



## NIEDERSCHRIFT

über die 17. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.01.2010,  
im großen Sitzungssaal im Rathaus Piding  
öffentlicher Teil

**Anwesend:**

Herr Holzner	Erster Bürgermeister
Herr Bender	Gemeinderat
Herr Dießbacher	Gemeinderat
Herr Geigl	Gemeinderat
Herr Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
Herr Rotter	Gemeinderat
Frau Schöndorfer	Gemeinderätin
Frau Scholze	Gemeinderätin
Herr Steinbrecher	Gemeinderat
Herr Utz	Gemeinderat
Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

**Entschuldigt/Grund:** Herr Argstatter wg. Termin (dafür Herr Steinbrecher)  
Herr Grimm wg. Urlaub (dafür Frau Scholze)

**Unentschuldigt:** ---

**Verwaltung:**

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

**Gäste / Zusätzlich:**

Frau Goldbrunner	Gemeinderätin
Herr Schönwälder	Gemeinderat

**Beginn:** 19.10 Uhr

**Ende:** 20.35 Uhr

### Tagesordnung öffentlicher Teil:

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 19.11.2009 sowie der Tagesordnung
03. Vorstellung der Konzeptentwürfe für den Bebauungsplan „Sudetenstraße“
04. Antrag Karl H. Reichenberger auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet an der Heurungstraße
05. Bauvoranfrage Peter und Rosa Eder zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage und einer Einfachgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 739 (Salzstraße 30)
06. Bauantrag Dr. Fritz Huß zum Abbruch einer bestehenden Scheune und zum Neubau einer Werkstatt mit Autowäsche und Tiefgarage mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 (Roseggerstraße 8)

07. Bauantrag Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zur Errichtung von 2 Doppelhäusern (4 Parzellen) mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 811 (Zollnerfeld)
08. Bauantrag Eigentümergemeinschaft Bender zur Nutzungsänderung einer bisherigen Wohnung zu einer Praxis für Fußpflege und Kosmetik auf dem Grundstück Fl.Nr. 665/1 (Ganghoferstraße 2)
09. Verschiedenes
10. 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 19.11.2009 sowie der Tagesordnung:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 19.11.2009 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**03. Vorstellung Konzeptentwürfe für den Bebauungsplan „Sudetenstraße“:**

**Frau Hirsch** stellt die vom Architekturbüro Putzhammer eingereichten Varianten für die Bebauung an der Sudetenstraße vor.

**Jetziger Bestand:**

- 5 freistehende Gebäude mit jeweils 6 WE → insgesamt also 30 WE.
- Grundstücksgröße: 6.134 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 895 m<sup>2</sup>
- GRZ: 0,14
- GFZ: 0,25
- Sockel und zwei Vollgeschosse

**Variante 1:**



- 7 Wohngebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten (WE) → insgesamt also 35 WE.
- Drehung der Gebäude, somit bessere Ausrichtung nach Süden. Wohneinheiten rundum belichtbar.
- 36 Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- GRZ (nur Hauptgebäude): 0,19
- GRZ (Gesamtanlage ohne Tiefgarage u. Wege): 0,24
- GRZ (Gesamtanlage ohne Wege): 0,34

### Variante 2:



- 8 Wohngebäude mit jeweils 5 WE (z. T. freistehend, z. T. aneinandergelagert) → insgesamt also 40 WE.
- Ausrichtung der Gebäude z. T. wie bisheriger Bestand.
- 36 Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- GRZ (nur Hauptgebäude): 0,22
- GRZ (Gesamtanlage ohne Tiefgarage u. Wege): 0,26
- GRZ (Gesamtanlage ohne Wege): 0,36

### Variante 3:



- 8 Wohngebäude mit jeweils 5 WE (z. T. freistehend, z. T. aneinandergelagert) → insgesamt also 40 WE.
- Ausrichtung nach Süden wie bei Variante 1.
- 36 Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- GRZ (nur Hauptgebäude): 0,22
- GRZ (Gesamtanlage ohne Tiefgarage u. Wege): 0,26
- GRZ (Gesamtanlage ohne Wege): 0,36

### Information zu allen drei Varianten:

- Gebäude ca. 12,0 m x 15,0 m bzw. 12,50 m x 16,0 m.
- Bisher: Sockel + zwei Vollgeschosse.  
Evtl. auch denkbar: Drei Geschosse → dafür kein Sockel.
- Bei drei Geschosse wären bei Variante 1 auch 42 WE möglich.
- Größe WE: bei 2-Zimmer → rd. 50 – 55 m<sup>2</sup>  
bei 3-Zimmer → rd. 65 – 70 m<sup>2</sup>

### Allgemeine Information:

Das Landratsamt lehnte den von der Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH beantragten Vorbescheid zur geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Bescheid vom 25.11.2009 ab (Gründe: Gemeinde lehnte Einvernehmen ab, Veränderungssperre, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan). Gegen diesen Bescheid erhob die Kur-Bau Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München. Das Verfahren ist noch anhängig.

