

## I. Öffentlicher Teil

### TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 01.06.2016
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Wohnung sowie Errichtung von verschiedenen Anbauten am bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 148 der Gemarkung Otting (Tettelham 4)
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons mit Außentreppe an das bestehende Wohnhaus Fischinger Weg 11 (Grundstück Fl.Nr. 241/3 der Gemarkung Waging)
4. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neuerrichtung des bestehenden Wohnhauses Horner Straße 7 in Tettenhausen (Grundstück Fl.Nr. 43/3 der Gemarkung Tettenhausen)
5. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Neubau von Reihenhäusern oder eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/1 der Gemarkung Waging (Staufenstr. 16)
6. Antrag auf Verlegung von Rasengittersteinen zwecks Stellplatzbefestigung im Grundstück Fl.Nr. 555/102 der Gemarkung Gaden (Am Römergraben 45)
7. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstück Fl.Nr. 727/5 der Gemarkung Nirnharting (Feichten, Bergstr. 4)
8. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens und eines Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/54 der Gemarkung Gaden (Gotenstraße 5)
9. Außenanlagen am Bauhof;  
Vorstellung der geplanten Maßnahme durch den gemeindlichen Bautechniker
10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Tettenhausen – Am Sandberg“;  
a) Stellungnahme zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung  
b) ggf. Satzungsbeschluss
11. Änderung des Bebauungsplanes „Scharling“ (Baugebiet Waging-West-Schuhbeck);  
a) Stellungnahme zum Anhörverfahren  
b) ggf. Satzungsbeschluss
12. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und Anbau an die bestehende Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 652/5 (Gewerbestraße)
13. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Ortsteil Aglassing – Sondergebiet Apartmenthotel“;  
a) Stellungnahme zum Ergebnis der Trägerbeteiligung  
b) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
14. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
15. Allgemeine Bekanntgaben
16. 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>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 01.06.2016</b>

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 01.06.2016 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>
<b>2</b>	<b>9</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Wohnung sowie Errichtung von verschiedenen Anbauten am bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 148 der Gemarkung Otting (Tettelham 4)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt den Einbau einer Wohnung sowie Errichtung von verschiedenen Anbauten am bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 148 der Gemarkung Otting. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Tettelham. Am bestehenden Gebäude werden innen einige Wände verändert. Außerdem werden eine Stellplatzüberdachung und ein Freisitz beantragt. Da sich in der Nähe ein denkmalgeschütztes Gebäude befindet, wird voraussichtlich die Denkmalschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. Die Freisitzüberdachung und der Balkon überschreiten geringfügig die festgesetzte Baugrenze. Bisher war das Gebäude als Austragshaus genehmigt. Da in der Zwischenzeit eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Tettelham aufgestellt wurde, ist eine Wohnung ohne Bezug zur Landwirtschaft zulässig.

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

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

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
<b>3</b>	<b>9</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons mit Außentreppe an das bestehende Wohnhaus (Fischinger Weg 11 - Grundstück Fl.Nr. 241/3 der Gemarkung Waging)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Balkons mit Außentreppe an das bestehende Wohnhaus Fischinger Weg 11. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kammering-Ost“. Da sich das Bauvorhaben außerhalb der festgesetzten Baugrenze

zen befindet, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Der Bau- und Werkausschuss hat über die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entscheiden.

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen wird zu einer Befreiung hinsichtlich der überschrittenen Baugrenze erteilt.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
4	9	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neuerrichtung des bestehenden Wohnhauses Horner Straße 7 in Tettenhausen (Grundstück Fl.Nr. 43/3 der Gemarkung Tettenhausen)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt den Abbruch und die Neuerrichtung des bestehenden Wohnhauses Horner Str. 7 in Tettenhausen. Das Bauvorhaben befindet sich im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, wenn es sich hinsichtlich der Art und dem Maß der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Dorfgebiet. Ein Wohngebäude ist nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig. Die derzeitige Grundstücksfläche beträgt 69 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes soll 52 m<sup>2</sup> betragen. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche soll das vorliegende Gebäude massiver bebaut werden als die Nachbargrundstücke. Die Zustimmungen der Grundstücksnachbarn liegen vor. Da das Grundstück fast komplett überbaut werden soll, ragt der Dachüberstand in die öffentliche Verkehrsfläche. Außerdem werden vorliegend die Abstandsflächen zur öffentlichen Straße und zu den Grundstücksnachbarn nicht eingehalten.

Diskussion:

In der Diskussion wurde einhellig die Meinung vertreten, dass man dem Antragsteller trotz der beengten Grundstückssituation einen gleichartigen Ersatzbau nicht verwehren dürfe.

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

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

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
5	9	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Neubau von Reihenhäusern oder eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/1 der Gemarkung Waging (Staufenstr. 16)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die Antragsteller stellen einen Antrag auf Vorbescheid um herauszufinden, ob ein Neubau von Reihenhäusern oder eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 748/1 der Gemarkung Waging zulässig ist. Geplant ist für das Wohngebäude eine Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>. Außerdem sind drei Geschosse geplant. Das Dachgeschoss ist jedoch nicht als Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne geplant. Der Bau- und Werkausschuss hat zu entscheiden, ob sich ein solches Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und somit das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt werden kann. In der näheren Umgebung befinden sich ebenfalls Gebäude mit einer hohen Grundfläche. Außerdem befindet sich im südwestlichen Bereich des Grundstücks eine Tankstelle mit Autowerkstatt. Auf mögliche Immissionen wird hingewiesen. Der geforderte Mindestabstand zur Staatsstraße von 20 m würde noch eingehalten werden.

