

## I. Öffentlicher Teil

### TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 02.02.2016
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Ferienwohnung im landwirtschaftlichen Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 98 der Gemarkung Otting (Tettelham 25)
3. Antrag auf Baugenehmigung durch Fa. Soccerfun GmbH zur Errichtung einer Fußballgolfanlage mit Holzpavillon auf den Grundstücken Fl.Nrn. 852 und 861 der Gemarkung Waging (Kurhaus, Am See 1)
4. Antrag auf Baugenehmigung durch Schloss Gessenberg Fam. Zachow GbR zur Wiedererrichtung der historischen Grabenstützmauer nebst Quelfassung und Fischkalter am Denkmal Schloss Gessenberg auf dem Grundstück Fl.Nr. 714 der Gemarkung Gaden (Gessenberg 4)
5. Antrag auf Baugenehmigung durch VR Bank Obb. SO eG zum Umbau und Erweiterung der VR Bank in der Bahnhofstraße (Grundstücke Fl.Nrn. 129 und 130/2 der Gemarkung Waging)
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 175 der Gemarkung Gaden (Egg)
7. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 51 der Gemarkung Tettenhausen (Tettenhausen, Hauptstraße 5)
8. Antrag auf Baugenehmigung durch Spitzauer Immobilien GmbH zur Errichtung einer Wohnanlage „Betreutes Wohnen“ mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nrn. 13/1 und 34/1 der Gemarkung Waging (Wilhelm-Scharnow-Str. und Schulgasse)
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/7 der Gemarkung Waging (Nähe Seestraße)
10. Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 618 der Gemarkung Tettenhausen (Bicheln 2)
11. Antrag auf Baugenehmigung zur Anhebung des Dachstuhls sowie Einbau eines Quergiebels am bestehenden Wohnhaus Oberleiten 10 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1617/1 der Gemarkung Otting
12. Antrag auf Baugenehmigung durch Erd- und Pflasterbau Schneckenpointner GmbH & Co.KG zur Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses und 2 Lagergebäude für Dünge- und Futtermittel auf dem Grundstück Fl.Nr. 568 der Gemarkung Freimann (Unteraschau)
13. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den Bereich „Unteraschau Süd-Ost“;
  - a) Stellungnahme zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung
  - b) Vorstellung der neuen Verkehrsplanung
  - c) Erneuter Auslegungsbeschluss
14. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Tettenhausen an der Wolkersdorfer Straße“;
  - a) Stellungnahmen zum Ergebnis der Trägerbeteiligung
  - b) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Auslegung
  - c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
15. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 288, 289, 290 und 291 der Gemarkung Waging an der Geppinger Straße; Aufstellungsbeschluss
16. Beratung und Beschlussfassung zum Kauf eines Fahrzeuges für die Bauhofleitung und als weiteres Nutzfahrzeug
17. Beratung und Beschlussfassung zum Kauf und Einbau einer Schulküche in der Mittelschule
18. Allgemeine Bekanntgaben
19. Sonstiges

**I. Öffentlicher Teil**

1. Bgm. Herbert Häusl eröffnete um 15.00 Uhr die Sitzung des Bau- und Werkausschusses und begrüßte die erschienenen Mitglieder. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff:</b>
<b>1</b>	<b>9</b>	<b>Änderung im Ablauf der Tagesordnung</b>

1.Bgm. Herbert Häusl bat darum, den TOP Nr. 17 „Beratung und Beschlussfassung zum Kauf und Einbau einer Schulküche in der Mittelschule“ wegen der Anwesenheit von Schulleiter Matthias Freitsmiedl vorzuziehen. Es wurden keine Einwände geäußert.

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff:</b>
<b>1 a</b>	<b>9</b>	<b>Beratung und Beschlussfassung zum Kauf und Einbau einer Schulküche in der Mittelschule</b>

Zu diesem Tagesordnungspunkt waren Kämmerer Bernhard Kraus und Matthias Freitsmiedl, Leiter der Mittelschule Waging, anwesend.

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die Schulküche der Mittelschule ist zurzeit voll ausgelastet. Von Montag bis Freitag ist die Küche von der ersten bis zur letzten Stunde belegt. Am Dienstag und Mittwoch finden sogar am Nachmittag Kurse statt. Die Schülerfirma muss sich oft das Recht erkämpfen, dort zu arbeiten. Ein wesentlicher Grund dafür ist das geänderte Wahlverhalten der Schüler beim sogenannten praktischen Fach. Wurden früher das Fach „Wirtschaft“ sowie „Technik“ verstärkt gewählt, so entscheiden sich immer mehr Schüler heute sehr gern für „Soziales“ (Hauswirtschaft). Es fallen damit immer Fahrten an (vormittags und auch nachmittags), weil es stundenplantechnisch nicht mehr anders zu regeln ist. Die Grundschule hat keine eigene Schulküche zur Verfügung. Um dem Lehrplan der Grundschule gerecht zu werden, ist relativ oft die Benutzung einer Schulküche erforderlich. Diesbezüglich gibt es vermehrt Anfragen der Grundschule an die Mittelschule. Wegen der Auslastung bzw. der Überlastung konnte der Bitte kaum nachgekommen werden. Der Einbau einer weiteren Schulküche würde erheblich zu einer Entzerrung beitragen. Schulleiter Matthias Freitsmiedl erläuterte gegenüber den Ausschussmitgliedern eingehend die Notwendigkeit der weiteren Schulküche.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	<b>9</b>	<b>0</b>

***Der Bau- und Werkausschuss stimmt dem Einbau einer weiteren Schulküche zu.***

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff:</b>
<b>1 b</b>	<b>9</b>	<b>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.03.2016</b>

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.03.2016 war den Ausschussmitgliedern mit der Ladung zugestellt worden. Es wurden keine Einwände gegen die Niederschrift geäußert.

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
2	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Ferienwohnung im landwirtschaftlichen Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 98 der Gemarkung Otting (Tettelham 25)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt den Einbau einer Ferienwohnung im landwirtschaftlichen Wohnhaus Tettelham 25. Das Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB privilegiert. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	9	0

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.***

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
3	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung durch Fa. Soccerfun GmbH zur Errichtung einer Fußballgolfanlage mit Holzpavillon auf den Grundstücken Fl.Nrn. 852 und 861 der Gemarkung Waging (Kurhaus, Am See 1)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die Fa. Soccerfun GmbH beantragt die Errichtung einer Fußballgolfanlage mit Holzpavillon auf den Grundstücken Fl.Nrn. 852 und 861 der Gemarkung Waging. Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Sondergebietsfläche für Freizeit und Erholung dar. Da es sich um kein privilegiertes Bauvorhaben handelt, ist es als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

GR Andreas Barmbichler hatte an der anschließenden Beschlussfassung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	8	0

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.***

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
4	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung durch Schloss Gessenberg Fam. Zachow GbR zur Wiedererrichtung der historischen Grabenstützmauer nebst Quelfassung und Fischkalter am Denkmal Schloss Gessenberg auf dem Grundstück Fl.Nr. 714 der Gemarkung Gaden</b>

**(Gessenberg 4)**

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Fam. Zachow stellt einen Antrag auf Baugenehmigung zur Wiedererrichtung der historischen Grabenstützmauer nebst Quellfassung und Fischkalter am Schloss Gessenberg.

Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Verwaltung können keine Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen festgestellt werden. Außerdem ist das Anwesen denkmalgeschützt.

**Beschluss:****Für:****9****Gegen:****0**

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
<b>5</b>	<b>9</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung durch VR Bank Obb. SO eG zum Umbau und Erweiterung der VR Bank in der Bahnhofstraße (Grundstücke Fl.Nrn. 129 und 130/2 der Gemarkung Waging)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die VR Bank Obb. SO eG beantragt den Umbau und die Erweiterung des Bankgebäudes in der Bahnhofstraße. Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Innenbereich. Wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Außerdem befindet sich das Bauvorhaben im Ensemblebereich des Ortskerns Waging a. See. Der Eingangsbereich ist nun nicht mehr seitlich vom Gebäude geplant, sondern direkt von Süden. Von Seiten der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Lediglich die zusätzlich erforderlichen Stellplätze müssen nachgewiesen und dinglich gesichert werden.

