



NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

Sitzungsdatum:	Dienstag, 12.08.2025
Beginn:	19:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal Gemeindehaus Höslwang

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Murner, Johann

Mitglieder des Gemeinderates

Daxenberger, Georg	
Heinrichsberger, Josef	
Hell, Katharina, Dr. med.	ab TOP 2 anwesend
Kailer, Robert	
Kästner, Stefanie	
Kink, Josef 2. Bürgermeister	
Kink, Michael	
Prankl jun., Georg	
Rieplhuber, Hermann	
Weiß, Markus	

Schriftführer/in

Polz, Gertraud

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Parzinger, Irmgard	entschuldigt!
Schuster, Johann	Urlaub

Weitere Anwesende

7 Zuhörer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 Bauantrag auf Einbau eines Heizraumes in den Bestand und Erweiterung des Hack-schnitzzellagers, Fl.Nr. XY, Gem. Höslwang - erneute Vorlage
- 3 Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch eines Wohngebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einem Quergiebel, Fl.Nr. XY, Weingarten XY Gem. Höslwang
- 4 Bauantrag auf Errichtung eines Treppenhauses und eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung-TEKTUR: hier Erweiterung Balkon Südostseite und Anbau Balkon Südwestseite, Am Buchenhain XY, Fl.Nr. XY Gem. Höslwang
- 5 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides - Anbau an ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage, Sonnering XY, Fl.Nr. XY Gem. Höslwang
- 6 Antrag auf Verlängerung (nicht des Vorbescheides sondern) des Bauantrages - Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen, Fl.Nr. XY Gem. Höslwang
- 7 Sonstiges und Bekanntgaben

1. Bürgermeister Johann Murner eröffnet um 19:30 Uhr die Gemeinderatssitzung. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
--------------	--

Der Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Gemeinderatsmitglieder ordnungsgemäß zur Sitzung geladen wurden und dass Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung rechtzeitig bekanntgemacht worden sind.

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 08.07.2025 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschriften über die nicht öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 31.07.2025 und vom 08.07.2025 sind im Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

TOP 2	Bauantrag auf Einbau eines Heizraumes in den Bestand und Erweiterung des Hackschnitzzellagers, Fl.Nr. XY, Gem. Höslwang - erneute Vorlage
--------------	--

Der Vorsitzende gibt das Schreiben vom Landratsamt Rosenheim vom 02.07.2025 bekannt.

Der Gemeinderat nimmt erneut Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Es dient der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.08.2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Zu diesem Zeitpunkt konnte die Privilegierung noch nicht nachgewiesen werden und das Vorhaben wurde nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Das Gremium wird aufgefordert, noch einmal über den o.a. Bauantrag zu entscheiden, da sich das beantragte Vorhaben jetzt nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beurteilen lässt. Das Landratsamt Rosenheim beabsichtigt ansonsten das von uns verweigernde Einvernehmen zu ersetzen.

Der Gemeinderat fasst dazu mit 10 : 1 Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem o.a. Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 3	Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch eines Wohngebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einem Quergiebel, Fl.Nr. XY, Weingarten XY Gem. Höslwang
--------------	--

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Pläne. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Höslwang Süd“. Auf dem Grundstück ist ein Abbruch eines Wohngebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einem Quergiebel geplant.

Zum Bauantrag fehlen Unterlagen – der Antrag wird bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

TOP 4	Bauantrag auf Errichtung eines Treppenhauses und eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung-TEKTUR: hier Erweiterung Balkon Südostseite und Anbau Balkon Südwestseite, Am Buchenhain XY, Fl.Nr. XY Gem. Höslwang
--------------	---

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Buchenhain“. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Treppenhauses und eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung TEKTUR: hier Erweiterung Balkon Südostseite und Anbau Balkon Südwestseite geplant. Der Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Der Gemeinderat fasst dazu mit 11 : 0 Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 5	Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides - Anbau an ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage, Sonnering XY, Fl.Nr. XY Gem. Höslwang
--------------	---

Mit Bescheid vom 10.10.2022, Az. VB-2021-4009/Höslwang wurde zu dem Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2022 ein positiver Bescheid vom Landratsamt Rosenheim erteilt. Für diesen Vorbescheid wird nun eine Verlängerung beantragt.

Ein Antrag auf Vorbescheid ist i. d. R. drei Jahre gültig. Er kann mehrfach verlängert werden, solange die Verlängerung rechtzeitig, vor Ablauf der Gültigkeit, beantragt wird.

Das Gremium nimmt Einsicht in die damals eingereichten Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des § 34 BauGB „Umgebungsbebauung“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Der Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Bei der ursprünglichen Beschlussvorlage sind seitens der Bauverwaltung die Daten nicht korrekt angegeben worden.

Aufgrund des neuen Mobilisierungsgesetzes ist ein Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO i. d. R. vier Jahre gültig. Er kann jeweils um bis zu vier Jahre verlängert werden, solange die Verlängerung rechtzeitig, vor Ablauf der Gültigkeit, beantragt wird (Art. 69 Abs. 2 BayBO). Auf Nachfrage beim Landratsamt wurde dieses erst im Juli informiert, dass die Gültigkeit von vier Jahren (ab Zugang des Bescheides) auch für Anträge gilt, die in den letzten drei Jahren erteilt wurden und deren Gültigkeit nach der alten Rechtslage nur drei Jahre betragen würde.

