



NIEDERSCHRIFT

über die 15. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.10.2009, im großen Sitzungssaal im Rathaus Piding öffentlicher Teil

Anwesend:	Herr Holzner	Erster Bürgermeister
	Herr Argstatter	Gemeinderat
	Herr Bender	Gemeinderat
	Herr Dießbacher	Gemeinderat
	Herr Geigl	Gemeinderat
	Herr Grimm	Gemeinderat
	Herr Grünäugl	Gemeinderat
	Herr Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
	Frau Scholze	Gemeinderätin
	Herr Utz	Gemeinderat
	Herr Steinbrecher	Gemeinderat

Entschuldigt/Grund: Frau Schöndorfer wg. Arbeit (Stellvertr. Frau Scholze)
Herr Dr. Zimmer wg. Arbeit (Stellvertr. Herr Grünäugl)
Herr Rotter kommt später (Stellvertr. Herr Steinbrecher)

Unentschuldigt: ---

Verwaltung: Frau Hirsch Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer Schriftführerin

Gäste / Zusätzlich: Frau Goldbrunner Gemeinderätin
Herr Rotter ab TOP 4 Gemeinderat

Beginn: 19.08 Uhr

Ende: 20.25 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil:

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 24.09.2009 sowie der Tagesordnung
03. Bauleitplanung Stadt Bad Reichenhall:
 - 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Reifenstuelstraße (Karlstein) zur Ausweisung eines Mischgebiets
 - 3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ehemalige Güterhalle am Bahnhof“ zur Errichtung eines Fachmarktes
04. Vorstellung Bebauungsplankonzept für die Grundstücke Fl.Nr. 97, 112, 112/7, 112/8, 112/9 (Nähe Heurungstraße)

- hier: evtl. Aufstellungsbeschluss
05. Bauvoranfrage Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Abbruch von drei Mehrfamilienhäusern sowie zur Errichtung von neun Einfamilienhäusern (Sudetenstraße 1, 3, 5, Fl.Nr. 689/31)
 06. Bauantrag Kurt Beutel und Christa Vizethum-Beutel zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 758 (Predigtstuhlstraße 5)
 07. Anfrage Bau Profi Chiemgau GmbH zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/14 (Baumeisterfeld)
hier: Änderung der Firstrichtung
 08. Verschiedenes
 09. Anfragen und Anträge

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit:

BM Holzner begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Ebenso stellt er die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 24.09.2009 sowie der Tagesordnung:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 24.09.2009 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

03. Bauleitplanung Stadt Bad Reichenhall:

3.1 Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Reifenstuelstraße (Karlstein) zur Ausweisung eines Mischgebietes:

Frau Hirsch gibt bekannt, dass die Stadt Bad Reichenhall für einige Grundstücke an der Reifenstuelstraße in Karlstein einen Bebauungsplan aufstellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan ändern möchte. Das betroffenen Gebiet, das bisher als Außenbereich eingestuft ist, soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung der bisher unbebauten Wiesenfläche im Einklang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, im betroffenen Bereich 5 Bauparzellen zu schaffen und dort Wohnbebauung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu errichten.

Die Stadt Bad Reichenhall übersandte die entsprechenden Planentwürfe gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und bittet um Stellungnahme bis spätestens 23.10.2009.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Gegen die von der Stadt Bad Reichenhall geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Reifenstuelstraße für die Grundstücke Fl.Nrn. 173, 173/7, 173/8, 173/9, 173/10, 173/11, 173/12, 72/8, 72/9, 72/10, 72/11, 72/12, 72/13 und 72 (Teilfläche) der Gemarkung Karlstein werden keine Einwände erhoben.

**Abstimmung: JA-Stimmen: 11
NEIN-Stimmen: 0**

3.2 Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ehemalige Güterhalle am Bahnhof“ zur Errichtung eines Fachmarktes:

Frau Hirsch erläutert kurz den bereits bekannten Sachverhalt. Die Stadt Bad Reichenhall möchte auf dem Areal der ehemaligen Güterhalle der Deutschen Bahn einen Bebauungsplan aufstellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Fachmarktes (max. Verkaufsfläche 800 m²) zu schaffen. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung soll das Gebiet als „Sondergebiet“ ausgewiesen werden.

Die Stadt Bad Reichenhall hat die Gemeinde Piding im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Der Bauausschuss entschied in der Sitzung vom 22.07.2009 keine Einwendungen gegen die geplante Bauleitplanung zu erheben.

Aufgrund der bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals überarbeitet. Insbesondere wurden die Festsetzungen zur zulässigen Nutzung, zur Versickerung des Niederschlagswassers, zur Freiflächenplanung und zur Bepflanzung ergänzt bzw. geändert. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde nicht geändert.

Die Stadt Bad Reichenhall übersandte der Gemeinde Piding die geänderten Pläne mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Gegen die von der Stadt Bad Reichenhall geplante 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ehemalige Güterhalle am Bahnhof“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 65/6, 65/62 und 65/65 (Teilfläche) Gemarkung St. Zeno werden keine Einwände erhoben.

