



## NIEDERSCHRIFT

über die 31. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.10.2011,  
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

**Entschuldigt/Grund:** Herr Grimm kommt später  
Herr Dr. Zimmer wg. Arbeit  
Herr Grünäugl wg. Arbeiter (Stellvertr. v. Dr. Zimmer)

**Unentschuldigt:** ---

**Verwaltung:**

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

**Gäste / Zusätzlich:** Herr Steinbrecher      Gemeinderat

**Beginn:** 19.00 Uhr

**Ende:** 19.25 Uhr

### Tagesordnung öffentlicher Teil:

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 22.09.2011 sowie der Tagesordnung
3. Bauantrag Hightech Energiebau GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Untersbergstraße 28 (Fl.Nr. 650/1)
4. Bauantrag Erzbischöfliches Ordinariat München zur Umnutzung von Beratungsräumen in temporäres betreutes Wohnen für Kinder mit Behinderung (Mauthauser Str. 6, Fl.Nr. 761/2)
5. Bauleitplanung der Stadt Bad Reichenhall  
Änderung des Bebauungsplanes „St.-Zeno-Nord“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 349, 350 und 351, Gemarkung St. Zeno (Beteiligung Gemeinde Piding gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

6. Verschiedenes
7. 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 22.09.2011 sowie der Tagesordnung:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 22.09.2011 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

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

**Frau Hirsch** erläutert nochmals kurz den in der letzten Bauausschusssitzung vorgetragenen Sachverhalt, in der der Bauausschuss die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ablehnte.

Die Ablehnungsgründe wurden dem Bauherrn mitgeteilt. Woraufhin eine entsprechende Umplanung erfolgte. Die am 25.10.11 vorgelegten Pläne zeigen folgende Änderungen auf:

- Die direkt von der Untersbergstraße aus angefahrenen Stellplätze wurden aufgelöst. In diesem Bereich soll eine Rasenfläche entstehen, die jedoch aufgrund des Höhenunterschiedes teilweise eingezäunt werden soll.
- Auf dem Baugrundstück wurden für die geplanten 6 Wohneinheiten insgesamt 12 Stellplätze nachgewiesen. Die Größe der Stellplätze soll durch das Landratsamt noch genau geprüft werden.
- Auf den zweiten Quergiebel an der Nordseite wurde verzichtet. Die Gestaltung des geplanten Gebäudes wurde bereits mit dem Landratsamt abgesprochen. Hier ist insbesondere noch darauf zu achten, dass die Balkone zurückgesetzt werden, um somit den Querbau deutlicher hervorheben zu können.
- Ein Kinderspielplatz mit der Mindestfläche von 60 m<sup>2</sup> wurde dargestellt. Die genaue Ausstattung des Spielplatzes ist noch mit dem Landratsamt abzustimmen.

- Die Grundflächenzahl beträgt mit den gesamten Nebenanlagen 0,353.

Weiters teilt **Frau Hirsch** mit, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe der Garagen zur Untersbergstraße eine Beweissicherung durchgeführt werden sollte, um so spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden. Aufgrund der erfolgten Änderungen ist das Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig. Das gemeindliche Einvernehmen kann unter Auflagen erteilt werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss erteilt dem Bauantrag der Hightech Energiebau GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Untersbergstraße 28 (Fl.Nr. 650/1) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Voraussetzungen:**

- Die Gestaltung des Gebäudes ist mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Für das Bauvorhaben sind insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen. Die Größe und Nutzbarkeit dieser Stellplätze ist durch das Landratsamt zu prüfen.
- Eine Zufahrt von der Untersbergstraße auf die Grünfläche oberhalb der Garage ist nicht zulässig.
- Die Ausstattung des Kinderspielplatzes nach DIN EN 1176 und 1177 ist mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Zur Erfassung des Bauzustandes ist vor Baubeginn an der Untersbergstraße (Fl.Nr. 726 und Fl.Nr. 650/12) im Bereich des Baugrundstückes eine Beweissicherung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf Kosten des Bauherrn durchzuführen. Die Dokumentation der Beweissicherung ist der Gemeinde Piding vorzulegen. Sollten durch die geplanten Baumaßnahme Schäden an der Untersbergstraße entstehen, sind diese auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen. Hierzu ist eine Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000,- € zu Gunsten der Gemeinde Piding zu hinterlegen, bis die Baumaßnahme abgeschlossen ist und evtl. Schäden behoben und die entsprechende mängelfreie Abnahme durch die Gemeinde Piding erfolgt ist.

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

**04. Bauantrag Erzbischöfliches Ordinariat München zur Umnutzung von Beratungsräumen in temporäres betreutes Wohnen für Kinder mit Behinderung (Mauthauser Str. 6, Fl.Nr. 761/2):**

**Frau Hirsch** informiert, dass im Gebäude Mauthauser Straße 6 im Obergeschoss und im Dachgeschoss Räume für temporäres betreutes Wohnen für Kinder mit Behinderung eingerichtet werden sollen. Bisher wurden in diesen beiden Geschossen die vorhandenen Räume als Behandlungs-, Therapie- und Besprechungsräume genutzt.

