



## NIEDERSCHRIFT

über die 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.11.2010,  
im großen Sitzungssaal im Rathaus Piding  
öffentlicher Teil

**Anwesend:**

Herr Holzner	Erster Bürgermeister
Herr Argstatter	Gemeinderat
Herr Dießbacher	Gemeinderat
Herr Geigl	Gemeinderat
Herr Hogger	Gemeinderat
Herr Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
Herr Rotter	Gemeinderat
Frau Scholze	Gemeinderätin
Frau Schöndorfer	Gemeinderätin
Herr Utz	Gemeinderat
Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

**Entschuldigt/Grund:** Herr Bender wg. Arbeit (Stellvertr. Herr Hogger)  
Herr Grimm wg. Arbeit (Stellvertr. Frau Scholze)

**Unentschuldigt:** ---

**Verwaltung:**

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

**Gäste / Zusätzlich:** Frau Goldbrunner Gemeinderätin

**Beginn:** 19.05 Uhr

**Ende:** 19.53 Uhr

### Tagesordnung öffentlicher Teil:

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 28.10.2010 sowie der Tagesordnung
03. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Gänsliehen“ zur Ausweisung einer Gemeindebedarfsfläche – Bauhof  
- Vorstellung Änderungsentwurf
04. Antrag Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Abbruch des Gebäudes Hosemannstraße 9 (Fl.Nr. 689/31)
05. Bauantrag Therese Zebhauser zur Erweiterung der bestehenden Holz- und Maschinenhütte am Anwesen Reichenhaller Straße 12 (Fl.Nr. 782)
06. Bauantrag Johann Hogger zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen an den Grundstücken Trattbergstraße 8 und 10 (Fl.Nr. 654/5, 654/6 und 654/16)
07. Verschiedenes
08. 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 28.10.2010 sowie der Tagesordnung:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 28.10.2010 wird genehmigt.

**BM Holzner** stellt den Antrag TOP 7 „Vergabe Planung städtebauliches Konzept im Bereich der Heurungstraße“ in den nichtöffentlichen Teil zu verschieben.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Antrag von BM Holzner, den TOP 7 „Vergabe Planung städtebauliches Konzept im Bereich der Heurungstraße“ in den nichtöffentlichen Teil zu verschieben, wird zugestimmt.**

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

Mit der geänderten Tagesordnung besteht Einverständnis.

**03. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Gänslehen“ zur Ausweisung einer Gemeindebedarfsfläche – Bauhof - Vorstellung Änderungsentwurf:**

**GR Argstatter** zeigt persönliche Beteiligung an und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**Frau Hirsch** zeigt den z. Zt. gültigen Bebauungsplan auf und erläutert kurz die wesentlichen Änderungen (Ausweisung in Gemeindebedarfsfläche Bauhof und Einplanung eines Wendehammers).

In der folgenden kurzen Aussprache werden einige Fragen zu den Themen Wendeplatzes und Nutzungsmöglichkeit beantwortet.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Gänslehen“ wird genehmigt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensschritte für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 10  
NEIN-Stimmen: 0**

**04. Antrag Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Abbruch des Gebäudes Hosemannstraße 9 (Fl.Nr. 689/31):**

**Frau Hirsch** weist nochmals darauf hin, dass für das Gebiet der Grundstücke Fl.Nrn. 689/1 und 689/31 ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Um diese beabsichtigte Planung zu sichern, wurde im Oktober 2009 für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen. Aufgrund dieser Veränderungssperre ist es nicht möglich, eine bauliche Anlage zu ändern oder abzureißen.

Die Kur-Bau reichte bereits eine Abbruchanzeige für die Gebäude Sudetenstraße 1, 3 und 5 ein. Dieser Anzeige wurde im September zugestimmt (die Gebäude werden gerade abgerissen).

Nun möchte die Kur-Bau das Gebäude Hosemannstraße 9 abbrechen. Die beiden letzten Mieter erhalten eine neue Wohnung in der Egerländerstraße 2 bzw. in der Watzmannstraße 12.

Der von der Kur-Bau geplante Abbruch beeinträchtigt oder verhindert die geplante Bauleitung nicht. Einer Ausnahme der Veränderungssperre kann daher auch in diesem Fall zugestimmt werden.

