



## NIEDERSCHRIFT

über die 26. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.02.2011,  
im großen Sitzungssaal im Rathaus Piding  
öffentlicher Teil

<b>Anwesend:</b>	Herr Holzner	Erster Bürgermeister
	Herr Argstatter	Gemeinderat
	Herr Bender	Gemeinderat
	Herr Beranek	Gemeinderat
	Herr Dießbacher	Gemeinderat
	Herr Geigl	Gemeinderat
	Herr Grimm	Gemeinderat
	Herr Hogger	Gemeinderat
	Herr Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
	Herr Utz	Gemeinderat
	Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

**Entschuldigt/Grund:** Frau Schöndorfer wg. Krankheit (Stellvertr. Herr Beranek)  
Herr Rotter wg. Krankheit (Stellvertr. Herr Hogger)

**Unentschuldigt:** ---

**Verwaltung:** Frau Hirsch                      Geschäftsführende Beamtin  
Frau Aschauer                      Schriftführerin

**Gäste / Zusätzlich:** Herr Steinbrecher              Gemeinderat  
Frau Wolf                              Gemeinderätin  
Frau Goldbrunner                  Gemeinderätin

**Beginn:**                              19.05 Uhr

**Ende:**                                 20.46 Uhr

### Tagesordnung öffentlicher Teil:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 27.01.2011 sowie der Tagesordnung
3. Bauantrag Heidi und Mathias Schuler zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und zum Teilabbruch einer Garage sowie Neubau eines Wohnhauses und zum Umbau der bestehenden Garage am Anwesen Teisendorfer Straße 1 (Fl.Nrn. 1105 und 213/9)
4. Bauantrag Angela Francais-Simbürger und Geal Francais zur Errichtung eines Anbaus, zum Abbruch einer Einzelgarage und zur Errichtung einer Doppelgarage am Anwesen Watzmannstraße 28 (Fl.Nr. 778/2)

5. Bauantrag Christian und Helga Hinterstoißer zur energetischen Sanierung sowie zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses Jahnstraße 7 (Fl.Nr. 275/8)
6. Bauantrag Dr. Fritz Huß zur Tiefgaragenerweiterung am Grundstück Fl.Nr. 37 (Nähe Roseggerstraße 12) – Tektur zum Bauantrag Abbruch einer bestehenden Scheune und Neubau einer Werkstatt mit Autowäsche und Tiefgarage
7. Bauantrag Milchwerke Berchtesgadener Land Chiemgau eG zur Errichtung eines Tankfundaments mit Ventilstation zur Aufnahme von 4 Rahmreifetanks auf dem Grundstück Fl.Nr. 632 (Hockerfeld 5 – 8)
8. Bauantrag Jochen Grimm zum Teilabbruch, zum An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie Anbau von zwei Carports (Panoramaweg 9, Fl.Nr. 516/6) – Tektur
9. Bauantrag Werner Steinbacher zum Rückbau der bestehenden Garagen und Neubau einer 4-fach Garage am Anwesen Reichenhaller Straße 6 (Fl.Nr. 785)
10. Bauantrag Eberhard Müller zur Errichtung einer Werbeanlage am Hotel-Restaurant Alpenblick (Gaisbergstraße 9, Fl.Nr. 744)
11. Bauantrag EDEKA Chiemgau e.G. zum Neubau eines Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes am Anwesen Auenstraße 13 (Fl.Nr. 675/10)
12. Bauantrag Stefan Rohrbacher zur Sanierung und Aufstockung eines Bestands-Bürogebäudes mit Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit Doppelgarage (Teisendorfer Straße 21a, Fl.Nr. 918/13)
13. Bauanträge Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Neubau von 6 Wohngebäuden mit 42 Wohneinheiten und 2 Tiefgaragen im Bebauungsplangebiet „Sudetenstraße“ (Fl.Nr. 689/13)
14. Bauvoranfrage Johann Traxl zum Anbau eines Wintergartens und Balkon am bestehenden Wohnhaus Berchtesgadener Straße 2 (Fl.Nr. 86)
15. Vorstellung weiteres Vorgehen Generalsanierung Schule
16. Verschiedenes
  - Anfrage zur Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Lichttechnik
17. 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 27.01.2011 sowie der Tagesordnung:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 27.01.2011 wird genehmigt.

