



NIEDERSCHRIFT

über die 14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.09.2009,
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 Schöndorfer	Gemeinderätin
Frau Scholze	Gemeinderätin
Herr Utz	Gemeinderat
Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

Entschuldigt/Grund: Herr Grimm wg. Arbeit (GRin Scholze Stellvertr.)
Herr Dr. Zimmer kommt später (ab TOP 3)

Unentschuldigt: ---

Verwaltung:

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

Gäste / Zusätzlich: Herr Steinbrecher Gemeinderat

Beginn: 19.05 Uhr

Ende: 20.50 Uhr

Tagesordnung öffentlicher Teil:

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 22.07.2009 sowie der Tagesordnung
03. Anfrage Andreas und Heike Bauer zur Errichtung einer Schallschutzmauer (Am Zenzenbach 1, Fl.Nr. 918/21)
04. Bauvoranfrage Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Abbruch von drei Mehrfamilienhäusern sowie zur Errichtung von neuen Einfamilienhäusern (Sudetenstraße 1, 3 und 5, Fl.-Nr. 689/31)
05. Bauantrag Chr. Reiser zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Blumengasse 6, Fl.Nr. 696/16)
06. Bauantrag Regina Wieser und Armin Diebl zum Anbau einer Garage und eines Wohnraumes (Plainstraße 13, Fl.Nr. 742/2)
07. Bauantrag Markus Obinger zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage (Panoramaweg 9 b, Fl.Nr. 516/10)
08. Antrag Anna Hilber zur Errichtung eines Bretterzaunes (Mauthauser Str. 20)

09. Anfrage Anwohner Lindenstraße 10a und 12 zur Asphaltierung des Kiesweges Fl.Nr. 1056/31
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 22.07.2009 sowie der Tagesordnung:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 22.07.2009 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

03. Anfrage Andreas und Heike Bauer zur Errichtung einer Schallschutzmauer (Am Zenzenbach 1, Fl.Nr. 918/21):

3. BM Dr. Zimmer kommt um 19.11 Uhr zur Sitzung. Damit sind 11 Mitglieder des Bauausschusses, inkl. Bürgermeister anwesend und stimmberechtigt.

Frau Hirsch informiert über den bereits bekannten Sachstand. Somit möchte das Ehepaar Bauer eine Schallschutzmauer (Höhe 2 m) aus Stahlbetonfertigteilen entlang ihres Grundstückes in Urwies errichten. Eine erste Vorberatung des Antrags fand bereits in der Bauausschusssitzung am 25.06.2009 statt. Damals wurde die Entscheidung zurückgestellt, da man zuerst die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde abwarten wollte.

Grundsätzlich ist für die Errichtung einer Mauer mit einer Höhe von bis zu 2 m keine Baugenehmigung erforderlich (gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 BayBO). Da das Baugrundstück jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Urwies“ liegt, ist eine sogenannte isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Diese kann gem. § 31 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zuständig für die Erteilung dieser isolierten Befreiung ist seit 2008 nicht mehr das Landratsamt sondern die Gemeinde.

Zur Bauanfrage wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

a) Staatl. Bauamt Traunstein (Schreiben vom 27.08.2009):

Das staatl. Bauamt Traunstein gibt grundsätzlich seine Zustimmung, aber mit Beachtung einiger Auflagen (Mindestabstand vom Rand des befestigten Gehwegs für den am weitesten vorspringenden Bauteil 0,5 m. Max. Höhe von 0,80 m für Bepflanzungen oder bauliche Anlagen in dem im Lageplan eingezeichneten Sichtfeldes).

b) Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 15.07.2009):

Die Immissionsschutzbehörde ist grundsätzlich einverstanden. Die Wirksamkeit der geplanten Schallschutzwand beschränkt sich jedoch aufgrund der geringen Wandhöhe und des geringen seitlichen Überstandes auf das Erdgeschoss und den Gartenbereich. Für das Obergeschoss ist die Wandhöhe nicht ausreichend. Durch die geringe Höhe und Länge der Wand ist nicht mit einer relevanten Erhöhung der Lärmbelastung an den Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu rechnen.

c) E.On Bayern (Schreiben vom 07.09.2009):

E.On Bayern erhebt keine Einwände, wenn der Bestand und der Betrieb der im Planungsbereich verlaufenden Ortsnetzkabel und der Trafostation nicht gefährdet werden. Zu den Kabeln ist beiderseits ein Schutzabstand von 1,0 m einzuhalten. Eine Bepflanzung ist nur eingeschränkt in Absprache mit E.On möglich. Evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen sind mit E.On vor Ort abzusprechen. Die genaue Kabellage ist mittels Suchschlitze unter Aufsicht von E.On festzustellen. Der Zugang zur Trafostation muss jederzeit gewährleistet sein.

