gemeinderatsmitglied Franz-Josef Schmid statt.

13.	Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung und Nutzungsänderung einer Garage an der Rosenheimer Straße im Ortsteil Bamham, Flur Nr. 2534; Beratung und Beschlussfassung
-----	--

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting erhielt einen Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung und Nutzungsänderung einer Garage im Ortsteil Bamham an der Rosenheimer Straße auf Flur Nr. 2534. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Garage soll teilweise zu Wohnraum umgenutzt werden.

Im Zuge des Vorbescheids zur Aufstockung und Nutzungsänderung der Garage wurde ein Planentwurf mit beigelegt, welcher einen Carport anstelle der bereits bestehenden Stellplätze am östlichen Ende des Grundstücks anzeigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

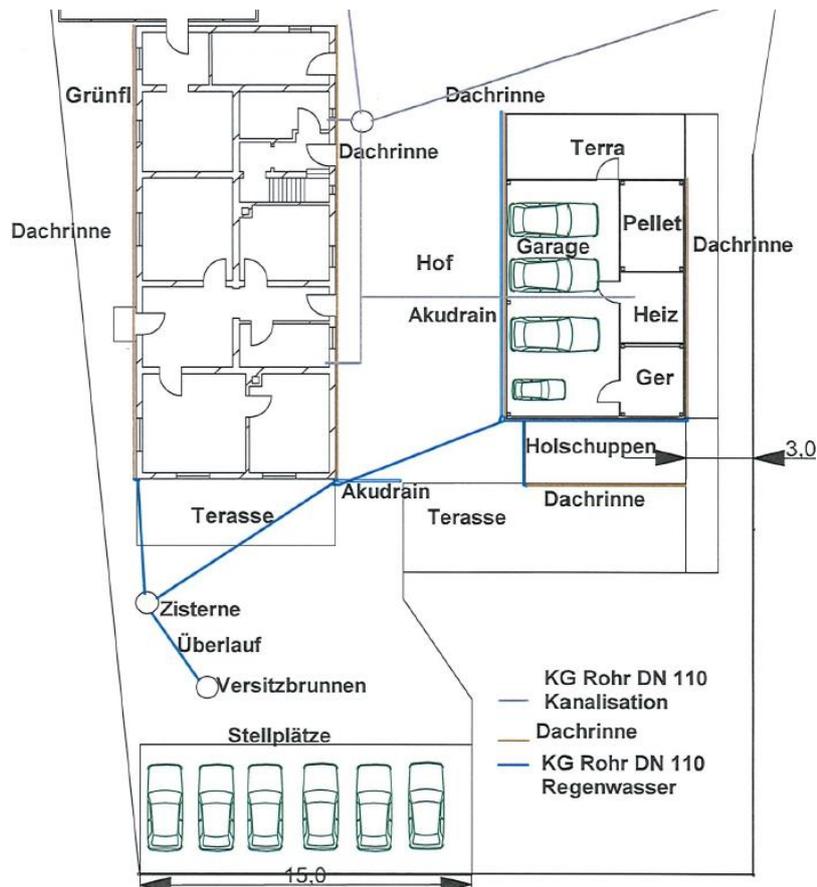
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften. Hier ist insbesondere auf die Stellplatz- und Abstandsflächensatzung zu verweisen. Das gemeindliche Einvernehmen kann nur mit jeweiligen Nachweisen erteilt werden.

Aufgrund der immer häufiger und stärker werdenden Starkregenereignisse sollte bei der Errichtung eines neuen Carports verschärft auf die Grundstücksentwässerung geachtet werden.

