

# **Bericht aus dem Bauausschuss Seeon-Seebruck**

Der Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung, am 04.02.2019, 17 Uhr, im Bürgersaal Truchtlaching, folgende Themen behandelt:

Vorab, fand um 16:30 Uhr ein Ortstermin zum Vorhaben Fam. Michael Fembach 31, Vorbescheidantrag zum Ersatzbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens, statt.

## **Änderung des Bebauungsplanes "Seebruck-Ortsmitte" gem. § 13a BauGB im Bereich des Grundstückes FINr. 33 Gmkg. Seebruck (Kastellgasse 3/3 a)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Seebruck-Ortsmitte“ im Bereich des Grundstückes FINr. 33 Gmkg. Seebruck im beschleunigten Verfahren nach § 13 a zu ändern. Die bestehenden Ferienwohnungen sollen in allgemeine Wohnungen umgewandelt werden, um diese einer festen Vermietung zuführen zu können. In dieser Sitzung fand die Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde herbeigeführt.

## **Vorbescheidantrag Richard Michael, Rosenheim, zur Errichtung eines Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhauses als Ersatzbau auf dem Grundstück FINr. 1194/2 Gmkg. Seebruck (Fembach 31)**

Das aus dem Jahre 1900 und 1960er Jahren stammende Bauernhaus mit Scheune soll aufgrund der maroden Bausubstanz beseitigt und in derselben Kubatur als Mehrgenerationenhaus, für den Eigenbedarf, wiederaufgebaut werden.

Die Ratsmitglieder machten sich Vorort ein Bild über den Zustand des Gebäudes und kamen überein, dass ein Ersatzbau gegenüber einer Sanierung wirtschaftlicher erscheint. Unter der Auflage, dass das Erscheinungsbild des Neubaus einem Bauernhofcharakter entspricht, stimmte der Bauausschuss dem Vorhaben zu.

## **Bauantrag Sibilla Nagel und Christian Markowsky, München, zur denkmalgerechten Sanierung des Bauernsacherls auf dem Grundstück FINr. 200 Gmkg. Seeon (Seeleitenstraße 19)**

Bei dem denkmalgeschützten Bauernhaus, „Rothbart-Anwesen“, handelt es sich um einen Einfirsthof mit traufseitiger Erschließung von Wohn- und Wirtschaftsteil mit Mitterstallanlage das unmittelbar an den Wohnteil anschließt. Das Bauernhaus stammt wohl aus dem Jahr 1816 und wurde im Jahre 1847 erweitert. Der westliche Wirtschaftsteil des Anwesens wurde in den 1960er Jahren, im damaligen Stiel um- und ausgebaut. Die Antragsteller möchten den denkmalgeschützten östlichen Wohnteil des Bauernhauses erhalten und wo notwendig sanieren. Der nicht denkmalwürdige westliche Gebäudeteil aus den 1960er Jahren soll beseitigt und in seiner ursprünglichen Kubatur von 1847, um ca. 1 m Richtung Westen verlängert und in moderner Holzbauweise, erstellt werden. Der neu entstehende Wohnraum wird für eigene bzw. private Wohnzwecke der Familie benötigt. Zu diesem Vorhaben wurden im Vorfeld erforderliche Befund- und Bestandsdokumentationen von Fachbüros und Architekten durchgeführt. Zwischenzeitlich fanden mehrere Gespräche und Ortsbesichtigungen mit Landratsamt sowie Unteren und Oberen Denkmalbehörde statt, wo die vorliegenden Baupläne abgestimmt wurden. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung sollte jedoch das sehr modern gestaltete und für das ländlich geprägte Ensemble untypische Erscheinungsbild der Doppelgarage, die ohne jegliche Dachüberstände geplant ist, nochmals überplant werden.

Der Bauausschuss schloss sich dieser Meinung der Verwaltung an und erteilte das Einvernehmen zu diesem Bauantrag unter der Auflage, dass die Garagenplanung in Ihrer Gestaltung nochmals mit der Verwaltung und Genehmigungsbehörde auf dem Verwaltungsweg abgestimmt werden muss.

**Bauantrag Maria Daxenberger, Straßham, zur Erweiterung des Betriebes für Garten- und Landschaftsbau um Geräteverleih und Transporte auf den Grundstücken FINrn. 962/T, 958/T und 1058/T Gmkg. Seebruck (Straßham)**

Die Fa. Daxenberger beantragte die Erweiterung eine Lagerfläche in Straßham und reichte auf Empfehlen des Landratsamtes einen Freiflächengestaltungsplan sowie eine Betriebsbeschreibung ein. Im Zuge eines hier erforderlichen Genehmigungsverfahrens sollen die entsprechende Fachstellen, wie die Untere Naturschutzbehörde usw., beteiligt und eine mögliche Genehmigung der Lager- u. Freiflächen im Verfahren durch das Landratsamt geklärt werden. Der Bauausschuss beantragte die Zurückstellung dieses Antrages und forderte eine rechtliche Vorabschätzung des Landratsamtes und Unteren Naturschutzbehörde ein.