**BM Holzner** stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt 3 „Vorstellung weiteres Vorgehen Generalsanierung Schule“ zu verschieben und vor TOP 16 „Verschiedenes“ einzufügen.

Mehrheitlich wird dem Antrag von BM Holzner zugestimmt.

Mit der geänderten Tagesordnung besteht Einverständnis.

**03. Bauantrag Heidi und Mathias Schuler zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und zum Teilabbruch einer Garage sowie zum Neubau eines Wohnhauses und zum Umbau der bestehenden Garage am Anwesen Teisendorfer Straße 1 (Fl.Nrn. 1105 und 213/9):**

**Frau Hirsch** teilt mit, dass das Ehepaar Schuler das bestehende Wohnhaus abbrechen und durch einen Neubau ersetzen möchte. Ebenso soll der bestehende Garagenkomplex umgebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Da es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt, richtet sich die Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach kann ein sog. sonstiges Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt zunächst vor, da das geplante Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für Landwirtschaft) widerspricht und es eine Entstehung, bzw. Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB können diese Belange jedoch nicht einem Bauvorhaben entgegengehalten werden, wenn es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle handelt und das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, Mängel oder Missstände aufweist, vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Diese Voraussetzungen liegen alle vor. Die Gestaltung des Bauvorhabens wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt besprochen.

In der folgenden Diskussion wurde die Gestaltung des Wohnhauses und des Nebengebäudes angesprochen, sowie das am Hauptgebäude vorgesehene Blechdach in Frage gestellt.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Heidi und Mathias Schuler zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und zum Teilabbruch einer Garage sowie zum Neubau eines Wohnhauses und zum Umbau der bestehenden Garage am Anwesen Teisendorfer Straße 1 (Fl.Nrn. 1105, 213/2) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**04. Bauantrag Angela Francais-Simbürger und Geal Francais zur Errichtung eines Anbaus, zum Abbruch einer Einzelgarage und zur Errichtung einer Doppelgarage am Anwesen Watzmannstraße 28 (Fl.Nr. 778/2):**

**Frau Hirsch** teilt mit, dass am bestehenden Wohngebäude der Watzmannstraße 28 die bestehende Garage abgebrochen und dafür ein Anbau errichtet werden soll. Mit dem Anbau soll eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden. Hierzu sind 2 Stellplätze erforderlich, die in einer ebenfalls neu geplanten Doppelgarage untergebracht werden sollen. Für den Bestand (1959 genehmigt) wird 1 Stellplatz angesetzt.

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist das geplante Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Angela Francais-Simbürger und Geal Francais zur Errichtung eines Anbaus und einer Doppelgarage am Anwesen Watzmannstraße 28 (Fl.Nr. 778/2) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**05. Bauantrag Christian und Helga Hinterstoißer zur energetischen Sanierung sowie zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses Jahnstraße 7 (Fl.Nr. 275/8):**

**BM Holzner** zeigt persönliche Beteiligung an und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil. Für diesen Tagesordnungspunkt übernimmt **2. BM Pfannerstill** die Leitung der Sitzung.

**Frau Hirsch** teilt mit, dass die Familie Hinterstoißer im Rahmen der energetischen Sanierung gleichzeitig eine Erweiterung bzw. einen Umbau des bestehenden Zweifamilienhauses durchführen möchte.

Es ist daher geplant, im Erd- und Obergeschoss zur Vergrößerung verschiedener Räume einige Wände abzurechen. Im Erdgeschoss sollen zudem drei Türen eingebaut werden. Im Obergeschoss soll im Bereich des seitlichen Anbaus (bisher abgeschlepptes Dach) die Räume angehoben und eine Widerkehr und auf der Südseite ein Quergiebel errichtet werden.