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

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

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
6	9	<b>Antrag auf Verlegung von Rasengittersteinen zwecks Stellplatzbefestigung im Grundstück Fl. Nr. 555/102 der Gemarkung Gaden (Am Römergraben 45)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 09.06.2016 beantragt die Antragstellerin die Zustimmung der Gemeinde wegen der Verlegung von Rasengittersteinen in ihrem Grundstück im Randbereich der Ortsstraße. Die Maßnahme ist innerhalb der eigenen Eigentumsgrenzen vorgesehen.

Die Zustimmung der Gemeinde ist in diesem Fall erforderlich, weil das Baugebiet „Römerleiten“ (= Am Römergraben) hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen ein Sonderfall ist. Die Gemeinde hat bei der Umsetzung dieses Einheimischenmodells Mitte der 1980er Jahre lediglich die Fahrbahnfläche, nicht aber die üblichen Straßenrandflächen (Bankette) im Gemeindeeigentum behalten. Diese Flächen wurden als Teile der Baugrundstücke verkauft, jedoch mit folgender Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde gesichert: „Der Markt Waging a.See ist berechtigt, auf einem ein Meter breiten Streifen auf die gesamte Länge des Vertragsgrundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu gehen und zu fahren und Anpflanzungen (Straßenbäume) vorzunehmen und weiter auf einem Streifen von zwei Metern Breite entlang der bezeichneten Fläche Versorgungsleitungen zu verlegen. Das Geh- und Fahrtrecht dient für den öffentlichen Verkehr.“

Bautechnik und Bauverwaltung empfehlen, dem Antrag zuzustimmen, nachdem eigene Maßnahmen der Gemeinde im gesicherten Streifen nicht vorgesehen sind.

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Es wird beschlossen, die Anlegung von Stellplätzen mit Rasengittersteinen entsprechend dem Antrag zuzulassen.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
7	9	<b>Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstück Fl.Nr. 727/5 der Gemarkung Nirnharting (Feichten, Bergstr. 4)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstück Fl.Nr. 727/5 der Gemarkung Nirnharting. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Feichten. Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Außerdem ist ein Pultdach aus Blech vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt jedoch nur Satteldächer fest. Vor dem Carport ist kein Stauraum zur öffentlichen Straße vorgesehen. Die Unterschriften der Grundstücksnachbarn liegen dem Antrag bei. Im Gegenzug soll der Carport an der nordwestlichen Grundstücksgrenze abgerissen werden.

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Es wird eine isolierte Befreiung hinsichtlich der Dachgestaltung und der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt. Hinsichtlich der Abweichung von der GaStellV wird unter der Bedingung zugestimmt, dass die Nord- und die Südseite offen bleiben oder durch eine Glaswand ein gefahrloses Aus- und Einfahren möglich ist. Im Bescheid ist eine Auflage aufzunehmen, dass die Mindestgröße für einen Doppelcarport gemäß GaStellV einzuhalten sind.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
8	9	<b>Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens und eines Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/54 der Gemarkung Gaden (Gotenstraße 5)</b>

Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Die Antragstellerin beantragt die Errichtung eines Geräteschuppens und eines Sichtschutzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/54 der Gemarkung Gaden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Römerterrasse. Die Errichtung eines Gebäudes mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> kann außer im Außenbereich, (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO) verfahrensfrei errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben fällt darunter. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Eine solche Vorschrift ist der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan „Römerterrasse“. Das geplante Bauvorhaben befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Außerdem ist eine Sichtschutzwand aus Holz mit einer Höhe von 2 m geplant. Der Bebauungsplan lässt derzeit jedoch nur einen Maschendrahtzaun zu. Um die Bauvorhaben errichten zu können, bedarf es vorliegend einer isolierten Befreiung (Art. 63 Abs. 3, Abs. 2 Satz 1 BayBO)

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Es wird eine isolierte Befreiung hinsichtlich der Errichtung eines Sichtschutzzaunes außerhalb der Baugrenzen erteilt. Außerdem wird für die Errichtung eines Geräteschuppens eine isolier-**

**te Befreiung hinsichtlich der Bebauung außerhalb der festgesetzten Baugrenze und der Dachgestaltung erteilt.**

**Diese Entscheidung ergeht unter folgenden Nebenbestimmungen:**

- **An der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 555/53 der Gemarkung Waging darf die Gesamtlänge der Gebäude ohne eigene Abstandsflächen nicht mehr als 9 m betragen (vgl. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO).**
- **Der Wasserschieber als auch der Revisionsschacht des Schmutzwasserkanals muss jeder Zeit zugänglich bleiben.**
- **Außerdem muss am Wasserschieber genügend Platz freigehalten werden, um Wartungsarbeiten durchführen zu können.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
9	9	<b>Außenanlagen am Bauhof; Vorstellung der geplanten Maßnahme durch den gemeindlichen Bautechniker</b>

Zu diesem Tagesordnungspunkt war Bautechniker F. Fenninger anwesend.

