

I. Öffentlicher Teil

TAGESORDNUNG

- 1.a) Erweiterung der Tagesordnung
- 1.b) Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.01.2016
2. Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel auf dem Grundstück Fl.Nr. 737 der Gemarkung Waging an der Salzburger Straße;
Aufstellungsbeschluss
3. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Sondergebiet „Tourismus“ in Ag-
lassing;
Vorstellung der Planung
4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Scharling“ für das Gewerbegebiet
„Waging-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 643/4 der Gemarkung Freimann (Fliegl);
 - a) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 - b) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Trägerbeteiligung
 - c) ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Änderung des Bebauungsplanes „Waging-West“ für das Grundstück Fl.Nr. 477/9 der Ge-
markung Waging (Rosenstraße 25);
Einleitung des Verfahrens
6. Erweiterung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Thal;
Einleitung des Verfahrens
7. Antrag von Rainer Knittler auf Zustimmung der Gemeinde für eine Überschreitung der ma-
ximal zulässigen überbaubaren Grundfläche für das Baugrundstück Fl.Nr. 94/6 der Gemar-
kung Nirnharting im Baugebiet „Nirnharting-West“
8. Allgemeine Bekanntgaben
9. 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.

- Antrag der Fa. Chiemgau Immo Invest GmbH & Co.KG, Surberg auf Vertagung des Tagesordnungspunktes Nr. 2 der öffentlichen Sitzung (Großflächiger Einzelhandel an der Salzburger Straße

Mit Schreiben vom 01.02.2016 beantragt die Fa. Chiemgau Immo Invest GmbH & Co.KG die Vertagung des TOP 2 auf einen späteren Zeitpunkt. Das Schreiben wurde vom 1.Bürgermeister verlesen.

1.Bgm. Herbert Häusl schlug vor, dem Wunsch des potentiellen Investors zu entsprechen und den TOP 2 abzusetzen. Innerhalb des Bau- und Werkausschusses wurden gegen diesen Vorschlag keine Einwände geäußert.

Top:	Anwesend:	Betreff:
1 a	9	Erweiterung der Tagesordnung

1.Bgm. Herbert Häusl trug zunächst einen Antrag der Verwaltung vor, folgenden Punkt zusätzlich in die Tagesordnung aufzunehmen:

- Antrag auf Teilbaugenehmigung für Erdarbeiten durch Erd- und Pflasterbaubetrieb Schneckenpointner GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses mit 2 Lagergebäuden für Dünge- und Futtermittel auf dem Grundstück Fl.Nr. 568 der Gemarkung Freimann (Unteraschau)

Der Antrag sei, so Häusl, erst am gestrigen Montag eingereicht worden. Gemäß einer Erklärung des Antragstellers sei der Antrag eilbedürftig, weil großflächige Erdarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen nach dem 29.02. nicht mehr durchgeführt werden dürfen.

Die Mitglieder des Bau- und Werkausschusses äußerten keine Einwände gegen die Erweiterung der Tagesordnung.

Top:	Anwesend:	Betreff:
1 b	9	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.01.2016

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.01.2016 war den Ausschussmitgliedern mit der Ladung zugestellt worden. Es wurden keine Einwände gegen die Niederschrift geäußert.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6102)
2	9	Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel auf dem Grundstück Fl.Nr. 737 der Gemarkung Waging an der Salzburger Straße;

Aufstellungsbeschluss

Der vorliegende Tagesordnungspunkt wird auf Antrag des Investors vertagt. Der entsprechende Antrag ist vom 1. Bürgermeister vor dem Eintritt in die Tagesordnung verlesen worden, wobei aus den Reihen des Ausschusses keine Einwände gegen eine Vertagung geäußert worden sind.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6102)
3	9	Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Sondergebiet „Tourismus“ in Aglassing; Vorstellung der Planung

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Bau- und Werkausschuss hat bereits vor mehr als 2 Jahren (Sitzung am 19.06.2013) einen Aufstellungsbeschluss für die o. b. Bebauungsplanung gefasst. Seinerzeit wurde folgender Beschluss gefasst: *„Der BW-Ausschuss beschließt, für das Gebiet „Aglassing“ einen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem vorliegenden Umgriffsplan des Bautechnischen Büro Ludwig Kleißl, Waging a. See aufzustellen. Die öffentliche Bekanntgabe dieses Aufstellungsbeschlusses und die frühzeitige Bürgerbeteiligung werden aber vorläufig noch zurückgestellt. Zunächst soll eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen, um an Informationen zu gelangen, die für die Grundzüge der Planung unentbehrlich sind, insbesondere hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Landschaftsbildes und der Wasserwirtschaft.“*

Mit Schreiben vom 07.12.2013 wurden die Untere Bauaufsichtsbehörde (LRA TS, SG 4.40), die Untere Naturschutzbehörde (LRA TS, SG 4.14) und das Wasserwirtschaftsamt im Rahmen einer Grundlagenermittlung beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind daraufhin bei der Gemeinde eingegangen:

- Landratsamt Traunstein, SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Stellungnahme vom 17.12.2014

Textauszug:

„Grundsätzlich besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis. Um Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:
Durch die Krüppelwalmdächer und Dachgauben gestaltet sich die Dachlandschaft schon relativ unruhig. Für den Anbau mit Flachdach sollte ein Pultdach gewählt werden. Für das südwestliche Baufenster sollte eher eine rechteckige Grundfläche und ebenfalls ein Krüppelwalmdach oder ein Satteldach vorgegeben werden. Das Baugebiet hat dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen. Daher ist die Baugebietsart unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen als „Sondergebiet Apartmenthotel“ zu bezeichnen.

