



N I E D E R S C H R I F T
über die 30. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.09.2011,
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 Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
	Herr Rotter	Gemeinderat
	Frau Schöndorfer	Gemeinderätin
	Herr Utz	Gemeinderat
	Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

Entschuldigt/Grund: GR Rotter kommt später (TOP 3)

Unentschuldigt: ---

Verwaltung:	Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
	Frau Aschauer	Schriftführerin

Gäste / Zusätzlich: ---

Beginn: 19.05 Uhr

Ende: 20.17 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 30.06.2011 sowie der Tagesordnung
3. Bauantrag Hans-Peter Wieser zur Errichtung einer Gerätehütte für einen forstwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 893/4
4. Bauantrag Dirk Hollmann zum Neubau eines 5-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Bahnhofstr. 33 (Fl.Nr. 684)
5. Bauantrag Hightech Energiebau GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Untersbergstr. 28 (Fl.Nr. 650/1)
6. Bauantrag Michaela Hanke-Pammer zum Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/9 (Nähe Ahornstr. 7)

7. Bauantrag Milchwerke BGL Chiemgau eG zur Errichtung / Erhöhung des Treppenturms am Vertriebsgebäude Am Gänslehen 4 (Fl.Nr. 304/3)
8. Bauantrag Pidinger Werkstätten der Lebenshilfe BGL zum Neubau eines Lagergebäudes für den Verpackungsbereich (Hirschloh 1 + 3, Fl.Nrn. 232 und 233)
9. Bauantrag Paul Goldbrunner auf Nutzungsänderung einer Garage in ein Kleingewerbe auf dem Grundstück Bahnhofstr. 24 (Fl.Nr. 697/3)
10. Verschiedenes
11. 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 30.06.2011 sowie der Tagesordnung:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 30.06.2011 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

03. Bauantrag Hans-Peter Wieser zur Errichtung einer Gerätehütte für einen forstwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 893/4:

Frau Hirsch teilt mit, dass Herr Wieser eine Hütte mit einer Grundfläche von 115,50 m² zur Unterstellung von Geräten und Holz errichten möchte.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Danach ist ein solches Bauvorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

GR Rotter kommt um 19.07 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder des Bauausschusses, inkl. Bürgermeister, anwesend und stimmberechtigt.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag von Hans-Peter Wieser zur Errichtung einer Gerätehütte für einen forstwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 893/4 wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

04. Bauantrag Dirk Hollmann zum Neubau eines 5-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Bahnhofstr. 33 (Fl.Nr. 684):

Frau Hirsch informiert, dass das bestehende Gebäude (mit einer Grundfläche von 140 m²) abgerissen und durch den Neubau eines 5-Familienhauses (Grundfläche 167 m²) ersetzt werden soll.

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich. Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein solches Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die GRZ bei dem Neubau beträgt 0,29 mit Nebenanlagen 0,40. Aufgrund der vom Bauherrn vorgelegten Vergleichsberechnung fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein.

Das Bauvorhaben wurde mit dem Landratsamt besprochen und einige Problempunkte wie z.B. Gestaltung des Daches, Tiefgaragenabfahrt und Länge der Längsparker besprochen. Daraufhin erfolgte durch den Bauherrn eine Umplanung die nun eine verbreiterte Tiefgaragenabfahrt, einen Kinderspielplatz, eine verbesserte Dachgestaltung und einen vergrößerten Längsparker-Parkplatz an der Watzmannstraße vorsieht. Seitens des Landratsamtes soll allerdings noch geprüft werden, ob der Spielplatz den Vorgaben des Art. 7 BayBO entspricht und sich das Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung (Firsthöhe 9,66 m) tatsächlich in die nähere Umgebung einfügt (Firsthöhe Gebäude Bahnhofstr. 31 → 9,40 m).

In der folgenden Aussprache wird auf die Ausrichtung der Tiefgaragenabfahrt aufmerksam gemacht, sowie auf die Schlafzimmer zur Bahnhofstraße. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch das geplante Bauvorhaben die alte Kiefer mit Efeu entfernt und nicht ersetzt wird. Es wird angeregt zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, den Baumbestand in Piding schützen zu können. Mehrheitlich vertritt man die Meinung, dass sich der Baukörper aufgrund der Gebäudehöhe, der überbauten Fläche und der Dachneigung nicht in die Umgebung einfügt und zudem durch das geplante Wohnhaus das entlang der Bahnhofstraße vorhandene Mischgebiet kippt. Um die Aussprache zu beenden wird abschließend der Antrag auf Abstimmung über den von der Verwaltung erstellten Beschlussvorschlag gestellt.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Unter der Voraussetzung, dass sich das Gebäude hinsichtlich seiner Höhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, stimmt der Bauausschuss dem Bauantrag von Dirk Hollmann zum Neubau eines 5-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Bahnhofstraße 33 (Fl.Nr. 684) zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt wird gebeten, die Einhaltung der Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung bei der Tiefgarage sowie die Vorgaben des Art. 7 BayBO bezüglich des Kinderspielplatzes genau zu prüfen.