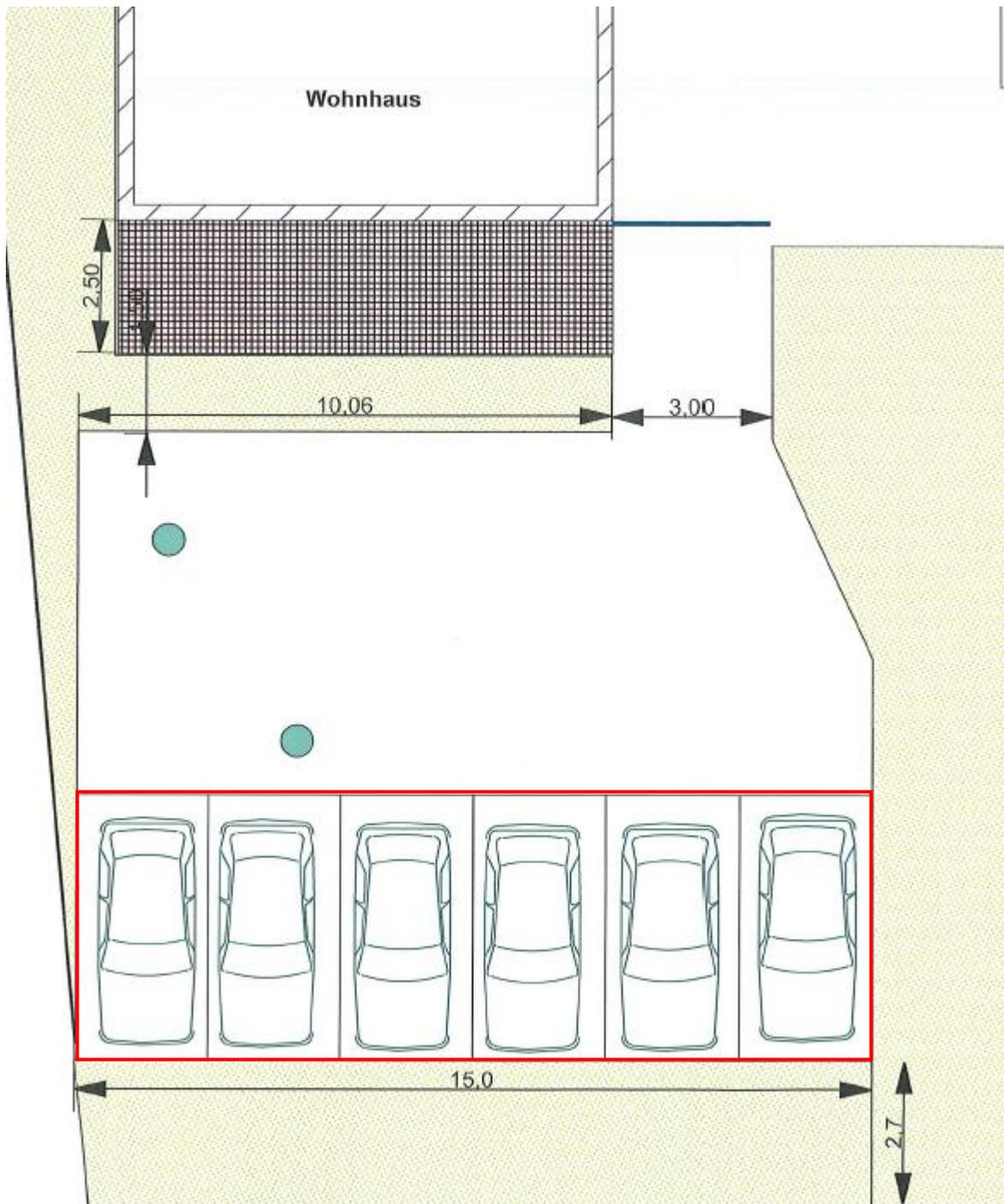
Stellungnahme des Bauhofs:

Es muss auf eigenem Grund entwässert werden, möglicherweise wäre hier eine Zisterne von Nutzen, da hierdurch auch die Gartenbewässerung gemacht werden könnte.

Auszüge aus der Entwurfsplanung:



Möglicher Standort neuer Carport:

**Beschlussvorschlag 1:**

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung und Nutzungsänderung einer Garage im Ortsteil Bamham an der Rosenheimer Straße auf Flur Nr. 2534 vorbehaltlich eines Stellplatz- und Abstandsflächennachweises das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich des geplanten neuen Carports am östlichen Grundstücksende auf Flur Nr. 2534 vorbehaltlich der Planung der Grundstücksentwässerung das gemeindliche Einvernehmen.

zurückgestellt

Beschluss:

Gemeinderat Stefan Schöne stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Der Antrag soll in der nächsten Sitzung des Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschusses vorbehandelt werden.

Ja: 10 Nein: 0

14.	Förmliche Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pools in Salmering; Beratung und Beschlussfassung
-----	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde erhielt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pools im Ortsteil Salmering auf Flur Nr. 502. Der Pool ist mit 6 x 3 x 1,35 m (L, B, T) geplant und befindet sich im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“.

