MARKT BERCHTESGADEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 30.04.2024
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:44 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Berchtesgaden

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Rasp, Franz

Mitglieder

Böhnlein, Franziska
Edenhofer, Iris
Hölzlwimmer, Helmut
Möller, Martin
Rasp, Sebastian
Schwab, Richard
Walch, Johann

Stellvertreter

Grundner, Andrea

Schriftführer

Hölzl, Markus

Verwaltung

Kurz, Anton

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Will, Rosemarie

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Rosenhof“ (Aufstellungsbeschluss) - BV
Vorlage: AbtB/396/2024

2. Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Locksteinstraße“ - B
Vorlage: AbtB/397/2024

3. Bauantrag zw. Abriss einer Garage und eines Carports, Abtragung des best. Geländes zur Schaffung von Stellplätzen und Errichtung einer Stützmauer mit Absturzsicherung zur Abfangung des Geländes sowie Ersatz einer Treppenanlage, Sunklergäßchen 4 - B
Vorlage: AbtB/398/2024

4. Antrag a. Vorbescheid zw. Nutzungsänd d. Dachgeschosses am best. Hotel „Bavaria“ zu e. Betriebsleiterwhg. u. einer Mitarbeiterwhg., Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug, Änderung u. Erhöhung des Dachstuhles, einfache Fassadenänd., Sunklergäßchen 11-B
Vorlage: AbtB/399/2024

5. Information zu den auf dem Verwaltungsweg erledigten Bauangelegenheiten - Info
Vorlage: AbtB/400/2024

6. Informationen und Anfragen öffentlich

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Rosenhof“ (Aufstellungsbeschluss) - BV

Beschlussvorschlag:

Mit dem Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Rosenhof“ zwecks Errichtung einer Tiefgarage unter dem neu zu errichtenden Wohngebäude besteht Einverständnis.
Zur Übernahme der Planungskosten ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Mit der Ausarbeitung der Änderungsplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Planungsbüro NRT Bürogemeinschaft, Marzling zu beauftragen.

Das Bauleitplanverfahren ist einzuleiten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

2 Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Locksteinstraße“ - B

Beschluss:
Der Markt Berchtesgaden erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), folgende

Satzung

§ 1

(1) Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Locksteinstraße“ werden die Grenzen gemäß dem Lageplan mit DFK (Maßstab 1 : 1000) in der Fassung vom 09.04.2024 festgesetzt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Außenbereichsflächen werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

§ 2

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach den Vorschriften über den Innenbereich (§ 34 BauGB). Soweit für ein Gebiet dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich nach den Vorschriften über Bebauungsplangebiete (§ 30 BauGB).

§ 3

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berchtesgaden, den 30. April 2024
Markt Berchtesgaden

Franz Rasp
Erster Bürgermeister

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

3 Bauantrag zw. Abriss einer Garage und eines Carports, Abtragung des best. Geländes zur Schaffung von Stellplätzen und Errichtung einer Stützmauer mit Absturzsicherung zur Abfangung des Geländes sowie Ersatz einer Treppenanlage, Sunklergäßchen 4 - B

Beschluss:

Dem Bauantrag Olya Linnberg zwecks Abriss einer Garage und eines Carports, Abtragung des bestehenden Geländes zur Schaffung von Stellplätzen und Errichtung einer Stützmauer mit Absturzsicherung zur Abfangung des Geländes sowie Ersatz einer Treppenanlage, Sunklergäßchen 4 wird gemäß vorliegender Planung vom 20.3.2024 zugestimmt.

Die Benutzung der markteigenen Flurnummer 177/6 der Gmkg. Berchtesgaden für den An- und Abfahrtsverkehr der Stellplätze wird gestattet.
Für die Benutzung, die zu übernehmende Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht an Fl. Nr. 177/6 ist ein Vertrag abzuschließen.

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

4 Antrag a. Vorbescheid zw. Nutzungsänd d. Dachgeschosses am best. Hotel „Bavaria“ zu e. Betriebsleiterwhg. u. einer Mitarbeiterwhg., Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug, Änderung u. Erhöhung des Dachstuhles, einfache Fassadenänd., Sunklergäßchen 11-B

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid Martina Hettegger zwecks Nutzungsänderung des Dachgeschosses am bestehenden Hotel „Bavaria“ zu einer Betriebsleiterwohnung und einer Mitarbeiterwohnung sowie Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug sowie Änderung und Erhöhung des Dachstuhles und einfache Fassadenänderungen, Sunklergäßchen 11 wird gemäß vorliegender Planung vom 11.3.2024 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

5 Information zu den auf dem Verwaltungsweg erledigten Bauangelegenheiten - Info

Mitteilung:

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

- 11.3.2024: Bauantrag Daniela und Dr. Dominik Kallweit; Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 6 im Anwesen Rosenhofweg 25 in eine Ferienwohnung

- 26.3.2024: Bauantrag Olya Linnberg; Erweiterung des bestehenden Hotels um eine Balkonanlage sowie Lagergebäude mit der Nutzung des Dachs als Terrasse sowie die Veränderung des Geländes samt Stützmauern und Naturschwimmteich, Sunklergäßchen 2

- 26.3.2024: Bauantrag Stefan Giritzer; Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine Ferienwohnung, Kranzbichlweg 9

- 2.4.2024: Vollzug des Art. 73 BayBO – Beteiligung zwecks Nutzungsänderung „Villa Schön“ als Büro-, Forschungs- und Unterkunftsgebäude für die Nationalparkverwaltung Berchtesgaden, Bayerstr. 3, 83471 Berchtesgaden

- 4.4.2024: 1. Tektur db wohnbau gmbh, vertr. d. Hr. Bastian Hollmann zu BV 1428-2022: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage – Inhalt der Tektur: Einbau von zwei weiteren Dachgauben im Dachgeschoss, Judith-Platter-Weg 3

- 9.4.2024: 2. Tektur Reinhard Köppl zu BV 519-2011: Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses – Inhalt der Tektur: Umnutzung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen, Verkleinerung Fahrradschuppen und Grundrissänderungen im Gebäude, Maximilianstr. 24

Zur Kenntnis genommen

6 Informationen und Anfragen öffentlich

- 3. Bürgermeisterin Iris Edenhofer hält es unter Bezugnahme auf TOP 3 für befremdlich, dass die Antragstellerin die Baumaßnahme größtenteils bereits durchgeführt und bislang keinen

Bauantrag eingereicht hat. Die Verwaltung soll die Antragstellerin darauf hinweisen, dass sie ebenso wie andere Bauwerber die vorgeschriebene Reihenfolge einzuhalten hat.

1. Bürgermeister Franz Rasp sagt zu, dass diese Information an die Bauwerberin erfolgen wird.

- Verwaltungsamtmann Markus Hölzl gibt den Mitgliedern des Bauausschusses zur Kenntnis, dass gemäß den Bauantragsverzeichnissen der Jahre 2014 bis 2023 von privaten Bauwerbern 374 Wohneinheiten beantragt und größtenteils bereits genehmigt wurden bzw. sind. Hierbei handelt es sich um die bilanzierte Zahl, welche z. B. Abgänge von Wohneinheiten ebenfalls berücksichtigt hat.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Franz Rasp um 18:44 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Franz Rasp Erster Bürgermeister	Markus Hölzl Schriftführung