Empfehlung:

Im Sinne einer klaren Zuordnung des Bebauungsplanes sollte unter Beachtung o.g. Sachverhaltes die Bezeichnung „Ortsteil Aglassing – Sondergebiet Apartmenthotel“ erfolgen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung
meisterin“

gez. Schindhelm, Stellv. Kreisbau-

- Landratsamt Traunstein, SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde); Stellungnahme vom 21.01.2014

Textauszug:

„ ... Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als „Sondergebiet Appartementshotel Aglassing“ dargestellt. Der Bereich Aglassing liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Waginger- und Tachinger See“. Zielsetzung des Landschaftsschutzgebietes ist nach § 1 Nr. 1 „die Erhaltung des typischen Landschaftsbildes sowie der Tier- und Pflanzenwelt“. Nach § 2 der Verordnung ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen und das Landschaftsbild zu verunstalten. Festsetzungen eines Bebauungsplanes dürfen den Regelungen einer Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht zuwiderlaufen. Nur wenn dies der Fall ist, kann von einer sog. „Erlaubnislage“ ausgegangen werden, die feststellt, dass für das spätere Bauvorhaben eine Erlaubnis nach der Schutzgebietsverordnung erteilt werden kann. Eine Erlaubnislage kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass das typische Landschaftsbild im Schutzgebiet nicht beeinträchtigt wird und keine sonstigen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu befürchten sind.

Aus diesem Grund ist für den Bereich eine sehr sorgfältige naturschonende Planung notwendig. Neben einer gut durchdachten Grünordnung, die sicherstellt, dass sich die neuen Gebäude in die Landschaft einfügen und bestehende Grünstrukturen erhält, ist auch die Gestaltung und Höhenentwicklung der neuen Gebäude ein wichtiger Punkt. Um eine Beurteilung auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild treffen zu können, sind bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Grundzüge der Gestaltung der neuen Gebäude zu planen.

Im Zuge der Bauleitplanung ist die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich. Die Möglichkeit des Ausgleichs unmittelbar im Anschluss an das neue Gebäude (Streuobstwiese) ist aus naturschutzfachlicher Sicht denkbar. Da es sich bereits um eine weniger intensiv genutzte Wiesenfläche handelt, wird eine Ansaat von autochthonen Wildkräutern zur Verbesserung der Artenvielfalt und Aufwertung der Fläche empfohlen.

In ca. 1 km Luftlinie liegt das ausgewiesene FFH-Gebiet „Wimpernfledermausquartier Maria Mühlberg“. Dazu und zu möglichen Auswirkungen auf dieses Quartier sind in der Planung Aussagen zu treffen. Auch der Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu berücksichtigen.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

gez. Luise Antwerpen, Fachreferentin für Naturschutz“

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Stellungnahme vom 10.02.2014

Textauszug:

„ ... zum Vorentwurf des aufzustellenden Bebauungsplanes „Aglassing“ (Sondergebiet „Tourismus“) vom 17.07.2013 nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgendermaßen Stellung bzw. wir bitten in den weiteren Planungen die folgend genannten Punkte zu berücksichtigen:

Überschwemmungsgebiet Dobelbach

Das zu bebauende Grundstück grenzt unmittelbar an den Dobelbach. Die Eingriffsflächen liegen nach unseren Erkenntnissen zumindest teilweise im Überschwemmungsbereich des Dobelbaches. Durch die Baumaßnahmen darf die Hochwassergefährdung für Anlieger und Unterlieger nicht vergrößert werden. Es ist daher aus unserer Sicht erforderlich, dass von einem geeigneten Ingenieurbüro die derzeitige und die künftige Überschwemmungssituation sowie die möglichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und Unterlieger mit Hilfe hydraulischer Berechnungen untersucht werden.

Wasserrechtliche Situation

Für die vorgesehenen Baumaßnahmen ist aus unserer Sicht eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Anlage im 60-m-Bereich). Wir bitten hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein (SG Wasserrecht) einzuholen.

Der Dobelbach ist ein ausgebauter Wildbach, d. h. der Freistaat Bayern ist für die Unterhaltung und den Ausbau zuständig.

Der Zugang zum Zwecke der Unterhaltung muss weiterhin dauerhaft gewährleistet bleiben. Es ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen ab Böschungsoberkante frei von Bebauung, Bepflanzung und Auffüllungen zu erhalten.

