

Niederschrift  
über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des  
**Bauausschusses**  
der Gemeinde Ainring vom 12.01.2021  
im Rathaus - großer Sitzungssaal



**Vorsitz**

---

Erster Bürgermeister Martin Öttl stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde, die Mehrheit der Gremiumsmitglieder anwesend und stimmberechtigt und das Gremium damit beschlussfähig ist.

**Anwesende Gremiumsmitglieder**

Kluba Sven	
Moderegger Ludwig	
Ramstetter Josef	
Reichenberger Josef	
Schnellinger Max	
Unterrainer Martin	
Wimmer Franz	

**Verwaltung**

VA Klinger Christina	Schriftführer
VA Fuchs Thomas	Bauamtsleiter

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

---

1. Genehmigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 08.12.2020
3. Bebauungspläne
  - 3.1 5. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Thundorf, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der neuerlichen Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB, Satzungsbeschluss
4. Bauvoranfragen
5. Bauanträge
  - 5.1 Neubau eines Austragshauses mit angebauter Garage, Werkstatt und Maschinenhütte, Höglau 2, 83404 Ainring, Fl. Nr. 1883/0 der Gemarkung Straß
  - 5.2 Neubau eines Einfamilienhauses, Gehring 3, 83404 Ainring, Fl. Nr. 1010/4, Gemarkung Straß
6. Bauleitplanung der Nachbargemeinden; Gemeinde Piding, Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 "Am Gänslehen-Ost"
7. Bekanntgaben
8. Anfragen

# Öffentliche Sitzung

## 1. Genehmigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)

Beschluss-Nr.:	1/2021
Beschlussfassung:	anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

### Vorgang:

Erster Bürgermeister Öttl fragt, ob mit der Tagesordnung für den öffentlichen Teil Einverständnis besteht und ergänzt, dass der Tagesordnungspunkt 4.1 Bauvoranfrage in der Kugelmühlstraße 8 aufgrund neuer Erkenntnisse zurückgestellt wird.

### Beschluss:

Mit der Tagesordnung für den öffentlichen Teil besteht Einverständnis, der Tagesordnungspunkt 4.1 wird zurückgestellt.

## 2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 08.12.2020

Beschluss-Nr.:	2/2021
Beschlussfassung:	anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

### Vorgang:

Die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Bauausschusssitzung vom 08.12.2020 wurde den Ausschussmitgliedern zugestellt.

### Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Bauausschusssitzung vom 08.12.2020 wird genehmigt.

## 3. Bebauungspläne

### 3.1 5. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Thundorf, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der neuerlichen Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB, Satzungsbeschluss

Beschluss-Nr.:	3/2021
Beschlussfassung:	anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

### Vorgang:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring beschloss in seiner Sitzung am 14.01.2019 den Bebauungsplan Thundorf zu ändern und grundlegend neu aufzustellen.

Die vorliegende Planung ermöglicht zum einen Nachverdichtungen auf den bereits bebauten Parzellen, wie auch großzügigere Möglichkeiten der Bebauung auf den noch unbebauten Parzellen, da die Baugrenzen großzügig erweitert wurden.

Aufgrund der in vorhergehenden Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen beschloss der Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.09.2020 die neuerliche Änderung der Planung und die wiederholte öffentliche Auslegung der geänderten Planung gemäß §4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „5.Änderung Bebauungsplan Thundorf (Neufassung)“ in der Fassung vom 15.09.2020 mit Satzung und Begründung vom 15.09.2020 lag in der Zeit vom 28. Oktober 2020 bis 27. November 2020 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum fand die Behördenbeteiligung statt.

Es liegen keine privaten Stellungnahmen mehr vor.

Von den Behörden wurde eine Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land – Fachbereich 31, Planen, Bauen, Wohnen- vom 12.11.2020 mit folgendem Inhalt vorgelegt:

#### Verfahren:

Auf Wechselwirkungen zum Aufstellungsverfahren "Thundorf nördlich der Schule" wird hingewiesen.

#### Stellungnahme der Planerin/beratende Kanzlei/Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Inhalt:

Zu der Fassung vom 15.09.2020 bestehen ortsplanerisch keine Einwände.

