

I. Öffentlicher Teil

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.09.2016
2. Vorstellung des Jahresabschlusses 2015 der Gemeindewerke Waging a. See
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 414/1 der Gemarkung Waging (Ottinger Str. 30)
4. Antrag auf Baugenehmigung durch die Firma Erd- und Pflasterbau Schneckenpointner GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses mit zwei Werbeanlagen an den Fassaden, sowie zwei Lagergebäuden für Futter- und Düngemittel in Unteraschau auf dem Grundstück Fl.Nr. 568 der Gemarkung Freimann
5. Anfrage von Fa. Spitzauer Immobilien GmbH zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 13/1 und 34/1 der Gemarkung Waging (Wilhelm-Scharnow-Straße und Schulgasse)
6. Anfrage wegen Änderung des Bebauungsplanes Waging-West im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 477/9 der Gemarkung Waging (Rosenstraße 25)
7. Erweiterung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Thal (westlicher Ortseingang);
 - a) Stellungnahme zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung
 - b) Stellungnahme zum Ergebnis der erneuten Trägerbeteiligung
 - c) ggf. Satzungsbeschluss
8. Sachstandsbericht zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Tettenhausen – Ost“
9. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
10. Allgemeine Bekanntgaben
11. 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. Sein besonderer Gruß galt Herrn Alfred Plank vom gleichnamigen Steuerbüro. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Top:	Anwesend:	Betreff:
1	9	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.09.2016

Die Sitzungsniederschrift konnte nicht rechtzeitig für die Ladung fertiggestellt werden. Die Entscheidung über die Genehmigung wird deshalb auf die nächste Sitzung vertagt.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
2	9	Vorstellung des Jahresabschlusses 2015 der Gemeindewerke Waging a. See

Zu diesem Tagesordnungspunkt war Herr Alfred Plank von der Steuerberatungsgesellschaft Plank, Pfarrkirchen anwesend, ebenso Gemeindewerkeleiter Heinrich Thaler mit seinen Mitarbeitern.

Zunächst stellte Gemeindewerkeleiter Heinrich Thaler fest, dass das Jahr 2015 für die Gemeindewerke ein äußerst erfreuliches Ergebnis mit einem Gesamtgewinn nach Steuern von 256.176,67 EUR erbracht habe. Dies sei das beste Ergebnis seit 15 Jahren. Der vom Steuerbüro Plank erstellte Jahresabschluss sei bereits vom Wirtschaftsprüfer Dr. Schwarzmann geprüft und uneingeschränkt testiert worden.

1.Bgm. Herbert Häusl erinnerte daran, dass die Gewinne bei der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung relativiert werden müssten, weil es sich hier um durch Satzung geregelte kostendeckende Einrichtungen handelt. Hierfür müssen die Gebühren alle vier Jahre neu kalkuliert werden.

Sodann erläuterte Herr Alfred Plank die Systematik der Bilanz und die Ergebnisse der einzelnen Sparten (Strom, Wasser, Wärme, Abwasser). Das bilanzierte Vermögen der Gemeindewerke beläuft sich auf 20.178.193,52 EUR (Vorjahr: 20.894.851,40 EUR), wovon der überwiegende Teil der Abwasserbeseitigung (Kläranlage, Kanäle) zuzurechnen ist. Der stetige Rückgang des Bilanzvermögens sei ein normaler Prozess, weil die kumulierten Abschreibungen aus früheren Anschaffungskosten deutlich höher sind als die vergleichbaren Neuinvestitionen. Die Summe aller jemals getätigten Investitionen der Gemeindewerke belaufen sich mittlerweile auf 47,7 Mio. EUR.

