



NIEDERSCHRIFT

über die 27. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.03.2011,
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 Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
Herr Rotter	Gemeinderat
Frau Scholze	Gemeinderätin
Frau Schöndorfer	Gemeinderätin
Herr Utz	Gemeinderat
Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

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

Unentschuldigt: ---

Verwaltung:

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

Gäste / Zusätzlich:

Herr Steinbrecher	Gemeinderat
Frau Goldbrunner	Gemeinderätin

Beginn: 19.05 Uhr

Ende: 19.50 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 24.02.2011 sowie der Tagesordnung
3. Bauvoranfrage Franz und Margrid Uhrmann zur Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses durch Anheben des Daches (Ahornstraße 43, Fl.Nr. 1050)
4. Bauantrag KS Fast Food GmbH zur Errichtung eines Windrades für den Burger King (Lattenbergstraße 13, Fl.Nr. 735/1)
5. Bauantrag Josef Koch zur Verbreiterung eines bestehenden Balkons am Anwesen Thomastraße 11 (Fl.Nr. 60)
6. Bauantrag Bäckerei und Konditorei Unterreiner GmbH & Co.KG zur Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in einen Backwarenverkauf mit

- Bäckereicafe sowie Errichtung einer Werbanlage am Anwesen Bahnhofstraße 34 (Fl.Nr. 691/1)
7. Bauantrag Martin Kern zur Errichtung eines Carports am Anwesen Bichlbruck 1 (Fl.Nr. 626/14)
 8. Bauantrag Oliver und Michaela Menges zum Anbau eines Carports in Holzbauweise an die bestehende Garage (Plainstraße 3, Fl.Nr. 738/4)
 9. Bauantrag FMH Consult GmbH zum Umbau eines Produktionsgebäudes mit Lager in ein Outlet-Center mit 5 Ladeneinheiten (Lattenbergstraße 5, Fl.Nr. 322/4)
 10. Bauantrag Milchwerke BGL Chiemgau eG zum Umbau des Anwesens Am Gännslehen 4 (Fl.Nr. 304/3)
 11. Verschiedenes
 12. 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 24.02.2011 sowie der Tagesordnung:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 24.02.2011 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

03. Bauvoranfrage Franz und Margrid Uhrmann zur Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses durch Anheben des Daches (Ahornstraße 43, Fl.Nr. 1050):

Frau Hirsch teilt mit, dass das Ehepaar Uhrmann am bestehenden Zweifamilienhaus den Dachstuhl um 1,20 m anheben möchte. Außerdem soll am Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Lagergebäude eine Decke eingezogen und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Mit dieser Baumaßnahme sollen drei Kinderzimmer, ein Bad, ein WC, ein Speicher und zwei Abstellräume errichtet werden. An der Südseite des Gebäudes soll zusätzlich noch ein Balkon und ein Wintergarten errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich. Die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Danach ist das sogenannte Einfügegebot zu beachten. Geplant ist nun eine Wandhöhe von

7,20 m und eine Firsthöhe von 9,40 m. Grundsätzlich fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein, da die Firsthöhe nur um 10 cm höher ist als bei der Wohnanlage Ahornstraße 46. Das gemeindliche Einvernehmen kann grundsätzlich erteilt werden, einzig die Gestaltung des Gebäudes ist in Absprache mit dem Landratsamt zu verbessern.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt zur beantragten Bauvoranfrage von Franz und Margrid Uhrmann zur Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienhauses durch Anheben des Daches (Ahornstraße 43, Fl.Nr. 1050) sowie zum Anbau eines Balkons und zur Errichtung eines Wintergartens das gemeindliche Einvernehmen. Es wird empfohlen, die Gestaltung des Gebäudes (Dachlinie, Balkon und Wintergarten) in Absprache mit dem Landratsamt zu verbessern.

