



MARKT BERCHTESGADEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 16.01.2024
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:43 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses
Berchtesgaden

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Rasp, Franz

Mitglieder

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

Stellvertreter

Plenk, Anton

Schriftführer

Hözl, Markus

Verwaltung

Hasenknopf, Peter
Kurz, Anton

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Schwab, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Berchtesgaden für den Bereich Kreisklinik und Schwesternwohnheim an der Locksteinstraße (Aufstellungsbeschluss) - BV
Vorlage: AbtB/337/2024
- 2.** Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gesundheits- und Pflegecampus Locksteinstraße“ (Aufstellungsbeschluss) - BV
Vorlage: AbtB/338/2024
- 3.** Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Gesundheits- und Pflegecampus Locksteinstraße“ - BV
Vorlage: AbtB/339/2024
- 4.** Bauantrag zwecks Aufstockung und Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes zum Einbau von Mitarbeiterwohnungen, Büro- und Firmenräumen mit Neubau einer Tiefgarage und Änderung der bestehenden Natursteinwand, Bayerstr. 1 - B
Vorlage: AbtB/340/2024
- 5.** Bauantrag zwecks Neubau einer Garage mit 8 Stellplätzen und Erweiterung des bestehenden Hotel-Gebäudes mit einem Infinity-Pool und einer Wellness-Loungezone, Sunklergäßchen 2 - B
Vorlage: AbtB/341/2024
- 6.** Information zu den auf dem Verwaltungsweg erledigten Bauangelegenheiten- Info
Vorlage: AbtB/342/2024
- 7.** Bekanntgabe von Auftragsvergaben - Info
Vorlage: AbtB/343/2024
- 8.** Informationen und Anfragen öffentlich
Vorlage: AbtB/345/2024

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 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Berchtesgaden für den Bereich Kreisklinik und Schwesternwohnheim an der Locksteinstraße (Aufstellungsbeschluss) - BV

Beschlussvorschlag:

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Berchtesgaden für den Bereich Kreisklinik und Schwesternwohnheim an der Locksteinstraße besteht Einverständnis.

Das Bauleitplanverfahren ist einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

2 Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gesundheits- und Pflegecampus Locksteinstraße“ (Aufstellungsbeschluss) - BV

Beschlussvorschlag:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gesundheits- und Pflegecampus Locksteinstraße“ besteht Einverständnis.

Das Bauleitplanverfahren ist einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

3 Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Gesundheits- und Pflegecampus Locksteinstraße“ - BV

Beschlussvorschlag:

Satzung des Marktes Berchtesgaden über die Veränderungssperre für das Gebiet des von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gesundheits- und Pflegecampus Locksteinstraße“ betroffenen Geltungsbereiches

Aufgrund der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom

20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Berchtesgaden folgende Satzung:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Bereich der Kreisklinik, dem Schwesternwohnheim und zwei Wohngebäuden den Bebauungsplan Nr. 29 aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für das Gebiet wird diese Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Planteil Nr. VS 1-01 vom 15.12.2023, welcher als Anlage zur Veränderungssperre wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Berchtesgaden, den

Markt Berchtesgaden

Franz Rasp
Erster Bürgermeister

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

**4 Bauantrag zwecks Aufstockung und Umbau des bestehenden
Geschäftsgebäudes zum Einbau von Mitarbeiterwohnungen, Büro- und
Firmenräumen mit Neubau einer Tiefgarage und Änderung der
bestehenden Natursteinwand, Bayerstr. 1 - B**

Beschluss:

Dem Bauantrag Veronika Schneck zwecks Aufstockung und Umbau des bestehenden Geschäftsgebäudes zum Einbau von Mitarbeiterwohnungen, Büro- und Firmenräumen mit Neubau einer Tiefgarage und Änderung der bestehenden Natursteinwand, Bayerstr. 1 wird gemäß vorliegender Planung des Dipl. Ing. (FH) Thomas Holm, Berchtesgaden, vom 20.10.2023 zugestimmt.

Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt nach § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für diesen Einzelfall nicht erforderlich.