In der Gewinn- und Verlustrechnung 2015 ist ein Jahresgewinn von 256.176,67 EUR (im Vorjahr: 65.955,48 EUR) ausgewiesen, welcher sich wie folgt auf die einzelnen Sparten verteilt:

- Stromversorgung: + 179.379,18 EUR (Vorjahr: + 210.980,54 EUR)
- Wasserversorgung: + 29.511,99 EUR (Vorjahr: - 26.296,83 EUR)
- Wärmeversorgung: - 16.009,37 EUR (Vorjahr: - 8.996,44 EUR)
- Abwasserbeseitigung + 63.294,87 EUR (Vorjahr: - 109.731,79 EUR)

In der anschließenden Aussprache fragte GR Georg Seehuber, warum der Gewinn bei der Stromversorgung so deutlich zurückgegangen ist, obwohl sich im Jahr 2015 sowohl die Anzahl der versorgten Haushalte als auch die beförderte Strommenge erhöht hat. Dazu sagte Gemeindegewerkeleiter Thaler, dass dieser Rückgang zu erwarten gewesen war, weil die Abgabenlast höher geworden ist, die Gemeindegewerke aber bewusst auf eine Umlegung auf die Stromkunden verzichtet haben.

Nachdem es zum Vortrag des Steuerberatungsbüros Plank keine weiteren Wortmeldungen aus dem Ausschuss gab, bedankte sich 1.Bgm. Herbert Häusl bei Herrn Plank für dessen Ausführungen. Weiter sprach 1.Bgm. Häusl dem Personal der Gemeindegewerke mit Heinrich Thaler an der Spitze seinen besonderen Dank für die geleistete Arbeit aus.

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

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den Jahresabschluß 2015 für die Gemeindegewerke Waging am See zur Kenntnis. Zur Beschlussfassung im Marktgemeinderat wird empfohlen, den Jahresgewinn in Höhe von 256.176,67 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
3	9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 414/1 der Gemarkung Waging (Ottinger Str. 30)

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt den Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 414/1 der Gemarkung Waging (Ottinger Straße 30). 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. Ein sonstiges Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Vorliegend soll die geplante Doppelgarage nach Osten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Zufahrt ist von Süden geplant. Nach Art. 6. Abs. 9 BayBO dürfen Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Diese Vorschrift wird vorliegend eingehalten. Für die Einhaltung der weitergehenden 15m-Regelung von grenznahen Nebengebäuden und Garagen auf dem gesamten Grundstück ist der Bauherr selber verantwortlich.

Der angrenzende Grundstücksnachbar hat dem Bauvorhaben durch Unterschrift auf den Planvorlagen zugestimmt.

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

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

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
4	9	Antrag auf Baugenehmigung durch die Firma Erd- und Pflasterbau Schneckenpointner GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses mit zwei Werbeanlagen an den Fassaden, sowie

zwei Lagergebäuden für Futter- und Düngemittel in Unteraschau auf dem Grundstück Fl.Nr. 568 der Gemarkung Freimann

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die Firma Erd- und Pflasterbau Schneckenpointner GmbH & Co. KG hat mit Bescheid des Landratsamt Traunstein vom 25.05.2016 eine Teilbaugenehmigung erhalten, die folgende Bauarbeiten umfasste:

- Errichtung der Gebäudehülle (Fundamente, Außenwände, Dachkonstruktion mit Dachendeckung) des Raiffeisen-Lagerhauses, des Lagergebäudes „Palettenlager“ und des Lagergebäudes „Futter- und Düngemittel“

Die Bauarbeiten aufgrund dieser Teilbaugenehmigung sind inzwischen weitgehend ausgeführt worden. Die Nutzung der Gebäude darf aber erst nach der Erteilung der abschließenden Genehmigung aufgenommen werden. Diese Genehmigung wird mit dem vorliegenden Bauantrag vom Bauherrn beantragt.

Gegenüber der Teilbaugenehmigung sollen nun im südlichen Bereich Lagerregale errichtet werden. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan bereits als Lagerfläche festgesetzt. Außerdem sind auf den neuen Gebäudeansichten Werbeanlagen geplant. In der Teilbaugenehmigung waren diese bisher nicht enthalten.

Beschluss:	Für: 8	Gegen: 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. Wie bereits früher beschlossen, hat der Bauwerber alle Kosten zu übernehmen, welche durch den Bau eines Lagerhauses in Unteraschau entstehen (z. B. Linksabbiegespur usw.).