Sollte sich die Situation so verändern, dass durch die geplanten Anlagen künftig überhaupt ein Hochwasserschutz oder auch nur ein erhöhter Unterhaltungsaufwand erforderlich sein wird (z.B. Verhinderung von Uferabbrüchen etc.), muss vor Weiterführung der Planungen geklärt werden, ob für den betroffenen Gewässerabschnitt die Gemeinde oder der Grundstückseigentümer die Unterhaltungs- und die Ausbaupflicht übernehmen soll.

Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Gemeinde steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz bestimmte Regeln einzuhalten. Eine Versickerung von Hofflächenwasser über Sickerschächte, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt, ist ohne Vorreinigung nicht möglich.

Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen:

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
- Wenn die Dacheindeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit § 46 WHG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DVWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Da die vorgenannten Stellungnahmen im Rahmen einer Grundlagenermittlung eingeholt worden sind, bedürfen sie keiner Abwägung. Die Stellungnahmen sind im Februar 2014 von der Verwaltung an das Planungsbüro Kleißl GmbH zur Bearbeitung weitergeleitet worden.

Vorstellung des Planentwurfes:

Zur heutigen Sitzung war der Planfertiger Ludwig Kleißl vom Planungsbüro Kleißl GmbH anwesend. Dieser erläuterte ausführlich die aktuellen Planunterlagen.

Demnach ist die Erweiterung der bestehenden Hotel- und Gaststättenanlage „Landhaus Tanner“ Gegenstand der vorliegenden Planung. Der Markt Waging a. See sei ein sehr bekannter Luftkurort und benötige Hotels der gehobenen Qualität. Das bestehende Landhaus Tanner sei ein 4-

Sterne-Hotel. Um der Nachfrage nach Unterkunftsmöglichkeiten im gehobenen Segment nachkommen zu können, sei eine Erweiterung der Hotelanlage erforderlich.

Zur Zeit umfasse die Anlage, so Kleißl, ein Hauptgebäude und ein Nebengebäude. Im Hauptgebäude seien u. a. Restaurant, Küche, Rezeption und Wellnessbereich untergebracht, ferner in den Obergeschossen insgesamt 7 Apartments mit 18 Gästebetten sowie eine Einliegerwohnung. Das Nebengebäude beinhalte u. a. 4 Gästezimmer mit je 2 Betten sowie die Betriebsleiterwohnung des Eigentümers. Im Außenbereich gebe es eine gepflasterte Terrasse, einen Biergarten und einen Parkplatz.

Folgende Baumaßnahmen sollen über den gegenständlichen Bebauungsplan ermöglicht werden:

- 1 Gebäudeanbau an das bestehende Nebengebäude als Bettenhaus
- 1 Hotelneubau mit Wellnessanlagen zwischen Gemeindestraße und Dobelbach
- 1 Neubau (Pavillon) im Bereich des Biergartens als Lokal und Bettenhaus
- 1 Schwimmbecken
- 1 Garagengebäude

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, so Kleißl, orientierten sich an den bestehenden Gebäuden. Auf eine harmonische Einfügung in die Landschaft werde geachtet.

Die Grünordnungsplanung und der Umweltbericht seien vom Landschaftsarchitektenbüro Mühlbacher + Hilse, Traunstein erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Die erforderliche Ausgleichsfläche werde als Streuobstwiese nördlich des Bebauungsplangebietes zwischen Gemeindestraße und Dobelbach angelegt.

Ferner informierte Ludwig Kleißl über ein aktuelles hydraulisches Gutachten vom 01.02.2016, gefertigt vom Ingenieurbüro Aquasoli, Traunstein. Das Gutachten kommt zu folgender zusammenfassenden Stellungnahme: „Die durch den Bebauungsplan ... betroffenen Flächen liegen in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet von Dobelbach bzw. Ramgraben (richtig: *Schinderbach / Anmerkung des Protokollführers*). Betroffen davon sind ausschließlich Flächen, die als Ausgleichsflächen vorgesehen sind und nicht bebaut werden. Auch Geländeänderungen sind in den betroffenen Bereichen nach Angabe der Planer nicht betroffen. Damit haben die im geplanten Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen keinen negativen Einfluss auf die Abflussverhältnisse im Überschwemmungsgebiet des Dobelbachs bzw. Ramgrabens.“

Diskussion:

In der anschließenden Diskussion bestand allgemeine Zustimmung mit den Grundzügen der vorgestellten Planung. Mehrere Ausschussmitglieder sprachen an, dass das Hochwasser in Aglassing/Wildenhofen im Juli 1983 größere Ausmaße hatte als im vorliegenden Gutachten dargestellt. Die Gemeinde müsse aufpassen, dass sie sich nach erfolgter Bebauung keinem Schadensersatzrisiko durch Hochwasserschäden aussetzt. Hierzu bemerkte die Verwaltung, dass das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme vom 10.02.2014 zu dieser Thematik folgende Empfehlung gegeben hat. „Sollte sich die Situation so verändern, dass durch die geplanten Anlagen künftig überhaupt ein Hochwasserschutz oder ein erhöhter Unterhaltsaufwand erforderlich sein wird (z.B. Verhinderung von Uferabbrüchen, etc.), muss vor Weiterführung der Planungen geklärt werden, ob für den betroffenen Gewässerabschnitt die Gemeinde oder der Grundstückseigentümer die Unterhalts- und die Ausbaupflicht übernehmen soll.“

In der weiteren Diskussion wurde dazu einhellig festgestellt, dass die Kosten eventueller Schutzmaßnahmen in jedem Fall der Eigentümer, und nicht die Gemeinde, tragen müsse. Ferner wurde die Einschaltung des Bayerischen Gemeindetages angeregt.