Geplante Nutzung:

- Obergeschoss:  
3 Kinderzimmer, ein Wohn- und Essraum mit Küche, ein Mitarbeiterzimmer und sanitäre Anlagen
- Dachgeschoss:  
2 Kinderzimmer, ein Wohn- und Essraum, eine Küche, ein Abstellraum und 2 Bäder

Änderungen an der Außenfassade sind nicht geplant. Lediglich in der Dachfläche soll ein neues Dachflächenfenster eingebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich in einem allgemeinen Wohngebiet, in dem nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude zulässig sind. Nach den Regelungen der BauNVO gehören zu den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden auch solche Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (vgl. § 3 Abs. 4 BauNVO). Die geplante Nutzung „temporäres betreutes Wohnen für Kinder mit Behinderung“ ist daher in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Bezüglich der Stellplätze teilt **Frau Hirsch** mit, dass im Jahr 1991 in dem Gebäude 5 Wohneinheiten genehmigt wurden. Hierbei wurden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze gefordert. Insgesamt also 7,5 Stellplätze. 1994 wurde das gesamte Gebäude in Büro- und Therapieräume umgenutzt. Zusätzliche Stellplätze wurden damals nicht gefordert.

Für die jetzt geplante Nutzung des Gebäudes ist nach den Stellplatzrichtlinien folgender Stellplatzbedarf errechnet worden:

- Erdgeschoss – integrativer Kindergarten:  
1 Stellplatz je 20 Kindern, mind. jedoch 2 Stellplätze → 2 Stellplätze
- Obergeschoss und Dachgeschoss – betreutes Wohnen für Kinder mit Behinderung:  
Hier insgesamt 6 Betten; 1 Stellplatz je 8 Betten, mind. jedoch 3 Stellplätze → 3 Stellplätze

Insgesamt werden daher 5 Stellplätze gefordert. Da ursprünglich bereits 7,5 Stellplätze gefordert worden sind, ergibt sich daher kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Umnutzung genehmigungsfähig. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Auf Nachfrage von **GR Rotter** teilt **BM Holzner** mit, dass er die Parkplatzsituation rund um das HPZ kennt, allerdings die Gemeinde nicht mehr Parkplätze fordern kann als gesetzlich vorgeschrieben ist.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag des Erzbischöflichen Ordinariats München zur Umnutzung von Beratungsräumen in temporäres betreutes Wohnen für Kinder mit Behinderung am Anwesen Mauthauser Str. 6 (Fl.Nr. 761/2)**

wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Für das geplante Bauvorhaben sind 5 Stellplätze nachzuweisen, welche noch in einem eigenen Lageplan einzutragen sind.

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

#### 05. Bauleitplanung der Stadt Bad Reichenhall

##### Änderung des Bebauungsplanes „St.-Zeno-Nord“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 349, 350 und 351 Gemarkung St. Zeno (Beteiligung der Gemeinde Piding gem. § 4 Abs. 2 BauGB):

**Frau Hirsch** teilt mit, dass die Stadt Bad Reichenhall den Bebauungsplan „St.-Zeno-Nord“ im Bereich Ecke Barbarossastr./Münchner Allee ändern möchte. Mit dieser Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit je drei Vollgeschossen und je einem zurückspringenden Dachgeschoss sowie zwei Tiefgaragen auf dem bisher unbebautem Grundstück geschaffen werden. Die bisherige Baugebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ soll bestehen bleiben. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Barbarossastraße.

Die Stadt Bad Reichenhall hat nun der Gemeinde den Entwurf der geplanten Bebauungsplanänderung übersandt und bittet um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Aus der Sicht der Verwaltung werden keine Einwände gegen die geplante Bebauungsplanänderung erhoben, da negative Auswirkungen auf die Gemeinde Piding nicht ersichtlich sind.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

##### **Beschluss:**

**Der Bauausschuss erhebt gegen die Änderung des Bebauungsplanes „St.-Zeno-Nord“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 349, 350 und 351 jeweils Gemarkung St. Zeno keine Einwände.**

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

#### 06. Verschiedenes:

**BM Holzner** liest das Schreiben der Unternehmensgruppe Rütten vor, in dem sie nachfragen ob die Gemeinde Flächen für 5 Windräder zur Erstellung einer Windparkanlage zur Verfügung stellen könnte. **BM Holzner** weist darauf hin, dass im Flächennutzungsplan keine Flächen hierfür zur Verfügung stehen.

## **07. Anfragen und Anträge:**

Auf Nachfrage von **GR Dießbacher** teilt **Frau Hirsch** mit, dass diese Woche die betroffenen Grundstückseigentümer im Bereich der „Heurungstraße“ ermittelt wurden und nun zu einer Anliegerversammlung, in der der Entwurf des städtebaulichen Konzeptes „Heurungstraße“ vorgestellt wird, eingeladen werden. Nach einer evtl. Überarbeitung wird dieser Entwurf dem Gemeinderat vorgestellt.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 19.25 Uhr.

Hannes Holzner  
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer  
Schriftführerin