Insgesamt befinden sich zwei Wohneinheiten in dem Gebäude, wodurch 4 Stellplätze erforderlich sind. Nach den eingereichten Plänen sind diese vorhanden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnstraße“. Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein, da

- nach Art. 4 Abs. 4 der Satzung die Raumhöhen das Maß von 2,40 m nicht überschreiten dürfen. Hier ist im Anbau eine Raumhöhe von 2,45 m gegeben.
- im neuen Quergiebel zwei Pfetten (insgesamt 40cm-Höhe) vorgesehen sind. Nach Art. 4 Abs. 5 dürfen über der Decke des Obergeschosses nur eine Pfette angeordnet werden.
- Nach Art. 4 Abs. 6 eine Dachneigung von 24° vorgesehen ist. Der neue Quergiebel hat jedoch eine Dachneigung von 28,5°. Zudem hält der Quergiebel die allgemeinen Gestaltungsregeln im Landkreis nicht ein.

Aus Sicht der Verwaltung kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, da die Raumhöhe nur geringfügig höher ist als festgesetzt und die Errichtung von zwei Pfetten mit insgesamt 40 cm im Landkreis üblich ist.

Der Quergiebel ist entsprechend den allgemeinen Gestaltungsregeln zu reduzieren. Zudem soll die Gestaltung mit dem Landratsamt abgesprochen und verbessert werden.

In der anschließenden Aussprache werden im Wesentlichen Kritikpunkte bezüglich der sich ergebenden ungewöhnlichen Dachlandschaft angesprochen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Christian und Helga Hinterstoßer zur energetischen Sanierung sowie zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes Jahnstraße 7 (Fl.Nr. 275/8) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt unter der Voraussetzung, dass der Quergiebel an der Südseite reduziert wird und die Gestaltung des Gebäudes in Absprache mit dem Landratsamt verbessert wird. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnstraße“ bezüglich der Raumhöhe, der Pfetten und der Dachneigung (vgl. Art. 4 Abs. 4 bis 6 der Satzung zum Bebauungsplan) wird zugestimmt.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 8  
NEIN-Stimmen: 2**

**06. Bauantrag Dr. Fritz Huß zur Tiefgaragenerweiterung am Grundstück Fl.Nr. 37 (Nähe Roseggerstraße 12) – Tektur zum Bauantrag Abbruch einer bestehenden Scheune und Neubau einer Werkstatt mit Autowäsche und Tiefgarage:**

**Frau Hirsch** weist darauf hin, dass mit Bescheid vom 26.04.2010 das Landratsamt den Abbruch einer bestehenden Scheune und den Neubau einer Autowerkstatt mit Autowäsche und Tiefgarage mit 10 Stellplätzen genehmigt hat.

Gegen die Erteilung dieser Baugenehmigung wurde von betroffenen Nachbarn Klage beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof München eingelegt. Das Verwaltungsgericht wies mit Urteil vom 17.08.2010 diese Klagen zurück.

Herr Dr. Huß reichte nun eine Tektur ein, da er anstatt der genehmigten 10 Tiefgaragenstellplätze nun 12 Tiefgaragenstellplätze errichten möchte. Mit den entsprechenden Bauplänen wurde auch ein Gutachten des Büros Steger & Partner vorgelegt, in dem geprüft wurde, ob unter Zugrundelegung der erhöhten Tiefgaragenstellplätze die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Berücksichtigt wurden dabei folgende Geräuschquellen: Belüftung der Tiefgarage, Tiefgaragenöffnung, Fahrwege. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erhöhung der Tiefgaragenstellplätze erhoben werden, da an allen Immissionsorten die jeweils zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Dr. Fritz Huß zur Tiefgaragenerweiterung (Tektur zum Bauantrag Abbruch einer bestehenden Scheune und Neubau einer Werkstatt mit Autowäsche und Tiefgarage) am Grundstück Fl.Nr. 37 (Nähe Roseggerstraße 12) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**07. Bauantrag Milchwerke Berchtesgadener Land Chiemgau eG zur Errichtung eines Tankfundaments mit Ventilstation zur Aufnahme von 4 Rahmreifetanks auf dem Grundstück Fl.Nr. 632 (Hockerfeld 5 – 8):**

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

**Frau Hirsch** informiert über den Bauantrag der Milchwerke Berchtesgadener Land, welche ein Tankfundament mit Ventilstation zur Aufnahme von 4 Rahmreifetanks errichten möchten.