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

04. Bauantrag KS Fast Food GmbH zur Errichtung eines Windrades für den Burger King (Lattenbergstraße 4, Fl.Nr. 735/1):

Frau Hirsch informiert, dass die KS Fast Food GmbH zur Energieversorgung des Burger Kings ein Windrad errichten möchte.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe von bis zu 10 m verfahrensfrei. Die Höhe von 10 m ist zu messen von der natürlichen Oberkante der Erdoberfläche bis zum höchsten Punkt der Windkraftanlage. Hierzu ist der Radius des Rotors hinzuzurechnen. Die Höhe des höchsten Punktes bei senkrechtem Radius beträgt im vorliegenden Fall 10 m. Die Errichtung des Windrades ist daher grundsätzlich verfahrensfrei.

Da das Windrad jedoch außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 30 „GE Lattenbergstraße“ errichtet werden soll, ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Zur Begründung des gewählten Standortes außerhalb der Baugrenzen wird das Schreiben der KS Fast Food GmbH verlesen.

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31. BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn wurde vorgelegt. Zum Thema öffentliche Belange sind hier aufgrund der Nähe zur B 20 das staatliche Bauamt Traunstein und aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land zu

beteiligen. Wenn von beiden Stellen keine Einwände erhoben werden, kann die isolierte Befreiung erteilt werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Unter der Voraussetzung, dass das staatliche Bauamt Traunstein und die Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land keine Einwände erheben, erteilt der Bauausschuss zur Errichtung eines Windrades für den Burger King (Lattenbergstraße 13, Fl.Nr. 735/1) das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „GE Lattenbergstraße“ zu.

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

05. Bauantrag Josef Koch zur Verbreiterung eines bestehenden Balkons am Anwesen Thomastraße 11 (Fl.Nr. 60):

Frau Hirsch unterrichtet über den Bauantrag von Josef Koch, welcher an der Süd-Seite des Gebäudes Thomastr. 11 seinen Balkon auf einer Länge von 3,75 m um 0,65 m verbreitern möchte.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Abstandsflächen werden eingehalten, da diese bis zur Hälfte in die öffentliche Straße ragen können.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag von Josef Koch zur Verbreiterung des bestehenden Balkons am Anwesen Thomastraße 11 (Fl.Nr. 60) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

06. Bauantrag Bäckerei und Konditorei Unterreiner GmbH & Co.KG zur Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in einen Backwarenverkauf mit Bäckereicafe sowie zur Errichtung einer Werbeanlage am Anwesen Bahnhofstraße 34 (Fl.Nr. 691/1):

Frau Hirsch weist darauf hin, dass das bisherige Geschäft der Firma Elektro Kälte Klima Kaiser in ein Ladengeschäft für Backwaren mit Bäckereicafe um genutzt werden soll. Zudem soll an der Süd-Seite des Gebäudes eine Werbeanlage angebracht und zwei Fahnen errichtet werden. An der West-Seite des Gebäudes soll statt einem Fenster eine Tür eingebaut werden.

Nach den Stellplatzrichtlinien gelten folgende Anforderungen:

- a) Laden: 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche.
Nach den eingereichten Planunterlagen beträgt die Verkaufsfläche 26,65 m².
Somit ist hier 1 Stellplatz erforderlich.
- b) Gaststätte: 1 Stellplatz je 10 m² Nettogasträumfläche.
Der Cafebereich im Laden wird mit 7,78 m² angegeben. Als Terrassensitzfläche ergeben sich 15,3 m². Die Nettogasträumfläche beträgt insgesamt 23,08 m².
Somit sind hier 3 Stellplätze erforderlich.

Insgesamt sind also 4 Stellplätze erforderlich. In den Unterlagen sind aber nur 2 Stellplätze nachgewiesen. Daher sind noch 2 weitere zu fordern. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn würde dieser evtl. auf die Terrasse verzichten um weniger Stellplätze nachweisen zu müssen.

