



MARKT BERCHTESGADEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag 15.03.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:11 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Berchtesgaden

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Rasp, Franz

Mitglieder

Böhnlein, Franziska
Edenhofer, Iris
Hözlwimmer, Helmut
Möller, Martin
Rasp, Sebastian
Schwab, Richard
Walch, Johann
Will, Rosemarie

Schriftführer

Hözl, Markus

Verwaltung

Hasenknopf, Peter
Kurz, Anton

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Rosenhof“; Aufstellungsbeschluss, sowie Billigungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: AbtB/123/2022
- 2.** Bauantrag zum Neubau von sechs Reihenhäusern, Spornhofweg 9 - B
Vorlage: AbtB/134/2022
- 3.** Bauantrag zwecks Ersatzbau eines bestehenden Wohnhauses mit Quergiebeln, Balkonen und Tiefgarage, Hasensprung 5 - B
Vorlage: AbtB/125/2022
- 4.** Bauantrag zum Abbruch der Baurestmassen und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Nonntal 15 - B
Vorlage: AbtB/126/2022
- 5.** Bauantrag zwecks Abbruch und Neuerrichtung des östlichen Nebenanbaus zum bestehenden Gasthof „Neuhaus“ mit Anbau eines Aufzuges und Erweiterung der bestehenden Balkonterrasse, Marktplatz 1 - B
Vorlage: AbtB/127/2022
- 6.** Bauantrag auf Nutzungsänderung; 1. OG Restaurant zu Wohnen, 2. OG Arztpraxis zu Wohnen, Maximilianstr. 16 1/2 - B
Vorlage: AbtB/128/2022
- 7.** Bauantrag zwecks betrieblicher Erweiterung der Büroräume und Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung zu Personalräumen sowie einen Frühstücksraum, Weiherbachweg 6 - B
Vorlage: AbtB/129/2022
- 8.** Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bereits aufgegebenen Beherbergungsbetriebes in dauerhafte Wohnnutzung, Abriss und Erneuerung des bestehenden Dachgeschosses, Anhebung und Sanierung des Daches, Locksteinstr. 45 - B
Vorlage: AbtB/130/2022
- 9.** Antrag auf Vorbescheid zwecks Nutzungsänderung von Gästezimmern in zwei Ferienwohnungen etc., Wildmoos 67
Vorlage: AbtB/131/2022
- 10.** Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage als Ersatzbau, Königsseer Str. 2-4 - B
Vorlage: AbtB/132/2022
- 11.** Information zu den auf dem Verwaltungsweg erledigten Bauangelegenheiten - Info
Vorlage: AbtB/133/2022
- 12.** Informationen und Anfragen öffentlich
Vorlage: AbtB/135/2022

Erster Bürgermeister Franz Rasp eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Rosenhof“; Aufstellungsbeschluss, sowie Billigungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschluss:

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Rosenhof“ besteht Einverständnis.

Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“, in der Fassung vom 15.3.2022, wird gebilligt.
Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist von der Verwaltung einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

2 Bauantrag zum Neubau von sechs Reihenhäusern, Spornhofweg 9 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag des Marktes Berchtesgaden zum Neubau von 6 Reihenhäusern am Spornhofweg 9 wird gemäß vorliegender Planung des Dipl.-Ing.(FH) Stefan Kohlmeier, Bad Birnbach, vom 4.2.2022 zugestimmt.

Der unmittelbar durch das Baufeld verlaufende märktische Kanal muss umverlegt werden. Rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 Wochen) ist hierzu beim märktischen Kanalwerk ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Die bestehende Trinkwasser-Hauptleitung muss ebenfalls vor Baubeginn umverlegt werden. Beim märktischen Wasserwerk ist ein Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

3 Bauantrag zwecks Ersatzbau eines bestehenden Wohnhauses mit Quergiebeln, Balkonen und Tiefgarage, Hasensprung 5 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag Tobias Wendl zwecks Ersatzbau eines bestehenden Wohnhauses mit Quergiebeln, Balkonen und Tiefgarage am Hasensprung 5 wird gemäß vorliegender Planung des Dipl.-Ing.(FH) Georg Auer, Ruhpolding, vom 2.2.2022 zugestimmt.

Rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 Wochen) ist beim märktischen Kanalwerk eine Entwässerungsplanung vorzulegen.

Beim märktischen Wasserwerk ist ein Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

4 Bauantrag zum Abbruch der Baurestmassen und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Nonntal 15 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag Armin Rank zum Abbruch der Baurestmassen und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Nonntal 15 wird gemäß vorliegender Planung des Ingenieurs Sebastian Gishamer, Berchtesgaden, vom 21.1.2022 zugestimmt.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist mit dem Bauwerber eine Stellplatzablösevereinbarung über einen (1) Stellplatz abzuschließen.

Rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 4 Wochen) ist dem märktischen Kanalwerk ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Beim märktischen Wasserwerk ist ein Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

Bezüglich einer geplanten Bordsteinabsenkung ist rechtzeitig vor Baubeginn das märktische Tiefbauamt zu kontaktieren, um dies vor Ort abzustimmen.

Hinweise Polizeiinspektion Berchtesgaden vom 1.3.2022:

Die optimale Ausgestaltung der Sichtdreiecke ist anzustreben, das rückwärtige Ausfahren auf die Straße im Nonntal ist zu verhindern. Ggf. ist in Abstimmung mit dem märktischen Ordnungsamt und der Polizeiinspektion Berchtesgaden ein Verkehrsspiegel anzubringen und die Ausfahrt am Bürgersteig kenntlich zu machen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

5 Bauantrag zwecks Abbruch und Neuerrichtung des östlichen Nebenanbaus zum bestehenden Gasthof „Neuhaus“ mit Anbau eines Aufzuges und Erweiterung der bestehenden Balkonterrasse, Marktplatz 1 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag Edelweiß Berchtesgaden GmbH, vertr. durch Frau Martina Hettegger, zwecks Abbruch und Neuerrichtung des östlichen Nebenanbaus zum bestehenden Gasthof „Neuhaus“ mit Anbau eines Aufzuges und Erweiterung der bestehenden Balkonterrasse, Marktplatz 1 wird gemäß vorliegender Planung der Architektin Dipl.-Ing. Eva Kurz, Berchtesgaden, vom 31.1.2022 zugestimmt.

Anfallende Quell-, Drainage- sowie Hof- und Dachwässer dürfen nicht in den märktischen Fäkalienkanal geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß zu beseitigen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

6 Bauantrag auf Nutzungsänderung; 1. OG Restaurant zu Wohnen, 2. OG Arztpraxis zu Wohnen, Maximilianstr. 16 1/2 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag Hotel Wittelsbach GmbH & Co. KG, vertr. durch Herrn Maximilian Völkl auf Nutzungsänderung; 1. OG Restaurant zu Wohnen, 2. OG Arztpraxis zu Wohnen, Maximilianstr. 16 ½ wird gemäß vorliegender Planung des Architekten Maximilian Völkl, Weiden, vom 24.2.2022 zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

7 Bauantrag zwecks betrieblicher Erweiterung der Büroräume und Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung zu Personalräumen sowie einen Frühstücksraum, Weiherbachweg 6 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag Benno Plenk zwecks betrieblicher Erweiterung der Büroräume und Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung zu Personalräumen sowie einen Frühstücksraum, Weiherbachweg 6 wird gemäß vorliegender Planung des Dipl.-Ing.(FH) Thomas Holm, Berchtesgaden, vom 9.2.2022 zugestimmt.

Beim märktischen Wasserwerk ist ein Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

8 Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bereits aufgegebenen Beherbergungsbetriebes in dauerhafte Wohnnutzung, Abriss und Erneuerung des bestehenden Dachgeschosses, Anhebung und Sanierung des Daches, Locksteinstr. 45 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag Franziska Hallinger zur Nutzungsänderung eines bereits aufgegebenen Beherbergungsbetriebes in dauerhafte Wohnnutzung, Abriss und Erneuerung des bestehenden Dachgeschosses, Anhebung und Sanierung des Daches, Locksteinstr. 45 wird gemäß vorliegender Planung des staatl. gepr. Bautechnikers Florian Hoffmann-Schiffer vom 9.12.2021 zugestimmt.

Beim märktischen Wasserwerk ist Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

9 Antrag auf Vorbescheid zwecks Nutzungsänderung von Gästezimmern in zwei Ferienwohnungen etc., Wildmoos 67

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid Josef Brochenberger zwecks Nutzungsänderung von Gästezimmern in 2 Ferienwohnungen, vom bestehenden Altenteiler in eine Betriebsleiterwohnung sowie einer bestehenden Betriebsleiterwohnung in einen Altenteiler, zudem eine Erweiterung der zukünftigen Betriebsleiterwohnung und Errichtung einer Pkw-Garage und landwirtschaftlichen Garage, Wildmoos 67 wird gemäß vorliegender Planung der Architektin Dipl.-Ing. Eva Kurz, Berchtesgaden, vom 3.2.2022 zugestimmt.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage als Ersatzbau, Königsseer Str. 2-4 - B

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid Peter Wallner zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage als Ersatzbau, Königsseer Str. 2 – 4 wird gemäß vorliegender Planunterlagen des Dipl. Ing. Martin Schinagl, Freilassing, vom 9.3.2022 zugestimmt.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