**Beschluss:****Für:****9****Gegen:****0**

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Der durch die Erweiterung bedingte zusätzliche Stellplatzbedarf ist vom Planfertiger noch nachzuweisen und auf dem Baugrundstück herzustellen. Fehlende Stellplätze sind gegebenenfalls bei der Gemeinde abzulösen.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
<b>6</b>	<b>9</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 175 der Gemarkung Gaden (Egg)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 175 der Gemarkung Gaden. Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Da es sich um kein privilegiertes Bauvorhaben handelt, ist es als sonstiges

Vorhaben zu beurteilen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Einem sonstigen Bauvorhaben kann zugestimmt werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Das geplante neuzubildende Grundstück liegt an keiner öffentlichen Straße an, sodass die Erschließung privatrechtlich (Eintragung einer Grunddienstbarkeit) gesichert werden muss.

Die Gebäude Egg 5, 10 und 12 wurden aufgrund eines Innenministeriumserlasses genehmigt. Da es diese Genehmigungsgrundlage heutzutage nicht mehr gibt, ist es fraglich, ob der vorliegend beantragte Vorbescheid positiv entschieden werden kann. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Diskussion:

In der Diskussion war sich der Ausschuss darin einig, das vorliegende Bauvorhaben von Seiten der Gemeinde zu unterstützen. Das geplante Gebäude füge sich in die Gebäudestruktur des Weilers Egg gut ein. Außerdem käme es einem einheimischen Bürger zugute.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 9	<b>Gegen:</b> 0
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
7	9	<b>Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 51 der Gemarkung Tettenhausen (Tettenhausen, Hauptstraße 5)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt einen Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 51 der Gemarkung Tettenhausen. Der Antrag auf Vorbescheid wird beantragt, um bauplanungsrechtlich herauszufinden, ob sich das Bauvorhaben noch im Innenbereich nach § 34 BauGB oder bereits im baurechtlichen Außenbereich befindet.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 9	<b>Gegen:</b> 0
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
8	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung durch Spitzauer Immobilien GmbH zur Errichtung einer Wohnanlage „Betreutes Wohnen“ mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nrn. 13/1 und 34/1 der Gemarkung Waging (Wilhelm-Scharnow-Straße und Schulgasse)</b>

Zu diesem Tagesordnungspunkt war Herr Manfred Spitzauer von der Fa. Spitzauer Immobilien GmbH anwesend.

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die Fa. Spitzauer Immobilien GmbH aus Freilassing beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 13/1 und Fl.Nr. 34/1 der Gemarkung Waging (ehemaliges Helminger-Anwesen, z. Zt. Behelfsparkplatz). Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 20 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.094,60 qm.

Bereits im Jahr 1998 ist ein vergleichbares Projekt des Voreigentümers Albert Lidl vom Landratsamt Traunstein auf diesem Grundstück genehmigt worden. Das Vorhaben ist aber danach nicht verwirklicht worden. Der aktuell eingereichte Plan weicht bezüglich der Baukörperstellung und Baugestaltung von der früheren Planung ab. Auch die Anordnung der oberirdischen Stellplätze und die Tiefgaragenzufahrt sind neu konzipiert worden.

Die Zufahrt ist geplant über den bestehende Fahrweg (Schulgasse) zwischen Antragsgrundstück und Grundschule. Im Wegebestandsverzeichnis der Gemeinde ist die Schulgasse als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet. Da bereits seit geraumer Zeit über diesen Weg auch der Anliegerfahrverkehr abgewickelt wird, sollte die Widmung alsbald formal für das Befahren mit Fahrzeugen erweitert werden. Der derzeitige Zufahrtsverkehr spielt sich auf dem Wegegrundstück plus einem angrenzenden Streifen im Schulgrundstück ab. Vorgeschlagen wird eine künftige Widmung als Ortsstraße mit der Widmungsbeschränkung „nur Anliegerfahrverkehr“, allerdings erst in einer der kommenden BW-Sitzungen.

Insgesamt wurde vom Planer ein Stellplatzbedarf von 14 Stellplätzen errechnet (20 Wohnungen X 0,7 Stellplätze/Whg.). Die Planung sieht 18 Stellplätze vor (13 in der Tiefgarage, 5 oberirdisch). Falls die Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ in der Zukunft weggefallen sollte, wäre ein Bedarf von 20 Stellplätzen gegeben. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Zahl von 20 Stellplätzen bereits jetzt gefordert werden und jeder Wohnung ein fester Stellplatz zugeordnet werden.

Die Fahrstraße hat im Bereich der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt eine Breite von knapp 4,5 m. Zudem sind entlang des Grundschulgebäudes Schrägparkplätze für die Schule ausgewiesen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Ortsstraße ist für das rechtwinklige Einparken bzw. Einfahren in Parkplätze eine Fahrbahnbreite von wenigstens 6 m notwendig. Diese Fahrbahnbreite ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die 5 oberirdischen Stellplätze sind deshalb nach Auffassung der Verwaltung für ein sicheres Vorwärts-Einparken ungeeignet. Eine planerische Überarbeitung wird von der Verwaltung angeregt.

Die erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Schule werden durch das geplante Gebäude nicht eingehalten. Sofern die Gemeinde mit der Bebauung dennoch einverstanden ist, bedarf das Vorhaben einer Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen, die das Landratsamt gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung erteilen könnte.

Was versteht man im vorliegenden Fall unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“?

Gemäß den vorgelegten Unterlagen der Fa. Spitzauer GmbH ist vorgesehen, die Wohnungen in Teileigentum umzuwandeln und einzeln zu veräußern. Die Fa. Spitzauer GmbH wird vor dem Verkauf im Rahmen einer notariellen Teilungserklärung eine Gemeinschaftsordnung verfassen, die das Verhältnis der künftigen Wohnungseigentümer regelt. Dabei soll folgende Festlegung getroffen werden: „Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden und stehen unter der Zweckbestimmung des „Betreuten Wohnens“. Die Nutzung der Wohneinheiten in der Wohnanlage ist nur für entsprechende Personen vorgesehen und gestattet; eine andere Nutzung erfordert die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft (mehrheitlicher Beschluss). Eine diesbezügliche Beschlussfassung bedarf einer qualifizierten Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller Eigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.“

Bereits vor der Teilungserklärung wird die Fa. Spitzauer GmbH als Eigentümerin einen Betreuungsvertrag mit einem Betreuungsdienst – voraussichtlich das Bayerische Rote Kreuz – abschließen. In diesem Vertrag werden die Grundleistungen geregelt, die der Betreuungsdienst gegenüber den Bewohnern zu erbringen oder vorzuhalten hat und die mit einer monatlichen Pauschale abgegolten werden. Die Grundleistungen bestehen aus Beratungsleistungen zu allen Fragen der altersgerechten Versorgung und persönlichen Hilfen, wie z.B. Unterstützung bei Behördenproblemen, kleinere Einkäufe, u.ä.. Für diese Grundleistungen leistet die Hauseigentümergeinschaft eine monatliche Grundleistungspauschale. Für den Betreuungsdienst wird in der Wohnanlage ein Büroraum eingerichtet, der Gemeinschaftseigentum ist.

Die Inanspruchnahme weiterer Sonder- und Zusatzleistungen (z.B. Essens- und Getränkeversorgung, Wäschedienst, ambulante Pflege, u.ä.) liegt in der Wahlfreiheit jedes Bewohners. Der Bewohner ist nicht verpflichtet, die Sonder- und Zusatzleistungen bei einem bestimmten Betreuungsdienst abzurufen.

Die Firma Spitzauer GmbH hat anlässlich einer persönlichen Vorsprache ein Referenzobjekt in Surheim benannt, das ebenfalls unter der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ steht.