Fenninger erläuterte die geplanten Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen am Waginger Bauhof. Ziel sei es, so Fenninger, die für den Bauhofbetrieb erforderlichen Freiflächen im westlichen Bereich (Richtung Werkmarkt Huber) zu konzentrieren und den derzeitigen Vorplatz am Höllenbach so weit wie möglich zu entlasten. Ein weiteres Ziel sei es, den westlichen Außenbereich durch eine Zaun- und Toranlage einzufrieden, damit das Gelände außerhalb der Arbeitszeiten nicht von Unbefugten betreten werden kann.

Fenninger stellte seine Planungen mittels einer Beamer-Präsentation vor. Westlich der Hofzufahrt, angrenzend an die Ausstellungsfläche der Fa. Beer, sollen 10 neue Stellplätze für den Bauhof mit Rasengittersteinen angelegt werden. Außerhalb der Arbeitszeiten könnten diese Stellplätze auch von der Feuerwehr, z. B. bei Einsätzen oder abendlichen Feuerwehrübungen, genutzt werden. Im Anschluss an die neuen Stellplätze wäre eine Toranlage vorgesehen. Der Hofbereich soll im Zentrum asphaltiert werden (ca. 1.800 qm). Innerhalb der Asphaltfläche soll eine kleine Grüninsel mit Baumplantungen angelegt werden.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 90.000,00 EUR für die Erd-, Asphalt- und Pflasterarbeiten und auf 10.000,00 EUR für die Tor- bzw. Zaunanlage. Die Mittel sind im Haushalt vorgesehen.

Diskussion:

Die Mitglieder des Bau- und Werkausschusses äußerten sich zustimmend zu den vorgestellten Gestaltungsvorschlägen.

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

**Der Bau- und Werkausschuss beschließt, die Außenanlagen entsprechend dem Vortrag des Bautechnikers Franz Fenninger zu gestalten. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Ausschreibung der notwendigen Arbeiten zu veranlassen.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
10	9	<b>Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Tettenhausen – Am Sandberg“;</b>

<b>a) Stellungnahme zum der öffentlichen Auslegung</b> <b>b) ggf. Satzungsbeschluss</b>
--

Der Planentwurf ist zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Waging a. See aufgelegt. Von Seiten der Bürger sind keine Einwände vorgebracht worden.

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

- Landratsamt Traunstein; SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde)
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

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

- Landratsamt Traunstein; SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 19.05.2016

Frau Schindhelm schreibt Folgendes:

„Hinweise:  
Schreibfehler bei textlicher Festsetzung d) „Gelände“

Der Planfertiger und zugleich Entwurfsverfasser der Eingabeplanung hat mir auf Anfrage die aktuellen Planunterlagen der Eingabe zukommen lassen.

Die Unterlagen wurden angefordert, um die höhenmäßige Einbindung des Gebäudes nachvollziehen zu können, die sich aus der Angabe der Höhenkoten Gelände- und Straßenverlauf sowie dem Schemaschnitt aus den Festsetzungen ergeben.

Die Geländeangleichungen auf der Westseite sind zwar nicht unerheblich, aber nach Abstimmung mit dem Planfertiger wurde gebeten, auf die Bauherren bzgl. Fassadengestaltung Treppenhausfenster dahingehend einzuwirken, dass ein Fenster maximal bis OK Fußboden OG gezogen, d.h. kein geschoßübergreifendes Fenster ausgeführt wird.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

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

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Stellungnahmen der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis. Der Planer wird angehalten, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ändern.***

\*\*\*

- Gemeindewerke Waging a. See; Sachgebiet I/15; Schreiben vom 04.03.2016; Eingang Bauamt: 24.06.2016

Herr Stief schreibt Folgendes:

„Aus Sicht der Gemeindewerke Waging am See als Sachgebiet I/15, bestehen hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes „Tettenhausen – Am Sandberg“ generell keine Einwände.

**Schmutzwasser:**

Der Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation kann sichergestellt werden. Der Hausanschluss wurde bereits in das Grundstück verlegt. Die zu erwartenden Abwassermengen aus dem Grundstück mit der Fl. Nr. 85/4 können über die Schmutzwasserkanalisation problem-

los abgeleitet werden, da diese mit einem Rohrdurchmesser von DN 200 (STZ) ausreichend dimensioniert ist.

**Niederschlagswasser:**

Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus Hof- und Dachflächen sollte vor Ort versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes, kann aufgrund der Erfahrung als äußerst günstig beurteilt werden. Einer Versickerung am o. g. Grundstück spricht somit nichts entgegen.

**Nahwärmeversorgung:**

Die Wärmeleitungen für das Nahwärmenetz wurden ebenso wie die Schmutzwasserleitungen bereits in das Grundstück verlegt. Die Wärmeversorgung über das Biomasseheizwerk Tettenhausen könnte somit sichergestellt werden. Die Gemeindewerke Waging am See weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der Anschluss an das Nahwärmenetz nicht verpflichtend ist.“

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

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Stellungnahme der Gemeindewerke zur Kenntnis. Es besteht kein Abwägungsbedarf.***

\*\*\*

- Zweckverband zur Wasserversorgung der Achengruppe; Schreiben vom 18.05.2016

Herr Grösch schreibt Folgendes:

„Vielen Dank für die Zusendung Ihrer Unterlagen und Pläne zur Beteiligung am Verfahren.

