

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 5. November 2018
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	Josef Kapik
Stadtratsmitglied	Florian Löw
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Maria Enderle, Roland Eckert, Sebastian Heiss, Jan-Michael Schmiz,
Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:11 Uhr

Aktenzeichen: 0242.0

Protokollführer/in: Vanessa Prechtl

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 5. November 2018
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 08.10.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauantrag von Herrn Bernhard Schmähl zur Errichtung eines Ersatzbaues für das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude wegen Baufälligkeit auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33**
3. **Wünsche und Anfragen**
 - 3.1 **Sachstand zum Flächennutzungsplan**
 - 3.2 **Zeitungsartikel von Herrn Unterreiner bezüglich der beschädigten Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mittelschule**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Wünsche und Anfragen“ war nicht Bestandteil der ursprünglichen Ladung, sondern wurde um die Wortmeldungen in der Sitzung ergänzt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 5. November 2018
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Flatscher eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Flatscher stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|---|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 08.10.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|---|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 08.10.2018 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|---|
| 2. Bauantrag von Herrn Bernhard Schmähl zur Errichtung eines Ersatzbaues für das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude wegen Baufälligkeit auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33 |
|---|

Stadtratsmitglied Judl ist bei diesem Tagesordnungspunkt gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt. Somit sind 7 Mitglieder stimmberechtigt. **Herr Judl** nimmt während der Behandlung dieses Punktes im Zuschauerraum Platz.

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung (**Anlagen 1 und 2 zu TOP 2**) durch Herrn Drechsler.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 5. November 2018
- öffentlich -

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat am 06.11.2017 einer diesbezüglichen Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Berchtesgadener Land erteilte am 22.08.2018 den Vorbescheid.

Der Bauantrag entspricht im Wesentlichen den im Rahmen der Bauvoranfrage vorgestellten Eingabeplänen, die Kubatur ist nun aber etwas geringer.

Zur Erinnerung:

Herr Bernhard Schmähl beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33, das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude wegen Baufälligkeit abzurechen und ein neues landwirtschaftliches Wohn- und Nutzgebäude als Ersatzbau zu errichten.

Die Betriebsbeschreibung zum Antrag auf Vorbescheid mit inkludierter Baubeschreibung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Betriebsanlagen gibt folgende Informationen:

1. Art und Umfang des bestehenden Betriebes

Anlage:

Landwirtschaftlicher Betrieb mit Großviehhaltung – Rotwild, Rinder, Schweine
4,84 ha Hauptfutterfläche, davon 1,0 ha zugepachtet
2,0 ha Forstfläche im Eigentum. Holzwirtschaftlich werden 5,0 ha bewirtschaftet
Imkerei

Erzeugnisse:

Fleisch von Rind, Rotwild und Schwein
Kleinstmengenherstellung von Wurst und Schinken
Herstellung von Obstbränden
Honigprodukte
Brennholz

Arbeitsabläufe:

Rotwildhaltung im Freigehege
Rinder, Schweine in ganzjähriger Offenstallhaltung

Maschinen:

Vorhaltung und Betrieb entsprechender landwirtschaftlicher Maschinen:
Traktoren, Mähwerk, Maschinen zur Heueinbringung, Ballenpresse
Rückewagen, Seilwinde

2. Betriebszeit

Ganzjähriger landwirtschaftlicher Betrieb

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 5. November 2018
- öffentlich -

3. Beschäftigte

Im landwirtschaftlichen Familienbetrieb arbeiten als Seniorlandwirte die Eheleute Bernhard und Rosmarie Schmähl sowie Sohn Maximilian mit Ehefrau Elisabeth Schmähl.

Die anfallenden Arbeiten werden innerfamiliär auf- bzw. zugeteilt. Angestellte oder sonstige Beschäftigte gibt es nicht.

4. Abfallstoffe

Lagerung:

Misthaltung -> Lagerung am Hof

Reste aus der Fleischproduktion werden ordnungsgemäß entsorgt

5. Bauvorhaben

Zunächst sollte das bestehende landwirtschaftliche Gebäude mit Wirtschaftsräumen für Fleischproduktion, Lagerung u. Kühlung, Brennerei und Garage im Erdgeschoss sowie der ehemaligen Tenne im Obergeschoss abgebrochen werden. Ebenso abgebrochen werden sollte das bestehende ursprüngliche Wohnhaus. Grund hierfür ist das Alter der Gebäude mit ca. 100 Jahren und der Vielzahl an vorhanden baulichen Mängel. Eine Teilunterkellerung ist nur im bestehenden Wohnhaus in Form eines Erdkellers vorhanden.