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist eine städtebauliche Regelung mit dem Bauherrn zu treffen, damit die Verkehrsanlagen entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes zum gegenständlichen Bauvorhaben errichtet werden.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
5	9	Anfrage von Fa. Spitzauer Immobilien GmbH zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 13/1 und 34/1 der Gemarkung Waging (Wilhelm-Scharnow-Straße und Schulgasse)

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Das Baugenehmigungsverfahren für die von der Fa. Spitzauer Immobilien GmbH geplante Wohnanlage mit 20 Wohnungen („Betreutes Wohnen“ / vgl. Sitzung im Bau- und Werkausschuss am 09.03.2016) ist immer noch im Landratsamt Traunstein anhängig. Ob eine Genehmigung erteilt werden kann, ist – insbesondere wegen der Abstandsflächenproblematik - zur Zeit ungewiss.

Nunmehr hat die Fa. Spitzauer Immobilien GmbH eine formlose Anfrage wegen einer Bebauung mit einer Wohnanlage mit 17 Wohnungen an die Gemeinde gestellt. (siehe Lageplan). Die bisherige Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ wird nicht mehr verfolgt. Gemäß den Angaben des Antragstellers beträgt die Grundflächenzahl 0,458 und die Geschossflächenzahl 0,912. Vorgesehen sind 17 unterirdische und 3 oberirdische Stellplätze. Das gesamte Baugrundstück hat eine Fläche von 1.266 qm.

Bauamtsleiterin Sabine Kraller ergänzte zum schriftlichen Vorbericht, dass nach erfolgter Sitzungsladung ein veränderter Lageplan mit 5 statt 3 oberirdischen Stellplätzen eingereicht worden ist. Allerdings sind die Stellplätze zum Teil nicht vorschriftsgemäß, weil für das rechtwinklige Einparken bzw. Einfahren in Parkplätze eine Fahrgasse (Einfahrradius) von wenigstens 6 m notwendig ist. Tatsächlich weist die Fahrbahn der Schulgasse im fraglichen Bereich eine Breite von unter 5 m auf, d. h. die Stellplätze müssten entsprechend von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

Zur Einhaltung der Abstandsflächen bemerkte Kraller, dass die Überprüfung der Abstandsflächentiefe davon abhängig ist, ob man – wie der Planer – das Bauvorhaben als 2 unabhängige Gebäude betrachtet oder ob man es als 1 Gebäude werten muss. Nach dem Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung kann für jeweils 2 Außenwände eines Gebäudes das 16-m-Privileg (Verringerung der Abstandsflächentiefe um die Hälfte, mindestens 3 m) angewendet werden. Wenn 2 Gebäude vorliegen, kann dieses Privileg an 2 x 2 Außenwänden angewendet werden. In Richtung Grundschule werden die Abstandsflächen gemäß BayBO trotzdem – wie schon bei den Baugenehmigungsunterlagen von Albert Lidl 1998 - nicht eingehalten. Das Landratsamt Traunstein hatte im Genehmigungsbescheid von 1998 eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht zugestanden. Eine Beteiligung der Nachbarn am aktuellen Entwurf durch den Antragsteller hat, so Kraller, nach den Erkenntnissen der Verwaltung bisher noch nicht stattgefunden.

Diskussion:

1.Bgm. Herbert Häusl stellte grundsätzlich fest, dass eine dichtere Bebauung im Ortskern allgemein erwünscht sei, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Man müsse sich in ortsplannerischer Hinsicht an der 1998 genehmigten Wohnanlage orientieren, wozu damals das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden sei. Bei dem geänderten Bauvorhaben aufgrund der aktuellen Anfrage sollte die Gemeinde ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu den privaten Nachbargrundstücken und auf die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen legen.

In der Diskussion wurde zunächst angesprochen, dass wegen der völligen Abkehr vom Modell „Betreutes Wohnen“ deutlich mehr Anliegerverkehr durch die künftigen Bewohner auf der Schulgasse zu erwarten sei. Die hierfür angebotenen 3 bis 5 oberirdischen Stellplätze seien in der Praxis kaum ausreichend. Zudem seien sie teilweise so geplant, dass ein sicheres Ein- und Ausparken wegen der beengten Zufahrtsverhältnisse gar nicht möglich ist.

GR Franz Schwangler wies darauf hin, dass nach den gesetzlichen Vorgaben 10 Prozent der erforderlichen Stellplätze als oberirdische Besucher-Stellplätze angelegt werden müssen, so dass für den rechnerischen Bedarf der Bewohner oberirdisch nicht viel übrig bleibt.