Diskussion:

In der Diskussion wurden insbesondere die Themenbereiche „Nachbarn“, „Abstandsflächen“ und „Stellplätze“ angesprochen.

Es wurde unter anderem angemerkt, dass hier eine sehr verdichtete Bebauung ohne nennenswerte Freiflächen geplant sei. Wegen der Bebauung bis dicht an die Grundstücksgrenzen sollte sichergestellt sein, dass die Nachbarn keine Benachteiligung wegen der Bebaubarkeit ihrer eigenen Grundstücke erfahren. Insbesondere sollte, wie GR Franz Schwangler ausführte, für eventuell notwendige Abstandsflächenübernahmen eine aktuelle Zustimmung der betroffenen Nachbarn eingeholt werden.

Im Ausschuss wurde anerkannt, dass es grundsätzlich gut sei, wenn in der Gemeinde altengerechte Wohnungen angeboten werden. Es sei aber auch wichtig, dass genug Stellplätze angeboten werden, insbesondere auch für Besucher und Pflegedienste. Anzustreben sei der Nachweis von 1 Stellplatz je Wohnung, somit insgesamt 20 Stellplätzen. Derzeit seien 17 Stellplätze vorgesehen, davon nur 4 oberirdisch. Aufgrund der beengten Bebauung könnten bei einer späteren Nutzungsänderung – freie Wohnungen anstelle von „Betreuten Wohnen“ – keine ergänzenden Stellplätze mehr angelegt werden.

Von der Verwaltung wurden zum Vergleich die 1998 genehmigten Pläne von Albert Lidl, ebenfalls für „Betreutes Wohnen“, vorgestellt. Das Bauvorhaben war damals nach ortsplannerischer Beratung durch den Kreisbaumeister in 3 getrennte Gebäudeabschnitte unterteilt worden. Die dafür erteilte Baugenehmigung ist – nach mehrmaliger Verlängerung der Geltungsdauer – immer noch gültig.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 9	<b>Gegen:</b> 0
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unter folgenden Auflagen erteilt:**

- 1.) **Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind möglichst einzuhalten. Falls das Landratsamt Traunstein berechnete Gründe für eine Abweichung von der gesetzlichen Abstandsflächenregelung anerkennt, so muss sichergestellt sein, dass die betroffenen Nachbarn dadurch keine unangemessene Beeinträchtigung erfahren. Insbesondere darf das Baurecht auf dem jeweiligen Nachbargrundstück durch eine Abweichung von der gesetzlichen Abstandsflächenregelung nicht geschmälert werden.**
- 2.) **Es ist pro Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen, insgesamt somit bei 20 Wohnungen 20 Stellplätze.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
9	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/7 der Gemarkung Waging (Nähe Seestraße)</b>

Der Antrag wurde nach der Sitzungsladung vom Antragsteller zurückgezogen.

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
10	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 618 der Gemarkung Tettenhausen (Bicheln 2)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt die Sanierung des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 618 der Gemarkung Tettenhausen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben, da es nicht privilegiert ist. Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange stehen von Seiten der Gemeinde nicht entgegen.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
11	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Anhebung des Dachstuhls sowie Einbau eines Quergiebels am bestehenden Wohnhaus Oberleiten 10 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1617/1 der Gemarkung Otting</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Bereits in der Sitzung am 12.11.2015 wurde der Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des Daches und Einbau eines Quergiebels am Wohnhaus Oberleiten 10 behandelt. Damals wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Von Seiten der Gemeinde wurde signalisiert, dass eine künftige Aufstockung des Wohnhauses jedoch ausgeschlossen ist.

Das Landratsamt Traunstein signalisierte in der Zwischenzeit, dass eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt wird.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	8	1

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
12	9	<b>Antrag auf Baugenehmigung durch Erd- und Pflasterbau Schneckenpointner GmbH &amp; Co.KG zur Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses und 2 Lagergebäude für Dünge- und Futtermittel auf dem Grundstück Fl.Nr. 568 der Gemarkung Freimann (Unterschau)</b>

Zu diesem Tagesordnungspunkt waren der Planfertiger Ludwig Kleißl und Herr Bernhard Schneckenpointner als Grundstückseigentümer bzw. als Vertreter der antragstellenden Firma anwesend.

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, auf welchem ein Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 33 BauGB). Das Bauvorhaben kann nach § 33 BauGB zulässig sein, wenn die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung (öffentliche Auslegung) durchgeführt worden ist und der Bauwerber eine Erklärung abgibt, dass er sich verpflichtet, dass er alle künftigen Festsetzungen einhält.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass der aktuelle Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung beinhaltet, wonach Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Das hätte zur Folge, dass der vorgesehene Verkaufsraum (Laden) ebenfalls nicht genehmigungsfähig wäre, weil auch dieser Laden unter den Begriff „Einzelhandel“ fällt. Im Falle des gemeindlichen Einvernehmens müssten die Festsetzungen zum Bebauungsplan im Rahmen des TOP 12 deshalb entsprechend nachgebessert werden.

\*\*\*

Diskussion:

Unter anderem erinnerte GR Georg Huber daran, dass in den Abwägungsbeschlüssen im Flächennutzungsplanverfahren ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ausdrücklich beschlossen worden sei. Er wundere sich deshalb, warum jetzt doch ein Einzelhandelsverkauf beantragt wird. Er sehe hier das Problem, dass diese Verkaufsstätte mittelfristig zu Lasten der zentrumsnahen Versorgung gehen könnte.

Dazu sagte Planfertiger Ludwig Kleißl, dass der Verkaufsladen von Anfang an geplant war. In den Vorgesprächen im Landratsamt habe man den Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ jedoch nicht auf diesen Verkaufsladen bezogen sondern auf die Märkte der großen Einzelhandelsketten.

GR Georg Seehuber sagte dazu, für ihn sei die vorliegende Planung nicht überraschend. Wenn man sich die Raiffeisen-Lagerhäuser in der Region ansieht, dann wisse man, dass da überall ein Verkaufsladen dabei ist.

GR Andreas Barmbichler sagte, neue Einzelhandelsbetriebe können für die Gemeinde durchaus eine Bereicherung sein. Vor 20 Jahren habe man über die damaligen Neuansiedlungen diverser Lebensmittelmärkte ebenfalls kontrovers diskutiert. Heute sei man froh darüber, dass man diese Angebote hat. Es gehe grundsätzlich darum, Kaufkraft in der Gemeinde zu halten. Von daher stimme er dem vorliegenden Plan zu.

3.Bgmin. Hedwig Witzleben sagte, sie sehe das anders. Bei der Behandlung der Unterlagen für die vorzeitigen Erdarbeiten habe der Ausschuss die dargestellte Fläche des Verkaufsladens kritisch beurteilt. Jetzt soll einer relativ großen Verkaufsfläche doch zugestimmt werden. Dies sei nicht nachvollziehbar.

Nach weiterer eingehender Diskussion wurde über den weitestgehenden Beschlussvorschlag (Verkaufsflächenbegrenzung auf 600 qm) abgestimmt.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	7	2

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt, wobei für das Lagerhaus-Gebäude eine Verkaufsfläche von 600 qm nicht überschritten werden darf. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6102)</b>
<b>13</b>	<b>9</b>	<b>Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den Bereich „Unteraschau Süd-Ost“</b>

Zu diesem Tagesordnungspunkt war der Planfertiger Ludwig Kleißl vom Planungsbüro Kleißl GmbH, Waging a. See anwesend.

**a) Stellungnahme zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

**aa) Bürgerbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat für die Dauer eines Monats im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Rathaus in Waging a. See öffentlich ausgelegen. Während der Auslegung sind von Bürgerseite keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht worden.