Wir haben von der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes „Tettenhausen – Am Sandberg“ Kenntnis genommen. Gegenüber unserem Schreiben vom 17.02.2016 haben sich keine Änderungen ergeben.

Das Grundstück kann mit ausreichend Trinkwasser versorgt werden. Leitungsgebundene Einrichtungen und Armaturen werden vom Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Es bestehen somit keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

<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. Es besteht kein Abwägungsbedarf.***

\*\*\*

**b) Satzungsbeschluss**

Je nach Abwägung kann eventuell bereits der Satzungsbeschluss gefasst werden. Da vom Landratsamt Traunstein eine Flächennutzungsplanänderung gefordert wurde, darf der Satzungsbeschluss erst nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes bekannt gegeben werden.

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



*Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Tettenhausen – Am Sandberg“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 85/4 der Gemarkung Tettenhausen mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung. Die Verwaltung wird angehalten, den Beschluss erst dann zu vollziehen, wenn das Flächen-nutzungsplanverfahren abgeschlossen und vom Landratsamt Traunstein genehmigt worden ist. Außerdem hat der Antragsteller die gemeindliche Ankaufsrechtsvereinbarung zu unterzeichnen. Außerdem sind die erforderlichen Ausgleichsflächen dinglich zu sichern.*

\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
11	9	<b>Änderung des Bebauungsplanes „Scharling“ (Baugebiet „Waging-West“) im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 652/5, 636 und 636/4 der Gemarkung Freimann</b> <b>a) Stellungnahme zum Anhörverfahren</b> <b>b) ggf. Satzungsbeschluss</b>

#### **a) Stellungnahme zum Anhörverfahren**

Der Planentwurf zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Scharling“ ist zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Waging a. See aufgelegt.

Im Rahmen eines Anhörverfahrens wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt.

Bis zum heutigen Tag haben sich folgende Behörden nicht geäußert:

- Bund Naturschutz

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

- Handwerkskammer für München und Oberbayern; Betriebsberatungsstelle Traunstein; Schreiben vom 25.05.2016
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 27.05.2016
- Energieversorgung Ostbayern AG; Schreiben vom 01.03.2016
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe; Schreiben vom 11.05.2016

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

- Landratsamt Traunstein; SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 17.05.2016

Frau Schindhelm als stellvertretende Kreisbaumeisterin schreibt Folgendes:

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Der Begriff „Baulinie“ ist falsch, es muss „Baugrenze“ heißen. Dazu ist das korrekte Planzeichen Nr. 3.5. der Planzeichenverordnung (PlanZV) zu verwenden, d.h. eine Strich-Strich-Punkt-Linie, keine Strich-Punkt-Linie.

Es wird davon ausgegangen, dass ansonsten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten. Dies ist in der Bebauungsplanänderung entsprechend festzulegen.

Hinweis:

Auf die Nr. 6 der textlichen Festsetzungen („Wohnungen“) des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird in Verbindung mit der Mail vom 21.04.2016 von Hr. Disterer von der Bauverwaltung an Frau Kraller zur Zulässigkeit einer BL-Wohnung verwiesen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass außer der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen keine andere Regelung im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffen wurde.

Damit ist das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Der Planer wird angehalten, den Bebauungsplanentwurf entsprechend den vorgebrachten Anregungen zu überarbeiten.**

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde), Schreiben vom 17.05.2016

Frau Antwerpen schreibt Folgendes:

„Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Scharling im Bereich der Fl. Nr. 652/5, Gemarkung Freimann, sieht eine Bebauung des im Bebauungsplan festgesetzten Grüngürtels vor. Bei Verwirklichung des Bauvorhabens an dieser Stelle wird der eingewachsene Gehölzstreifen wohl in der gesamten Breite entfernt werden. Auch im Süden grenzt unmittelbar der bestehende Gehölzbestand an. Hier ist zu befürchten, dass bei einer Bebauung aufgrund der Beschattung Bäume und Sträucher entfernt werden müssen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Bebauung an der geplanten Stelle daher sehr kritisch gesehen, da die Eingrünung des Baugebietes Scharling ein wesentlicher Bestandteil der Planung war und ist.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen können nicht geteilt werden. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange soll sich ein bestehender Betrieb erweitern können. Sofern für den wegfallenden Gehölzstreifen Ausgleichsflächen erforderlich sind, so könnten diese vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden. Den Aufwand hat der Antragsteller zu ersetzen.**

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein, SG 5.16 (Wasserrecht und Bodenschutz); Schreiben vom 12.05.2016

Frau Hofmann schreibt Folgendes:

„Wasserrechtliche und bodenschutzrechtliche Belange werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Hinweis: Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Fl.-Nr. 652/5 und nicht auf Fl.-Nr. 636 der Gemarkung Freimann.

Die überlassenen Pläne und Beilagen reichen wir in der Anlage zurück.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme, wonach wasser- bzw. bodenschutzrechtliche Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden, zur Kenntnis.**

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.41 (Untere Immissionsschutzbehörde); Schreiben vom 06.06.2016

Herr Sigmund schreibt Folgendes:

„Im Urplan wurden IFSP von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> festgelegt. Nach den vorliegenden Planunterlagen soll das Gewerbegebiet nach Osten erweitert werden. Nähere Angaben zum Lärmschutz für die Erweiterungsfläche fehlen jedoch.