GRin Christine Rehr wies auf die benachbarte Grundschule hin. Es wäre wünschenswert, wenn der Zu- und Abfahrtsverkehr der Wohnanlage so weit wie möglich von der Schule ferngehalten werden könnte. Insofern seien die Tiefgaragenabfahrt und die oberirdischen Stellplätze am Ende der Schulgasse ungünstig situiert.

Von der Verwaltung wurde angemerkt, dass die Sicht für Autofahrer bei der Ausfahrt aus der Schulgasse in die Wilhelm-Scharnow-Straße durch die Grenzbebauung im Süden schlechter wird und ein Zurücksetzen der Baulinie wünschenswert wäre. Aus den Reihen des Ausschusses wurde hierzu bemerkt, dass in der Praxis das Einfahren aus dem Haslacher Weges in die Wilhelm-Scharnow-Straße - beim Gasthaus „Kupferkessel“ – Richtung Schule das größere Verkehrsproblem darstellt.

Es gab eine kurze Aussprache über die Frage, welcher oberirdische Stellplatzbedarf aus Sicht der Gemeinde für die geplante Wohnnutzung notwendig und gegenüber dem Bauherrn zumutbar ist. Letztlich einigte sich der Ausschuss darauf, mindestens 7 oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück einzufordern. Das soll sicherstellen, dass die in der Schulgasse liegenden Lehrer-Parkplätze nicht von den künftigen Anwohnern und ihren Besuchern beparkt werden.

Beschluss:

Für:

Gegen:

9

0

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen 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 sind mindestens 7 Stellplätze oberirdisch anzulegen. Da vorliegend kein „Betreutes Wohnen“ mehr geplant ist, ist ein höherer Stellplatzbedarf gegeben. Außerdem sind die Stellplätze so anzulegen, dass nach den geltenden Richtlinien (mind. 6 m Fahrbahnbreite für rechtwinkliges Einparken) ein sichereres Vorwärts-Einparken möglich ist. Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten.**

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
6	9	Anfrage Thaur wegen Änderung des Bebauungsplanes Waging-West im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 477/9 der Gemarkung Waging (Rosenstraße 25)

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Für das Grundstück „Rosenstraße 25“ (ehemals P. Hirschauer +) liegt eine Bebauungsanfrage von Herrn K. vor. Gemäß Auskunft des von der Grundstückseigentümerin bevollmächtigten Maklers hat Herr K. eine Kaufoption; die Anfrage erfolgt mit Wissen und Einverständnis des bevollmächtigten Maklers.

Herr K. plant eine Wohnanlage mit den Außenmaßen 18 x 12 m, die wahlweise in 3 bis 6 Wohnungen eingeteilt werden kann. Favorisiert wird die Einteilung in 5 Wohnungen.

Der konkrete schriftliche Antrag ist den Ratsmitgliedern mit der Vorinformation zugestellt worden. Herr K. ist professioneller Gebäudeplaner in Innsbruck.

Bauamtsleiterin Sabine Kraller gab zunächst einen kurzen Rückblick auf die Bau- und Werkausschusssitzung am 02.02.2016, wo zuletzt die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens für den gegenständlichen Bereich – mit knapper Mehrheit - beschlossen worden war. Damals waren folgende Festsetzungen geplant:

- max. Grundfläche für Hauptgebäude von max. 245 m²
- max. Geschoßfläche von max. 490 m²
- max. seitliche Wandhöhe von 6,70 m
- Garagen oder Carport: jeweils max. 60 m²
- Quergiebel-Regelung

Das Verfahren wurde damals nicht zu Ende gebracht, nachdem der Investor der Gemeinde während des Verfahrens seinen Rücktritt von dem Bauvorhaben erklärt hatte. Vorausgegangen waren massive Nachbareinwendungen und eine kritische Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Sodann stellte Architekt K. mit Einverständnis des Bauausschusses sein geplantes Bauvorhaben mittels einer Beamer-Präsentation und mit folgender Beschreibung vor:

„Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus (17,50 x 12,00 m, Wandhöhe: ca. 6,70 m) mit momentan 5 geplanten Wohneinheiten, wobei die Möglichkeit auf eine Änderung der Anzahl der Wohnungen auf max. 3 – 6 Einheiten gegeben sein soll (bei gleichbleibender ges. Wohnnutzfläche). Die Wohneinheiten erstrecken sich auf 2 Vollgeschossen (EG + 1.OG) sowie einem Dachgeschoss mit Quergiebelaufteilung. Das Grundstück ist von der Rosenstraße im Westen und dem Wiesenweg im Norden her zugänglich und verfügt an diesen, den Straßen zugewandten Seiten über 9 teilweise überdachte KFZ-Abstellplätze sowie einen überdachten Fahrradraum und einem Müllraum auf eigenem Grund. Das Gebäude selbst wird von Norden her erschlossen und bietet auf max. 395 m² Wohnfläche je nach Aufteilung Platz für 3 bis 6 Wohneinheiten zwischen 38 und 115 m². Über ein zentrales Treppenhaus gelangt man in den Keller, der neben einem Technikraum eine separate Lagerfläche für jede Wohneinheit beinhaltet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten, die jeweils durchgängig barrierefrei sind und über einen direkten Zugang zum Garten und der umgebenden Grünfläche verfügen. Alle anderen Wohnungen im ersten OG und im DG sind zentral über einen Stiegenaufgang bzw. einen optionalen Lift erreichbar und sind mit Balkonen und Terrassen ausgestattet. Die Dachgeschosswohnung ist für den Bauherrn vorgesehen, alle anderen Wohnungen sollen an Interessierte aus der Umgebung verkauft bzw. vermietet werden. Im weiteren Planungsverlauf soll ein Kinderspielplatz im westlichen Bereich des Grundstücks angelegt werden.“

Diskussion:

In der Diskussion wurde die Planung als gefällig bezeichnet mit Ausnahme des Dachfirstes, der in der Planung über die Breitseite des Wohnhauses verläuft. Dazu sagte GR Franz Schwangler, dass im Landkreis Traunstein grundsätzlich ein 5:4-Verhältnis des Wohnhauses-Grundrisses nicht unterschritten werden soll und der First dabei über die längere Seite zu verlaufen hat. Auch weitere Ratsmitglieder sagten, dass die vorgestellte Dachform nicht in die umgebende Bebauung passt. Der First sollte zwingend über die längere Seite des Wohnhauses verlaufen. Dazu bemerkte Herr K. dass er dies selbstverständlich umplanen könne. Er habe den Begriff „Quergiebel“ irrtümlich so interpretiert, dass das Hauptdach quer zur Längsseite geplant werden müsse.

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

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Anfrage zur Kenntnis. Eine Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der vorgestellten Planung in Aussicht gestellt, wobei aber das Satteldach so zu ändern ist, dass der First über die Längsseite des Gebäudes verläuft.

Alle anfallenden Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

Top:	Anwesend:	Betreff: (AZ: 6024.7)
7	9	Erweiterung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Thal (westlicher Ortseingang); a) Stellungnahme zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung b) Stellungnahme zum Ergebnis der erneuten Trägerbeteiligung c) ggf. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Werkausschuss hat zuletzt in der Sitzung am 03.08.2016 einen überarbeiteten Satzungsentwurf des Planungsbüros Kleißl GmbH in der Fassung vom 03.08.2016 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ferner wurde beschlossen, die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Untere Naturschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein im Rahmen einer beschränkten Trägerbeteiligung erneut zum aktuellen Satzungsentwurf anzuhören.

a) Stellungnahme zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Auslegung des geänderten Planentwurfs in der Fassung vom 03.08.2016 fand vom 29.08. bis 29.09.2016 im II. Stock des Rathauses statt. Hierauf ist zuvor durch eine entsprechende Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Waging a.See vom 19.08.2016 hingewiesen worden.