Der vorliegende, genehmigte Antrag auf Vorbescheid ist somit bis 13.10.2026 (Berechnet sich nach dem Datum des Bescheides 10.10.2022 plus drei Tage Zustellungsfiktion plus vier Jahre) gültig. Eine Verlängerung ist derzeit nicht notwendig. Das Landratsamt teilt dies dem Antragsteller mit und fordert ihn auf, die Verlängerung, falls erforderlich, in einem Jahr wieder zu beantragen.

Im genehmigten Antrag hat sich nichts verändert, daher gibt es keinen Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Grundsätzlich könnte eine Antragsverlängerung auch durch den Bürgermeister erledigt werden.

Diese Änderung wurde nach der Sitzung recherchiert und wird hiermit im Protokoll ergänzt. Eine Erläuterung dazu erfolgt in der nächsten Sitzung.

Der Gemeinderat fasst dazu mit 11 : 0 Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem o. a. Verlängerungsantrag zum Vorbescheid vom 10.10.2022 Az: VB-2021-4009 wird gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 6	Antrag auf Verlängerung (nicht des Vorbescheides sondern) des Bauantrages - Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen, Fl.Nr. XY Gem. Höslwang
--------------	--

Mit Bescheid vom 31.08.2021, Az. BG-2021-2722/Höslwang wurde zu dem Bauantrag aus dem Jahr 2021 ein positiver Bescheid vom Landratsamt Rosenheim erteilt. Für diesen Bauantrag wird nun eine Verlängerung beantragt.

Ein Bauantrag ist i. d. R. drei Jahre gültig. Er kann mehrfach verlängert werden, solange die Verlängerung rechtzeitig, vor Ablauf der Gültigkeit, beantragt wird.

Das Gremium nimmt Einsicht in die damals eingereichten Planzeichnungen.
Das Bauvorhaben liegt im Bereich des § 34 BauGB „Umgebungsbebauung“.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB.
Der Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Aus der Diskussion ergibt sich, dass die Genehmigung aus dem Jahr 2021 bei einer Gültigkeit von drei Jahren bereits abgelaufen sei. Monika Lex erläutert, dass hier vermutlich bei der Beschlussvorlage ein Fehler unterlaufen ist. Die angegebene Gültigkeit von drei Jahren bezieht sich (wie im vorausgehenden TOP der Fall) auf einen Antrag auf Vorbescheid, ein Bauantrag ist dagegen vier Jahre gültig. Da aus dem Plan hervorgeht, dass es sich um einen Bauantrag und nicht, wie auch in der Bezeichnung des Tagesordnungspunktes, um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, läuft die Gültigkeit Anfang September aus.

Bei der ursprünglichen Beschlussvorlage sind seitens der Bauverwaltung die Daten nicht korrekt angegeben worden.

Aufgrund des neuen Mobilisierungsgesetzes ist ein Bauantrag gemäß Art. 69 Abs. 1 BayBO i. d. R. vier Jahre gültig. Er kann jeweils um bis zu vier Jahre verlängert werden, solange die Verlängerung rechtzeitig, vor Ablauf der Gültigkeit, beantragt wird (Art. 69 Abs. 2 BayBO).

An der Beschlussfassung ändert sich nichts. Lediglich die Verlängerungszeit beträgt entgegen der Aussage von Monika Lex anstatt drei Jahren, vier Jahre.

Auf Nachfrage beim Landratsamt wurde der Antrag 2021 durch die untere Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Am genehmigten Antrag hat sich nichts verändert, daher gibt es keinen Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Grundsätzlich könnte eine Antragsverlängerung auch durch den Bürgermeister erledigt werden.

Diese Änderung wurde nach der Sitzung recherchiert und wird hiermit im Protokoll ergänzt. Eine Erläuterung dazu erfolgt in der nächsten Sitzung.

Der Gemeinderat fasst dazu mit 10 : 1 Stimmen folgenden Beschluss:

Zu dem o. a. Verlängerungsantrag zur Baugenehmigung vom 31.08.2021 Az: BG-2021-2722 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

TOP 7	Sonstiges und Bekanntgaben
--------------	-----------------------------------

- Bayer. Staatsministerium f. Familie, Arbeit und Soziales verleiht 2026 den Bayer. Innovationspreis „Ehrenamt in Bayern – Gemeinsam stark für morgen“. Bewerbungen sind bis zum 05.10.2025 möglich.
- Am 25.9.2025 findet der Bau Kultur Tag in der Fat Cat München statt
- Am 14.8.2025 veranstaltet das Ale einen Feldtag am Pelhamer See bei Sepp Linner, am 19.8.2025 am Abtsdorfer See (Termin verschoben)

- Gemeinderatsmitglied XY berichtet von einer gefährlichen Situation auf Grund einer überwachsenden Hecke an der Staatsstraße beim Anwesen XY. Er regt an, auch die gemeindlichen Grundstücke zu kontrollieren.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Johann Murner die öffentliche Gemeinderatssitzung. Im Anschluss findet eine nicht öffentliche Gemeinderatssitzung statt.

Johann Murner
1. Bürgermeister

Gertraud Polz
Schriftführer/in