Abstimmung: JA-Stimmen: 4
NEIN-Stimmen: 7

05. Bauantrag Hightech Energiebau GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Untersbergstr. 28 (Fl.Nr. 650/1):

Frau Hirsch erläutert den Bauantrag der Hightech Energiebau GmbH und lässt wissen, dass für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten insgesamt 12 Stellplätze und ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 60 m² erforderlich ist. Der vorgesehene Quergiebel/Querbau entspricht nicht den allgemeinen Gestaltungsregeln. Die GRZ mit Nebenanlagen beträgt 0,37, da die Stellplätze und die Garagenzufahrt mit Rasenwaben versiegelt werden.

In der folgenden Diskussion wird die Anordnung der Stellplätze, welche von der Untersbergstraße aus angefahren werden, als problematisch angesehen. Auch kann man sich den Kinderspielplatz in dem eingezeichneten Bereich nicht vorstellen und eine Versiegelung der Stellplätze und Garagenzufahrt mit Rasenwaben wird nicht gewünscht. Hinsichtlich der Rasenwaben ist jedoch laut Hinweis der Verwaltung eine Ablehnung nicht möglich.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag der Hightech Energiebau GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Untersbergstraße 28 (Fl.Nr. 650/1) wird nicht zugestimmt und die Erteilung des gemeindliche Einvernehmens verweigert.

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

06. Bauantrag Michaela Hanke-Pammer zum Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/9 (Nähe Ahornstraße 7):

Frau Hirsch erläutert den Bauantrag und weist darauf hin, dass das Baugrundstück in einem Gewerbegebiet liegt. Zulässig sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO u. a. Gewerbebetriebe aller Art, Bürogebäude und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal bzw. dem Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Nutzungsarten liegen hier vor, da eine Lagerhalle mit Büro und Wohnungen mit einer Grundfläche von rd. 264 m² errichtet werden sollen. Im Hinblick auf die Stellplatzrichtlinien müssen für die Büros, für die Werkstatt und für die Wohnung insgesamt 9 Stellplätze nachgewiesen werden; nach den vorliegenden Antragsunterlagen werden allerdings nur 6 Stellplätze nachgewiesen. Das Baugrundstück liegt nicht direkt an der öffentlichen Straße, die Zufahrt erfolgt über ein Privatgrundstück. Hierfür ist eine gesicherte Erschließung erforderlich, ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht muss nachgewiesen und vom Bauherrn nachgereicht werden. Bezüglich der Wasserversorgung wird eine Verlängerung der gemeindlichen Wasserleitung erforderlich werden.

Dem Bauantrag kann seitens der Verwaltung grundsätzlich zugestimmt werden.

In einer kurzen Unterredung wird auf den Verlauf der Hochspannungsleitung über dem Gebäude hingewiesen und um Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes gebeten.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Unter der Voraussetzung, dass bezüglich der Zufahrt über ein Privatgrundstück ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht nachgewiesen wird, stimmt der Bauausschuss dem Bauantrag von Michaela Hanke-Pammer zum Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/9 (Nähe Ahornstraße 7) zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Für das geplante Bauvorhaben sind insgesamt 9 Stellplätze nachzuweisen und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

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

07. Bauantrag Milchwerke BGL Chiemgau eG zur Errichtung/Erhöhung des Treppenturms am Vertriebsgebäude Am Gänslehen 4 (Fl.Nr. 304/3):

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

Frau Hirsch verweist auf die Planunterlagen zum Bauantrag des Umbaus des Anwesens „ Am Gänslehen 4“, in denen bereits ein Treppenturm vorgesehen

ist, um so eine Anbindung an das später geplante Vertriebsgebäude zu schaffen.