#### Stellungnahme der Planerin/beratende Kanzlei/Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung unter Ziffer C I Nr. 3 stellt jedoch eine unzulässige Regelüberschreitung dar. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden. Für ein Überschreiten können jedoch Ausnahmen bestimmt werden, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Die Festsetzung ist daher als Ausnahme umzuformulieren (...ist eine Überschreitung der Baugrenzen *ausnahmsweise* mit vortretenden...). Die Tiefe der Überschreitung reicht im Allgemeinen nicht, um eine Ausnahme hinreichend zu bestimmen. Im Rahmen der Ermessenentscheidung der Bauaufsichtsbehörde kann es somit noch zur Ablehnung eines Vorhabens, z.B. Wintergarten, kommen.

Alternativ müssten die Baugrenzen angepasst werden.

Hinweis: Die Ausnahme im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO darf zudem nicht verwechselt werden mit der Abweichung im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Auf die gängige Literatur wird verwiesen, EZBK/Blechschildt, 138. EL Mai 2020, BauNVO § 23 Rn. 36-43.

#### Stellungnahme der Planerin/beratende Kanzlei/Verwaltung:

Bei der gewählten Festsetzung mit der Überschreitungsmöglichkeit handelt es sich nicht um eine Festsetzung nach § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO, sondern um eine Festsetzung nach § 23 Abs. 1 S. 2 i.V.m. 16 Abs. 5 BauNVO. Die Baugrenzen werden für

bestimmte Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt. Grundsätzlich gelten die festgesetzten Baugrenzen, die in Ziff. C.1.3 der Satzung genannten Gebäudeteile können diese Grenzen in einer klar definierten Tiefe überschreiten. Bei der GRZ-Berechnung sind diese Überschreitungen gemäß der allgemeinen Regeln zu berücksichtigen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Im Übrigen ist im bestehenden Bebauungsplan im Rahmen der 2. Änderung ebenso eine Festsetzung (§ 2 Pkt.2.) für den gesamten Geltungsbereich getroffen, die für einzelne Gebäudeteile eine Überschreitung zulässt (1 m).

#### Redaktionell:

Die vorliegende Planung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan mit seinen Änderungen. Insoweit könnte der Titel verkürzt werden auf „Neuaufstellung Bebauungsplan Thundorf“.

#### Stellungnahme der Planerin/beratende Kanzlei/Verwaltung:

Hinsichtlich des Titels sollte die bisherige Bezeichnung beibehalten werden, da das gesamte Verfahren mit mehrmaligen öffentlichen Auslegungen mit dieser Bezeichnung erfolgt ist.

#### **Beratung:**

Gemeinderat Ramstetter hat gibt zu der Thematik der Bebauungsplanänderung ein abschließendes Fazit ab:

„Diese Änderung des Bebauungsplanes beschäftigt uns schon Jahre. Die Drehung des Gebäudes war der erste Fehler, denn wir stellten fest, dass eine Ost-West Ausrichtung durch die Hangneigung nicht möglich ist. Nach mehreren möglichen Varianten konnte ich feststellen, dass Bauwerber und Nachbarmeinungen festgefahren waren. Ein dickes Lob an die Bauverwaltung und den Bauausschuss, denn diese bemühten sich immer wieder um einen neuen Vorschlag der für alle akzeptabel war. Aber den Bauherrn reichte es immer noch nicht. Als ich erfuhr dass auch noch ein Rechtsanwalt dafür sorgen sollte noch ein bisschen herauszuholen, da stellte ich mir die Frage, wäre es besser wieder alles zurück zu fahren und abzulehnen. Wie dieses Bauvorhaben das erste Mal beantragt wurde stellte ich den Antrag: Den Bauplatz zu kaufen für ein zukünftiges neues Feuerwehrhaus. Und warum; Der ehemalige Besitzer hat dieses Grundstück für ein neues Feuerwehrhaus der Gemeinde geschenkt. Die Gemeinde hat leider den schlechteren Platz im Dorf favorisiert und diesen Bauplatz veräußert. Für mich ein großer Fehler. Wie es scheint ist dieses Baugrundstück ausgereizt. Mir ist wichtig, dass es zu den Neubauten im Westen keine rechtlichen Forderungen auslöst, sonst müssten wir zurückfahren. Ich hoffe dass die junge Familie dieses Baugrundstück selber bebaut und unsere Änderungen nicht der Wertschöpfung gedient haben und sie dieses Grundstück verkaufen.“

Gemeinderat Kluba stellt fest, dass sich das Verfahren eben auch aufgrund der vielen eingegangenen Stellungnahmen diese Zeit benötigt hat und es jedem Zusteht für sein Recht einzustehen. Er fragt an wie lange das Verfahren nun gedauert hat.