**Bauantrag Jan Kocanek, Zorndeding und Pavel Zentrich, München, zur Nutzungsänderung der bestehenden 2 Wohneinheiten und der Doppelgarage in Ferienwohnungen sowie Einbau einer Dachaufkantung auf der Südseite des Grundstückes FINr. 751/1 Gmkg. Seeon (Seestraße 25)**

Herr Jan Kocanek und Herr Pavel Zentrich haben die ehemalige Pizzeria Lido erworben und beantragen eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden 2 Wohneinheiten sowie der Doppelgarage in 4 Ferienwohnungen und Einbau einer Dachaufkantung auf der Südseite des Anwesens Seestraße 25 in Seeon. Laut Antragsteller soll das Gebäude wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Somit ist vorgesehen, Gastgewerbe in Kombination mit 4 neuen Ferienwohnungen zu betreiben. Der nicht mehr zeitgemäße Gastronomiebereich wird derzeit saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht und der bereits genehmigte Wintergarten für den Gastraum realisiert.

Die bestehende Wohnung im EG soll als Ferienwohnung umgenutzt werden. Der nach Süden offene bzw. überdachte Glasanbau soll geschlossen werden und als Zugang bzw. Erschließung der Ferienwohnungen im OG dienen. Zudem ist geplant, die bestehende Doppelgarage ebenfalls in eine Ferienwohnung umzubauen. Die in der Garage verlorengehenden Stellplätze sollen sich vor der Garage wiederfinden.

Weiter beabsichtigen die Besitzer, die Bestandswohnung im OG in weitere 2 Ferienwohnungen aufzuteilen. Nachdem die südliche Wohnung durch die vorhandene Dachschräge und einer Kniestockhöhe von ca. 1 m in ihrer Nutzung und Belichtung eingeschränkt ist, wird der Einbau eines Querfirstes bzw. Dachaufkantung beantragt. Aus Sicht der Verwaltung wird der Umbau der Garage in eine Ferienwohnung als kritisch angesehen, da hier bereits nachgewiesene Stellplätze sowie evtl. notwendige Lagerflächen für die Gastronomie verloren gehen. Zudem ist die Garage an zwei Seiten als Grenzbebauung errichtet worden. Bis auf die Nutzungsänderung der Garage in eine Ferienwohnung, stimmte der Bauausschuss der Planungen zu.

**Antrag Christine Zeller, Truchtlaching, auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Teilabbruch des Anwesens und Anbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 37/1 Gmkg. Truchtlaching (Westenstraße 11)**

Frau Christine Zeller beantragt die erneute Verlängerung der Baugenehmigung zum Teilabbruch des Anwesens und Anbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Westenstr. 11 in Truchtlaching, welche derzeit bis zum 15.05.2019 gilt.

Der Bauausschuss hat einer weiteren Verlängerung der Baugenehmigung um 2 Jahre zugestimmt.

**Änderungsplan zum Bauantrag der Elektrizitäts-Genossenschaft Alzgruppe eG, Truchtlaching, zum Teilausbau der bestehenden Tenne im Obergeschoss zu einer dritten Wohneinheit für Geschäftskunden und Ersetzen der Dachkonstruktion über dem Geräteraum durch eine Balkonkonstruktion und Errichtung einer Außentreppe auf dem Grundstück FINr. 22 Gmkg. Truchtlaching (Seeoner Straße 8) - Bekanntgabe**

Die EGA eG, Truchtlaching, legt einen Änderungsplan zum Teilausbau der bestehenden Tenne im Obergeschoss zu einer dritten Wohneinheit für Geschäftskunden und Ersetzen der Dachkonstruktion über dem Geräteraum durch eine Balkonkonstruktion und Errichtung einer Außentreppe auf dem Grundstück Seeoner Straße 8 vor.

Die Änderungen betreffen die Außentreppe, Balkon und Fenster an der Nordseite und wurden vorab mit dem Landratsamt Traunstein abgestimmt.

Dem Änderungsplan wurde auf dem Verwaltungsweg zugestimmt.

**Genehmigungsfreistellung Elektrizitäts-Genossenschaft Alzgruppe eG, Truchtlaching, zur Trennung der bestehenden Büroräume im Obergeschoss, Einbau von Sanitärräumen und Anbau einer Außentreppe als Zugang zu den abgetrennten Büros auf dem Grundstück FINr. 1298 Gmkg. Truchtlaching (Mühlweg 2) – Bekanntgabe**

Für das Bauvorhaben wurde gegenüber der Gemeinde eine Genehmigungsfreistellungserklärung gem. Art. 58 BayBO abgegeben, da alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Truchtlaching-Alte Mühle“ eingehalten werden.

**Genehmigungsfreistellung Claire Neugebauer, Seeon, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Physiotherapiepraxis und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 650/14 Gmkg. Seeon (Abt-Honorat-Kolb-Weg 7) – Bekanntgabe**

Für das Bauvorhaben wurde gegenüber der Gemeinde eine Genehmigungsfreistellungserklärung gem. Art. 58 BayBO abgegeben, da alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seeon-Nord VI“ eingehalten werden.

Josef Heiß, Bauamtsleitung