d) Deutsche Telekom (E-Mail vom 15.09.2009):

Die Deutsche Telekom erhebt grundsätzlich keine Bedenken. Im Bereich der Nähe der geplanten Mauer befinden sich Leitungen der Telekom. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht berührt bzw. geändert werden müssen.

e) Kreisfachberater für Gartenbau (E-Mail vom 28.07.2009):

Da es sich um Punktfundamente handelt, können die Pflanzen unter der Mauer in den Gartenbereich hinein wurzeln und sich von dort mit Wasser und Nährstoffen versorgen. Empfohlen werden 5 Stück Wilder Wein und 5 Stück Efeu abwechselnd zu pflanzen. So kann längerfristig auch für den Winter eine Begrünung erreicht werden

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauvorhaben von Ehepaar Bauer zur Errichtung einer Schallschutzmauer (Am Zenzenbach 1, Fl.Nr. 918/21) wird zugestimmt. Mit der Erteilung der isolierten Befreiung besteht Einverständnis.

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

04. Bauvoranfrage Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zum Abbruch von drei Mehrfamilienhäusern sowie zur Errichtung von neun Einfamilienhäusern (Sudetenstraße 1, 3 und 5, Fl.Nr. 689/31):

Frau Hirsch informiert, dass die Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH von der GBW (Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft in München) das Grundstück Fl.Nr. 689/31 erworben hat.

Die Kur-Bau beabsichtigt, die desolaten Häuser Sudetenstraße 1, 3 und 5 abzurechen und auf den Grundstücksflächen Bauparzellen für einheimische junge Familien zu schaffen. Die komplette Erschließung soll von der Kur-Bau vorbereitet werden, die anschließend die einzelnen Bauparzellen (Größe jeweils um die 500 m²) an die jeweiligen Bauherren veräußern will.

Die Häuser der Watzmannstraße 12 und Hosemannstraße 9 sollen erhalten bleiben und renoviert werden.

Die Kur-Bau reichte für die geplante Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 689/31 eine Bauvoranfrage ein, zum zu klären, ob Einverständnis besteht mit

- dem Abbruch der drei Mehrfamilienhäuser an der Sudetenstraße,
- der Errichtung von neuen Einfamilienhäusern wie im eingereichten Plan dargestellt,
- einer GRZ von 0,25 und
- einer Höhenentwicklung der Neubauten von Erdgeschoß + 1 Obergeschoß.

Da das Grundstück geteilt wurde stellt sich die Frage, ob noch genügend Stellplätze vorhanden sind und ob aufgrund der durch die Teilung am „Altgrundstück“ erfolgten Verdichtung die Teilung überhaupt rechtmäßig war. Auch wurde angeregt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Deshalb bittet der Gemeinderat dies durch das Landratsamt prüfen zu lassen.

Der Antrag wird zurückgestellt bis die Stellungnahme des Landratsamtes vorliegt.

05. Bauantrag Chr. Reiser zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Blumengasse 6, Fl.Nr. 696/16):

Frau Hirsch gibt bekannt, dass Herr Reiser ein Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in der Blumengasse 6 (Fl.Nr. 696/16) errichten möchte.

Die GRZ ohne Nebenanlagen und Zufahrt beträgt 0,25.

Die GRZ mit Nebenanlagen und Zufahrt beträgt 0,375.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beim eingereichten Bauantrag nicht eingehalten bei

- a) der Anordnung der Garage und des Stellplatzes. Diese werden aufgrund der persönlichen Situation des Bauherrn (sitzt im Rollstuhl) getauscht. Der Tausch ist erforderlich wegen dem kürzeren Weg und der Überdachung.

- b) den Baugrenzen. Diese werden im nördlichen Bereich überschritten (Baufenster wird nicht ganz ausgereizt. Wegen der Abstandsflächen ist eine andere Situierung nicht möglich).
- c) dem Quergiebel. Laut Bebauungsplan sind Quergiebel nicht zulässig. Laut Begründung des Bauherrn ist allerdings ein Quergiebel erforderlich, um einen rollstuhlgerechten Fluchtweg zu ermöglichen.

Aufgrund der persönlichen Situation von Herrn Reiser (ist querschnittsgelähmt und sitzt im Rollstuhl) können die Befreiungen ausgesprochen werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage (Blumengasse 6, Fl.Nr. 696/16) wird zugestimmt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen und der Situierung der Garage bzw. des Stellplatzes wird aufgrund der speziellen persönlichen Situation von Herrn Reiser zugestimmt.