**ab) Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt.

**aba) Bis zum heutigen Tag haben sich folgende Behörden nicht geäußert:**

- Landratsamt Traunstein; SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde)
- Bayerischer Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege; Referat B Q
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Gemeindewerke Waging a. See, Sachgebiet I/15
- Gemeinde Wonneberg; Bauverwaltung

**abb) Folgende Stellen stimmen der Planung ohne Einwände zu:**

- Landratsamt Traunstein, SG 5.16 (Wasserrecht und Bodenschutz); Schreiben vom 05.02.2016
- Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 16.02.2016
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe; Schreiben vom 10.02.2016
- Interoute Germany GmbH; Leitungsauskunft; Schreiben vom 02.02.2016
- Bund Naturschutz; Kreisgruppe Traunstein; Schreiben vom 26.02.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Schreiben vom 25.02.2016

**abc) Folgende Stellen haben Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**

- Landratsamt Traunstein; SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 01.03.2016

Herr Seeholzer schreibt Folgendes:

„Die von der Gemeinde beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen.

Die seitliche Wandhöhe sollte baufensterbezogen und nicht nutzungsbezogen festgesetzt werden, außerdem ist unter der Nr. 8 der textlichen Festsetzungen die Teilfläche MI überholt. In der Begründung fehlen zudem die städtebaulichen Aspekte, die im Rahmen der Feinsteuerung zum Ausschluss bestimmter Nutzungsarten geführt haben.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass mit der Unzulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes unter der Nr.1 der textlichen Festsetzungen das geplante Vorhaben mit der uns vorliegenden Projektbeschreibung des Betreibers vom 19.01.2016 so nicht mehr genehmigt werden könnte. Grundsätzlich sind die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Angebotsbebauungsplan im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenem Bebauungsplan eingeschränkt. Möglich erscheint jedoch eine weitergehende Feinsteuerung im Sinne des §1 Abs.9 BauNVO samt Vorliegen und Benennung besonderer städtebaulicher Gründe (siehe auch § 1 BauGB). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es Gemeinden nicht grundsätzlich verwehrt, auf die Größe von Anlagen – wie etwa auf die Verkaufs- oder Geschossfläche von Einzelhandelsbetrieben – abzustellen, sofern durch die Größenangabe „bestimmte Arten“ von Anlagen im Sinne des §1 Abs. 9 BauNVO zutreffend gekennzeichnet werden. Die Gemeinde muss dazu darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen (vgl. BVerwG vom BVerwG 8.11.2004 NVwZ 2005, NVWZ Jahr 2005 Seite 324 mit weiteren Nachweisen).

Eine Alternative zu einem vorhabensbezogenem Bebauungsplan könnte auch die vom bayerischen Gemeindetag ins Spiel gebrachte Sondergebietsausweisung (z.B. mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliches Warenhaus“) sein, weil damit die Gemeinde geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO unterliegt. Man ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch an die Möglichkeiten der Feinsteuerung gebunden. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei ihr. Sie kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeit hinaus, die § 1 Abs.4 – 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Dazu bedürfte es allerdings auch einer nochmaligen Änderung und Auslegung des Flächennutzungsplanes, um dem Entwicklungsgebot entsprechen zu können.“

**Beschluss:**

**Für:**  
7

**Gegen:**  
2

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Planfertiger wird aufgegeben, den vorgebrachten Anregungen durch eine Nachbesserung des Planentwurfes bzw. der Begründung zu entsprechen. Ferner ist die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dahingehend zu ändern, dass Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 600 qm zulässig sein sollen.***

- Landratsamt Traunstein; SG 4.41 (Untere Immissionsschutzbehörde); Schreiben vom 01.03.2016

Herr Sigmund schreibt Folgendes:

„Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Prognose durch das IB Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-4750 vom 11.09.15 erstellt. In Nr. 5 der Untersuchung werden Vorgaben für die Satzung und die Begründung des Bebauungsplanes vorgeschlagen.

Im Bebauungsplan wurden die in Nr. 5.1 des Gutachtens vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen aufgenommen, die Begründung wurde jedoch noch nicht im Punkt 5.2 des Gutachtens ergänzt.

Die Kontingentflächen des Gutachtens (S. 14 Abb. 2 und Nr. 5.1, Hinweis und Tabelle mit den festgesetzten LEK) stimmen nicht mit dem Bebauungsplan überein. Nach der relevanten DN 45691:2006-12 sind z.B. Grünflächen nicht zu kontingentieren. Die entsprechenden Anpassungen und Ergänzungen sind noch vorzunehmen.“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Planfertiger wird aufgegeben, den vorgebrachten Anregungen durch eine Nachbesserung des Planentwurfes bzw. der Begründung zu entsprechen.**

- Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 17.02.2016

Frau Rothhut schreibt Folgendes:

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 26.11.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet „Unteraschau Süd-Ost“, in dessen Rahmen die Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses ermöglicht werden soll, Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgelegt, dass den von der Planung betroffenen Belangen von Natur und Landschaft sowie des Lärmschutzes in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung zu tragen sei (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G; Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z, Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Die untere Bauaufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde waren am Verfahren beteiligt. Aufgrund deren Hinweise wurde die Planung überarbeitet. U.a. wurde die Festsetzung „Mischgebiet“ für die westliche Randfläche, die dem vorhandenen Erd-, Tiefbau- und Gartenbaubetrieb zur Schaffung von zusätzlichen Lagerflächen dienen soll, gestrichen.

Im Ergebnis stellen wir fest, dass der Bebauungsplan für das Plangebiet „Unteraschau Süd-Ost“, auch in der geänderten Fassung vom 14.01.2016, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern den betroffenen raumordnerischen Belangen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ausreichend Rechnung getragen wurde.“

Zu dieser Stellungnahme war keine Abwägung erforderlich.

\*\*\*

- Bayernwerk AG; Schreiben vom 11.02.2016

Die Bayernwerke schreiben Folgendes:

„Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 26.11.2015. Diese behält ihre Gültigkeit weiterhin uneingeschränkt.

Darüber hinaus bestehen zum Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise oder grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Zu dieser Stellungnahme war keine Abwägung erforderlich.

\*\*\*

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Schreiben vom 24.02.2016

Herr Stettwieser vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein schreibt Folgendes:

„Gemäß dem Abwägungsbeschluss im Bau- u. Werkausschuss am 13.01.2016 wurden unsere fachlichen Informationen und Empfehlungen der Stellungnahme vom 16.12.2015, Az. 1-4622-TS WAG-20568/2015, zur Kenntnis genommen. Sie sollten danach auch in den Bebauungsplan übernommen werden.

Dies wurde aus unserer Sicht in den nun vorliegenden Planunterlagen (Stand 14.01.2016) nicht bzw. nur spärlich umgesetzt.

Wir bitten weiterhin unsere Informationen und Empfehlungen ausreichend zu berücksichtigen. Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen (Stand 14.01.2016) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unteraschau Süd-Ost“ ergeben sich des Weiteren keine neuen wasserwirtschaftlichen relevanten Sachverhalte.

Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangene Stellungnahme“

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	9	0

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Planfertiger wird unter Hinweis auf die entsprechende Abwägung vom 13.01.2016 aufgegeben, die Anregungen des WWA Traunstein in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Abschnittsüberschrift „Wasserwirtschaftliche Belange“ zu ergänzen. Ferner ist der bereits bekannte Investor bzw. Projektentwickler von der gemeindlichen Bauverwaltung über die vorgebrachten Anregungen des WWA Traunstein schriftlich in Kenntnis zu setzen.***

\*\*\*

- Staatliches Bauamt Traunstein; Bereich Straßenbau; Schreiben vom 26.02.2016

Herr Dipl.-Ing. Bambach schreibt Folgendes:

„Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahme werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien – V LärmSchR 97).

Das Gewerbegebiet liegt an freier Strecke der Staatsstraße 2104. Die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone von 40 m sind in den Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.

Durch das geplante Gewerbegebiet entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die bestehende Einmündung nach Unteraschau ist derzeit nicht geeignet das stetig zunehmende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Bei der Umsetzung der Anbindung wird, aufgrund des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens, zu dem geplanten Gewerbegebiet, die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Linksabbiegespur und die Aufweitung der St 2104 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist beim Staatlichen Bauamt Traunstein eine Bauvereinbarung zu beantragen, in der die technische Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist dem Staatlichen Bauamt Traunstein eine detaillierte Planung vorzulegen.