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

Der Bau- und Werkausschuss stimmt – in Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.06.2013 – dem vorliegenden Planentwurf samt Begründung des Planungsbüros Kleißl GmbH vom 20.11.2015 zu. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Ortsteil Aglassing – Sondergebiet Appartementhotel“ erhalten. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form einer mindestens dreiwöchigen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs samt Begründung im Rathaus erfolgen.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6102)
4	9	Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Scharling“ für das Gewerbegebiet „Waging-West“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 643/4 der Gemarkung Freimann

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

Die Änderung des Bebauungsplanes (Einleitung des Änderungsverfahrens) ist am 04.03.2015 im Bau- und Werkausschuss beschlossen worden.

a) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 15.05. bis 15.06.2015 durch Planauslegung im Rathaus stattgefunden. Von Seiten der Bürger sind bis zum Ablauf der Auslegungsfrist keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur Planung vorgetragen worden.

b) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 07.05.2015 die weiteren betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt.

Bis zum heutigen Tag haben sich folgende Behörden und Fachbehörden nicht geäußert:

- Landratsamt Traunstein, SG 5.36 (Verkehrsbehörde)
- Deutsche Telekom

ba) Folgende Stellen haben der Planung ohne Einwände zugestimmt:

- Landratsamt Traunstein, SG 5.16 (Wasserrecht/Bodenschutz); Schreiben vom 19.05.2015
- Gemeindewerke Waging a.See; Stellungnahme vom 01.07.2015
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger Gruppe; Schreiben vom 29.05.2015
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 10.06.2015

bb) Folgende Stellen haben Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Landratsamt Traunstein (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 26.05.2015

Textauszug:

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Zur Festsetzung der Höhenlage bzw. zur Definition des Bezugspunktes bzw. der Bezugsebene für die Bemessung der Wandhöhe der Gebäude ist nachfolgender Auszug aus einem Urteil sinngemäß zu beachten:

Verwaltungsgericht München, Urteil vom 24.08.2010 – M 1 K 10.1525
Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind und Veränderungen nicht zu erwarten sind. ... Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind zu nennen: die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche, trigonometrische Punkte sowie die mittlere Höhe des Meeresspiegels. Die natürliche Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet, da sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist. ... (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zur BauNVO, § 18 Rd.Nr. 3 m.w.N.).

Die in der Begründung unter Punkt 4 dargelegte Flächenbilanz für die Ermittlung der Ausgleichsfläche sollte klarer erläutert werden, nicht dass der Eindruck einer von der Planfestsetzung abweichenden GRZ entsteht. ...

gez. Schindhelm, stellv. Kreisbaumeisterin“

Beschluss:	Für:	Gegen:
9	9	0

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgebrachten Anregungen sind berechtigt. Der Planentwurf ist entsprechend zu überarbeiten.

- Landratsamt Traunstein SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde); Schreiben vom 08.06.2015

Textauszug:

„Nach § 2a BauGB sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in einem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In den eingereichten Unterlagen fehlt dieser Umweltbericht.

In der Planung sind auch widersprüchliche Aussagen zur GRZ vorhanden: Im Plan ist eine GRZ von 0,5 angegeben, während in der Begründung von einer GRZ von 0,3 gesprochen wird. Die GRZ ist eine Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsfaktors nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Als Ausgleich wird angegeben, dass am südlichen Ortsrand ein „Magerrasen“ entwickelt werden soll. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann an diesem Standort kein Magerrasen entstehen, da dieser sehr, sehr nährstoffarme Verhältnisse benötigt, die an dieser Stelle nicht hergestellt werden können. Denkbar wäre extensives, blütenreiches Grünland. Hier müsste aber die Ansaat von autochthonem Saatgut erfolgen. Gleichzeitig ist im Plan die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern an derselben Stelle dargestellt, was sich wiederum mit der Anlage von extensivem Grünland widerspricht.

Aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebietes sollte am südlichen und auch östlichen Rand eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen, wie dies im Anschluss bei dem bereits bestehenden Gewerbegebiet bereits erfolgt ist.

Aufgrund dieser angesprochenen Punkte ist die Planung zu überarbeiten, zu berichtigen und zu konkretisieren. Die Beteiligung eines Landschaftsplaners erscheint sinnvoll. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass für Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, bis spätestens zum Satzungsbeschluss die Eintragung einer dinglichen Sicherung erforderlich ist.

gez. Antwerpen“

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen sind berechtigt. Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten, zu berichtigen und zu konkretisieren.