Geplanter Standort:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich gelten Pools u. ä. Becken als verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 g BayBO („Wasserbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³“). Wie in den Bildern oben erkenntlich ist, liegt die geplante Lage des Pools innerhalb der Ortsrandeingrünung und außerhalb der Bau- fenster. Die Ortsrandeingrünung darf nicht bebaut werden.

Somit wäre hier grundlegend ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Be- bauungsplanes benötigt. Da die Ortsrandeingrünung jedoch ein wichtiger Bestandteil der Bau- leitplanung ist, wäre es möglich, dass die isolierte Befreiung hier nicht ausreicht und möglicher- weise eine Änderung des Bebauungsplanes benötigt wäre. Dies kann jedoch erst durch Beteili- gung des Landratsamtes (z. B. bei einem Antrag auf Vorbescheid) entschieden werden.

Es wird empfohlen, dass gemeindliche Einverständnis aufgrund der geplanten Lage innerhalb der Ortsrandeingrünung nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pools im Ortsteil Salmering auf Flur Nr. 502 mit 6 x 3 x 1,35 m (L, B, T) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Sal- mering“ die Erteilung des gemeindlichen Einverständnisses in Aussicht.

Das tatsächliche gemeindliche Einverständnis kann erst nach der Vorlage der vollständigen Antrags- und Planunterlagen zur rechtlichen Prüfung durch die Verwaltung erfolgen. Soweit das Bauvorhaben nicht verfahrensfrei (Art. 57 BayBO) oder genehmigungsfreigestellt ist (Art. 58 BayBO), muss eine Baugenehmigung vom Landratsamt Rosenheim als untere Bauaufsichtsbe- hörde erteilt werden. Auf die Art. 49 BayBO und Art. 55 sowie 56 BayBO wird ergänzend hin- gewiesen.

Ja: 0 Nein: 10

Der Gemeinderat stellt dem Antragsteller eine isolierte Befreiung in Aussicht, wenn die Planung des Pools außerhalb der Ortsrandeingrünung einen Platz findet.

15. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports (Holzbauweise) im Ortsteil Bamham, Flur Nr. 2601/1; Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting erhielt einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bamham Süd“, 3. Änderung, zur Errichtung eines Carports in Holz- bauweise auf der Flur Nr. 2601/1, Am Gangsteig.

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO verfahrensfrei (Carports bis zu 50 m²), widerspricht dem Bebauungsplan jedoch in zwei Punkten:

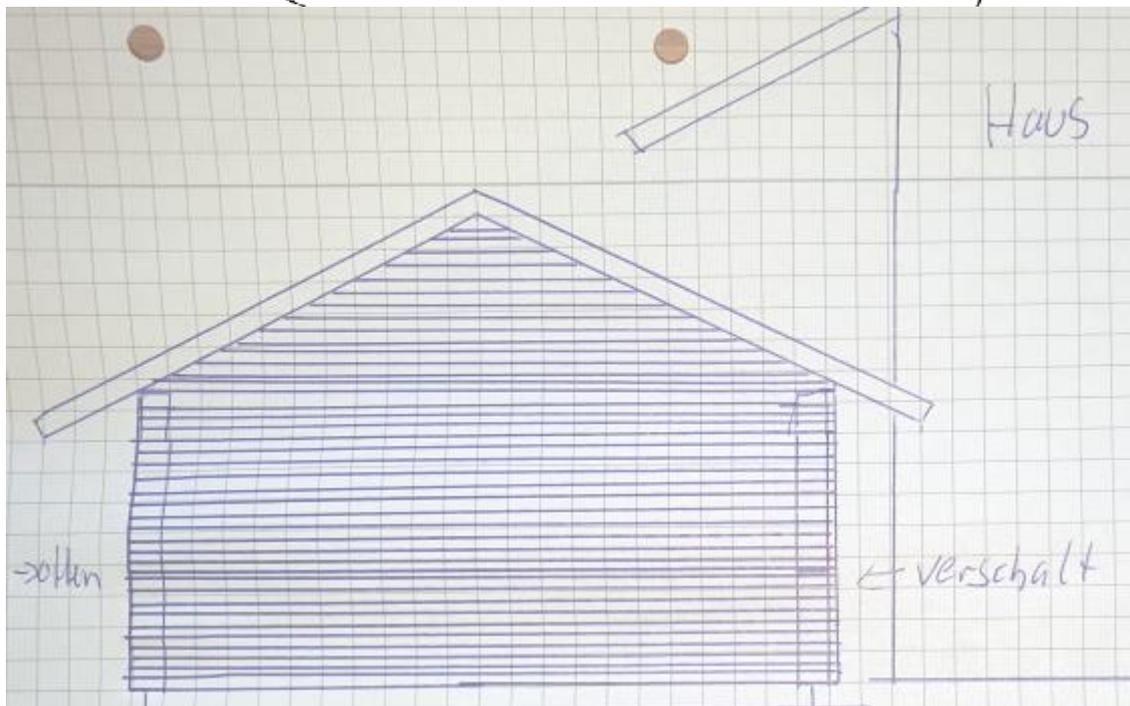
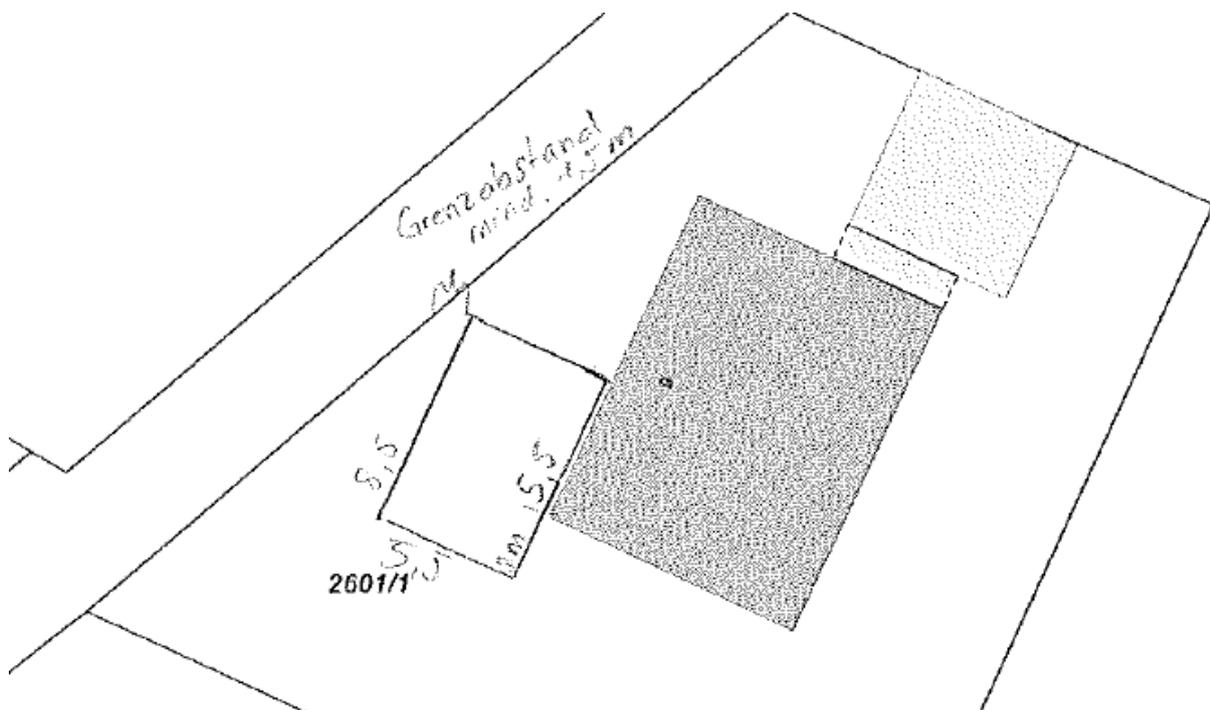
- 1.3.1: Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden – soll komplett außerhalb des Baufensters errichtet werden
- 1.3.2: Die Vorplatztiefe muss mind. 5 m betragen – teilweise mit weniger als 1 m geplant.