Zur geplanten Werbeanlage teilt **Frau Hirsch** mit, dass der Schriftzug „Unterreiner“ in Einzelbuchstaben auf der Fassade hinterleuchtet angebracht werden soll. Diese Beschriftung ist aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig. Zudem sollen vor dem Laden zwei Fahnenmasten mit einer Höhe von je 7 m aufgestellt werden. Die Fahnen selbst sollen ein Ausmaß von 1,2 m x 3,5 m haben. Diese Werbeanlage ist genehmigungspflichtig, da die Fläche mehr als 1 m² beträgt (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 13a BayBO). Aus Sicht der Verwaltung liegen keine Gründe vor, die Fahnen nicht zu genehmigen, da seinerzeit beim Getränkemarkt Winkler ebenfalls 3 Fahnen (Masthöhe 7 m, Fahnengröße 1 m x 4 m) genehmigt wurden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Bäckerei und Konditorei Unterreiner GmbH & Co.KG zur Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in einen Backwarenverkauf mit Bäckereicafe sowie Errichtung einer Werbeanlage am Anwesen Bahnhofstraße 34 (Fl.Nr. 691/1) wird erteilt. Für die geplante Nutzungsänderung sind auf dem Baugrundstück 4 Stellplätze nachzuweisen.

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

07. Bauantrag Martin Kern zur Errichtung eines Carports am Anwesen Bichlbruck 1 (Fl.Nr. 626/14):

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

Frau Hirsch teilt mit, dass Herr Kern ein Carport mit einer Holzkonstruktion und einem Flachdach aus Plexiglas mit einer Grundfläche von 3,09 m x 5,04 m errichten möchte. Die Höhe beträgt 2,40 m.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Die Genehmigungsfähigkeit ist daher nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wonach das geplante Bauvorhaben zulässig ist, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall ist die Erschließung gesichert. Allerdings liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Baugrundstück im Überschwemmungsgebiet der Saalach liegt. Diesen Punkt hat jedoch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beurteilen.

Auf dem Baugrundstück selbst besteht noch keine Garage. Grundsätzlich können einem Bauherrn im Außenbereich nach den Regelungen des Landkreises zwei Garagen in üblicher Größe zugestanden werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, wenn das Wasserwirtschaftsamt Traunstein keine Einwände hat.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Martin Kern zur Errichtung eines Carports am Anwesen Bichlbruck 1 (Fl.Nr. 626/14) wird unter der Voraussetzung erteilt, dass das Wasserwirtschaftsamt Traunstein keine Einwände gegen das geplant Vorhaben erhebt.

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

08. Bauantrag Oliver und Michaela Menges zum Anbau eines Carports in Holzbauweise an die bestehende Garage (Plainstraße 3, Fl.Nr. 738/4):

Frau Hirsch gibt bekannt, dass das Ehepaar Menges an der bestehenden Garage ein Carport, mit der Grundfläche von 6 m x 3,64 m, in Holzbauweise anbauen möchte.

Die Firsthöhe und Dachneigung wird an die bestehende Garage angepasst. Die Dacheindeckung ist in Art und Farbe an den Bestand anzupassen.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Abstandsflächen werden eingehalten, da diese bis zur Hälfte in die öffentliche Straße ragen können.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag von von Oliver und Michaela Menges zum Anbau eines Carports in Holzbauweise an die bestehende Garage (Plainstraße 3,

Fl.Nr. 738/4) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Dacheindeckung ist in Art und Farbe an den Bestand anzupassen.

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

09. Bauantrag FMH Consult GmbH zum Umbau eines Produktionsgebäudes mit Lager in ein Outlet-Center mit 5 Ladeneinheiten (Lattenbergstraße 5, Fl.Nr. 322/4):

Frau Hirsch teilt mit, dass das bisher von der Firma EurimPharm als Lager- und Kommissionierhalle für Arzneimittelbestände verwendete Gebäude an der Lattenbergstraße 5 als Waren- und Geschäftshaus umgenutzt werden soll. Hierzu ist geplant, 5 völlig getrennte Ladeneinheiten zu errichten. Die Verkaufsfläche beträgt pro Laden zwischen 152,81 m² und 523,71 m². Die einzelnen Ladeneinheiten sollen mit den Branchen Wohnaccessoires, Haushaltsartikel, Textil, Schuhe, Sportartikel, Fashion, Bettwäsche, etc. belegt werden.

Um diese 5 Ladeneinheiten zu schaffen, müssen Umbaumaßnahmen im Innenbereich des Gebäudes durchgeführt werden. Zudem ist eine Außentreppe vorgesehen.