Auf das IMS „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.14, insbesondere zum Abwägungsgebot (Ziffer I. Nr. 7) und zum Gewerbelärm (Ziffer II. Nr. 1), wird hingewiesen.“

\*

#### Diskussion:

Von der Verwaltung wurde hierzu vorgeschlagen, den Einwendungen der Fachbehörde durch gutachtengestützte Festsetzungen innerhalb der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zu entsprechen. Immissionsrechtliche Untersuchungen habe die Gemeinde in der Vergangenheit auch in anderen Verfahren mit ähnlicher Fallgestaltung regelmäßig der Planung zugrunde gelegt. Selbstverständlich, so Sachgebietsleiterin Sabine Kraller, könne der Bau- und Werkausschuss als Träger der Bauleitplanung die Einwendungen auch in anderer Weise abwägen. Die Empfehlung der Verwaltung sei aber auf größtmögliche Rechtssicherheit für die Gemeinde ausgerichtet.

In der weiteren Diskussion schlugen die GRe Michael Lamminger und Josef Hofmann vor, zumindest auf eine Untersuchung wegen etwaiger Lärmbelastungen von der Staatsstraße zu verzichten. Die Straße sei weit genug vom Änderungsgrundstück entfernt, um für die geplante Wohnbebauung störend zu sein. Die Mehrheit des Ausschusses schloss sich dieser Meinung jedoch nicht an. Für die Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebsleiterwohnhauses sei aufgrund der geltenden Gebietsbestimmungen ohnehin eine immissionsrechtliche Untersuchung hinsichtlich der gewerblichen Immissionen vorgeschrieben. Es sei daher kein großer Mehraufwand, im Rahmen dieser Prüfung auch die Verkehrslärmsituation abzubilden.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 6	<b>Gegen:</b> 3
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Den Belangen des Lärmschutzes soll in der Planung ausreichend Rechnung getragen werden. Da sich die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften geändert haben, ist hinsichtlich des Gewerbe- und des Verkehrslärms eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung**

**vorzulegen und es sind ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.**

\*\*\*

- Regierung von Oberbayern; Höh. Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 12.05.2016

Frau Rothut schreibt Folgendes:

„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Durch die vorliegende Planung soll die Baugrenze für den Bereich der Parzelle Gewerbestraße 16 im äußersten Südosten des Gewerbegebietes Scharling vergrößert werden, um einen Anbau an die bestehende Lagerhalle sowie die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zu ermöglichen. Von der Planung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 652/5, 636 und 636/4 der Gemarkung Freimann betroffen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,3 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Bewertung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Scharling“ für die Parzelle Gewerbestraße 16 steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

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

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 5	<b>Gegen:</b> 4
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Den Belangen des Lärmschutzes soll in der Planung ausreichend Rechnung getragen werden. Da sich die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften geändert haben, ist hinsichtlich des Gewerbe- und des Verkehrslärms eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung vorzulegen und es sind ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.**

\*\*\*

- Staatliches Bauamt Traunstein; Bereich Straßenbau; Schreiben vom 12.05.2016

Frau Bodenmeier schreibt Folgendes:

„Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärm-sanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrs-lärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 5	<b>Gegen:</b> 4
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Den Belangen des Lärmschutzes soll in der Planung ausreichend Rechnung getragen werden. Da sich die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften geändert haben, ist hinsichtlich des Gewerbe- und des Verkehrslärms eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung**

**vorzulegen und es sind ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.**

\*\*\*

- Gemeindewerke Waging a. See; Sachgebiet I/15; Schreiben vom 20.05.2016

Herr Stief schreibt Folgendes:

„Die Gemeindewerke Waging am See haben gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Scharling“ (Baugebiet „Waging West“) im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 652/5, 636 und 636/4 der Gemarkung Freimann grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen lediglich darauf hin, dass sich im östlichen Bereich der Baugrenze der Hausanschlussschacht (Revisionsschacht) für die Abwasserentsorgung befindet. Sollte aufgrund eines Anbaues bzw. einer Bebauung eine Umlegung der Abwasserleitungen (Hausanschlussleitungen) notwendig sein, müssten die hierfür anfallenden Kosten allein vom Bauwerber getragen werden.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden beachtet und an den Antragsteller weitergeleitet. Der Planer wird angehalten, die Planung mit den Gemeindewerken Waging a. See entsprechend abzustimmen. Im künftigen Baubereich liegende Hausanschlussleitungen sind nachrichtlich im Plan zu ergänzen.**

\*\*\*

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH; Schreiben vom 15.06.2016

Frau Englhauser schreibt Folgendes:

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.05.2016 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient rein der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden an den Antragsteller weitergeleitet.**

\*\*\*

- Bayernwerk AG; Schreiben vom 19.05.2016

Die Bayernwerk AG schreibt Folgendes:

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir weisen daraufhin dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse beträgt. Der Verlauf der Leitungen haben wir ihnen einen Lageplan M 1:450, aus dem der derzeitige Bestand unserer Anlagen ersichtlich ist.