In einer kurzen Aussprache kommt man zu dem Entschluss, dass man folgende Punkte in einer neuen Variante berücksichtigen soll:

- a) Gebäude nach Süden ausrichten (entspricht Variante 1 und 3).
- b) Gebäudegröße: 12,50 m x 16 m. Möglichst Einzelgebäude.  
Maximal 7 Wohngebäude.
- c) Evtl. kein Sockel, dafür drei Geschosse. Zur Entscheidung hierüber entsprechende Gebäudeschnitte vorlegen.
- d) Spielplatz auf Gemeindegelände verlegen. Stellplätze dafür auf Baugrundstücke (nördlicher Bereich).
- e) Tiefgarage evtl. anders Situiert.
- f) Zentrale Energieversorgung andenken.

**04. Antrag Karl H. Reichenberger auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet an der Heurungstraße:**

**2. BM Pfannerstill** zeigt persönliche Beteiligung an und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**Frau Hirsch** geht nochmals auf den am 22.10.2009 besprochenen Sachverhalt ein und weist darauf hin, dass der Bauausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet an der Heurungstraße zum jetzigen Zeitpunkt ablehnte, da zuerst das Ortsentwicklungskonzept durchgeführt werden soll. Daraufhin ging bei der Gemeinde Piding ein Schreiben von Herrn Karl H. Reichenberger ein. **Frau Hirsch** liest das Schreiben vor, in dem Herr Reichenberger seine Standpunkte nochmals klarlegt und über die ablehnende Haltung verwundert ist, da ihm seinerzeit von Altbürgermeister Valentin Reichenberger die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugesichert wurde.

**Frau Hirsch** erläutert anschließend den zwischen der Erbgemeinschaft Reichenberger und der Gemeinde 1997 abgeschlossenen notariellen Vertrag sowie den hierzu bereits erfüllten Verpflichtungen.

Aus Sicht der Verwaltung spricht grundsätzlich nichts gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes, allerdings erst im Herbst 2010, nach Abschluss des Ortsentwicklungskonzeptes.

Da sich keine neue Situation ergibt, schlägt die Verwaltung vor, an dem am 22.10.2009 gefassten Beschluss festzuhalten.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Da sich gegenüber der Beratung in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.10.2009 keine neuen Gesichtspunkte ergeben haben, hält der Bauausschuss an seinem damals gefassten Beschluss fest.**

**Abstimmung:   JA-Stimmen:     9**  
**NEIN-Stimmen:    1**

**05. Bauvoranfrage Peter und Rosa Eder zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage und einer Einfachgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 739 (Salzstraße 30):**

**Frau Hirsch** informiert kurz, dass Peter und Rosa Eder das bestehende Nebengebäude auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 739 abreißen und dafür ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Einfachgarage errichten möchten.

Die Doppelgarage soll zwischen dem geplanten Neubau und dem bestehendem landwirtschaftlichen Anwesen, die Einzelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze als Grenzgarage errichtet werden.

Das Wohnhaus soll 12,0 m lang und 10,0 m breit werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist die Zuordnung des Baugrundstückes in den Innenbereich oder in den Außenbereich strittig. Liegt das Baugrundstück im Außenbereich, ist ein Einfamilienhaus nicht zulässig. Genehmigungsfähig wäre dann nur ein Austragshaus.

Der Antrag wird daher zurückgestellt, bis die Einstufung (Innen- oder Außenbereich) mit dem Landratsamt abgeklärt wurde.

**06. Bauantrag Dr. Fritz Huß zum Abbruch einer bestehenden Scheune und zum Neubau einer Werkstatt mit Autowäsche und Tiefgarage mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 (Roseggerstraße 8):**

**Frau Hirsch** weist nochmals auf die Voranfrage zur Errichtung einer Maschinenhalle mit Werkstatt hin, welche Herr Dr. Huß im November 2008 einreichte. Der Bauausschuss stimmte der Bauvoranfrage zu (Grund: andere Werkstätten wurden ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet genehmigt. Beeinträchtigungen der Anwohner können durch Auflagen reduziert werden). Das Landratsamt genehmigte die Voranfrage mit Bescheid vom 26.02.2009. Gegen diesen Vorbescheid reichten zwei Nachbarn Klage beim BayVerwG München ein. Das Gericht führte am 28.07.2009 eine Ortsbesichtigung durch. In der anschließenden mündlichen Verhandlung zeigte sich, dass die mit der Bauvoranfrage eingereichten Unterlagen für das Gericht nicht ausreichend sind (genaue Betriebsbeschreibung, Beurteilung der Lärmsituation,...). Zudem war für das Gericht die Gebietseinstufung (allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet) nicht eindeutig. Herr Dr. Huß zog schließlich seine Bauvoranfrage zurück. Das Klageverfahren wurde daraufhin eingestellt.