- Landratsamt Traunstein SG 4.41 (Untere Immissionsschutzbehörde); Schreiben vom 15.06.2015

Textauszug:

„Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Waging-West“ soll in westliche Richtung erfolgen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 09.08.1994 und 04.09.1995 unverändert gelten. Dies betrifft auch die Festsetzungen zum Immissionsschutz. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem Urplan von 1994 sind nach den derzeitigen Maßstäben jedoch inhaltlich und rechtlich nicht mehr ausreichend und daher entsprechend anzupassen.

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets rückt dieses bis auf etwa 100 m an die Wohnnutzung auf Fl.Nr. 648 (Außenbereich) heran. Art und Ausmaß der Lärmbeeinträchtigung sollte durch ein Schalltechnische Prognose ermittelt werden.

Bei der Prognose sollten dann auch die Planungen der Gemeinde für das Gebiet westlich der Staatsstraße 2104 (Anfrage für die Erstellung eines Plankonzeptes für ein Lagerhaus auf Flst. 568) berücksichtigt werden. gez. Sigmund, TOI“

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen sind berechtigt. Die Planung ist in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde zu überarbeiten.

- Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 22.05.2015

Textauszug:

„ ... Bewertung

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um enge Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde.

Den Belangen des Lärmschutzes ist zudem in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz, Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Zwar sind laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Erweiterungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm nicht zulässig. Aufgrund der von Waging abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sollte die Marktgemeinde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jedoch vollständig ausschließen, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und somit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Versorgungsstruktur gerecht zu werden (vgl. BayLPIG, Art 6 Abs. 2 Nr. 3).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Scharling“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
gez. Christine Rothut“

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden beachtet. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist durch textliche Festsetzung im Planbereich auszuschließen.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Schreiben vom 19.06.2015

Textauszug:

„ ... Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte auf Grund der Flächenknappheit und im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche geprüft werden, ob sich durch weitere Maßnahmen in der Ausgestaltung der Ausgleichsfläche der Kompensationsfaktor im Rahmen des Ermessensspielraums auf unter 0,5 senken lässt.

Ansonsten bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.“

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen sind im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung zu berücksichtigen, sofern keine naturschutzfachlichen Belange dem entgegenstehen.

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Schreiben vom 20.05.2015

Textauszug:

„ Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser

Mit den Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung besteht aus abwassertechnischer Sicht grundsätzliches Einverständnis.

Wir befürworten sehr ausdrücklich den Ansatz, das Regenwasser von den befestigten Flächen so gut es geht auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. nur gedrosselt abzuleiten. Der jeweilige Rückhalteraum sollte auf jeden Fall sickerfähig ausgeführt werden, also in Form von Sickerrigolen mit oberliegendem Ablauf.

Inwiefern hier eine Anpassung der wasserrechtlichen Genehmigung infolge der zusätzlichen Wassermengen aus dem Baugebiet erforderlich wird, ist von der Marktgemeinde abzuklären. Gegebenenfalls ist ein Genehmigungsverfahren mit den erforderlichen Nachweisen und Planunterlagen zu beantragen.

Es wird gebeten, noch folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
- Wenn die Dacheindeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit § 46 WHG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und des Arbeitsblattes DWA-A 138 einzuhalten.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers bitten wir ein Konzept auszuarbeiten und mit uns abzustimmen.

gez. Stettwieser, Oberbaurat“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen sind in der Planung zu berücksichtigen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das Regenwasserableitungssystem der Marktgemeinde Waging a.See abgeleitet werden. Hierfür ist eine frühzeitige Abstimmung des Bauinvestors bzw. des Grundeigentümers mit den Gemeindewerken Waging erforderlich. Weiter hat der Bauinvestor bzw. Grundeigentümer frühzeitig mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzuklären, ob für die zusätzlichen Wassermengen eine Anpassung der wasserrechtlichen Genehmigung der Gemeinde erforderlich ist. Etwaig anfallende Kosten hat der Bauinvestor bzw. der Grundeigentümer zu tragen.

- Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 29.05.2015

Textauszug:

„ ... Es wäre wünschenswert, auf den neu entstehenden Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets vor allem auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung eine Ansiedlung ermöglichen. Im Gewerbegebiet sollte der Einzelhandel

generell ausgeschlossen werden, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in Ortskernen entgegenzuwirken. gez. Linder, Referentin“

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
------------	-----------	-------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen sind berechtigt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist durch textliche Festsetzung im Planbereich auszuschließen.

- Bayernwerk AG, Freilassing; Schreiben vom 15.06.2015

Textauszug:

„ ... Im nordwestlichen Teil des überplanten Bereiches befindet sich ein Mittelspannungskabel (siehe beiliegender Planauszug). Dieses darf nicht überbaut werden.

Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

Zur Erschließung des Grundstückes ist die Verlegung eines neuen Niederspannungskabels erforderlich.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen darüber hinaus keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Leitungen nicht beeinträchtigt werden. ...“

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
------------	-----------	-------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden beachtet.

- Energienetze Bayern GmbH, München; Schreiben vom 21.05.2015

Textauszug:

„ ... auf dem Flurstück 632/4 befindet sich unsere Erdgashochdruckleitung HD 1002 (DN 200/DP 70) von Obing nach Freilassing, deren Bestand dinglich gesichert ist.