In einer kurzen Aussprache spricht man sich unter der Voraussetzung für einen vorzeitigen Abriss aus, dass vor Beginn der Abbrucharbeiten die Ummeldeanzeigen der beiden letzten Mieter der Verwaltung vorgelegt werden müssen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Abbruchanzeige der Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre. Voraussetzung hierfür ist, dass vor Abbruch des Gebäudes die Ummeldeanzeigen der beiden Mieter der Verwaltung vorgelegt werden.**

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

**05. Bauantrag Therese Zebhauser zur Erweiterung der bestehenden Holz- und Maschinenhütte am Anwesen Reichenhaller Straße 12 (Fl.Nr. 782):**

**Frau Hirsch** teilt mit, dass die bestehende Holz- und Maschinenhütte am Anwesen Reichenhaller Straße 12 erweitert werden soll. Die bisherige Grundfläche der Halle beträgt 70 m<sup>2</sup>; die Grundfläche der Erweiterung 53 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung soll am Bestand in Holzständerbauweise angepasst werden.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, es einem forstwirtschaftlichen Betrieb dient und die ausreichende Erschließung

gesichert ist. Nach Mitteilung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Traunstein, liegt im vorliegenden Fall aus forstwirtschaftlicher Sicht eine Privilegierung vor. Die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens ist daher nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### **Öffentlicher Belang:**

Das geplante Bauvorhaben reicht in die Anbauverbotszone (20 m) der Bundesstraße hinein.

Daher wurde das Straßenbauamt beteiligt, das unter folgenden Voraussetzungen dem Bauvorhaben zustimmt:

- Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für den am weitesten vorspringenden Bauteil 11,0 m.
- Die Zustimmung wird widerrufen, soweit dies für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist, besonders bei Verkehrsgefährdung (z. B. widerrechtlich angebrachte Werbeanlagen) und dergleichen.
- Der Antragsteller verpflichtet sich, auf Aufforderung durch das Staatl. Bauamt Traunstein die Erweiterung des Nebengebäudes auf seine Kosten zu beseitigen. Die Aufforderung zur Beseitigung des Nebengebäudes wird nur bei einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und/oder wenn Ausbauabsichten oder Straßenbaugestaltungen dies erfordern, ausgesprochen.

Eine Entsprechende Erklärung wurde vom Bauherrn abgegeben und liegt den Planunterlagen bei.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB liegen vor. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen.

In der folgenden Aussprache wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten heute bereits begonnen haben. Diesbezüglich bittet **Dritter BM Dr. Zimmer** den Antrag zurückzustellen, bis geklärt ist, was da nun gebaut wird. **Frau Hirsch** teilt hierzu mit, dass das Foto von Dr. Zimmer bereits an das Landratsamt weitergeleitet wurde, der Bauantrag für das v. g. Bauvorhaben aber schon bei der Gemeinde zur Abstimmung vorliegt. Seitens der Verwaltung wurde die Bauherrin über die Stellungnahmen des Straßenbauamtes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten informiert. Ebenso wurde der Bauherrin mitgeteilt, dass aufgrund dieser Stellungnahmen die Baugenehmigung seitens des Landratsamtes noch vor Weihnachten vorliegen müsste. Eine Zusage zum vorzeitigen Baubeginn wurde nicht erteilt.

**Dritter BM Dr. Zimmer** stellt den Antrag über die Vertagung des Bauantrags von Therese Zebhauser zur Erweiterung der bestehenden Holz- und Maschinenhalle am Anwesen Reichenhaller Straße 12 (Fl.Nr. 782), bis der genaue Sachverhalt über den vorzeitigen Baubeginn geklärt ist.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

### **Beschluss:**

**Dem Antrag von Drittem BM Dr. Zimmer, den Bauantrag von Therese Zebhauser zur Erweiterung der bestehenden Holz- und Maschinenhalle am Anwesen Reichenhaller Straße 12 (Fl.Nr. 782) zu vertagen bis der genaue Sachverhalt geklärt ist, wird zugestimmt.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 9  
NEIN-Stimmen: 2**

**06. Bauantrag Johann Hogger zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen an den Grundstücken Trattbergstraße 8 und 10 (Fl.Nrn. 654/5, 654/6 und 654/16):**

**Frau Hirsch** informiert über den Bauantrag von Johann Hogger. So reichte dieser im August einen Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen an den Grundstücken Trattbergstraße 8 und 10 im Freistellungsverfahren ein. Die Gemeinde stimmte diesem Freistellungsverfahren unter der Voraussetzung zu, dass vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt, deren Höhenlage festgesetzt und vom Landratsamt abgenommen wird.