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

06. Bauantrag Regina Wieser und Armin Diebl zum Anbau einer Garage und eines Wohnraumes (Plainstraße 13, Fl.Nr. 742/2):

Frau Hirsch geht auf den Bauantrag von Familie Wieser/Diebl ein, in dem das bestehende Wohngebäude um eine Doppelgarage erweitert und die bisherige Garage aufgestockt werden soll. Dadurch kann im Erdgeschoss ein Büro mit WC und im Obergeschoss ein zusätzlicher Wohnraum mit Bad/WC geschaffen werden.

- Die Dachneigung wird an den Bestand angepasst.
- Die GRZ beträgt ohne Zufahrt 0,19 (mit Zufahrt 0,28).
- Für die Wohnnutzung sind 2 Stellplätze, für die Büronutzung 1 Stellplatz erforderlich. Ausreichend Platz ist vorhanden.
- Das Bauvorhaben liegt nach § 34 BauGB im Innenbereich. Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Ein zusätzlicher Stellplatz ist nachzuweisen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauvorhaben zum Anbau einer Garage und eines Wohnraumes am Anwesen Plainstraße 13 (Fl.Nr. 742/2) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

07. Bauantrag Markus Obinger zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage am Panoramaweg 9 b (Fl.Nr. 516/10):

Frau Hirsch erklärt nochmals kurz den bereits bekannten Sachverhalt. Der Bauantrag wurde bereits in der letzten Sitzung des Bauausschusses beraten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde abgelehnt, da das geplante Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Högler Str.“ nicht einhält (Überschreitung der Baugrenzen durch den Balkon, Terrasse und Garage, zu geringe Dachneigung beim Wohnhaus und der Garage).

Das Bauvorhaben wurde daraufhin mit dem Bauherrn besprochen. Dieser legte nun eine überarbeitete Planung vor.

- Die Dachneigung entspricht nun den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Hauptgebäude 24°, Garage 22°).
- Im Süden wird auf dem Balkon völlig verzichtet, im Westen wurde dieser verkleinert so dass es sich hier um einen sogenannten untergeordneten Baukörper handelt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nun möglich.
- Der Abstand der Garage zur Straße beträgt wie bisher nur 0,5 m anstatt 1 m. Die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze ist zulässig.

Dem Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung so zugestimmt werden. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Dem Bauantrag von Markus Obinger zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage am Panoramaweg 9 b (Fl.Nr. 516/10) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Högler Straße“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen durch den Balkon und der Garage wird ebenfalls zugestimmt.

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

08. Antrag Anna Hilber zur Errichtung eines Bretterzaunes (Mauthauser Straße 20):

Frau Hirsch informiert, dass das Landratsamt eine Baukontrolle durchführte. Dabei wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück ein 7,20 m langer Bretterzaun mit einer Höhe von 2,40 m errichtet wurde. Da der Zaun über 2 m hoch ist, ist für die Errichtung eine Baugenehmigung erforderlich (verfahrensfrei nur Zäune bis 2 m, vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO).

Frau Hilber bat mit Schreiben vom 22.07.2009 den Bretterzaun zu genehmigen. In Absprache mit der Verwaltung wurde vereinbart, zunächst ohne förmlichen Bauantrag zu prüfen, ob dem Bretterzaun seitens der Gemeinde zugestimmt werden kann oder ob ein Rückbau auf 2 m gefordert wird.

Der Bauausschuss führte vor der Sitzung eine Ortsbesichtigung durch und kommt zu dem Entschluss, dass der Bretterzaun mit 2,40 m Höhe eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellt und auf 2 m gekürzt werden muss. Ebenso muss auch die Thujen Hecke auf dem Nachbargrundstück auf 2 m gekürzt werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung der Einfriedung mit 2,40 m Höhe nicht zu und fordert einen Rückbau des Bretterzaunes (Mauthauser Str. 20) auf 2 m.

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

09. Anfrage Anwohner Lindenstraße 10 a und 12 zur Asphaltierung des Kiesweges Fl.Nr. 1056/31):

Frau Hirsch informiert über das Schreiben vom 12.08.2009, indem die Anwohner der Anwesen Lindenstr. 10 a und 12 die Asphaltierung des Kieswegs Fl.Nr. 1056/31 wegen der erhöhten Lärmbelastigung beantragten. Der Kiesweg (der ursprünglich nur als Feuerwehrezufahrt bestimmt ist) wird seit der zusätzlichen Bebauung der Lindenstr. 10 a als PKW-Zufahrt zu den Stellplätzen und als Parkplatz genutzt.

Die Anwohner nehmen Bezug auf den Verbindungsweg zur Saalach zwischen den Grundstücken Lindenstr. 38 und 40 a, b, c, der schon vor Jahren asphaltiert und vor kurzem nach Abschluss der Dammsanierung wieder erneuert wurde.