Die Befahrbarkeit der Zufahrt ist mit Schleppkurven nachzuweisen.

An der Einmündung nach Unteraschau sind Sichtflächen (5 m/200 m) in den Bebauungsplan einzutragen und in den Geltungsbereich zu übernehmen. Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.“

Aus der Einmündungsfläche darf kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße zufließen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstücks darf nicht beeinträchtigt werden.

Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung, welche sofort bzw. zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommen etc.) oder für die Erschließung notwendig werden (Nutzung des Baugebiets etc.), sind vom Antragsteller (des Marktes) zu tragen (z.B.: weiterer Umbau der Einmündung, Querungshilfen).

Im Zuge der Verbreiterung (Bau Linksabbiegespur) der St 2104 sind diese Überlegungen mit zu berücksichtigen.

Auf die von den Straßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht von dem Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien – V LärmSchR 97)

Nach § 33 der Straßenverkehrsordnung ist jede Art von Werbung außerhalb der geschlossenen Ortschaft verboten – auch an der Einmündung zum geplanten Gewerbegebiet. An dieser Zufahrt ist ausschließlich das amtliche Hinweiszeichen zum Gewerbegebiet zulässig.“

**Beschluss:**

**Für:**

**9**

**Gegen:**

**0**

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Planfertiger wird aufgegeben, erforderlichenfalls den vorgebrachten Anregungen durch eine Nachbesserung des Planentwurfes bzw. der Begründung zu entsprechen. Der Hinweis wegen des rechtzeitigen Abschlusses einer Bauvereinbarung zwischen Staatlichem Bauamt und Gemeinde wird zur Kenntnis genommen und beachtet.***

\*\*\*

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 29.02.2016

Herr Hermesmeier schreibt Folgendes:

„Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen ein derartiges Planvorhaben (GE) sprächen, sind nicht zu erkennen. Vielmehr ist es zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben dem Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens Rechnung getragen wird.

Dem vorgesehenen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung zur langfristigen Wahrung des Gebietscharakters eines Gewerbegebiets können wir ausdrücklich zustimmen.“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	7	2

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Der formale Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen kann nicht aufrecht erhalten werden, da auch der Verkaufsladen des zur Ansiedlung vorgesehenen landwirtschaftlichen Warenlagerhauses (Raiffeisen) faktisch unter dieses Verbot fallen würde. Der Ausschluss jeglicher Verkaufsladennutzung ist aber nicht im Sinne der Gemeinde. In Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde soll der Bebauungsplan bzw. die Begründung nunmehr nachgebessert werden, z.B. durch eine nutzungsspezifische Verkaufsflächenbeschränkung. In der Begründung sollen die vorliegenden städtebaulichen Gründe für diese weitergehende Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dargelegt werden.**

\*\*\*

## b) Vorstellung der neuen Verkehrsplanung

Sachverhaltsdarstellung:

Von Herrn Martin Bambach vom Staatlichen Bauamt Traunstein wurde ein weiterer Vorschlag zur Reduzierung der Gefahrenstelle im Bereich der Kreuzung Gemeindestraße Unteraschau und der Staatsstraße 2104 unterbreitet. Der Bau- und Werkausschuss hat zu entscheiden, ob man bei der bisherigen Beschlusslage, dass der Mühlenweg gesperrt bzw. teilweise zurück gebaut werden soll, bleibt oder man den Vorschlag von Herrn Bambach annimmt. In diesem Falle müsste der Mühlenweg nicht gesperrt werden.

Diskussion:

Vom Bebauungsplaner Ludwig Kleißl wurden nähere Erläuterungen zum geänderten Verkehrskonzept gegeben. Die Änderungsplanung sei vom Staatlichen Bauamt angeregt worden.

In der Diskussion wurde unter anderem von GR Andreas Barmbichler angesprochen, dass es aus seiner Sicht günstiger wäre, die Einmündung der Oberaschauer Straße zu belassen und statt dessen die gegenüber liegende Einmündung des Mühlenweges zu verlegen. Dadurch könnte auch das Gefahrenmoment für den in die Staatsstraße einfahrenden Verkehr aus dem Mühlenweg reduziert werden. Dazu sagte 1.Bgm. Herbert Häusl, dass der Grunderwerb für eine Verlegung des Mühlenweges mittelfristig nicht möglich sei.

GR Barmbichler regte eine deutliche Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Staatsstraße im Bereich Unteraschau an. Nach Aussage des Bundesverkehrsministers, so Barmbichler, sollen Beschränkungen auf 50 bis 60 km/h in Zukunft bei Straßen im Bereich von Ansiedlungen leichter möglich sein.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 9	<b>Gegen:</b> 0
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss stimmt der neuen Verkehrsplanung des Staatlichen Bauamtes Traunstein zu. Die veränderte Verkehrsführung der Gemeindestraße Oberaschau-Unteraschau ist im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen.**

\*\*\*

### c) Erneuter Auslegungsbeschluss

Wegen der beschlossenen Planänderungen ist ein erneuter Auslegungsbeschluss zu fassen. Dabei können die erleichterten Regelungen des § 4 a BauGB angewendet werden.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 7	<b>Gegen:</b> 2
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für den Bereich „Unteraschau Süd-Ost“ samt Begründung einschließlich der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen. Dabei wird gemäß § 4 a BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6102)</b>
14	9	<b>Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Tettenhausen an der Wolkersdorfer Straße“</b>

### a) Stellungnahme zum Ergebnis der Trägerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt.

Bis zum heutigen Tag haben sich folgende Behörden nicht geäußert:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Bayernwerk AG

\*\*\*

### aa) Folgende Stellen stimmen der Planung ohne Einwände zu:

- Landratsamt Traunstein, SG 5.16 (Wasserrecht und Bodenschutz); Schreiben vom 18.01.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Schreiben vom 14.01.2016
- Bayerischer Bauernverband; Schreiben vom 08.02.2016
- Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 26.01.2016
- Landratsamt Traunstein, SG 5.36 (Straßenverkehrsbehörde); Schreiben vom 20.01.2016

\*\*\*

### ab) Folgende Stellen haben Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 26.01.2016

Frau Rothhut schreibt Folgendes:

„Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hackschnitzelheizkraftwerkes zur Energieversorgung des Ortsteils Tettenhausen sowie für die Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe, am östlichen Ortsrand von Tettenhausen, zwischen den Kreisstraßen TS 26 und 23, geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 509, 509/6 und das Grundstück Fl. Nr. 509/3 der Gemarkung Tettenhausen. Das Plangebiet grenzt im Süden an eine bestehende Mischgebietsfläche und hat eine Größe von insgesamt ca. 1 ha. Es ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Rahmen der vorliegenden Bauleitpläne als Sondergebiet „Heizkraftwerk“ und als Mischgebiet ausgewiesen werden.

#### Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Tettenhausen, in der Sichtachse zum Waginger See und weist ein sehr bewegtes Relief auf.

Aufgrund der Lage in einer ökologisch sensiblen Landschaft bestehen besonders hohe Anforderungen an die Einbindung geplanter Neubauten, insbesondere auch des Heizkraftwerkes, in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, BII 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in enger Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Darüber hinaus ist den Belangen des Luftreinhaltung in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

#### Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte stehen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erweiterung des Bebauungsplanes „Tettenhausen an der Wolkersdorfer Straße“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	<b>9</b>	<b>0</b>

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Eckdaten des Bebauungsplanes werden – wie von der Regierung von Oberbayern gefordert – in enger Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamtes Traunstein erarbeitet.***

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 05.02.2016

Herr Seeholzer (Kreisbaumeister) schreibt Folgendes:

„Die von der Gemeinde beabsichtigte Erweiterung des Bebauungsplanes wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen, auf die ortsplanerischen Bedenken hinsichtlich der Errichtung des Heizkraftwerkes wird nochmals hingewiesen.