Im September erfolgte durch das Landratsamt eine Schnurgerüstabnahme. Dabei wurde festgelegt, dass die im Bebauungsplan festgelegte Höchstgrenze von 40 cm für die Oberkante Fertigfußboden gilt. Im Rahmen einer Baukontrolle im Oktober wurde jedoch festgestellt, dass die 40 cm bereits durch die Oberkante des Rohfußbodens erreicht wird und somit die max. Höhe von 40 cm um ca. 15 cm überschritten wird.

Außerdem wurde festgestellt, dass für das geplante Gebäude keine Statik vorliegt.

Das Landratsamt stellte daraufhin den Bau ein und forderte die Vorlage eines entsprechenden Bauantrages.

Die vorgelegte Planung sieht vor:

- Doppelhaus mit je einer Wohneinheit.
- 4 Garagen und 2 Stellplätze.
- Gartenmauer mit 2 m Höhe entlang der südlichen Grundstücksgrenze und als Abgrenzung zwischen den beiden Haushälften.

Das Bauvorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gaisbergstraße Süd“:

- Die Höhenlage ist um ca. 15 cm höher als max. zulässig ist.
- Eine Garage liegt zum Teil außerhalb der Baugrenzen, die Garage bei Parzelle 6 liegt völlig außerhalb der Baugrenzen.
- Durch die Garage bei Parzelle 6 wird die zulässige GRZ (max. 0,25 mit Garage) überschritten (0,28 mit Garage).
- Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Baubauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht

berührt werden, die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Aus Sicht der Verwaltung kann nur bezüglich der Höhenlage einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt werden (siehe Zustimmung Nachbargrundstück).

Nicht zugestimmt werden kann einer Befreiung hinsichtlich der Garagen außerhalb der Baugrenzen und der 2 m hohen Mauer, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Da nach Rücksprache mit dem Landratsamt die Gemeinde über den Bauantrag in seiner Gesamtheit zu entscheiden hat, muss die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abgelehnt werden, wenn die Gemeinde nicht den Abweichungen des Bebauungsplanes zustimmt.

Zudem soll das Landratsamt gebeten werden, bezüglich des rechtswidrigen Baubeginns ein Bußgeldverfahren einzuleiten.

In der folgenden Aussprache wird gebeten, den vorliegenden Beschlussvorschlag in drei getrennte Beschlüsse zu fassen. Auf Nachfrage erklärt **Frau Hirsch**, dass der Bau mit Bescheid vom 21.10.10 seitens des Landratsamtes eingestellt und bis dato bereits insgesamt 15.000,- € Zwangsgeld bezahlt wurde, da sich der Bauherr nicht an den verhängten Baustopp hält. Auch ist es kein Problem, den Beschlussvorschlag in 3 Einzelbeschlüsse zu fassen. Ob und ggf. welche Regelung hinsichtlich der Pfettenhöhe im Bebauungsplan getroffen wurde, wird geprüft.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Da der Bauantrag von Johann Hogger zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Trattbergstraße 8 und 10 (Fl.Nrn. 654/5, 654/6 und 654/16) nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gaisbergstraße Süd“ übereinstimmt, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.**

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

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird grundsätzlich nur hinsichtlich der Höhenlage des Gebäudes in Aussicht gestellt, nicht jedoch für weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 6  
NEIN-Stimmen: 5**

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Das Landratsamt wird gebeten, bezüglich des rechtswidrigen Baubeginns ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einzuleiten und ein entsprechendes Bußgeld zu verhängen.**

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

**07. Verschiedenes:**

Es folgen keine Wortmeldungen.

**08. Anfragen und Anträge:**

Es folgen keine Wortmeldungen.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 19.58 Uhr.

Hannes Holzner  
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer  
Schriftführerin