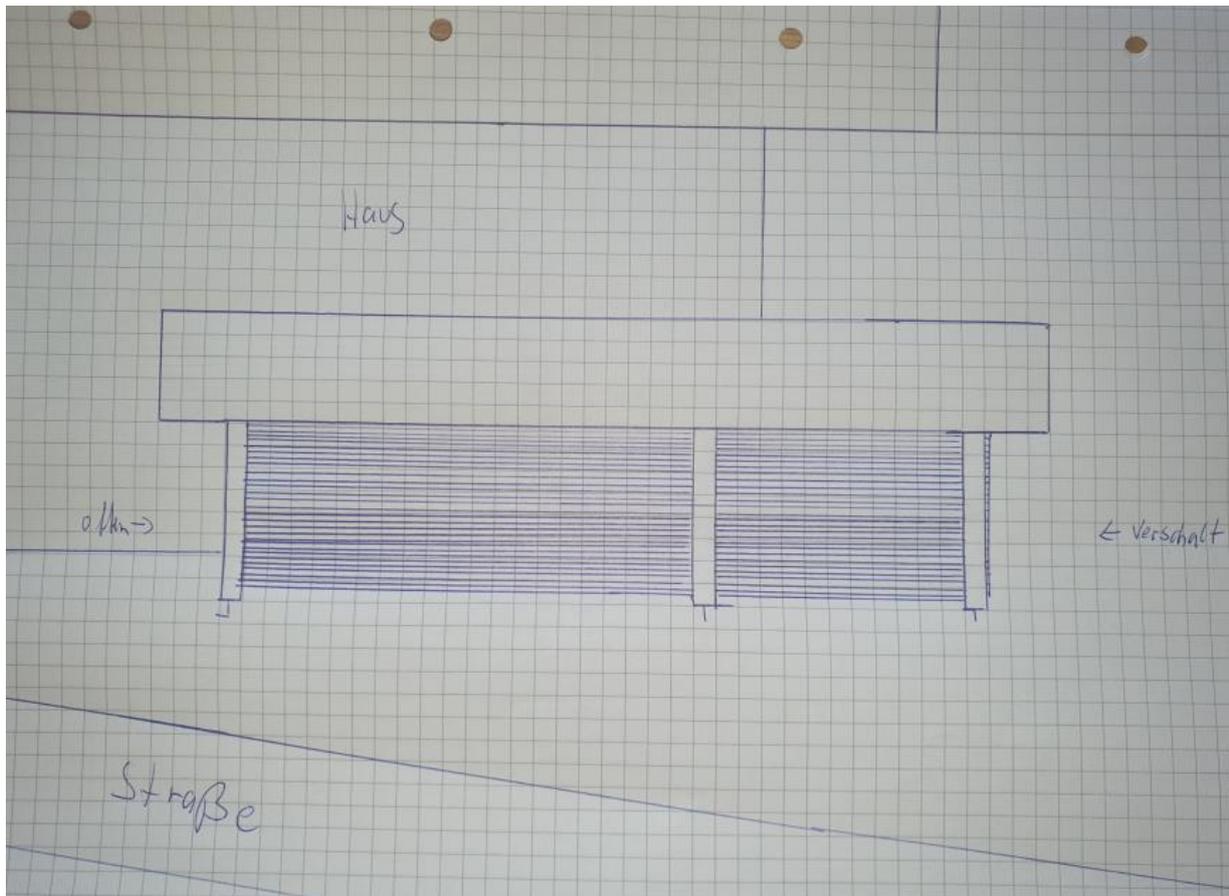
Stellungnahme der Verwaltung:

Die örtlichen Bauvorschriften werden vollständig eingehalten. Die Entwässerung erfolgt voll- ständig auf dem Baugrundstück. Hierfür ist nach Fertigstellung ein Nachweis via Fotodokumen- tation bei der Gemeinde einzureichen.

Für das geplante Bauvorhaben muss ein großer Strauch entfernt werden, dieser sollte an ande- rer Stelle auf dem Grundstück ersetzt oder neu gepflanzt werden.

Lageplan und Entwürfe:



**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bamham Süd“, 3. Änderung, zur Errichtung eines Carports in Holzbauweise auf der Flur Nr. 2601/1, Am Gangsteig, das gemeindliche Einvernehmen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

Die Entwässerung muss vollständig auf dem Baugrundstück erfolgen und der Strauch, welcher durch das Bauvorhaben entfernt wird, muss an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden. Hierfür ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens ein Nachweis via Fotodokumentation bei der Gemeinde einzureichen.

Ein Sichtdreieck von 3 Meter ist einzuhalten.

Ja: 10 Nein: 0

Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß schließt die Sitzung um 20:49 Uhr.

★★★

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Ertl
Schriftführer/in