Insgesamt ergibt sich für die 5 Ladeneinheiten eine Verkaufsfläche von rd. 1.430 m². Dies bedeutet, dass nach dem Stellplatzschlüssel 1: 10 für das geplante Bauvorhaben insgesamt 143 Stellplätze erforderlich sind. Auf dem Baugrundstück selbst wurden bisher 56 Stellplätze dargestellt. Die restlichen sollen auf dem Grundstück der Gemeinde (Fl.Nr. 318) errichtet werden. Da der Gemeinderat in der letzten Sitzung jedoch festgelegt hat, dass dieses Grundstück für Stellplätze nicht zur Verfügung steht, sind somit die in den Eingabeplänen auf dem eigenen Baugrundstück ausgewiesenen Stellplätze nicht ausreichend.

Der vorgelegten Nutzungsänderung kann daher nicht zugestimmt werden. Eine Zustimmung kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn die Stellplatzanforderungen erfüllt werden und eine akzeptable Lösung zur Anbindung der Stellplätze an das bestehende Straßennetz vorgelegt wird.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag der FMH Consult GmbH zum Umbau des Produktionsgebäudes mit Lager in ein Outlet-Center mit 5 Ladeneinheiten an der Lattenbergstraße 5 (Fl.Nr. 322/4) wird abgelehnt, da die erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden.

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

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Eine Zustimmung zur Nutzungsänderung in ein Waren- und Geschäftshaus mit getrennten Ladeneinheiten wird in Aussicht gestellt, wenn bei diesem neuem Konzept der geforderte Stellplatzschlüssel von 1 : 10 erfüllt und eine akzeptable Lösung zur Anbindung der Stellplätze an das bestehende Straßennetz vorgelegt wird.

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

10. Bauantrag Milchwerke Berchtesgadener Land Chiemgau eG zum Umbau des Anwesens Am Gänslehen 4 (Fl.Nr. 304/3):

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

Frau Hirsch informiert über den Bauantrag der Milchwerke, welche das bestehende Gebäude (ehem. Firma EurimPharm) umbauen möchten. Hierzu sind folgende Baumaßnahmen vorgesehen:

- 1) Im Kellergeschoss sollen verschiedene Innenwände abgebrochen und zudem einige Kellerschächte entfernt oder geschlossen werden.
- 2) Im Erdgeschoss sollen verschiedene Innenwände abgerissen und bisherige Fenster entfernt bzw. Fenster und Türen neu erbaut werden. Ebenso ist vorgesehen den Eingangsbereich zu ändern. So soll eine Verladerampe abgerissen bzw. eine verkleinert werden. Im Zugangsbereich ist die Errichtung eines Windfangs vorgesehen.
- 3) Im Obergeschoss sollen die kompletten Räumlichkeiten umgebaut werden. Es ist die Schaffung von Aufenthaltsräumen für Personal, Umkleibereiche, Büros, WC- und Duschanlagen, Archiv, Lager,... vorgesehen. Ebenso sollen bisherige Fenster entfernt und durch den Neubau einzelner Fenster und Türen ersetzt werden. Auch ist die Aufstockung des bestehenden Treppenhauses sowie des Aufzuges zur Erschließung des geplanten Versandgebäudes geplant.
- 4) An der westlichen Fassade soll eine Außentreppe errichtet werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Zum Bauantrag der Milchwerke Berchtesgadener Land Chiemgau eG zum Umbau des Anwesens Am Gänslehen 4 (Fl.Nr. 304/3) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Gänslehen“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt.

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

11. Verschiedenes:

Es folgen keine Wortmeldungen.

12. Anfragen und Anträge:

GR Geigl bittet um Prüfung, ob bei den neu verlegten Wasserleitungen Rohre mit „Disperol A“ verwendet wurden. **BM Holzner** teilt mit, dass für die Hauptleitungen nur Graugußrohre und zu den Hausanschlüssen zertifizierte PVC-Rohre verwendet wurden. Hierzu teilt **GR Rotter** mit, dass ausschließlich DVGW zugelassene und zertifizierte trinkwassergeeignete PVC-Rohre in der Trinkwasserverarbeitung verwendet werden.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 19.50 Uhr.

Hannes Holzner
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer
Schriftführerin