Sollte der Markt Waging an der gemeindlichen Bauleitplanung festhalten, bedarf es einer Überprüfung des derzeit noch zu unbestimmten unteren Bezugspunktes der seitlichen Wandhöhe. Im Übrigen ist für das Heizkraftwerk unter der Nr. 2 der textlichen Festsetzungen die seitliche Wandhöhe auf das in der Schablone ersichtliche Maß (5,0m) zu beschränken. Unklar ist zudem, warum zusätzlich zur Höhenangabe über NN noch die (unbestimmte) Höhenlagenbeschränkung 0,5m über OK Gelände erforderlich ist. Gegebenenfalls ist eine Höhenbeschränkung hinsichtlich Abgrabungen bzw. Aufschüttungen aus baugestalterischer Sicht zielführender.

Unter der Nr. 4 der textlichen Festsetzungen handelt es sich wohl eher um einen Hinweis. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 sollte zudem bedacht werden, dass nach dem Windhundprinzip womöglich Mehrbelastungen für denjenigen Bauwerber anfallen, der zuletzt das Baurecht an seinem Grundstück ausüben will.

Um eine entsprechende Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. “

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	<b>9</b>	<b>0</b>

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Bereits in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 18.02.2016 ist entschieden worden, an der Bauleitplanung und am Standort des Heizkraftwerkes festzuhalten.**

**Dem Planfertiger wird aufgegeben, den vorgebrachten konkreten Anregungen durch eine Nachbesserung des Planentwurfes bzw. der Begründung zu entsprechen.**

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.13 (Kreisstraßenverwaltung); Schreiben vom 11.02.2016

Herr Schwögler schreibt Folgendes:

„Das Planungsgebiet befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke von Waging – Tettenuhausen an der Kreisstraße TS 26 bei ca. Station TS 26\_200\_0,280 Km rechts, bzw. an der Kreisstraße TS 23 bei ca. Station TS 23\_100\_0,350 km links.

Mit o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, erstellt durch das Planungsbüro Kleißl, Bahnhofstraße 1, 83329 Waging, i. d. F. vom 03.01.2016, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes bitten wir zu beachten:

1. Die Anbauverbotszone von 15 m (gemessen am Fahrbahnrand der Kreisstraße) außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen wurde im Plan gekennzeichnet und ist entsprechend freizuhalten.
2. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße mit Anschluss an die Kreisstraße TS 23, da künftig durch die Baumaßnahme mit einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, sind hierbei Sichtdreiecke mit 6 m x 200 m textlich und zeichnerisch festzusetzen, sowie von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m Höhe freizuhalten.
3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
4. Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzulegen.
5. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller

und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

6. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt (TS 26) ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
7. Bei Baumneupflanzung außerhalb geschlossener Ortschaften (TS 23) ist lt. ESAB 2006 (Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume) ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten. Grundsätzlich sind Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

Hinweis:

Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebietes 4.13. Anderweitige Stellungnahmen andere Sachgebiete/Fachbereiche bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde.“

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> <b>9</b>	<b>Gegen:</b> <b>0</b>
-------------------	-------------------------	---------------------------

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Planfertiger wird aufgegeben, erforderlichenfalls den vorgebrachten Anregungen durch eine Nachbesserung des Planentwurfes bzw. der Begründung zu entsprechen.***

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde); Schreiben vom 03.02.2016

Frau Antwerpen schreibt Folgendes:

„Da das geplante Heizkraftwerk an einer landschaftlichen sehr exponierten Stelle errichtet werden soll, ist es notwendig den Baukörper möglichst tief in das Gelände zu bauen und durch eine dichte Eingrünung in die Landschaft einzubinden. Die Eingrünung im Norden sollte daher durch die Pflanzung von Sträuchern verdichtet werden. Wir bitten, die Planung dahingehend zu ergänzen.“

Die Flurnummern und die erforderlichen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der noch fehlenden Ausgleichsflächen in einer Größe von 1034 m<sup>2</sup> sind im Rahmen der weiteren Planung zur Beurteilung vorzulegen.

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig, wenn sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, da ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über gesichert sein muss. Wir bitten, uns für die Flächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, einen Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung spätestens bis zum Satzungsbeschluss zu übermitteln.“

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> <b>9</b>	<b>Gegen:</b> <b>0</b>
-------------------	-------------------------	---------------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Planfertigern wird aufgegeben, den vorgebrachten konkreten Anregungen durch eine Nachbesserung des Planentwurfes bzw. der Begründung samt Umweltbericht zu entsprechen. Des Weiteren ist die Planung und der Umweltbericht in der Weise zu ändern, dass der komplette Ausgleichsflächenbedarf im Anschlussbereich dargestellt wird und kein weiterer externer Ausgleichsbedarf offen bleiben soll.**

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.41 (Untere Immissionsschutzbehörde); Schreiben vom 11.02.2016

Herr Sigmund schreibt Folgendes:

„In den Hinweisen durch Planzeichnung wird die Ableitung von Abgasen nach der 1.BImSchV festgelegt. Die Formulierung entspricht jedoch nicht § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV und ist daher noch abzuändern.

Anzumerken ist, dass die Festsetzungen, Hinweise oder die Begründung sehr detaillierte Angaben zur Anlagenauslegung enthalten. Bei Umplanungen ist daher i.d.R. zu prüfen, ob diese mit dem Bebauungsplan vereinbaren sind.“

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	<b>9</b>	<b>0</b>

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Dem Planfertiger wird aufgegeben, den vorgebrachten Anregungen durch eine Nachbesserung des Planentwurfes bzw. der Begründung zu entsprechen.**

\*\*\*

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Schreiben vom 03.02.2016

Herr Stettwieser schreibt Folgendes:

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### Abwasserentsorgung

Mit der geplanten Schutz- und Niederschlagswasserentsorgung besteht aus abwassertechnischer Sicht grundsätzlich Einverständnis. Wir befürworten ausdrücklich eine dezentrale, möglichst breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser.

Gemäß den Ausführungen in Nr. 2.2 (Schutzgut Wasser) zum Umweltbericht sind im Planungsgebiet die Bodenpassagen jedoch wenig wasserdurchlässig und daher eine Versickerung schwierig zu bewerkstelligen.

Wir bitten daher, frühzeitig ein Konzept für die Behandlung und Ableitung des Niederschlags- und Oberflächenwassers auszuarbeiten und mit uns abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür halten wir für erforderlich. Die Rechtsgrundlagen zur Niederschlagswasserentsorgung sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan richtig benannt.

#### Wasserversorgung

Gemäß den Angaben in Nr. 3 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Achen-Gruppe sichergestellt. Der Versorgungsträger ist zum Vorhaben zu hören.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### Oberflächengewässer und Grundwasser

Bei Starkregenereignissen besteht wegen der Hanglage grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Wir empfehlen in der weiteren Planung, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann das wild abfließende Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor.

#### Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben und müssen ggf. auch bezüglich der Planung der Niederschlagswasserentsorgung im Falle der Versickerung berücksichtigt werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z. B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Wir empfehlen daher, den aktuellsten Informationsstrand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach VSU beauftragt werden.“

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	9	0

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Gemeindewerke Waging a.See und der Zweckverband zur Wasserversorgung der Achen-Gruppe haben in ihren Stellungnahmen erklärt, dass der Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation bzw. die Versorgung mit Trinkwasser möglich sind. Die sonstigen Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten. Altlastenverdachtsflächen wurden von der Wasserrechtsbehörde nicht mitgeteilt. Der Gemeinde sind solche Flächen im Planbereich nicht bekannt.***

\*\*\*

- Bund Naturschutz in Bayern e. V.; Schreiben vom 04.02.2016

Frau Rutkowski schreibt Folgendes:

„Der Bund Naturschutz erhebt gegen die Planung keine Einwände. Wir begrüßen es, dass mit dem Neubau des Heizkraftwerkes eine komplette Umstellung auf die Verwendung nachwachsender Rohstoffe und der Verzicht auf den Einsatz von Erdöl möglich ist.