Die Anwohner stellten bereits 2003 einen gleichlautenden Antrag. Damals wurde dieser durch den Bauausschuss mit folgender Begründung abgelehnt: Der Kiesweg ist als Feuerwehrezufahrt zur Sicherstellung des Brandschutzes für die Wohnsiedlung Lindenstraße bestimmt. Die Wegefläche darf nicht als Parkplatz benutzt werden. Zur Vermeidung von Bezugsfällen wurde festgelegt, dass eine Asphaltierung nur auf Kosten des Sondernutzers dieses Weges möglich ist.

Die Kosten für die Erneuerung der Asphaltierung des Verbindungsweges zur Saalach zwischen den Grundstücken Lindenstr. 38, 40 a ,b c wurden nicht von der Gemeinde übernommen, sondern vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein bzw. der Baufirma, die die Dammsanierung durchführte.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Antrag der Anwohner Lindenstraße 10 a und 12 zur Asphaltierung des Kiesweges Fl.Nr. 1056/31 wird abgelehnt.

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

10. Verschiedenes:

- a) **Frau Hirsch** erinnert an den Bauantrag aus dem Jahr 2008 von Herrn Kiening (Neubichl 4). Da die Garage marode ist bat er damals um Erneuerung der Garage und um Genehmigung zum Anbau eines Windfangs am bestehenden Wochenendhaus. Nach einem Ortstermin lehnte der Bauausschuss die damals eingereichten Pläne ab, woraufhin Herr Kiening einen neuen Grundriss bei der Gemeinde eingereicht hat. Dieser wurde vom Bauausschuss einstimmig genehmigt. Wie sich nun bei einer Baukontrolle zeigte, hat sich der Bauherr nicht an die genehmigten Pläne gehalten. Sowohl die neu errichtete Garage als auch der Windfang sind nun größer als erlaubt. Es wurde ein überdachter Treppenaufgang errichtet und die Fenster am Anwesen vergrößert. In einem Schreiben an die Gemeinde hat der Bauherr dies begründet. Das Schreiben liegt allen Bauausschussmitgliedern vor.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Den am Anwesen Neubichel 4 durchgeführten Planänderungen (Vergrößerung der Garagenfenster, Verlängerung der Garage, Vergrößerung des Windfanges und Errichtung eines überdachten Treppenaufgangs) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

- b) **BM Holzner** teilt mit, dass auf dem Verwaltungsweg zwei Bauanträge (Familie Wolf und Familie Kanzler) im Freistellungsverfahren an das Landratsamt weitergeleitet wurden.
- c) **BM Holzner** informiert über die neue Berchtesgadener Land Bahn mit dem neuen FLIRT-Triebwagen, welche am 13. Dezember 2009 ihren Betrieb im Berchtesgadener Land aufnimmt. Der neue FLIRT wird am 30.09.2009 in München abgeholt. Alle Interessierten können zur Abholung mitfahren.
- d) **BM Holzner** liest den Bauzeitenplan des neuen Staufenerbrücker Stegs vor. Dieser kann jederzeit bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Baubeginn soll der 18.01.2010 sein.

11. Anfragen und Anträge:

- a) **GR Geigl** bittet um Ausbesserung der Schlaglöcher am Radweg an der Saalach entlang von Bichlbruck in Richtung Piding im Frühjahr 2010.

- b) **GR Geigl** weist nochmals auf Beschwerden der Anwohner am Achenweg hin. Der gekieste Durchgangsweg soll mittels Verkehrszeichen für Mofa und Moped gesperrt werden. Hierzu verweist **BM Holzner** auf die Aussage der Polizei, dass Anwohner das Kennzeichen notieren und umgehend der Polizei mitteilen sollen. Außerdem ist der Weg als Geh- und Radweg ausgeschildert und somit für Mofa und Moped gesperrt.
- c) Auf Nachfrage von **GRin Schöndorfer** teilt **Frau Hirsch** mit, dass noch keine Antwort bezüglich des Antrages für Feinstaubmessung bei der Gemeinde eingegangen ist.
- d) **GRin Schöndorfer** bittet um Auskunft bezüglich der Tempolimit-Schilder am Högl. **Frau Hirsch** äußert, dass noch keine Stellungnahme vom Landratsamt eingegangen ist.
- e) **GRin Scholze** fragt nach, ob schon etwas bezüglich der zu kurzen Rotblinkphase am Bahnübergang unternommen wurde. **BM Holzner** bittet, sich diesbezüglich an Herrn Schaller zu wenden.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 20.50 Uhr.

Hannes Holzner
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer
Schriftführerin