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

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden an den Antragsteller weitergeleitet. Der Planer wird angehalten, die Stromleitung im Plan nachzutragen und die Abstandsvorschriften als Festsetzung aufzunehmen.**

\*\*\*

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Schreiben vom 03.06.2016

Herr Madl schreibt Folgendes:

„Zu o.g. Vorgang nimmt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wie folgt Stellung:

Der Antragssteller möchte auf den Grundstück Fl.Nr. 652/5, 636/4 und 636 der Gemarkung Freimann, Marktgemeinde Waging am See eine Lagerhalle erweitern und ein Betriebsleiterwohnhaus errichten. Dafür soll im bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waging West“ die Baulinie zum Wald hin verschoben werden. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Der angrenzende Bestand ist ein stabiler 65-jähriger Laubmischwald mit starken Eichen am Waldrand, so dass von ihm nur eine **geringe Gefahr** durch umfallende Bäume oder Baumteile ausgeht. Die Eichen ragen mit ihren Ästen allerdings weit in das Nachbargrundstück hinein und weisen viele Totäste auf. Die abgestorbenen Äste können insbesondere bei Starkwind- oder Sturmereignissen herabbrechen und auf das Gebäude fallen.

Der bestehende Abstand der Gebäude zum Wald auf dem Grundstück Fl.Nr. 652/1 beträgt jetzt 22 Meter und ist damit bereits gering bemessen.

Zur Minimierung der o.g. Gefahren wird ein Abstand von einer Baumlänge (mind. 25 Meter) dringend empfohlen.

Der Bau einer Lagerhalle im Erweiterungsbereich ist unbedenklich, jedoch soll in diesem Bereich keine Wohnbebauung zugelassen werden, da die Sicherheit für die dort lebenden Personen aus o.g. Gründen nicht gewährleistet werden kann.

Hinweis:

Wir bitten, die Aufforderung zur Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange in Zukunft direkt das AELF Traunstein – Bereich Forsten, Höllgasse 2, 83278 Traunstein zu richten.“

\*

Diskussion:

Von der Verwaltung wurden hierzu vorgeschlagen, aufgrund der Vorgaben der Fachbehörde die Festsetzungen in der Weise zu ändern, dass innerhalb der Baumfallzone generell keine Wohnbebauung zugelassen werden soll.

In der weiteren Diskussion wiesen die GRe M. Lamminger und J. Hofmann darauf hin, dass Wohnhäuser im Bereich von Baumfallzonen durchaus zugelassen werden können, wenn entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner am Wohngebäude getroffen werden. Bei einem konsequenten Bauverbot innerhalb der Baumfallzone wäre das geplante Wohnhaus nicht mehr möglich. Es gebe auch keine Alternativmöglichkeiten. Der Abwägungsbeschluss sollte deshalb eine Bebauung innerhalb der Baumfallzone ermöglichen.

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

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Planer wird angehalten, die Baumfallzone (25 m) im Plan nachzutragen. Die Baugrenzen sollen unverändert beibehalten werden. Eine eventuelle Wohnbebauung soll ausdrücklich auch im Bereich der Baumfallzone zugelassen werden, weil die Situation im Grundstück keine andere Lösung ermöglicht. Der Planer wird aber angehalten, für den Bau von Wohngebäuden innerhalb der Baumfallzone geeignete bauliche Auflagen zum Schutz der Bewohner mit den Fachbehörden abzustimmen und im Bebauungsplan festzusetzen.***

\*\*\*

**Satzungsbeschluss / Weiteres Verfahren**

Sachgebietsleiterin S. Kraller erläuterte, dass das Verfahren derzeit wegen der noch erforderlichen Behördenabstimmungen und Nachbesserungen nicht mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden kann. Es sei zunächst die Aufgabe des Bauwerbers und dessen Bebauungsplaners, die notwendigen Gespräche mit den Fachbehörden zu führen, eventuelle gutachterliche Untersuchungen zu veranlassen und die Ergebnisse in die Bebauungsplanänderung einfließen zu lassen. Die geänderte Planung wäre danach dem Bau- und Werkausschuss erneut zur Billigung vorzulegen. Die erneute Trägerbeteiligung könnte gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches auf 2 Wochen verkürzt werden.

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

**Der Bau- und Werkausschuss beschließt, den Billigungsbeschluss bis zur Vorlage des überarbeiteten Änderungsplanes zurückzustellen. Eine Verkürzung der anschließend erforderlichen beschränkten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wird befürwortet.**

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff:</b>
12	9	<b>Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und Anbau an die bestehende Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 652/5 (Gewerbestraße)</b>

## Sachverhaltsdarstellung der Verwaltung:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses und den Anbau an die bestehende Lagerhalle. Vorliegend wird eine Genehmigungsfreistellung beantragt. Dies ist jedoch aufgrund der beantragten Betriebsleiterwohnung nicht möglich. Eine Betriebsleiterwohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann nur ausnahmsweise in einem Gewerbebetrieb zugelassen werden. Aus diesem Grund ist zwingend ein Bauantrag zu stellen. Außerdem ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m beantragt. Je nach Abwägung der Stellungnahmen im Bebauungsplanänderungsverfahren muss eventuell über Befreiungen entschieden werden.

Da das Amt für Landwirtschaft und Forsten Traunstein signalisierte, dass die derzeitige Baugrenze aufgrund der Baumfallzone reduziert werden müsse, kann dem gegenständlichen Bauvorhaben in der beantragten Form nicht zugestimmt werden.