Diese Leitung müsste mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Bauarbeiten – soweit rechtlich und tatsächlich möglich – so verlegt werden, dass der neue Leitungsbestand nicht mit dem geplanten Bauvorhaben kollidiert.

Die Kosten hierfür hätte gemäß § 1023 BGB der Grundstückseigentümer (Antragsteller) zu tragen. Wir befinden uns hierüber bereits in Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer bzw. dessen Beauftragten.

Im Hinblick auf den Grünordnungsplan und die angedachte Umlegungs-Trasse ist zu beachten, dass der Schutzstreifen der zukünftigen Leitungs-Trasse nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden darf. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6,0 m (je 3,0 m beidseits der Rohrachse).

gez. Wutz, gez. Freutsmiedl“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Gemeinde erhebt keine Einwände gegen eine Verlegung der bestehenden Erdgashochdruckleitung innerhalb Planbereich, sofern diese auf Kosten des Grundstückseigentümers erfolgt. Die Umlegungs-Trasse sollte mit der Gemeinde abgestimmt werden.

- Staatliches Bauamt Traunstein; Schreiben (E-Mail) vom 29.01.2015 (Das Staatliche Bauamt wurde bereits vor der formalen Trägerbeteiligung beteiligt.)

Textauszug:

„ ... Nachstehende Bedingungen und Auflagen der Straßenbauverwaltung sind ... einzuhalten:

1. Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für den am weitesten vorspringenden Bauteil muss 20 m betragen. Gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) gilt das Verbot für die Errichtung von „baulichen Anlagen“ außerhalb des Erschließungsbereiches bei Staatsstraßen.
2. An der angrenzenden Einmündung „Gewerbestraße“ sind Sichtdreiecke mit den Abmessungen Tiefe $\geq 10,0$ m in der Zufahrt (gemessen vom Fahrbahnrand), Länge parallel zur Staatsstraße 2104 freizuhalten.
Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Eben- sowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
3. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Gewer- bestraße bzw. die Gemeindestraße Mühlenweg.
4. Der Staatsstraße 2104 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.
5. Die Entwässerung des Straßengrundstücks darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt im Zuge des Rechtsverfahrens.

gez. Michael Wagner“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgebrachten Anregungen sind, soweit nicht ohnehin schon geschehen, im Planentwurf zu berücksichtigen.

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die überarbeitete Planung einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde von Planfertiger Ludwig Kleißl vom Planungsbüro Kleißl GmbH ausführlich vorgestellt.

Beschluss:	Für: 8	Gegen: 1
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss billigt den vorliegenden Planentwurf in der Fassung vom 25.11.2015 samt Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6102)
5	9	Änderung des Bebauungsplanes „Waging-West“ für das Grundstück Fl.Nr. 477/9 der Gemarkung Waging (Rosenstr. 25); Einleitung des Verfahrens

Zu diesem Tagesordnungspunkt waren Planfertiger Marcus Kleißl vom Planungsbüro Kleißl, Waging a.See und der potentielle Investor Christoph Rentz, Waging a.See anwesend.

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Für das Grundstück Fl.Nr. 477/9 der Gemarkung Waging (943 qm) im Baugebiet „Waging-West“ (ehemals Paul Hirschauer+) liegt vom Planungsbüro Kleißl GmbH ein Vorschlag für eine Bebauungsplanänderung vor. Inhalt der Änderung ist eine bauliche Nachverdichtung. Dadurch soll dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Vorstellung der Planung:

Planfertiger Marcus Kleißl erläuterte die aktuellen Eckdaten des Änderungsentwurfs, z.B.:

- max. 245 qm überbaubare Grundfläche (Hauptgebäude)
- max. 490 qm Geschossfläche (Hauptgebäude)
- Wandhöhe: max. 6,70 m
- Garagen oder Carports: jeweils max. 60 qm
- Quergiebel-Regelung

Den Ausführungen von Kleißl zufolge handelt es sich hierbei um eine verträgliche Nachverdichtung. Die Größe des Grundstücks erlaube eine höhere wohnungswirtschaftliche Nutzung (bisher: Einfamilienhaus), die wegen der Knappheit von Baugrund in der Gemeinde wünschenswert und vertretbar sei. Konkret vorgesehen sei ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen. Die festgesetzte Wandhöhe sei aus dem benachbarten Bestand bzw. aus den festgesetzten Baumöglichkeiten der unmittelbaren Umgebung entwickelt worden.

Vor dem Eintritt in die Diskussion wurde noch ein Einspruch der Nachbarn Tanja Adrian, Alexander Adrian und Dr. Johannes Selders verlesen. Darin werden Bedenken gegen die geplante Bebauung geäußert, die nach Meinung der Nachbarn zu massiv und nicht mit dem Charakter der bestehenden Umgebungsbebauung vereinbar sei.

Diskussion:

Im Rahmen der Aussprache zur vorgestellten Planung sagte GR Franz Schwangler, dass er nicht zustimmen könne, weil das bisherige Baurecht mehr als verdreifacht würde. Dies sei eine unverhältnismäßige Vergrößerung.