Auf dem Fundamt sollen 4 Tanks aufgestellt werden. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hockerfeld“ und entspricht allen Festsetzungen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag der Milchwerke Berchtsgadener Land Chiemgau eG zur Errichtung eines Tankfundaments mit Ventilstation zur Aufnahme von 4 Rahmreifetanks auf dem Grundstück Fl.Nr. 632 (Hockerfeld 5 – 8) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**08. Bauantrag Jochen Grimm zum Teilabbruch, zum An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie Anbau von zwei Carports (Panoramaweg 9, Fl.Nr. 516/6) – Tektur:**

**GR Grimm** und **GR Dießbacher** zeigen persönliche Beteiligung an und nehmen an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**Frau Hirsch** weist darauf hin, dass mit Bescheid vom 18.05.2007 das Landratsamt den Teilabbruch bzw. den An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung einer Garage am Grundstück Panoramaweg 9 genehmigte. Zu dieser Baugenehmigung wurde nun eine Tektur vorgelegt, da sich zur ursprünglichen Planung folgende Änderungen ergeben:

- Änderungen im Kellergeschoss
  - Nordseitiger Anbau von zwei Kellerräumen entfällt → bestehender Keller bleibt bestehen.
  - Garage entfällt → dafür Anbau überdachter Stellplätze.
  - Umbau der vorhandenen Garage in einen Abstellraum.
  - Errichtung eines Geräteschuppens.
- Änderungen im Erdgeschoss
  - Nordseitiger Anbau soll kleiner ausgeführt werden (Verzicht auf die bisher geplante Küche, Flur und WC).
  - Holzterrasse an der Westseite entfällt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Högler Straße“. Das geplante Bauvorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Durch die überdachten Stellplätze werden die Baugrenzen überschritten.
- Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen zu Nebengebäuden. Der geplante Geräteschuppen befindet sich teilweise außerhalb der Baugrenzen für die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Garagen.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Jochen Grimm zum Teilabbruch, zum An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie zum Anbau von zwei Carports am Anwesen Panoramaweg 9, Fl.Nr. 516/6 (Tektur zu Bauantragsverzeichnis 28/2002 bzw. BV 316/2003) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Högler Straße“ hinsichtlich über Überschreitung der Baugrenzen durch die überdachten Stellplätze sowie durch die Errichtung des Geräteschuppens wird zugestimmt.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 9  
NEIN-Stimmen: 0**

**09. Bauantrag Werner Steinbacher zum Rückbau der bestehenden Garagen und Neubau einer 4-fach Garage am Anwesen Reichenhaller Straße 6 (Fl.Nr. 785):**

**Frau Hirsch** teilt mit, dass am Anwesen Reichenhaller Straße 6 die bestehenden Garagen zurückgebaut und durch den Neubau von einer 4-fach Garage ersetzt werden soll.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Als sog. sonstiges Vorhaben kann das geplante Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Es handelt sich um einen Ersatzbau, dessen Grundfläche um ca. 26 m<sup>2</sup> vergrößert wird, allerdings die einzelnen Garagen nicht überdimensioniert sind.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Werner Steinbacher zum Rückbau der bestehenden Garagen und zum Neubau einer 4-fach Garage auf dem Anwesen Reichenhaller Straße 6 (Fl.Nr. 785) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**10. Bauantrag Eberhard Müller zur Errichtung einer Werbeanlage am Hotel-Restaurant Alpenblick (Gaisbergstraße 9, Fl.Nr. 744):**