Bauamtsleiter Fuchs erklärt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nun 2 Jahre in Anspruch genommen hat, was für Standarts der Gemeinde Ainring doch eine lange Zeit darstellt.

Gemeinderat Wimmer fragt an was mit Wechselwirkung gemeint sei.

Bauamtsleiter Fuchs erklärt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes Thundorf nicht abgekoppelt von der aktuellen Bauleitplanung „Thundorf nördlich der Schule“ betrachtet werden kann, da hier das eine Baugebiet auf das andere Einwirkt aufgrund der unmittelbaren örtlichen Situation.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Abwägung wie im Sachvortrag vorgetragen vorzunehmen (Abwägungsbeschluss) und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Thundorf (Neufassung) in der Fassung vom 15.09.2020 als Satzung (Satzungsbeschluss).

#### 4. Bauvoranfragen

##### **Vorgang:**

Wie in Tagesordnungspunkt 1 abgestimmt, wurde die Bauvoranfrage Tagesordnungspunkt 4.1 aufgrund neuer Erkenntnisse zurückgestellt.

#### 5. Bauanträge

##### 5.1 **Neubau eines Austragshauses mit angebauter Garage, Werkstatt und Maschinenhütte, Höglau 2, 83404 Ainring, Fl. Nr. 1883/0 der Gemarkung Straß**

Beschluss-Nr.:	4/2021
Beschlussfassung:	anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

##### **Vorgang:**

###### Beschreibung des Vorhabens:

Es ist geplant, ein Austragshaus mit den Außenmassen 12,00 m x 9,00 m zu errichten. Die Wandhöhe vom Urgelände gemessen beträgt ca. 6,50 m, allerdings erfolgt eine Geländeanpassung, so dass nachfolgend eine Wandhöhe von 5,75 m gegeben ist. Als Dachform ist ein Satteldach mit 24° Neigung mit einem Firstverlauf von West nach Ost geplant. Nach Süden ist ein Quergiebel vorgesehen. Westlich an das Hauptgebäude schließt sich ein Gebäudeteil an, in dem durch geschickte Planung unter Berücksichtigung der Geländetopographie eine platzsparende Dreifachnutzung ermöglicht. Die Geländebeziehungen werden dabei insoweit aufgenommen, dass im Kellergeschoss –welches auf der Nordseite ebenerdig ist- die Pkw-Garagen und eine landwirtschaftliche Werkstatt mit der Zufahrt von Norden und im Erdgeschoss –welches auf der Südseite ebenerdig ist- eine Maschinenhütte mit der Zufahrt von Süden untergebracht werden. Dieser Gebäudeteil hat Abmessungen von 7 m x 12 m und der ebenso von West nach Ost verlaufende First ist vom Hauptgebäude mit etwa 2,30 m deutlich abgesetzt. Somit entsteht insgesamt eine ausgewogene und gefällige Planung.

Die neuen Gebäude sollen südöstlich des bestehenden Bauernhauses situiert werden. Hier kann die bereits bestehende Zufahrt zum Hof genutzt werden und es muss nur ein kleines Teilstück neue Zufahrt zur Garage gebaut werden.

###### Planungsrechtliche Situation:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

###### Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

###### Nachbarliche Einwände:

Nachbarliche Einwände sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Nachbarunterschriften wurden vollständig eingeholt.

###### Beurteilung/Auflagen/Bedingungen:

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Im Außenbereich ist demnach ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Diese Voraussetzungen wurden bereits mittels einer Bauvoranfrage geklärt. Mit Bescheid vom 23.03.2020 hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauvoranfrage genehmigt. Der vorliegende Bauantrag entspricht grundsätzlich der Bauvoranfrage und ist somit aus Sicht der Bauverwaltung völlig unproblematisch.