Außerdem ist ausnahmsweise in einem Gewerbebetrieb eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Für eine Ausnahme ist in jedem Fall ein Bauantrag erforderlich. Eine Genehmigungsfreistellung ist bei Beantragung einer Ausnahme rechtlich nicht möglich. Dies müsste auch in den Antragsformularen noch angekreuzt werden. Unabhängig davon sind die Voraussetzungen einer Genehmigungsfreistellung auch nicht eingehalten, da das Bauvorhaben die jetzigen und die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhält. Für den geplanten Anbau ist ein Pultdach vorgesehen. Derzeit lässt der gültige Bebauungsplan lediglich Satteldächer und für untergeordnete Bauteile Flachdächer zu. In dem Gewerbegebiet gibt es zwar bereits Pultdächer, jedoch wurden diese durch Bebauungsplanänderungen für die einzelnen Grundstücke zugelassen. Die derzeitige Bebauungsplanänderung lässt kein Pultdach zu. Außerdem ist vorliegend eine Ziegeleindeckung beantragt. Der Bebauungsplan lässt jedoch nur Stahlblecheindeckung zu. In den Planunterlagen ist ersichtlich, dass das Bestandsgebäude bereits mit Ziegeln eingedeckt wurde. In den Genehmigungsunterlagen war jedoch ein Blechdach beantragt. Außerdem liegt dem Antrag kein immissionsschutzrechtliches Gutachten bei, wonach belegt werden kann, dass Festsetzung Nr. 17 des Bebauungsplanes eingehalten wird. Der Antragsteller signalisierte vor der Bebauungsplanänderung, dass er seinen geduldeten Betrieb in Gastag verlegen möchte. Die Bestandsgebäude und der geplante Anbau ist jedoch nur als Lagerhalle bzw. Produktionshalle bezeichnet. Es ist bereits vorab festzulegen, in welchem Gebäude sich die KFZ-Werkstätte ansiedeln soll. Sollte der Betrieb in die Bestandsgebäude errichtet werden, müsste eine Nutzungsänderung durchgeführt werden. Außerdem richtet sich der Stellplatzbedarf danach. Die im Freiflächengestaltungsplan eingezeichneten Stellplätze können so nicht durchgeführt werden, da jeder Stellplatz frei zugänglich sein muss. Außerdem muss der Stellplatzbedarf entsprechend den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen berechnet werden. Zusätzlich ist im südlichen Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m beantragt. Laut Bebauungsplan dürfen Einfriedungen jedoch nur mit einer Höhe von 2 m errichtet werden. Außerdem befindet sich im Bereich der Lärmschutzwand verschiedene Leitungen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Auch im derzeit laufenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung hinsichtlich einer Lärmschutzwand aufgenommen worden.

Da eine Genehmigungsfreistellung vorliegend nach Art. 58 BayBO nicht möglich ist und die Voraussetzungen des § 33 BauGB aufgrund der Nichteinhaltung der bisherigen bzw. künftigen Festsetzungen vorliegen, kann aus rechtlichen Gründen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erteilt werden.

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



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

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff:
13	9	<b>Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Ortsteil Aglassing, Sondergebiet Apartmenthotel“; Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange a) Stellungnahme zum Ergebnis der Trägerbeteiligung b) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>

Zu diesem Tagesordnungspunkt waren der Planer L. Kleißl und der Grundeigentümer anwesend.

#### **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:

- Landratsamt Traunstein SG 5.36 (Straßenverkehrsbehörde)
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe

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

- Landratsamt Traunstein, SG 5.16 (Wasserrecht und Bodenschutz); Schreiben vom 03.03.2016

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

- Landratsamt Traunstein; SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 14.03.2016

Frau Schindhelm schreibt Folgendes:

„Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Firstrichtung nur noch in zwei von vier Baufenstern festgesetzt ist, wogegen diese in der Vorgängerversion schon mal festgesetzt war. Welche Dachform der eingeschossige Anbau (ursprünglich mit FD, empfohlen PD) erhält, ist nicht ausgewiesen.

Für die Festsetzung der Höhenlage wird auf folgendes Urteil verwiesen, aus dem hervorgeht, dass die natürliche Geländeoberfläche für die Festsetzung der Höhenlage ungeeignet ist, weil diese Veränderung unterliegen kann.

VG 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. Dies gilt gleichermaßen für die unteren wie die oberen Bezugspunkte. 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. Auf Punkte oder Ebenen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, kann nicht Bezug genommen werden, z. B. nicht auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und auch nicht auf der Schnittlinie der Außenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. Zur BauNVO, § 18, RdNr. 3 m.w.N.).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

#### Diskussion:

Für die heutige Sitzung waren vom Planer L. Kleißl bereits konkrete Vorschläge zu den einzelnen Dachgestaltungen und Vorschläge wegen der Höhenlage der Gebäude – bemessen auf NN ü.M. – vorgelegt worden.

In der Diskussion wurde insbesondere die geplante Dachgestaltung des Anbaus am bestehenden Nebengebäude (sogenannter Bereich 4 und 5) kontrovers erörtert. Das kombinierte Pult-/Flachdach mit begehbare Dachterrasse wurde von einem Teil der Ausschussmitglieder als nicht zum Stil der bestehenden Gebäude passend beurteilt. Auf jeden Fall sollte auf die begehbare Dachterrasse wegen der weiten Einsehbarkeit aus Richtung Mühlberg verzichtet werden.