**Frau Hirsch** informiert über den Bauantrag von Herrn Müller, welcher am Restaurant Alpenblick eine Werbeanlage errichten möchte. Hierzu soll an der südlichen Gebäudeseite eine 3,50 m x 0,70 m große Kunststoffplatte errichtet werden. Als Beleuchtung sind zwei Peitschenlampen vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich in einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die geplante Werbeanlage mit der Aufschrift „Hotel-Restaurant-Cafe Alpenblick, Gastgarten, Kinderspielplatz“ und dem Logo der Firma Wienerer.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Eberhard Müller zur Errichtung einer Werbeanlage am Hotel-Restaurant Alpenblick (Gaisbergstraße 9, Fl.Nr. 744) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**11. Bauantrag EDEKA Chiemgau e.G. zum Neubau eines Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes am Anwesen Auenstraße 9 (Fl.Nr. 675/10):**

**Frau Hirsch** legt dar, dass, wie bereits mehrfach behandelt, der bisherige C+C-Markt abgebrochen und ein neuer Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt errichtet werden soll.

Der Einkaufsmarkt soll in folgende zwei getrennte Einheiten eingeteilt werden:

1. Lebensmittelmarkt mit Backshop: Verkaufsfläche rd. 793 m<sup>2</sup>
2. Getränkemarkt: Verkaufsfläche rd. 350 m<sup>2</sup>

Die gesamte Verkaufsfläche beträgt 1.143 m<sup>2</sup>. Nach den eingereichten Bauunterlagen sind insgesamt 115 Stellplätze erforderlich, welche auf dem Gelände nachgewiesen werden. Die Gestaltung des Bauwerks sieht eine Verschalung mit Holzstülpchalung und Verputzung vor. Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° konzipiert, im Eingangsbereich als Flachdach.

Im Vorfeld wurde von der Gemeinde eine Stellungnahme der Regierung von Oberbayern angefordert (Grundsatzentscheidung, wie ein Verkaufsgebäude mit zwei getrennten Ladeneinheiten mit rd. 800 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beurteilen ist). Dabei wurde mitgeteilt, dass es sich hier aus landesplanerischer Sicht um kein Einzelhandelsgroßprojekt handelt.

Seitens des Landratsamtes wurde ein Nachweis gefordert, dass sich der geplante Lebensmittelmarkt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken kann. Dieser wurde erbracht (Stellungnahme Firma Aigner + Wurm vom 11.02.2011).

Der Bauausschuss stimmte einer ähnlichen, früheren Planung bereits zu (damals drei getrennte Einheiten mit: 820 m<sup>2</sup> Lebensmittel, 70 m<sup>2</sup> Backshop und 100 m<sup>2</sup> Haushaltswaren → Verkaufsfläche insgesamt 990 m<sup>2</sup>).

In der anschließenden Bewertung wird vereinzelt die Meinung vertreten, dass die Gestaltung des Einkaufsmarktes in früheren Planungen besser gelöst worden sei.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag der EDEKA Chiemgau e.G. zum Neubau eines Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes am Anwesen Auenstraße 13 (Fl.Nr. 675/10) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**12. Bauantrag Stefan Rohrbacher zur Sanierung und Aufstockung eines Bestands-Bürogebäudes mit Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit Doppelgarage (Teisendorfer Straße 21a, Fl.Nr. 918/3):**

**Frau Hirsch** gibt bekannt, dass der Bauherr bereits 2006 eine Bauvoranfrage zur Nutzung der genehmigten Zimmererwerkstatt als Schreinerei und des bisherigen Büroteils als Wohnung einreichte. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt mit Bescheid vom 13.07.2006 genehmigt.

**Frau Hirsch** geht ausführlich auf die geplanten Umbaumaßnahmen ein und weist darauf hin, dass die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungsänderung bereits im Rahmen des Vorbescheids geklärt wurde. Die Gestaltung des Bauvorhabens wurde bereits mit dem Landratsamt besprochen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist bei dem eingereichten Bauvorhaben nicht erkennbar und daher genehmigungsfähig.