Auch die sonst bei privilegierten Vorhaben übliche Bedingung ist hier entbehrlich, da diese im Zuge der Bauvoranfrage abschließend geprüft wurde. Dem Genehmigungsbescheid ist zu entnehmen: „Das im Außenbereich der Gemeinde Ainring geplante Vorhaben ist privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.“

### **Beratung:**

Gemeinderat Ramstetter fragt an inwieweit die Bauvoranfrage vom jetzigen Bauantrag abweicht.

Bauamtsleiter Fuchs erklärt, dass sich lediglich die Art der Nutzung verändert hat und diese nun auf Austragshaus lautet.

### **Beschluss:**

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Bauantrag zu erteilen.

## **5.2 Neubau eines Einfamilienhauses, Gehring 3, 83404 Ainring, Fl. Nr. 1010/4, Gemarkung Straß**

Beschluss-Nr.:	5/2021
Beschlussfassung:	anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

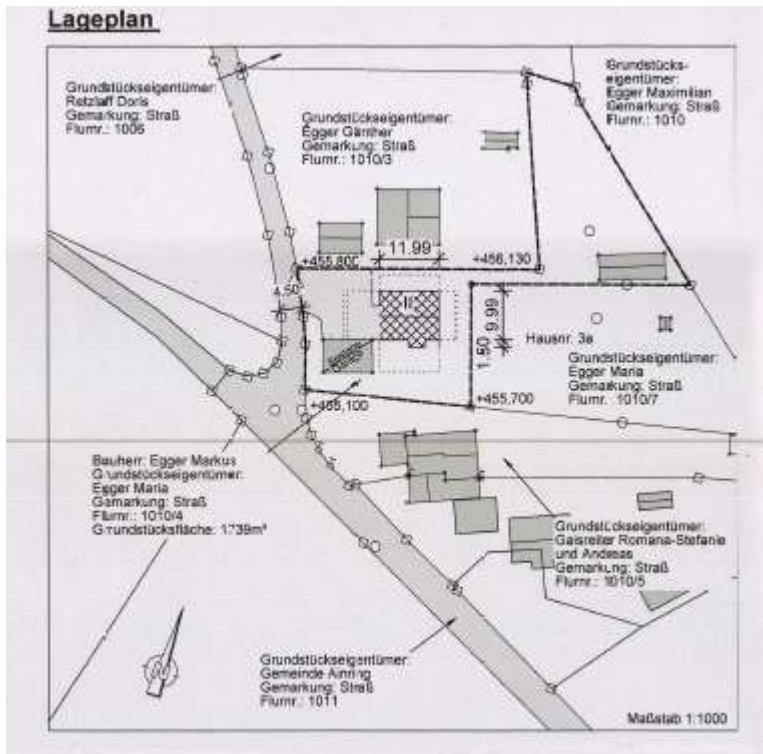
### **Vorgang:**

#### Beschreibung des Vorhabens:

Es wird nach dem Abriss des derzeitigen Bestandswohnhauses die Neuerrichtung eines modernen Wohnverhältnissen angepassten Einfamilienhauses beantragt. Die Garage bleibt bestehen.

Die Maße des Hauses sollen 11,99 m x 9,99 m betragen bei einer Wandhöhe von 6,51 m mit einer Dachneigung von 23°.

Die Stellplätze werden durch die bestehende Garage des ehemaligen Wohnhauses nachgewiesen.



**Planungsrechtliche Situation:**

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, innerhalb der Außenbereichssatzung Gehring.

**Erschließung:**

Die Erschließung ist gesichert.

**Nachbarliche Einwände:**

Nachbarliche Einwände sind nicht bekannt es wurden alle Nachbarunterschriften eingeholt.

**Beurteilung/Auflagen/Bedingungen:**

Das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben zu beurteilen und fällt unter den § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung der Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Als öffentlicher Belang steht die Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan entgegen als auch die Erweiterung und Verfestigung einer Splittersiedlung. Im Rahmen der Außenbereichssatzung Gehring hat die Gemeinde Ainring jedoch bestimmt, dass diese Belange Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden können.