Dr. Huß reichte nun einen Bauantrag ein. Die bestehende Scheune soll abgebrochen und dafür eine Werkstatt errichtet werden. In der Werkstatt befinden zwei Hebebühnen und ein Nebenraum. In dem Nebenraum soll sich eine Untersuchungsgrube und eine Waschmöglichkeit für gelegentliche Fahrzeugwäsche befinden. Zudem ist noch eine Tiefgarage geplant in der 10 Pkws untergebracht werden können.

Die Betriebszeiten sollen sich üblicherweise nur von Montag bis Freitag zwischen 8:00 und 12:00 Uhr sowie von 13:00 bis 18:00 Uhr erstrecken. Geplant ist ein 2-Mann-Betrieb.

Mit den Bauunterlagen wurde auch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten des Büros Steiner & Partner vom 27.10.2009 zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten vorgelegt (da sich nördlich und südlich des Baugrundstücks ein allgemeines Wohngebiet und südlich der Haindlstraße ein reines Wohngebiet befindet). Dabei ergab sich, dass an allen maßgebenden Immissionsorten die nach der TA Lärm vorgeschriebenen Immissionswerte sowohl im allg. Wohngebiet als auch im reinen Wohngebiet eingehalten werden.

Das Bauvorhaben wurde mit dem Landratsamt besprochen. Hier sieht man das Problem bei der Einstufung, in welchem Gebiet das Baugrundstück liegt (allgemeines oder reines Wohngebiet).

Die Verwaltung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das Baugrundstück wird als allg. Wohngebiet eingestuft.
- Das bestehende, umliegende Gewerbe ist im allg. Wohngebiet zulässig (hauptsächlich Geschäfte, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaft).
- Nach § 4 BauNVO sind Autowerkstätten in einem allg. Wohngebiet grundsätzlich nicht zulässig. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können **ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe** zugelassen werden. Da es sich hier um keine „klassische Autowerkstatt“ handelt (deutlich eingeschränkter Betrieb), wäre die Einstufung als nicht störender Gewerbebetrieb auch aufgrund der vorgelegten immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme denkbar.

Der geplante Betreiber könnte daher als **Ausnahme** im allg. Wohngebiet genehmigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine derartige Ausnahme jedoch nicht erteilt werden:

- Ein Bezugsfall wird hierdurch geschaffen und künftige Bauanträge können nicht verhindert werden.
- Sollte der Betrieb von Herrn Dr. Huß in einigen Jahren erweitert werden, ist dies nach § 34 Abs. 3 BauGB ohne Beachtung des Einfügegebotes möglich. Voraussetzung hier ist dann nur die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Folge: es kann später ein Betrieb entstehen, der mit der ursprünglichen Planung nichts mehr zu tun hat und den man in einem allgemeinen Wohngebiet nicht haben will.
- Es besteht die Gefahr der Umstufung des allgemeinen Wohngebietes zu einem Mischgebiet.
- Hinweis auf den Ortsentwicklungsplan. Das geplante Bauvorhaben kann in die Überlegungen mit einfließen. Evtl. ergibt sich hier ein geeigneter Standort.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss lehnt das beantragte Bauvorhaben von Herrn Dr. Fritz Huß zum Abbruch einer bestehenden Scheune und zum Neubau einer Werkstatt mit Autowäsche und Tiefgarage mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 37 ab und verweigert die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.**

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

**07. Bauantrag Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zur Errichtung von 2 Doppelhäusern (4 Parzellen) mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 811 (Zollnerfeld):**

**Frau Hirsch** weist darauf hin, dass zum geplanten Bauvorhaben bereits eine Bauvoranfrage eingereicht wurde und dieser der Bauausschuss in seiner

Sitzung am 19.11.2009 grundsätzlich zustimmte. Gefordert wurde dabei, dass die Oberflächen der Stellplätze und der Fußwege wasserdurchlässig auszuführen sind und dass durch die Nebenflächen die zulässige Grundfläche um max. 50 % überschritten werden darf (somit GRZ max. 0,375).