GR Michael Lamminger sprach sich für die beantragte Nachverdichtung aus, weil die Gemeinde ähnliche Vorhaben in der Vergangenheit bereits zugelassen hat, z.B. das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Schmid.

GR Andreas Barmbichler sagte, der Sprung von einem Einfamilienhaus zu einem 8-Familien-Haus sei ihm zu groß.

GR Josef Hofmann sagte, wenn man grundsätzlich für eine Nachverdichtung in Baugebieten sei, dann dürfe man sich nicht daran stoßen, dass die geplanten Gebäude entsprechend größer als bisher ausfallen.

GRin Christine Rehl sagte, man sollte – unabhängig vom aktuellen Antrag – in den neuen Bebauungsplänen ein dichteres Baurecht festsetzen. Dann würde man der Nachbarschaftsproblematik späterer Nachverdichtungen aus dem Weg gehen.

3.Bgmin. Hedwig Witzleben fragte, warum man keine Tiefgarage festsetze. Dadurch könnte auf die umfangreichen oberirdischen Stellflächen verzichtet werden. Bauamtsleiterin Sabine Kraller gab zu bedenken, dass Tiefgaragenstellplätze von den Autofahrern erfahrungsgemäß nicht angenommen werden, wenn statt dessen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenbereich mit kurzen Zugangswegen vorhanden sind. Diese Bedenken wurden auch von mehreren Ausschussmitgliedern geteilt. Die oberirdischen Stellplätze seien im vorliegenden Einzelfall die bessere Lösung.

Mit Einverständnis des Ausschusses wurde dem Investor Christoph Rentz Gelegenheit gegeben, seine Beweggründe für das geplante Bauvorhaben darzulegen. Rentz führte aus, dass man angesichts der aktuellen Grundstückspreise in Waging ein entsprechend dichtes Baurecht brauche, damit sich der Neubau rechnet. Schon bei einer Reduzierung auf ein Sechs-Familien-Haus würde die Kalkulation nicht mehr aufgehen. Rentz widersprach dem Argument, dass das Gebäude für ein Wohngebiet untypisch groß sei. Das gleiche Wohngebäude habe er bereits im Rauschbergweg in Waging gebaut. Er habe bisher nichts Negatives zu diesem Haus gehört.

1.Bgm. Herbert Häusl sagte abschließend, er könne sowohl die Argumente der Befürworter wie auch der Gegner nachvollziehen. Leider könne man über die Gemeinde keine Käseglocke stülpen, denn die Welt drehe sich weiter. Er befürworte grundsätzlich die geplante Nachverdichtung und schlage vor, den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zu fassen.

Beschluss:	Für: 5	Gegen: 4
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Es wird beschlossen, ein Bebauungsplanänderungsverfahren aufgrund des vorliegenden Planentwurfs einzuleiten. Jegliche Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6102.3)
6	9	Erweiterung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Thal; Einleitung des Verfahrens

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die von der Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde angeregte Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung für den Ortsteil Thal um 2 Parzellen ist vom Kreisbaumeister Rupert Seeholzer in einem Ortstermin als ortsplannerisch vorstellbar bezeichnet worden. Auf eine ausreichende Grünordnung wurde hingewiesen.

Nachdem auch die parallel laufenden Grundstücksverhandlungen erfolversprechend verlaufen (Einheimischenmodell), schlägt die Verwaltung vor, den Grundsatzbeschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens zu fassen.

Über die Vergabe der Planungsleistungen ist im nicht-öffentlichen Teil zu entscheiden.

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, ein Verfahren zur Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Thal auf Teilflächen der Grundstücke FI.Nrn. 1018 und 1022 der Gemarkung Nirnharting durchzuführen. Ziel der Planung ist die Ausweisung von 2 zusätzlichen Bauparzellen.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6102)
7	9	Antrag auf Zustimmung der Gemeinde für eine Überschreitung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche für das Baugrundstück FI.Nr. 94/6 der Gemarkung Nirnharting im Baugebiet „Nirnharting-West“

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Herr K. ist Eigentümer des Grundstücks FI.Nr. 94/6 der Gemarkung Nirnharting. Der Bebauungsplan „Nirnharting-West“ trifft zur überbaubaren Fläche folgende Festsetzung: „Die maximale Grundfläche je Einzelhaus beträgt 140 qm.“

Diese Fläche ist für die Planungen von Herrn K. nicht auskömmlich, weswegen er mit Schreiben vom 23.01.2016 folgenden Antrag (im Wortlaut) an die Gemeinde gerichtet hat:

„Sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderates Waging am See, sehr geehrter Herr Bürgermeister, wir beabsichtigen, in naher Zukunft ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück FI.Nr. 94/6 der Gemarkung Nirnharting zu errichten. Gemäß Planung wird die Baugrundfläche rund 152 qm betragen. Die Überschreitung der Baufläche ergibt sich im wesentlichen aus der Gestaltung des Quergiebelanbaus, dessen Wohnfläche im Dachgeschoss wegfällt. Die Grundfläche des Hauptgebäudes ohne den Quergiebelanbau liegt bei rund 144 qm. Das Gebäude bleibt nach wie vor innerhalb des Baufensters.“

Wir beabsichtigen, das Haus in dieser Größe zu bauen, weil wir eine Familie gründen möchten und die Planung auf zukünftige familiäre Bedürfnisse ausgerichtet sein soll.