Hierfür ist es geplant einen Ersatzbau an selber Stelle zu errichten.

Im Wirtschaftsgebäude ist es geplant im Erdgeschoss wieder die entsprechenden landwirtschaftlichen Arbeitsräume für die Fleischproduktion und Brennerei zur Spirituosenherstellung mit Kühllager unterzubringen. Zudem sollte wieder eine Doppelgarage untergebracht werden. Neu ist die Unterbringung eines Frühstücks- und Verkostungsraumes. Hier sollte den Gästen der Ferienwohnungen die Möglichkeit für Frühstück, Brotzeit und Verkostung der landwirtschaftlichen Hofprodukte geboten werden. Der Wirtschaftsgebäudeteil sollte eine Unterkellerung erhalten, in welcher die Heizung und ein Hackschnitzzellager untergebracht werden. Die neue Hackschnitzelheizung wird das neue Wirtschafts- und Wohngebäude wie auch das bestehende Austragshaus über eine Fernleitung mit Wärme versorgen. Im Ober- und im Dachgeschoss sollten zwei Ferienwohnungen untergebracht werden. Mit den Ferienwohnungen sollte der landwirtschaftliche Betrieb erweitert werden und so in erster Linie Familien ein Urlaub am Bauernhof angeboten werden. Eine dauerhafte Vermietung der Wohnungen ist ausgeschlossen.

Der Betrieb und Unterhalt der Ferienwohnungen als Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt ebenso innerfamiliär ohne weitere Beschäftigte.

Der Wohngebäudeteil wird als Ersatzbau für das ursprüngliche Wohnhaus der Hofstelle errichtet und wird künftig vom Sohn mit seiner Familie genutzt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 5. November 2018
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Anwesen Enzianstraße 33 befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach Ansicht der Bauverwaltung sind o.g. Voraussetzungen allesamt erfüllt. Die Erschließungssituation bleibt unverändert.

Ein Entgegenstehen öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Insbesondere stellt das dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Vorhaben keinen Widerspruch zu der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft dar. Ebenso wenig findet eine weitergehende Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder ihres Erholungswertes statt.

Die Errichtung von Mietwohnungen wäre im Außenbereich nicht zulässig, im Gegensatz dazu können Ferienwohnungen zum Angebot für Urlaub auf dem Bauernhof wegen des engen sachlichen Zusammenhanges mit der Landwirtschaft von der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst und damit zulässig sein. Durch die Verortung der beiden dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Ferienwohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoss des Wirtschaftsgebäudeteils, der als Ersatzbau errichtet wird, ist auch keine weitergehende Verfestigung oder Erweiterung der Splittersiedlung zu befürchten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag von Herrn Bernhard Schmähl vom 02.10.2018 zur Errichtung eines Ersatzbaues für das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Stadtratsmitglied Judl war bei diesem Tagesordnungspunkt gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt.

3. Wünsche und Anfragen

3.1 Sachstand zum Flächennutzungsplan

Stadtratsmitglied Rilling erkundigt sich nach dem Sachstand zum Flächennutzungsplan und würde gerne wissen, ob sich seit dem letzten Stand bereits etwas geändert habe.

Herr Schmiz erklärt, dass sich im Vergleich zum letzten Sachstand nichts geändert habe und bereits Angebote vorliegen. Das weitere Verfahren könne voraussichtlich Anfang nächsten Jahres in Angriff genommen werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.2 Zeitungsartikel von Herrn Unterreiner bezüglich der beschädigten Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mittelschule

Stadtratsmitglied Rilling bezieht sich auf den Zeitungsartikel von Herrn Unterreiner bezüglich der beschädigten Photovoltaikanlage auf dem Dach der Mittelschule und möchte gerne wissen, ob und wie lange diese tatsächlich nicht funktionierte. Sie könne sich nämlich nicht vorstellen, dass diese unbemerkt zwei Jahre außer Betrieb war.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass die Photovoltaikanlage tatsächlich über einen gewissen Zeitraum hinweg nicht funktionierte. Der Zeitraum sei zwar nicht genau bekannt, jedoch betrug dieser sicher keine zwei Jahre. Die Photovoltaikanlage ist aktuell wieder in Betrieb und es wurden Wartungsverträge abgeschlossen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 10
vom 5. November 2018
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Flatscher die öffentliche Sitzung um 15:11 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 03.12.2018 genehmigt.

Freilassing, 14.11.2018
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.