Das Landratsamt genehmigte die Bauvoranfrage mit Bescheid vom 23.12.2009.

Daraufhin wurde seitens der Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH ein entsprechender Bauantrag eingereicht.

- Pro Wohneinheit sind jeweils zwei Stellplätze vorgesehen (jeweils 1 Garagen- und 1 Stellplatz).
- Die Garagen sollen als Flachdachfertiggaragen errichtet werden (da Situierung der Garage an der Süd-West-Seite des Grundstückes, sollen sie möglichst niedrig ausgeführt werden, um möglichst wenig Verschattung zu erhalten).
- Gesamte Breite der vier Wohngebäude: rd. 25 m
- Tiefe eines Wohngebäudes: rd. 11 m
- Dachneigung der Wohngebäude: 24 °
- Zwei Vollgeschosse
- GRZ (ohne Nebenflächen): 0,22
- GRZ (mit Nebenflächen): 0,37
- Ausführung der Oberflächen Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigem Belag.

Das Bauvorhaben fügt sich in seiner Eigenart in die nähere Umgebung ein (= allgemeines Wohngebiet) und ist somit zulässig.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 811 (Zollnerfeld) wird erteilt. Die Gestaltung der Garagen ist zu verbessern (z. B. durch Satteldach, Begrünung,...).**

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

**08. Bauantrag Eigentümergeinschaft Bender zur Nutzungsänderung einer bisherigen Wohnung zu einer Praxis für Fußpflege und Kosmetik auf dem Grundstück Fl.Nr. 665/1 (Ganghoferstraße 2):**

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

**Frau Hirsch** erläutert, dass bisher das Gebäude „Ganghoferstraße 2“ mit zwei Wohneinheiten genutzt wurde. Geplant ist nun, eine Wohneinheit zu einer Praxis für Fußpflege und Kosmetik umzunutzen.

Im Erdgeschoss war bisher ein Schlaf- und Wohnzimmer, sowie ein WC. Geplant ist nun: Zwei Behandlungsräume für Fußpflege und Maniküre sowie Massage, Hygiene, Verkaufsraum und Empfang.

Das Baugrundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Dort können nach § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Die Praxis für Fußpflege und Kosmetik stellt eine Anlage für gesundheitliche Zwecke dar. Der Betrieb besteht bereits in der Bahnhofstraße und muss verlegt werden. Da es in der Bahnhofstraße zu keinerlei Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft kam, geht man davon aus, dass dies in der Ganghoferstraße auch nicht sein wird.

Es werden keinerlei äußerliche Veränderungen am Gebäude in der Ganghoferstraße durchgeführt.

Die gesamt Hauptnutzfläche der geplanten Praxis liegt bei 47,5 m<sup>2</sup>. Nach den Stellplatzrichtlinien sind bei Gebäuden mit Praxisräumen jeweils 1 Stellplatz pro 20 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche nachzuweisen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für die Praxis insgesamt 3 Stellplätze erforderlich sind. Nach den eingereichten Bauunterlagen sind bisher nur 2 Stellplätze vorgesehen. Das heißt, 1 Stellplatz ist noch nachzuweisen. Insgesamt sind 7 Stellplätze erforderlich (4 Stellplätze für die zwei Wohneinheiten und 3 Stellplätze für die Praxis).

Grundsätzlich kann aus Sicht der Verwaltung dem geplanten Bauvorhaben zugestimmt werden.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag der Eigentümergemeinschaft Bender zur Nutzungsänderung einer bisherigen Wohnung zu einer Praxis für Fußpflege und Kosmetik auf dem Grundstück Fl.Nr. 665/1 (Ganghoferstraße 2) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Für die geplante Praxis ist noch ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.**

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

**09. Verschiedenes:**

**BM Holzner** informiert über das E-Mail der TU München, in dem der Gemeinde mitgeteilt wird, dass der Antrag auf Untersuchung der Schulturnhalle vorrangig behandelt wird.

**10. Anfragen und Anträge:**

a) **3. BM Dr. Zimmer** bittet, den Eigentümer der Watzmann-Silhouette darauf hinzuweisen, dass dieser nicht mehr besonders schön aussieht und nachzufragen, ob die Watzmann-Silhouette noch verkehrssicher ist.

- b) **GR Geigl** weist darauf hin, dass die Schneeräumung auf der B 20 zu wünschen übrig lässt, da diese heute bis 8.00 Uhr noch nicht geräumt war. Es sollen hier Prioritäten vor allem am Pidinger und Hammerauer Berg gesetzt werden.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 20.35 Uhr.

Hannes Holzner  
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer  
Schriftführerin