In der Diskussion zu diesem Bauantrag wird hauptsächlich der mit einem Flachdach vorgesehene nördliche Anbau kritisiert.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Stefan Rohrbacher zur Sanierung und Aufstockung eines Bestands-Bürogebäudes mit Errichtung einer Betriebsleiterwohnung mit Doppelgarage (Teisendorfer Straße 21a, Fl.Nr. 918/3) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**13. Bauanträge Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Neubau von 6 Wohngebäuden mit 42 Wohneinheiten und 2 Tiefgaragen im Bebauungsplangebiet „Sudetenstraße“ (Fl.Nr. 689/13):**

**Frau Hirsch** teilt mit, dass in der letzten Bauausschusssitzung unter der Voraussetzung, dass bezüglich der Herstellung der öffentlichen Pkw-

Stellplätze und des Spielplatzes ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird, der Bebauungsplan Nr. 44 „Sudentenstraße“ als Satzung beschlossen wurde.

Zwischenzeitlich wurde der Erschließungsvertrag (wesentlicher Inhalt: Herstellung des Parkplatzes und des Spielplatzes auf Kosten der Kur-Bau, anschließend Übergang der Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinde) abgeschlossen. Der Bebauungsplan wird daher in der nächsten Woche bekanntgemacht und somit rechtskräftig.

Seitens der Kur-Bau wurden nun die entsprechenden Bauanträge vorgelegt. Die geplanten Wohngebäude entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Jedoch wünscht die Kur-Bau nun in den beiden Tiefgaragen jeweils zusätzlich einen Raum zur Unterbringung der Altpapiercontainer. Diese Räume liegen aber außerhalb der festgesetzten Baugrenzen für das Wohngebäude bzw. für die Tiefgarage. Außerdem möchte die Kur-Bau die Tiefgarage 1 um ca. 2,50 m nach Norden verschieben, damit ein barrierefreier Zugang zu den Häusern 1 und 6 über eine Rampe gewährleistet wird. Somit ragt die Tiefgarage 1 ebenfalls über die im Bebauungsplan für Tiefgaragen festgesetzten Baugrenzen und damit bis an die Nachbargrundstücksgrenze. Die Kur-Bau hat diesbezüglich bereits eine Vereinbarung mit dem Grundstücksnachbarn getroffen.

Bezüglich dieser Punkte ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Diese kann erteilt werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In Absprache mit dem Landratsamt können die Bauanträge wie folgt behandelt werden:

- Die Bauanträge für die Häuser 1 und 5 sowie für die beiden Tiefgaragen werden als normale Bauanträge behandelt.
- Die Bauanträge für die Häuser 2, 3, 4 und 6 können im sog. Freistellungsverfahren laufen. Hierbei wird seitens der Gemeinde gefordert, dass vor Baubeginn die Grundfläche und die Höhenlage vom Landratsamt abgenommen werden muss.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag der Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Neubau von zwei Wohngebäuden (Haus 1 und 5) mit zwei Tiefgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 689/31 wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Sudentenstraße“ bezüglich der Errichtung von zwei Räumen zur Unterbringung von Altpapiercontainern in den beiden Tiefgaragen sowie der Verlängerung der Tiefgarage 1 nach Norden wird unter Voraussetzung zugestimmt, dass die Standsicherheit des Nachbargebäudes nicht beeinträchtigt wird. Ein Grünordnungsplan ist noch vorzulegen und mit der Gemeinde abzustimmen.**

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

**14. Bauvoranfrage Johann Traxl zum Anbau eines Wintergartens und Balkon am bestehenden Wohnhaus Berchtesgadener Straße 2 (Fl.Nr. 86):**

**Frau Hirsch** weist darauf hin, dass die Bauvoranfrage von Herrn Traxl zum Anbau eines Wintergartens bereits am 17.03.2010 vom Bauausschuss behandelt wurde. Damals stimmte der Bauausschuss der Bauvoranfrage unter der Voraussetzung zu, dass die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten wird.