Im Bebauungsplan sind keine Aussagen zur Beleuchtung getroffen. Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich und der eher auf den Tag begrenzten Nutzungszeit für die Betriebsgebäude könnte auf 24-Stunden-Beleuchtung verzichtet werden. Bei der Installation notwendiger Lampen sollten nur nach unten strahlende Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln verwendet werden.

Die an der Stelle festzusetzende Ausgleichsfläche beträgt 634 m<sup>2</sup> + 400 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf diese relativ kleine Fläche und die in der Ökomodellregion geplante Biotopvernetzung schlägt der Bund Naturschutz den Ankauf eines mind. 10 Meter breiten Streifens an einer geeigneten Stelle und die Pflanzung von Heckenstrukturen vor.“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Vorschläge zur künftigen Straßenbeleuchtung werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Anregung wegen der Pflanzung von Heckenstrukturen ist an das federführende Landschaftsarchitektenbüro Mühlbacher + Hilse zur Prüfung eventueller Umsetzungsmöglichkeiten weiterzugeben. Wegen der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücksstreifen sind der Gemeinde hier aber sehr enge Grenzen gesetzt.**

\*\*\*

- Zweckverband zur Wasserversorgung der Achengruppe; Schreiben vom 13.01.2016

Die Wasserversorgung Achengruppe schreibt Folgendes:

„Wir haben von der oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes „Tettenhausen – An der Wolkersdorfer Straße“ Kenntnis genommen. Die neuen Parzellen und das Heizwerk könne nach noch durchzuführender Erschließung mit ausreichend Trinkwasser versorgt werden. Leitungsgebundene Einrichtungen und Armaturen sind von dem Vorhaben nicht negativ betroffen. Es bestehen somit keine Einwände.

Hinweise/Möglichkeit zur Versorgung der des neuen Heizwerkes bzw. weitere Betriebe:

Im beiliegenden Plan ist der Leitungsbestand ersichtlich. Die Erschließung ist an die in der Zufahrt installierte Leitung möglich (Leitungsende außerhalb der Asphaltfläche mit Endhydrant).“

\*

Zu dieser Stellungnahme war keine Abwägung erforderlich.

\*\*\*

- Gemeindewerke Waging a. See; Schreiben vom 12.02.2016

Die Gemeindewerke Waging a. See schreiben Folgendes:

„Die Gemeindewerke Waging am See als Sachgebiet I/15 haben gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Einwände.

Die Abwasserbeseitigung des betroffenen Gebietes mit der Fl.Nr. 509/Teilfläche, 509/3, sowie 509/6 ist problemlos möglich. Die Erschließung kann über den in der Gemeindestraße mit der Fl.Nr. 509/5 befindlichen Schmutzwasserkanal erfolgen. Die hydraulische Belastbarkeit des bestehenden Schmutzwasserkanals muss nicht zwingend überprüft werden, da zum einen der vorhandene Kanal mit DN 200 (PP) ausreichend dimensioniert ist und zum anderen keine erhöhten Abwassermengen zu erwarten sind.

Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen kann in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Dieser befindet sich in der Gemeindestraße

mit der Fl.Nr. 509/5. Zunächst sollte das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser jedoch vor Ort versickert werden. Hierzu sind geeignete Rückhaltesysteme mit entsprechenden Rückhaltvolumen vorzusehen, sodass selbst im Falle von Starkregenereignissen, ein gedrosselter Ablauf in den vorhandenen Regenwasserkanal gewährleistet werden kann.“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgebrachten Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.**

\*\*\*

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 12.02.2016

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern schreibt Folgendes:

„Mit dem hier dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hackschnitzel-Heizwerkes sowie für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben schaffen soll, besteht Einverständnis. Der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) sowie eines Mischgebietes (MI) können wir dementsprechend zustimmen.

Rein vorsorglich weisen wir allerdings darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung entstehen dürfen. Ebenso machen wir darauf aufmerksam, dass die Ausweisung eines Mischgebietes eine ausgewogene Nutzungsmischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen voraussetzt. ....

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt das vorliegende Schreiben zur Kenntnis. Das Sondergebiet als Standort für das künftige Heizkraftwerk wurde so gewählt, dass immissionsrechtliche Konflikte mit bestehenden benachbarten Nutzungen ausgeschlossen werden können.**

\*\*\*

## **b) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Planentwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Tettenhausen- an der Wolkersdorfer Straße“ ist zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Waging a. See aufgelegt. Während dieser Zeit ist folgende Anregung eingegangen:

- Michael Schittenhelm, Tettenhausen; Schreiben vom 08.12.2015

Textauszug:

„Im Zusammenhang mit der im VG-Blattl 11/15 dargestellten Bekanntmachung über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan zu ändern, bestehen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhebliche Bedenken an dem Vorhaben, an dieser Stelle ein zusätzliches Heizkraftwerk zu errichten. Vollumfänglich stützen sich meine Bedenken auch hier auf die

in der „Stellungnahme zum Vollzug des Baugesetzbuches Nr.: 59/15“ zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführten Punkte. Ergänzend ist darüber hinaus noch zu vertiefen:

Bedarfsplanung:

Eine detaillierte und von unabhängiger Stelle erstellte Heizbedarfsplanung liegt nicht vor. Insbesondere wurde nicht fundiert ermittelt, wie sich der Versorgungsbedarf in Verbindung mit den in den letzten Jahren um mehr als 130% gestiegenen Wärmepreis entwickelt; u.a. folgende Faktoren spielen hier eine wesentliche Rolle:

- energetischen Modernisierungsmaßnahmen der bereits angeschlossenen Abnehmer
- verstärkter alternativer Wärmebezug durch häusliche Zusatzheizungen
- verstärkte häusliche Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik
- Kündigungswahrscheinlichkeit von bestehenden Versorgungsverträgen
- künftige Anschlusswilligkeit bei den zu erwartenden wirtschaftlichen Risiken der vorliegenden Planung

Wirtschaftlichkeit:

zusätzliche Investitionskosten, die die Gesamtwirtschaftlichkeit beeinträchtigen:

- Bau- und Finanzierungskosten für ein zusätzliches Heizkraftwerk
- Bau- und Finanzierungskosten für ca. 350 m Versorgungsleitung zur bestehenden Anlage
- Umbaukosten in der bestehenden Anlage
- zusätzliche Grundstückserwerbs- und Erschließungskosten

zusätzliche Betriebskosten, die die Gesamtwirtschaftlichkeit beeinträchtigen:

- erhebliche Wärmeverluste in der Versorgungsleitung zur bestehenden Anlage
- zusätzlicher Wartungsaufwand durch den Betrieb von zwei Standorten
- weiter bestehende finanzielle Belastungen durch den dann tlw. ungenutzten Gebäude- und Anlagenbestand

Politisch gewollte Fehlplanungen der Vergangenheit lassen sich durch die zusätzliche Anlage nicht beheben. Strukturelle Mängel in der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Anlage, in Verbindung mit unwirtschaftlichen Leitungsnetzerweiterungen, lassen den Ansatz zu, über einen Rückbau in der Peripherie und eine Verdichtung in der Nähe des bestehenden Standortes nachzudenken. Auch ein mittel- bis langfristiger Ausstieg aus der zentralen Versorgung könnte sich als wirtschaftlich sinnvollste Option herausstellen.