**Abstimmung: JA-Stimmen: 11
NEIN-Stimmen: 0**

04. Vorstellung Bebauungsplankonzept für die Grundstücke Fl.Nr. 97, 112, 112/7, 112/8, 112/9 (Nähe Heurungstraße):
hier: evtl. Aufstellungsbeschluss:

2. BM Pfannerstill zeigt persönliche Beteiligung an und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Frau Hirsch gibt bekannt, dass das Architekturbüro Angerer ein Konzept für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgelegt hat. Somit sollen an den betroffenen Flächen an der Heurungstraße (Gesamtfläche ca. 1,24 ha) ein neues Wohngebiet geschaffen werden. Angedacht ist eine Bebauung mit ca. 16 Einfamilienhäusern. Die bisherige Zufahrt von der B 20 zum Sägewerkslagerplatz soll geschlossen werden. Die Erschließung soll über die Heurungstraße erfolgen. Zudem ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles im nördlichen Bereich geplant. Das Planungsbüro Angerer schlägt einen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor, in dem die Kosten des Bauleitverfahrens auf den Vorhabensträger, sowie die Erschließungslast auf den Vorhabensträger/Eigentümer übertragen werden und die Abtretung des Straßengrundes geregelt wird. Die Planungshoheit verbleibt ausschließlich bei der Gemeinde.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Das Landratsamt gab eine grundsätzlich positive Erstbeurteilung nach einem bereits geführten Vorgespräch ab. Allerdings wurden auch verschiedene Probleme angesprochen:

- Kernfrage: ist geplante Nutzung als Wohnnutzung zulässig bzw. wie können bestehende Nutzungskonflikte (hinsichtlich umliegender Gewerbebetriebe, Landwirtschaft, Straßenlärm) gelöst werden
- Lärm: Lärmschutzgutachten erforderlich
- Straße: Engstelle bei der Heurungstraße im nördlichen Bereich
- Bebauungsplan: Lücken im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes schließen

Bezüglich der Problempunkte ist das Büro Angerer bereit, wenn der Bauausschuss einen Aufstellungsbeschluss fasst, weitere Gespräche mit dem Landratsamt zu führen um eine optimale Lösung zu finden.

Bereits 1994 wurde der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan für dieses Gebiet aufzustellen. Das Verfahren hat sich über mehrere Jahre hingezogen und wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers 1999 nicht weiterverfolgt. Die damalige Planung erstreckte sich auf das gesamte Gebiet ohne Lücken und wurde als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Vorschlag seitens der Verwaltung ist nun, einen Aufstellungsbeschluss für das gesamte Gebiet (ohne Lücken) zu fassen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt zu besprechen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Für das Gebiet östlich der B 20, zwischen Nesselstalgraben und Heurungstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Abstimmung: JA-Stimmen: 4
NEIN-Stimmen: 6

05. Bauvoranfrage Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Abbruch von drei Mehrfamilienhäusern sowie zur Errichtung von neun Einfamilienhäusern (Sudetenstraße 1, 3, 5, Fl.Nr. 689/31):

Frau Hirsch informiert nochmals kurz über den bereits bekannten Sachverhalt und teilt mit, dass in der letzten Bauausschusssitzung der Antrag gestellt wurde, die Bauvoranfrage zurückzustellen und die Stellungnahme des Landratsamtes einzuholen.

Zwischenzeitlich wurde eine Ortsbesichtigung mit dem Landratsamt durchgeführt. Dabei ergab sich folgendes:

- Grundsätzlich besteht Baurecht. Das Grundstück ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen.
- Die eingereichte Bauvoranfrage stellt keine Verdichtung des Innenraumes dar, sondern eine „Entdichtung“, da durch den Abbruch der 3 Mehrfamilienhäuser 18 Wohneinheiten verloren gehen und mit den geplanten Einfamilienhäusern nur 9 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Eine Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgelegte Konzept mit 9 Einfamilienhäusern ist städtebaulich schwer zu begründen.
- Wenn am bestehenden Konzept festgehalten werden soll, empfiehlt das Landratsamt keinen Bebauungsplan aufzustellen. Allerdings soll die Bauvoranfrage konkretisiert werden (z.B. Angabe max. Gebäudehöhe bei Parzellen 2 – 5).
Dies ist zwischenzeitlich erfolgt (max. Wandhöhe 5,20 m).

Es wurde daraufhin mit Herrn Kolodzie (Kur-Bau) über ein neues Konzept hinsichtlich Erhalt und Neubau von Mehrfamilienhäusern gesprochen. Dieses Konzept wird allerdings von der Kur-Bau nicht gewünscht, da der Markt nach finanzierbaren Grundstücken zum Bau von Einfamilienhäusern nachfragt.

Wenn die Gemeinde an dem Konzept Geschosswohnungsbau festhalten will, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Veränderungssperre erforderlich. Der bestehende Geschossbau mit Schrebergärten weist eine besondere Charakteristik auf und ist daher aus städtebaulicher Sicht zu erhalten ist. Flächen für Miet- bzw. Eigentumswohnungen können somit geschaffen werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Für das Gebiet der Grundstücke Fl.Nrn. 689/1 und 689/31 (Sudetenstraße 1, 3, 5, Hosemannstr. 9, Egerländerstr. 2, 4, 6, 8, 10 und Watzmannstr. 12) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan soll das Planungsziel des Erhalts des bestehenden Geschosswohnbaus und der Schaffung von Flächen für Miet- bzw. Eigentumswohnungen verfolgt werden.