Wir bitten um Zustimmung des Bauvorhabens gemäß den Planvorlagen.

Diskussion:

Nach eingehender Diskussion wurde über den nachfolgenden Beschlussvorschlag abgestimmt.

Beschluss:	Für: 9	Gegen: 0
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Eine Bebauungsplanänderung wird unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass vor Verfahrens-

beginn die schriftliche Zustimmung aller Grundstückseigentümer im Baugebiet „Nirnharting-West“ nachgewiesen werden kann. Alle Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.1)
8 a	9	Antrag auf Teilbaugenehmigung für Erdarbeiten durch Erd- und Pflasterbaubetrieb Schneckenpointner GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses mit 2 Lagergebäuden für Düng- und Futtermittel auf dem Grundstück Fl.Nr. 568 der Gemarkung Freimann (Unteraschau)

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der vorliegende Antrag auf Teilbaugenehmigung ist kurzfristig eingereicht worden und gemäß Erklärung des Antragstellers eilbedürftig, weil großflächige Erdarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen nach dem 29.02. nicht mehr durchgeführt werden dürfen.

Da das anhängige Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, sollte das gemeindliche Einvernehmen für die beantragten Erdarbeiten nur unter folgenden Bedingungen erteilt werden:

- Es ist noch eine Kostenübernahmeerklärung hinsichtlich der Errichtung einer Linksabbiegespur usw. abzuschließen.
- Außerdem ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, damit auf dem gegenständlichen Grundstück lediglich ein Lagerhaus mit einem entsprechendem Warensortiment betrieben werden darf.
- Der derzeit gültige Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe aus. Erst in der Sitzung im März soll entschieden werden, ob ein Einzelhandelsbetrieb mit der beantragten Verkaufsfläche zugelassen werden soll.
- Schadensersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht erhoben werden, sollte der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden.

Beschluss:	Für: 7	Gegen: 2
-------------------	------------------	--------------------

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Teilbaugenehmigung (Erdarbeiten) zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

- **Es ist noch eine Kostenübernahmeerklärung hinsichtlich der Errichtung einer Linksabbiegespur usw. abzuschließen.**
- **Außerdem ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen, damit auf dem gegenständlichen Grundstück lediglich ein Lagerhaus mit einem entsprechendem Warensortiment betrieben werden darf.**
- **Der derzeit gültige Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe aus. Erst in der Sitzung im März soll entschieden werden, ob ein Einzelhandelsbetrieb mit der beantragten Verkaufsfläche zugelassen werden soll.**
- **Schadensersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht erhoben werden, sollte der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden.**

Top:	Anwesend:	Betreff:
8 b	9	Allgemeine Bekanntgaben

- Bauanträge / Anträge auf isolierte Befreiung

1.Bgm. Herbert Häusl gab folgende Anträge bekannt, die gemäß der Geschäftsordnung im Büroweg durch den 1.Bürgermeister entschieden worden sind (jeweils Zustimmung bzw. Genehmigung):

- Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Tettenhausen, Nähe Horner Straße; Grundstück Fl.Nr. 41 der Gemarkung Tettenhausen)
- Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Fertiggaragen (Kolpingstr. 1; Grundstück Fl.Nr. 567/14 der Gemarkung Waging)

Top:	Anwesend:	Betreff:
9	9	Sonstiges

- Flüchtlingsunterbringung

3.Bgmin. Hedwig Witzleben berichtete über ein Gerücht, wonach an der Gartenallee in Kammering eine Containersiedlung zur Unterbringung von Flüchtlingen geplant sei. Sie bat um Auskunft, ob hierzu in der Verwaltung bereits Näheres bekannt sei.

Von Seiten des 1.Bürgermeisters und der Verwaltung wurde hierzu geantwortet, dass es bisher keine entsprechende Anfrage oder Absichtserklärung gegenüber der Verwaltung gegeben hat.

- Parkregelung in der Ortsmitte von Waging

GR Franz Schwangler sagte, er habe bereits mehrmals darauf hingewiesen, dass die aktuelle Beschilderung über die maximal zulässige Parkdauer in der Ortsmitte von Waging fehlerhaft sei. Gemäß der aktuellen Beschilderung sei die Parkzeitbeschränkung auch während der Nachtzeit gültig. Parkplatzbenutzer dürften ihre Autos auch nach 18 Uhr demzufolge nur maximal 1 ½ Stunden abstellen. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte die Beschilderung deshalb eindeutig auf die Tagzeit bezogen werden.

1.Bgm. Herbert Häusl sicherte zu, die Angelegenheit vom Ordnungsamt prüfen zu lassen.

- Kommunale Wohnbaugesellschaft

GRin Christine Rehrl sprach an, dass die Gemeinde Kirchanschöring in der letzten Sitzung die Gründung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft beschlossen hat. Mittelfristig könnte dieses Thema auch für die Gemeinde Waging interessant werden. Sie schlug vor, in Kirchanschöring einschlägige Informationen einzuholen.

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