Das Vorhaben ist demnach zulässig im Sinne der Außenbereichssatzung Gehring der Gemeinde Ainring.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Gehring wird erteilt.



## 6. Bauleitplanung der Nachbargemeinden; Gemeinde Piding, Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 "Am Gänслеhen-Ost"

Beschluss-Nr.:	6/2021
Beschlussfassung:	anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

### Vorgang:

Die Gemeinde Piding beteiligt die Gemeinde Ainring als Nachbarkommune:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Piding hat in der Sitzung am 16. November 2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Am Gänслеhen-Ost" für das Grundstück Fl.Nr. 304/8 beschlossen. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Gänслеhen“ wird in einem Teilbereich überarbeitet und als selbstständiger Bebauungsplan weitergeführt. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist für eine Vorklärung des Abwassers der Milchwerke die Errichtung einer Flotationsanlage mit Misch- und Ausgleichbehältern. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### Beschluss:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Gänслеhen-Ost“ der Gemeinde Piding werden keine Anregungen und Einwände erhoben. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.

## 7. Bekanntgaben

### Vorgang:

Die Verwaltung teilt mit, dass folgende Vorgänge als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erledigt wurden:

- Genehmigungsfreisteller:  
Änderung einer Gewerbeeinheit durch Errichtung eines Warenlagers auf einer Teilfläche, Sägewerkstraße 11 a, 83404 Ainring, Fl. Nr. 1501/2 und 1505/4 der Gemarkung Ainring  
  
Abbruch und Wiedererrichtung des Dachgeschosses, Sanierung des Wohnhauses sowie Abbruch und Wiedererrichtung der Garage, Höglstraße 4, 83404 Ainring, Fl. Nr. 537/65 der Gemarkung Ainring
- Isolierte Befreiung  
Vorübergehende Aufstellung eines Shop-Containers für 5 Wochen bis zum 19.02.2021, Franz-Wiesbacher-Straße 8, Aral-Tankstelle, Fl. Nr. 2075/1 der Gemarkung Ainring  
  
Errichtung einer Terrassenüberdachung über der bestehenden Terrasse und Errichtung einer Gartengerätehütte für die Hausmeisterwohnung, Ludwig-Thoma-Str. 2, 83404 Ainring, Fl. Nr. 537/200 der Gemarkung Ainring

Anfrage 3 vom 08.12.2020:

Gemeinderat Wimmer spricht die Fertigstellung der Außenanlagen des Hochbehälters erneut an. Er möchte, dass die Gemeindewerke hier bald zum Abschluss kommen.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Die Zaunarbeiten wurden am 11.12.2020 beendet. Damit hat die Fa. Max Aicher Bau GmbH & Co. KG die vertraglich vereinbarten Außenanlagenarbeiten abgeschlossen.

Es fehlt noch die Bepflanzung gemäß landschaftspflegerischen Begleitplan. Diese wird extra ausgeschrieben und nach Inbetriebnahme des Behälters in Auftrag gegeben.

## 8. Anfragen

### Vorgang:

Gemeinderat Moderegger gibt einen Antrag zum Thema Fernwärme, Breitband, Kanal, Wasser und Straßenausbau ab.

Anfrage 1:

Gemeinderat Reichenberger fragt den Betrieb der Ampelanlage in Hausmoning an. Die Verwaltung wird zum Betrieb der Ampelanlage beim Straßenbauamt anfragen.

Anfrage 2:

Gemeinderat Kluba fragt an wie der Sachstand in Winkeln nun ist.

Die Verwaltung erklärt, dass die notwendigen Schritte um ins Verfahren zu starten nun eingeleitet sind.

Anfrage 3:

Gemeinderat Kluba fragt die Situation zum neuen Siezenheimer Steg an, hier konnte er der Zeitung entnehmen, dass  $\frac{1}{4}$  der Kosten durch die Beteiligung der Gemeinde gestemmt werden sollen, hier würde er um eine offizielle Bekanntgabe im Gemeinderat bitten.

Ende des Öffentlichen Teils der Bauausschusssitzung um 16:51 Uhr.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

**Gemeinde Ainring, 14.01.2021**

Vorsitzender

---

Martin Öttl  
Erster Bürgermeister

---

---

Klinger Christina  
Schriftführer

---