Genehmigungsverfahren:

Die in der Planung vorgesehene Gesamtheizleistung, in Verbindung mit der direkt verbundenen bestehenden Heizanlage, macht eine vorlaufende Klärung notwendig, welche genehmigungsrechtliche Verfahren tatsächlich anzuwenden wären, um den Schutz des nachbarlichen Umfeldes hinreichend sicher zu stellen.“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt das vorliegende Schreiben zur Kenntnis. Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die einzelnen Kritikpunkte werden wie folgt abgewogen:**

- **Bedarfsplanung, Wirtschaftlichkeit**

**Die Bedarfsplanung und die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Gemeindewerke als Betreiber der Wärmeversorgung Tettenhausen sind nicht primär Aufgabe der Bauleitplanung. Entsprechende Überlegungen der Gemeindewerke Waging a.See als Betreiber sind gleichwohl der Standortwahl vorausgegangen.**

**Alternativstandorte für das beabsichtigte Heizkraftwerk stehen den Gemeindewerken Waging a. See nicht zur Verfügung bzw. sind in den vorbereitenden Behördengesprächen negativ beurteilt worden. Ein Scheitern der gegenständlichen Planung hätte zur Folge, dass eine gesicherte Wärmeversorgung im Ortsteil Tettenhausen mittelfristig nicht mehr gegeben wäre.**

**Falls der Beschwerdeführer Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gemeindewerke Waging a. See nehmen möchte, z.B. mit einem Antrag, dass auf den Neubau des Heizkraftwerkes am gegenständlichen Standort verzichtet werden soll, so muss dies gegenüber dem Betreiber erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die vorgebrachten wirtschaftlichen Bedenken nicht abgeklärt werden.**

- **Genehmigungsverfahren, Nachbarbeeinträchtigung**

**Im laufenden Bebauungsplanverfahren ist unter anderem zu prüfen, ob negative Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können. Nach den Berechnungen des Fachplaners sind Beeinträchtigungen jenseits eines 40-m-Radius um das künftige Heizkraftwerk auszuschließen.**

**Die Gemeindewerke Waging a. See als Betreiber sind darauf hinzuweisen, dass eventuelle für das Einzelbauvorhaben erforderliche Genehmigungen rechtzeitig eingeholt werden.**

**Auf die Abwägung des Marktgemeinderates Waging a. See vom 18.02.2016 zu den vorgebrachten Einwendungen im Flächennutzungsplanverfahren wird zusätzlich verwiesen.**

**Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an der Planung festgehalten wird.**

\*\*\*

**c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 9	<b>Gegen:</b> 0
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Tettenhausen – An der Wolkersdorfer Straße“ samt Begründung einschließlich der heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6102.3)</b>
15	9	<b>Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 288, 289, 290 und 291 der Gemarkung Waging an der Geppinger Straße; Aufstellungsbeschluss</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Nachdem die Fa. Bergader die Planungen für eine Produktionserweiterung am derzeitigen Betriebsstandort in Waging a. See aufgegeben hat, könnten die Überlegungen der Gemeinde wegen eines Wohnbaugebietes an der Geppinger Straße im Anschluss an das Anwesen Häusl / Wegscheider wieder aufgenommen werden. Der erste Schritt zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wäre der Aufstellungsbeschluss. Im Verfahren wird gegebenenfalls der immissionsrechtlichen Prüfung besondere Bedeutung zukommen, weil möglicherweise auch dem be-

stehenden Bergader-Käsewerk ein Schutzabstand zu künftigen Wohnhäusern eingeräumt werden muss.

Diskussion:

In der Diskussion sprachen sich mehrere Ausschussmitglieder dafür aus, den Aufstellungsbeschluss zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu fassen. Es wäre dies ein falsches Signal an die Firma Bergader. Entgegen der Formulierung in der Vorinformation sei eine Produktionserweiterung am derzeitigen Betriebsstandort in Waging noch nicht endgültig vom Tisch. Es sollte zunächst das Ergebnis der derzeit laufenden Suche nach einem neuen Betriebsstandort für die Firma Bergader abgewartet werden.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6102)</b>
<b>16</b>	<b>9</b>	<b>Beratung und Beschlussfassung zum Kauf eines Fahrzeuges für die Bauhofleitung und als weiteres Nutzfahrzeug</b>

Zu diesem Tagesordnungspunkt war der gemeindliche Bautechniker Franz Fenninger anwesend.

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

In der Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.01.2016 wurde grundsätzlich dem Kauf eines Fahrzeuges für den Bauhof zugestimmt. Man hatte damals jedoch keinen gemeinsamen Nenner gefunden, ob das Fahrzeug mit einem Elektromotor oder einem Verbrennungsmotor ausgestattet sein soll. Dem Bau- und Werkausschuss werden die Vor- und Nachteile der jeweiligen Antriebsvarianten vorgestellt. Wichtigstes Kriterium muss die ständige Einsatzbereitschaft des Fahrzeuges sein. Hier stellt sich die Frage, ob die ständige Einsatzbereitschaft mit einem E-Fahrzeug gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung von evtl. Zuladungen und zu fahrender Strecke scheidet ein E-Fahrzeug aus Sicht der Verwaltung und der Bauhofleitung aus. Ein weiterer Punkt sind die sehr hohen Anschaffungskosten, die nahezu doppelt so hoch sind wie bei einem vergleichbaren Fahrzeug mit Dieselantrieb. Noch nicht berücksichtigt worden sind vom Ausschuss auch die Kosten für Ladestationen etc. . Die Kosten würden sich dann mehr als verdoppeln, was angesichts der momentanen Haushaltslage aus Sicht der Kämmererei nicht vertretbar erscheint. Von Kämmerer Kraus wurde abgeklärt, dass für ein E-Fahrzeug keine Fördermittel gewährt werden.

\*\*\*

Vor der Beschlussfassung erläuterte Bautechniker Franz Fenninger die jeweiligen Vor- und Nachteile eines Elektrofahrzeugs bzw. eines Dieselfahrzeugs.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b>	<b>Gegen:</b>
	<b>9</b>	<b>0</b>

**Der Bau- und Werkausschuss stimmt dem Kauf eines Fahrzeuges für die Bauhofleitung bzw. dem Kauf eines weiteren Nutzfahrzeuges für den Bauhof zu. Aufgrund der vorgetragenen Argumente spricht man sich für eine Fahrzeugvariante mit Verbrennungsmotor aus.**

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.1)
17	9	Beratung und Beschlussfassung zum Kauf und Einbau einer Schulküche in der Mittelschule

Dieser TOP ist bereits am Beginn der Sitzung (TOP Nr. 1 a) behandelt worden.

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff:
18	9	Allgemeine Bekanntgaben

**- Spielhalle mit Bistro im ehemaligen Tanzlokal „Panorama“ (Am Seeteufel)**

1.Bgm. Herbert Häusl gab bekannt, dass der Antrag auf Nutzungsänderung von Herrn Serkan Yilmaz vom Landratsamt Traunstein mit Bescheid vom 24.02.2016 genehmigt worden sei. Das von der Gemeinde verweigerte Einvernehmen sei vom Landratsamt ersetzt worden.

**- Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Kirchanschöring für das Gebiet „Campingplatz Gut Horn“**

1.Bgm. Herbert Häusl informierte über die Beteiligung der Marktgemeinde Waging a.See wegen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Campingplatz „Gut Horn“ in der Gemeinde Kirchanschöring. Wegen der problematischen Zufahrtsstraße von der Kreisstraße TS durch den Ort Tettenhausen seien Belange der Gemeinde Waging berührt. Mit Schreiben vom 07.03.2016, das dem Ausschuss vorgetragen wurde, habe man gegenüber der Gemeinde Kirchanschöring Bedenken wegen der vorgelegten Planung angemeldet, weil eine neuerliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Horner Straße als Folge der Planung nicht auszuschließen sei. Die Ausschussmitglieder schlossen sich den Bedenken des 1.Bürgermeisters an.

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff:
19	9	Sonstiges

**- Fahrradständer**

3.Bgmin. Hedwig Witzleben erinnerte an die Aufstellung der im Marktbereich vorgesehenen Fahrradständer. Dazu berichtete GR Franz Schwangler, dass dies bereits veranlasst sei.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorlagen, schloss 1.Bgm. Herbert Häusl die öffentliche Sitzung.

\*\*\*