Abstimmung: JA-Stimmen: 11
NEIN-Stimmen: 0

Die Verwaltung schlägt für die Planungsausarbeitung folgende Planungsbüros vor:

- Putzhammer, Freilassing
- Richter, Freilassing
- SAK, Traunstein
- Wagner, Bad Reichenhall
- Magg, Freilassing

GR Bender und **2. BM Pfannerstill** bitten um Abstimmung für das Büro Putzhammer aus Freilassing.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Mit der Planungsausarbeitung wird das Planungsbüro Putzhammer, Freilassing beauftragt.

Abstimmung: JA-Stimmen: 11
NEIN-Stimmen: 0

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung: JA-Stimmen: 11
NEIN-Stimmen: 0

Frau Hirsch liest den Entwurf einer Satzung der Gemeinde Piding über eine Veränderungssperre für den Bereich der Grundstücke 689/1 und 689/31 vom 22.10.2009 vor.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den vorliegenden Entwurf vom 22.10.2009 der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 689/1 und 689/31 als Satzung. Dieser Satzungsentwurf, der der Sitzungsniederschrift beigelegt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung: JA-Stimmen: 11
NEIN-Stimmen: 0

06. Bauantrag Kurt Beutel und Christa Vizethum-Beutel zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 785 (Predigtstuhlstraße 5):

Frau Hirsch gibt bekannt, dass Familie Vizethum-Beutel ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 785 (Predigtstuhlstr. 5) errichten möchte.

Geplant ist ein Zweifamilienhaus (Kellergeschoß, Erd- und Dachgesoß mit je einer Wohneinheit.

Die Dachneigung beträgt 24°

Die Kniestockhöhe beträgt 1,5 m.

Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,13.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,2.

Insgesamt sind 3 Stellplätze ausgewiesen in Form einer Doppelgarage und eines Stellplatzes.

Für das Baugrundstück ist bereits früher eine Baugenehmigung erteilt worden (Bauvoranfrage Herr Dockal). Hierbei wurden Befreiungen bezüglich der Gebäudegröße, Dachneigung und Überschreitung der Baugrenzen zugestimmt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Predigtstuhlstraße“. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung, für jede weitere Wohnung ein befestigter Stellplatz anzulegen ist. Zudem sind für Besucher und Gäste Abstellplätze zu schaffen. Die Stellplätze sind bei dem vorliegenden Bauantrag vorhanden.

Vorliegender Bauantrag hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich bei der Situierung der Garage nicht ein, da diese außerhalb der Baugrenzen errichtet wird. Laut Bebauungsplan sind die Garagen in organischer Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen und mit der Garage für das Nachbarhaus zusammenzufassen. Geplant ist hier aber die Garage an die Nachbargarage anzubauen (dies war auch schon im Bauantrag von Herrn Dockal vorgesehen).

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag von Kurt Beutel und Christa Vizethum-Beutel zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 758 (Predigtstuhlstr. 5) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Predigtstuhlstr. 5“ bezüglich der Situierung der Garage wird zugestimmt.

**Abstimmung: JA-Stimmen: 11
NEIN-Stimmen: 0**

07. Anfrage Bau Profi Chiemgau GmbH zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/14 (Baumeisterfeld):
hier: Änderung der Firstrichtung:

Frau Hirsch teilt mit, dass die Firma Bau Profi Chiemgau GmbH ein Doppelhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/14 (Baumeisterfeld) errichten möchte. Seitens der Bau Profi Chiemgau GmbH wird nun nachgefragt, ob die Firstrichtung des Doppelhauses in Nord-/Südrichtung gedreht werden darf und somit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 a zugestimmt wird.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 a hinsichtlich der Drehung der Firstrichtung am geplanten Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 811/14 wird nicht zugestimmt.

Abstimmung: JA-Stimmen: 10
NEIN-Stimmen: 1

08. Verschiedenes:

- a) **BM Holzner** liest das Schreiben von Herrn Dr. Söder vor, in dem er der Gemeinde Piding zusichert, dass das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) die Luftschadstoffbewertung berechnen und das Ergebnis umgehend der Gemeinde Piding mitteilen wird. Hierzu informiert **Frau Hirsch**, dass das LfU bereits einen Lageplan von Piding angefordert hat.
- b) **Frau Hirsch** teilt mit, dass auf dem Verwaltungsweg ein Bauantrag (Milchwerke Berchtesgadener Land → Dachsanierung bei Lagerhalle am Gänsléhen; das Dach wurde um 25 cm höher) an das Landratsamt weitergeleitet wurde.
- c) **Frau Hirsch** informiert über eine Zusage der Bahn, dass das Blinkverhalten am Bahnübergang Ahornstraße außerplanmäßig geprüft wird.

09. Anfragen und Anträge:

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 20.25 Uhr.

Hannes Holzner
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer
Schriftführerin