Bei Berücksichtigung aller Gebäude, des kompletten Eingangsbereiches, Parkplatzes, Friedhofseingang sowie dem Gehweg zwischen Eingang und Wintergarten wird, nach Prüfung durch das Landratsamt, die GRZ überschritten.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Bereich bis zum Friedhofseingang nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen, da dieser Bereich ausschließlich als Verkehrsfläche für Friedhofsbenutzer benutzt wird.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, den Bereich bis zum Friedhofseingang nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl mit einzubeziehen.**

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

**15. Vorstellung weiteres Vorgehen Generalsanierung Schule:**

**BM Holzner** erläutert ausführlich das weitere Vorgehen zur Generalsanierung der Schule. So soll in den Osterferien mit dem Abbruch der Decken im Altbau begonnen werden. In den Pfingstferien werden die Toilettenanlagen in allen drei Stockwerken entfernt und stehen somit nicht mehr zur Verfügung. Eine Übergangslösung wurde bereits entwickelt und besprochen. Auch soll nach Möglichkeit noch elektrische Leitungen in die Decke eingezogen werden. Eine Woche vor Beginn der Sommerferien soll dann mit den fortführenden Arbeiten begonnen werden.

Ebenso teilt **BM Holzner** mit, dass vom Ing.-Büro in diesem Zusammenhang empfohlen wird, die Klassenzimmerbeleuchtung zu erneuern und eine EDV-Verkabelung in den Klassenzimmern durchzuführen.

Die Kostenschätzung gliedert sich wie folgt auf:

## Kostenschätzung

<b>Bruttokosten</b>		<b>Los 1 (2011)</b>	<b>Los 2 (2012)</b>
Baumeisterarbeiten		142.800 €	75.000 €
Elektroarbeiten		125.000 €	65.000 €
Abbruch der Decken Altbau		27.370 €	- €
Sanierung WC Anlagen	Bau	117.810 €	- €
	Sanitär/Lüftung	85.000 €	- €
Elektronische Türschließenanlage	Isgus	40.000 €	- €
Innentüren		170.000 €	- €
Energetische Sanierung Fassade West		50.000 €	- €
Neue Fenster Fassade West (OG und UG)		8.000 €	- €
Baureinigungsarbeiten		10.000 €	10.000 €
	<b>Zwischensumme</b>	<b>775.980 €</b>	<b>150.000 €</b>
<b>Optional</b>			
Erneuerung der Klassenzimmerbeleuchtung	dringende Empfehlung	40.000 €	20.000 €
EDV- Verkabelung der Klassenzimmer	dringende Empfehlung	28.000 €	17.000 €
Aufpreis WC Wandbekleidung in Kunststoffplatte	kann entfallen	26.400 €	- €
<hr/>			
<b>Baunebenkosten (Honorare)</b>		<b>140.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>

## 16. **Verschiedenes:**

### **- Anfrage zur Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Lichttechnik:**

**BM Holzner** weist auf eine Aktion des Bundes hin, in der Gemeinden einen Zuschuss in Höhe von 40 % erhalten, wenn die Straßenbeleuchtung auf LED-Lichttechnik umgestellt wird. Die Aktion läuft noch bis 31. März 2011. Unterlagen hierüber wurden bereits angefordert, allerdings gehen daraus keine Preise hervor.

Ebenso stellt **BM Holzner** fest, dass lediglich in der Staufnbrücke die Straßenbeleuchtung erneuert bzw. ergänzt werden müsste. Da hier aber kein dringender Handlungsbedarf herrscht, schlägt die Verwaltung daher vor, die Entwicklung und die Kosten der LED-Lichttechnik die nächsten Jahre noch abzuwarten.

Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen.

**17. Anfragen und Anträge:**

- a) Auf Nachfrage von **GR Argstatter** teilt **BM Holzner** mit, dass die Gemeinde in der nächsten Woche Informationen über den weiteren Bauverlauf über die Errichtung des Högelkanals erhalten soll.
  
- b) In diesem Zusammenhang stellt **3. BM Dr. Zimmer** fest, dass die Rohre den ganzen Winter im Freien lagen. Er bittet daher um schriftliche Bestätigung, dass die Funktionsfähigkeit der Rohre nicht beeinträchtigt ist.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 20.46 Uhr.

Hannes Holzner  
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer  
Schriftführerin