Während der Auslegungszeit sind folgende Anregungen oder Bedenken eingereicht worden:

- D. 83329 Waging a.See;
Schreiben vom 23.08.2016

Textauszug:

„... Ich habe weiterhin sehr große Bedenken, dass die geplante „Wassermulde“ keine Entlastung bringen wird und keine Sicherheit für unser Haus und Grundstück darstellt. Bei einem eventuellen Hochwasserschaden werde ich rechtliche Schritte einleiten müssen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. D.“

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

Der Bau- und Werkausschuss nimmt das vorliegende Schreiben zur Kenntnis. Die Bedenken gegen die Planung werden nicht geteilt. Die Problematik des wild abfließenden Wassers im Bereich des Grundstücks „Thal 21“ ist der Gemeinde bekannt. Aus diesem Grund wurde bereits in einem frühen Stadium der Planung mit dem angrenzenden Grundeigentümer der Ankauf eines 6 m breiten Streifens durch die Gemeinde vereinbart. In diesem Korridor hätte die Gemeinde die Möglichkeit, das aus den höher gelegenen Bereichen zuströmende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Ein genereller Verzicht auf die Satzungserweiterung – wie von D. beantragt – hätte dagegen zur Folge, dass die Gemeinde keine Grundstücke zur Verbesserung der Oberflächenwasserableitung ankaufen könnte und sich an der derzeitigen Situation des wild abfließenden Wassers nichts ändern würde.

b) Stellungnahme zum Ergebnis der erneuten Trägerbeteiligung

Mit Schreiben vom 26.08.2016 sind die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Untere Naturschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein erneut am Verfahren beteiligt worden.

Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

- Landratsamt Traunstein; SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 23.09.2016

Textauszug:

„Die von der Gemeinde beabsichtigte Aufstellung der Satzung wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen; mit der vorliegenden Erweiterung der Satzung nach Westen ist die bauliche Entwicklung des Ortsteils „Thal“ endgültig abgeschlossen.“

gez. Seeholzer, Kreisbaumeister“

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

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Mit der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde getroffenen Wortwahl „endgültig“ stimmt die Gemeinde jedoch nicht überein. Die Bauleitplanung unterliegt in Bereichen, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind, erfahrungsgemäß in regelmäßigen Abständen gewissen Veränderungen und Weiterentwicklungen, so dass der endgültige Abschluss einer Entwicklung nie verbindlich festzulegen ist und allenfalls die Begriffswahl „mittel-fristig“ angemessen erscheint.

- Landratsamt Traunstein; SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde); Schreiben vom 19.09.2016

Textauszug:

„Vor der Gestaltung und der Bepflanzung der Ausgleichsfläche bitten wir um Mitteilung der Pflanzenliste und einen Nachweis der Verwendung autochthoner Baumschulware. Zudem bitten wir um Zusendung eines Abdruckes der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche.“

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

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

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Schreiben vom 18.05.2016

Textauszug:

„ ... Im ersten Verfahrensschritt zur Erweiterung der Innenbereichssatzung Thal haben wir mit Schreiben vom 18.05.2016 bereits Stellung genommen. Im Bau- und Werkausschuss am 03.08.2016 wurde dieses Schreiben laut Niederschrift zur Kenntnis genommen. In den nun vorgelegten Entwurfsunterlagen vom 03.08.2016 bzw. vom 20.07.2016 wurden keine wasserwirtschaftlich bedeutsamen Änderungen vorgenommen. Unsere frühere Stellungnahme gilt deshalb weiterhin uneingeschränkt.

Wir bitten weiterhin, unsere damaligen Hinweise zur Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser auch in die Festsetzungen oder Hinweise zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Sie sind wertvolle Hilfe für die Bauwerber, wie mit Niederschlagswasser umzugehen ist. Die Festlegungen im Bebauungsplan haben die erforderliche Verbindlichkeit im Gegensatz zu bloßen Informationen oder „überflüssigem Papier“. Die Genehmigungsfreiheit kleinerer Versicherungen setzt eben voraus, dass bestimmte Regeln sicher eingehalten werden und bestimmte Bedingungen erfüllt sind.“

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

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Gemeinde betrachtet die Empfehlungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes keinesfalls als „überflüssiges Papier“. Der beantragten Berücksichtigung im Festsetzungskatalog der Satzung stehen aber formal rechtliche Gründe entgegen.

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern empfiehlt den Gemeinden in ihren „Arbeitsblättern für die Bauleitplanung“, bei Vorgaben aus dem Baunebenrecht (Naturschutz, Immissionsschutz, Brandschutz, u.ä.) möglichst wenige und klare Festsetzungen zu treffen, um nicht durch eine zu hohe Festsetzungsdichte die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes zu erschweren. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen sollen dagegen möglichst in anderer Weise, z.B. durch Informationsbroschüren, unmittelbar an die Planer und Bauherren erfolgen. Dieses Vorgehen entspricht auch der bisherigen Praxis der Gemeinde.