Hinweise:

Beim marktischen Wasserwerk ist ein Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

**5 Bauantrag zwecks Neubau einer Garage mit 8 Stellplätzen und
Erweiterung des bestehenden Hotel-Gebäudes mit einem Infinity-Pool
und einer Wellness-Loungezone, Sunklergäßchen 2 - B**

Beschluss:

Dem Bauantrag Olya Linnberg zwecks Neubau einer Garage mit 8 Stellplätzen und Erweiterung des bestehenden Hotel-Gebäudes mit einem Infinity-Pool und einer Wellness-Loungezone, Sunklergäßchen 2 wird gemäß vorliegender Planung des Dipl. Ing. Jörg Stadlbauer, Wien, vom 17.12.2023 zugestimmt.

Rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 2 Wochen) ist dem märktischen Kanalwerk ein Entwässerungsplan in 3-facher Fertigung zur Prüfung vorzulegen.

Beim märktischen Wasserwerk ist ein Änderungsantrag auf Wasserbezug zu stellen.

Hinweis:

Durch das geplante Vorhaben würde die Trinkwasser-Hausanschlussleitung überbaut werden. Diese ist auf dem Grundstück außerhalb des Grundrisses der baulichen Anlage in einem Schutzrohr umzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

6 Information zu den auf dem Verwaltungsweg erledigten Bauangelegenheiten- Info

Mitteilung:

Der 1. Bürgermeister informiert über nachfolgende Vorgänge, die auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden:

- 22.11.2023: Bauantrag Melanie Gemmer-Feldmann; Aufstockung und Erweiterung der bestehenden Garage zum Einbau einer Wohneinheit, Locksteinstr. 27
- 29.11.2023: Bauantrag Georg Schöndorfer; Teilabbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses und Errichtung eines Ersatzbaus mit Wohnungen und Tiefgarage, Bräuhausstr. 5 ½
- 6.12.2023: Bauantrag Kusmin/Kesidou GbR, vertr. durch Frau Sofia Kesidou; Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung innerhalb der Wohnanlage, Vorderbrandstr. 1
- 7.12.2023: Bauantrag Anton Kurz; Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Geräte- und Lagerhalle, Obersalzbergstr. 4
- 20.12.2023: Bauantrag Mathias Gugg; eingeschossiger Anbau zur Wohnraumerweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses, Bayerstr. 26
- 22.12.2023: Bauantrag Magdalena Wimmer und Annemarie Wimmer; Umbau und Teilabbruch des bestehenden Wohngebäudes zwecks Erweiterung um eine zweite Wohneinheit durch Anbau, sowie Abbruch des bestehenden Nebengebäudes, sowie Errichtung eines Kellers, Rennweg 22

Zur Kenntnis genommen

7 Bekanntgabe von Auftragsvergaben - Info

Mitteilung:

1. Bürgermeister Franz Rasp gibt bekannt, dass nachfolgende Aufträge vergeben wurden:

Fenster und Außentüren im Rahmen der Umbaumaßnahme Rosenhofstadel zu einer Kindertagesstätte

Der Auftrag "Fenster und Außentüren" für den Umbau Rosenhofstadel in eine Kindertagesstätte wurde an die Fa. Erhardt Laube Bau- und Möbelschreinerei e. K. aus Bad Reichenhall zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 172.718,98 € brutto gemäß Angebot vom 06.11.2023 vergeben.

Dachfenster mit PV-Anlage im Rahmen der Umbaumaßnahme Rosenhofstadel zu einer Kindertagesstätte

Der Auftrag PV-Anlage und Dachfenster für den Umbau Rosenhofstadel in eine Kindertagesstätte wurde an die Fa. Neubauer Restaurierungswerkstätten GmbH aus Bad Endorf zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 163.574,90 € brutto gemäß Angebot vom 20.11.2023 vergeben.

Zimmerer- und Holzbauarbeiten II – Anbauten im Rahmen der Umbaumaßnahme Rosenhofstadel zu einer Kindertagesstätte

Der Auftrag Zimmerer- und Holzbauarbeiten II – Anbauten für den Umbau Rosenhofstadel in eine Kindertagesstätte wurde an die Fa. Meiberger Holzbau GmbH aus Lofer zur geprüften Angebotssumme in Höhe von 164.274,55 € brutto gemäß Angebot vom 23.11.2023 vergeben.

Zur Kenntnis genommen

8 Informationen und Anfragen öffentlich

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Franz Rasp um 18:43 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Franz Rasp
Erster Bürgermeister

Markus Hölzl
Schriftführung