11 Information zu den auf dem Verwaltungsweg erledigten Bauangelegenheiten - Info

Mitteilung:

1. Bürgermeister Franz Rasp informiert, dass folgende Vorgänge auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden:

- 3.12.2021: Bauantrag Martina Hettegger; Nutzungsänderung von Räumen im Dachgeschoss des bestehenden Hotels „Bavaria“ zu Gästezimmern, Sunklergäßchen 11
- 3.12.2021: Bauantrag Horst Pretzsch; Abbruch und Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsräumen und Erweiterung um drei Wohneinheiten, Bergwerkstr. 28
- 12.1.2022: Bauantrag Enzianbrennerei Grassl GmbH & Co. KG, vertr. durch Herrn Martin Beierl; Umnutzung einer Lagerhalle zur Lebensmittelproduktion und Einbau einer Abfüllanlage
- 13.1.2022: Bauantrag Lieselotte Grünberger; Abriss eines Zweifamilienhauses mit Garage und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Judith-Platter-Weg 3
- 18.2.2022: Bauantrag Dr. Frank Osenbrück; Erweiterung und Aufstockung einer bestehenden Garage, Doktorberg 7
- 1.3.2022: Bauantrag Thomas Hallinger; Statische Sanierung der Erd- und Obergeschossdecken sowie der Dachkonstruktion, energetische Sanierung der Wand- und Dachkonstruktion und gleichzeitiges Anheben des Dachgeschosses am bestehenden Zweifamilienhaus Salzburger Str. 78

Zur Kenntnis genommen

12 Informationen und Anfragen öffentlich

Informationen und Anfragen öffentlich

- 1. Bürgermeister Franz Rasp informiert, dass kürzlich ein Bauantrag der He Ping GmbH, vertreten durch Herrn Lei Chen, zwecks Nutzungsänderung eines Cafe´s mit Backstube in ein Restaurant mit kleineren Grundrissänderungen, sowie den Anbau der Ausseneinheit einer Klimaanlage und einer Lüftungsanlage an die Fassade, Maximilianstr. 15 eingegangen ist. Dieser soll auf dem Verwaltungsweg erledigt werden. Hierzu gibt es seitens der Mitglieder des Bauausschusses keine Einwendungen.
- GR´in Franziska Böhnlein trägt ein Bürgeranliegen vor welches die problematische Ein-/Ausfahrtssituation im Bereich Königsseer Str. 8 und 10 schildert. Hierzu fragt Sie nach ob eventuell auf der gegenüberliegenden Seite ein Verkehrsspiegel angebracht werden könnte, alternativ die schraffierten Sperrflächen mit Pflanztrögen versehen werden könnten, oder das Parken entlang der Straße kostenpflichtig gemacht werden kann.

GR'in Rosemarie Will stellt als unmittelbare Anwohnerin fest, dass es im Bereich dieser Verkehrsflächen kein erhöhtes Konfliktpotential gibt, lediglich zu Stoßzeiten kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Bäckerei Ernst.

Der 1. Bürgermeister antwortet hierzu, dass es schon mehrere Versuche gegeben hat die Situation in diesem Bereich zu regeln, jedoch durch das Verhalten einzelner Verkehrsteilnehmer immer wieder mal Konfliktsituationen auftreten. Mittel- und langfristig ist die Umgestaltung der gesamten Königsseer Straße auf diesem Abschnitt geplant, im Rahmen dessen die Parkplätze auf die gegenüberliegende Seite verlagert werden sollen; hierdurch würde sich die Situation vermutlich sehr entspannen.

- GR Martin Möller erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich einer möglichen Bebauung des Vier-Jahreszeiten-Parkplatzes.

Hierzu antwortet 1. Bürgermeister Franz Rasp dass es kommende Woche eine Gesprächsrunde mit dem Planungsbüro Arc Architekten geben wird.

- Im Weiteren stellt GR Martin Möller fest, dass im Bereich des Spielplatzes gegenüber der AOK kein Mülleimer vorhanden sei.

Marktbaumeister Peter Hasenknopf sagt zu, dies prüfen zu lassen.

- GR'in Iris Edenhofer erkundigt sich zu neueren Sachständen bezüglich Bebauungsplan Eberweinweg und Einbeziehungssatzung Gasötz.

Verwaltungsamtmann Markus Hölzl gibt zur Kenntnis, dass für den Bebauungsplan Eberweinweg die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nun abgeschlossen sei und das Verfahren in den nächsten Wochen/Monaten ggf. fortgeführt werden kann. Zur Einbeziehungssatzung Gasötz wird am 18.03.2022 der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet. Wann das Satzungsverfahren eingeleitet wird ist derzeit noch offen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Franz Rasp um 19:11 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Franz Rasp
Erster Bürgermeister

Markus Hölzl
Schriftführung