Das Landratsamt erteilte zum beantragten und vom Bauausschuss in der Sitzung vom 24.03.2011 genehmigten Umbau die Genehmigung, nicht jedoch zum Treppenturm, da dieser nicht dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 8 entspricht. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da hier die Grundzüge der Planung berührt werden. Das Landratsamt schlägt daher vor, für den Treppenturm einen neuen Bauantrag einzureichen, da die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 8 zur Zeit ändert und erste Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingeleitet hat. So könnte im Vorgriff auf diese Bebauungsplanänderung der Treppenturm nach § 33 BauGB genehmigt werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag der Milchwerke BGL Chiemgau eG zur Errichtung/Erhöhung des Treppenturms am Vertriebsgebäude Am Gänselehen 4 (Fl.Nr. 304/3) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

08. Bauantrag Pidinger Werkstätten der Lebenshilfe BGL zum Neubau eines Lagergebäudes für den Verpackungsbereich (Hirschloh 1 + 3, Fl.Nrn. 232 und 233):

Frau Hirsch legt dar, dass die Pidinger Werkstätten der Lebenshilfe BGL ein Lagergebäude für den Verpackungsbereich errichten möchten.

Es ist ein eingeschossiger Bau mit einer Grundfläche von 155,66 m² in Holzständerbauweise mit Holzverschalung und einer Dachneigung von 18° geplant. Das Lagergebäude soll im nördlichen Grundstücksbereich an das bestehende Gebäude profilgleiche angebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Behindertenwerkstätte Hirschloh“ und entspricht den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb erteilt werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag der Pidinger Werkstätten der Lebenshilfe BGL zum Neubau eines Lagergebäudes für den Verpackungsbereich (Hirschloh 1 + 3, Fl.Nrn. 232 und 233) zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

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

09. Bauantrag Paul Goldbrunner auf Nutzungsänderung einer Garage in ein Kleingewerbe auf dem Grundstück Bahnhofstr. 24 (Fl.Nr. 697/3):

Frau Hirsch weist darauf hin, dass das bisher als Doppelgarage und Abstellraum genutzte Gebäude zu einem kleinen Laden umgebaut werden soll. Es wird lediglich der Eingangsbereich geändert und eine Außendämmung vorgenommen. 2 Stellplätze sind erforderlich, welche auch nachgewiesen wurden.

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich in einem Mischgebiet. Nach § 6 BauNVO sind in einem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Das Bauvorhaben ist daher genehmigungsfähig.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag von Paul Goldbrunner auf Nutzungsänderung einer Garage in ein Kleingewerbe auf dem Grundstück Bahnhofstraße 24 (Fl.Nr. 697/3) zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

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

10. Verschiedenes:

Frau Hirsch weist auf einen Bauantrag von Herrn Mikl (Salzburger Straße 16) hin, welcher auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt weitergeleitet wurde.

11. Anfragen und Anträge:

- a) **GR Utz** weist darauf hin, dass die Thuijenhecke zur Einfahrt Roseggerstraße die Sicht behindert.
- b) **GRin Schöndorfer** bittet die Reaktionen auf die Forderung der Gemeinde, eine 2.000 m lange Autobahneinhausung zu errichten, vorzustellen.
- c) **GRin Schöndorfer** erinnert nochmals an den stellenweise schlechten Straßenzustand des Innebergwegs und bittet um Ausbesserung der Schlaglöcher. **BM Holzner** teilt mit, dass diese Schäden bereits in den Ausbesserungskatalog mit aufgenommen wurden.
- d) **3. BM Dr. Zimmer** fragt nach, was Stand der Dinge beim Bauvorhaben der Hightech Energiebau GmbH in der Watzmannstraße ist, da hier anstatt 5 nun 6 Wohneinheit errichtet wurden und ob ein Kinderspielplatz geplant ist. **Frau Hirsch** teilt mit, dass das Landratsamt der Hightech Energiebau GmbH eine Frist zur Einreichung eines neuen Bauplanes gesetzt hat.

- e) **3. BM Dr. Zimmer** stellt fest, dass Bebauungspläne in Piding dringend erforderlich sind und bittet um eine Auflistung, für welchen Bereich Bebauungspläne vorliegen.
- f) **3. BM Dr. Zimmer** fragt nach, ob bereits Energieausweise für gdl. Gebäude vorliegen und in welchem energetischen Zustand sich diese befinden. Hierzu verweist **2. BM Pfannerstill** nochmals auf den FWG-Antrag zur Energieversorgung kommunaler Gebäude, der im November 2008 mehrheitlich abgelehnt worden ist. **BM Holzner** bittet um Verständnis, dass dies erst nach Einstellung eines neuen Mitarbeiters durchgeführt werden kann.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 20.17 Uhr.

Hannes Holzner
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer
Schriftführerin