Bei der gegenständlichen Satzung handelt es sich im Übrigen nicht um einen Bebauungsplan, der der Gemeinde zumindest einen gewissen Entscheidungsfreiraum hinsichtlich der Festsetzungsdichte geben würde, sondern um eine Innenbereichssatzung (Erweiterung). Eine Innenbereichssatzung soll im Wesentlichen klarstellen, welche Grundstücke dem baurechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) und welche Grundstücke dem baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind. Weitere Festsetzungen, die in einem Bebauungsplan möglich sind, können in einer Innenbereichssatzung nur in sehr beschränkter Weise getroffen werden; zulässig sind u.a. Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhe) oder zu den Bauräumen. Eine Innenbereichssatzung darf aber nicht die Regelungsdichte eines Bebauungsplanes erreichen; wird diese Grenze überschritten, wäre die Satzung nichtig (Quelle: „Öffentliches Baurecht in der Gemeinde“, Autor: Dr. Franz Dirnberger, 2010, Hanns-Seidel-Stiftung e.V., München).

Wie bereits im Abwägungsbeschluss vom 03.08.2016 dargelegt hat auch die Gemeinde ein Interesse daran, dass die künftigen Bauwerber die Empfehlungen und Hinweise der Fachbehörden zur Kenntnis und ggf. zur Umsetzung erhalten. Da die Gemeinde die Erwerber für die 2 neu geschaffenen Baugrundstücke im Rahmen des Einheimischenmodells selber auswählt und die Grundstücke selber verkauft, ist dieser Informationsfluss an die künftigen Bauwerber sichergestellt.

c) Satzungsbeschluss

Nachdem der Satzungsentwurf gemäß der vorausgegangenen Abwägung nicht mehr geändert werden soll, kann das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

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

Der Bau- und Werkausschuss beschließt die vorliegende Erweiterung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Thal gemäß dem Plan des Planungsbüros Kleißl GmbH in der Fassung vom 03.08.2016 mit dem grünordnerischen Begleitplanung des Landschaftsarchitektenbüros Mühlbacher + Hilse in der Fassung vom 20.07.2016 als Satzung.

Die Verwaltung wird angewiesen, diesen Beschluss erst zu vollziehen, sobald der notarielle Ankauf der künftigen Bau-, Ausgleichs- und Funktionsflächen durch die Gemeinde rechtsgültig erfolgt ist.

Ab diesem Zeitpunkt (16.30 Uhr) hat GR Josef Hofmann wegen eines anderen Termins nicht mehr an der Sitzung teilgenommen.

Top:	Anwesend:	Betreff:
8	8	Sachstandsbericht zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Tettenhausen – Ost“

Von Seiten der Bauverwaltung wurde eingangs dargelegt, dass man heute über einige Problempunkte aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Trägerbeteiligung informieren wolle. Die eigentlich anstehende Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen müsse deshalb zurückgestellt werden.

Sachbearbeiter Manfred Gries gab zunächst einen kurzen Rückblick auf den bisherigen Ablauf der Planung:

- 28.01.2013 Erstes Sondierungsgespräch im Landratsamt (Seeholzer / Antwerpen)
Ergebnis: zunächst Vorlage eines Planungskonzeptes mit Schwerpunkt „Landschaftsarchitektur“ (wg. Lage im Landschaftsschutzgebiet)
- April 2013 Auftrag an Mühlbacher + Hilse wg. Vorplanung (Konzept)
- März 2014 Vorlage des vorläufigen Plankonzeptes im Landratsamt Traunstein
- 30.06.2014 Ortstermin in Tettenhausen mit Herrn Seeholzer -
Erweiterung des Plankonzeptes wegen möglichem Standort für das neue Heizkraftwerk gegenüber Tankstelle Schupfner
- 30.07.2014 Vorstellung der Vorplanung im Bau- und Werkausschuss –
Grundsätzliche Zustimmung
- 20.09.2014 Erste Erörterung des Plankonzeptes (noch mit Heizkraftwerk) mit den Grundstückseigentümern
- April 2015 Umplanung, nachdem das Heizkraftwerk an diesem Standort nicht mehr weiterverfolgt wird
anschließend intensive Gespräche mit Planer, Behörden und Grundeigentümer
- 04.05.2016 Vorstellung Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 02.05.2016 im Bau- und Werkausschuss,
anschließend Aufstellungsbeschluss
- Juni 2016 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung

Sodann berichtete Sachbearbeiter Gries, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen teilweise problembehaftet sind und zunächst eingehendere Untersuchungen, Behörden-Rücksprachen und eventuell sogar neue Variantenplanungen erfordern. Auch die Einschaltung eines Erschließungsplaners in der jetzigen Frühphase des Bebauungsplanes erscheine sinnvoll. Ein beschlussmäßiger Abwägungsprozess könne derzeit noch nicht stattfinden.

Anschließend wurden folgende Untersuchungsfelder dargelegt:

- Die ursprünglich im B-Plan vorgesehe Umlegung von einzelnen Haltungen des bestehenden Schmutzwasserkanals wird von den Gemeindewerken wegen des problematischen Untergrundes als äußerst kostenintensiv beurteilt und deshalb abgelehnt. Es sol-

len nun Planungsalternativen geprüft werden, in denen die derzeitige Kanaltrasse belasten werden kann.

- Die Regenwasserableitungen und die Lage eines Rückhalteteiches sollen bereits in der Frühphase des Bebauungsplanverfahrens festgelegt und in die Gebietsplanung integriert werden.
- Es muss ein separates Flächennutzungsplanverfahren vorgeschaltet werden, weil das Plangebiet um ca. eine halbe Parzellenbreite über die Wohngebiets-Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan hinausgeht. Die nördlichste Wohnbauparzelle liegt sogar komplett außerhalb der FNPI-Darstellung.
- Der Planentwurf bedarf gemäß Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde diverser Nachbesserungen hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (z.B. konkrete Höhenfestsetzung der künftigen Gebäude auf NN ü.M.).
- Es ist zu prüfen und nachzuweisen, dass das geplante Baugebiet die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Landwirte nicht beeinträchtigt (evtl. Gutachten).
- Im nördlichen Anschlussbereich (Kreisstraße, Tankstelle Schupfner) sind Lösungen wegen einer Neutrassierung des Moosgrabens – Stichwort: Öffnung und Renaturierung der bestehenden Verrohrung – aufzuzeigen.
- Für die Wohnbau-Parzelle an der Kreisstraße sind bauliche Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.
- Es muss untersucht werden, ob und inwieweit die bestehenden Anlagen und Nutzungen des derzeitigen Grundeigentümers (Maschinenhalle, Pferdehaltung) im künftigen Baugebiet oder im Umfeld des Baugebiets gesichert werden können.

Nach kurzer Aussprache wurde der Tagesordnungspunkt ohne Beschlussfassung beendet.

Top:	Anwesend:	Betreff:
9	8	Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)

Aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 14.09.2016 erfolgt die Aufhebung der Nichtöffentlichkeit folgender Beschlüsse:

- „Asphaltbau am gemeindlichen Bauhof; Vergabe“ – (TOP 14) – bekannt gegeben werden kann, dass mit den Asphaltbau am gemeindlichen Bauhof die Firma Streicher, Altenmarkt beauftragt wird.

Top:	Anwesend:	Betreff:
10	8	Allgemeine Bekanntgaben

- Genehmigungsfreistellungen

1. Bgm. Herbert Häusl gab folgende Anträge bekannt, welche gemäß der Geschäftsordnung im Büroweg durch den 1. Bürgermeister entschieden worden sind:

- Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport (Alter Salzweg 5)
- Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Neubau einer gewerblichen Lagerhalle (Scharlinger Feld 4)

Top:	Anwesend:	Betreff:
11	8	Sonstiges

Geplanter Feuerlöschteich im Bereich Parschall

Bauamtsleiterin Sabine Kraller informierte über die Planungen der Teilnehmergeinschaft Waginger/Tachingen See zum Bau eines neuen Feuerlöschteiches zwischen Parschall und Klee ham. Der Teich wird über das bestehende Drainagesystem gespeist.

Nachdem keine Wortmeldungen vorlagen, beendete 1.Bgm. Herbert Häusl kurz vor 17.00 Uhr die öffentliche Sitzung.