Andere Ausschussmitglieder meinten dagegen, dass die geplante Hotelanlage eine Bereicherung im Tourismusangebot der Gemeinde sei und man den innovativen Plänen des Betreibers ausreichend Raum geben müsse. Was die Einsehbarkeit einer begehbaren Dachterrasse betrifft, so könnte dies durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (Sichtschutz) gelöst werden. Letztlich schlug 1.Bgm. Herbert Häusl vor, die konkreten Gestaltungsvorschläge in den Planentwurf zu übernehmen und die Stellungnahmen der Fachbehörden dazu im Rahmen der öffentlichen Auslegung abzuwarten.

Beschluss:	Für: 6	Gegen: 3
------------	-----------	-------------

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Den vorgebrachten Anregungen ist durch eine Überarbeitung der Festsetzungen zu entsprechen.***

***Mit den vom Planer für die heutige Sitzung vorgeschlagenen Festsetzungen zu den einzelnen Dachformen besteht Einverständnis (Bereiche 1 und 3: Krüppelwalmdach 30-35 Grad, Bereich 2: Pultdach 5-15 Grad, Bereich 4: Flachdach 0-5 Grad, Bereich 5: Pultdach 5-15 Grad, Bereich 6: Flachdach 0-5 Grad oder Pultdach 5-15 Grad, Bereich 7: Krüppelwalmdach 30-35 Grad). Sofern einzelne Flachdächer wahlweise als begehbare Dachterrassen ausgebildet werden sollen, ist die Unbedenklichkeit bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes vorab mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde (wg. der Lage im Landschaftsschutzgebiet) abzustimmen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit von Dachterrassen als textliche Festsetzung im Bebauungsplan mit entsprechenden Nebenbestimmungen (z.B. Art und Höhe der seitlichen Abgrenzungen) zu ergänzen. Ferner sind die Abkürzungen der neu festgesetzten Nutzungsschablone in der Legende zu erläutern.***

***Die Bezugspunkte für die Höhenlage der Gebäude sind an der mittleren Höhe des Meeresspiegels (Null-Niveau) zu orientieren und als Festsetzungen in den Plan neu aufzunehmen. Dabei ist auf die Übereinstimmung mit den Vorgaben des hydrologischen Gutachtens zu achten, damit der vorhandene Retentionsraum nicht beeinträchtigt wird.***

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein (Kreisstraßenverwaltung); Schreiben vom 17.03.2016

Herr Seehuber schreibt Folgendes:

„Das Planungsgebiet befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke von Waging an der Kreisstraße **TS 27** ab ca. Station **TS 27\_100\_0,230 km\_ 0,320 km rechts**.

Mit o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes, erstellt durch das Architekturbüro Kleißl Bahnhofstraße 1, 83329 Waging, i. d. F. vom 02.02.2016, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

**Folgendes bitten wir zu beachten:**

1. Die Anbauverbotszone von 15 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze ist im Plan gekennzeichnet.
2. Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße. Wir weisen darauf hin, dass neuen Zufahrten zur Kreisstraße nicht zugestimmt wird. Diese sind Sondernutzungen und bedürfen der Erlaubnis der Kreisstraßenverwaltung.
3. Es sind Sichtdreiecke mit 10 m x 200 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) nach RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) textlich und zeichnerisch festzusetzen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe, sowie Stellplätze nicht zulässig.
4. 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.
5. Bei Baumneupflanzungen außerhalb geschlossener Ortschaften 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.
6. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.
7. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragsstellers 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.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Den vorgebrachten Anregungen ist durch eine Überarbeitung der Festsetzungen zu entsprechen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde); Schreiben vom 16.03.2016

Frau Antwerpen schreibt Folgendes:

„Die Gemeinde Waging plant die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Bereich von Aglassing. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als „Sondergebiet Appartementhotel Aglassing“ dargestellt.

Der Bereich Aglassing liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Waging- 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, Veränderung vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Festsetzungen eines Bauleitplanes dürfen den Regelungen einer Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht zuwiderlaufen.

Nur wenn dies nicht 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.

Nach der vorgelegten Planung sollen im Geltungsbereich 3 neue Gebäude errichtet werden. Zwei davon sind dreigeschossig mit einer Wandhöhe von 9 m geplant. Die Höhe entspricht zwar den bereits vorhandenen Gebäudehöhen, dennoch ist diese Höhenentwicklung insbesondere bei dem etwas abgerückten Gebäude auf Fl. Nr. 717/0, Gemarkung Waging, in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet als sehr massiv anzusehen und eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild kann nicht ausgeschlossen werden.

Die in der Planung vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen für die neuen Gebäude sind von geringem Umfang und daher nicht geeignet, diesen erheblichen Eingriff ins Landschaftsbild auszugleichen.

Auch die vom Gebäudekomplex abgerückte Ausgleichsfläche kann keinen Beitrag zur Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft leisten. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte diese deshalb unmittelbar im Anschluss an die neuen Baubereiche platziert werden. Insbesondere auch, um einen Abschluss der Bauentwicklung in die freie Landschaft zu verdeutlichen.

Die Eingriffsbilanzierung ist in Teilbereichen nicht nach den Grundsätzen des Leitfadens zur Bauleitplanung bearbeitet und bedarf daher einer Überarbeitung und Ergänzung.

Wie bereits in unserer Stellungnahme zur Grundlagenermittlung dargestellt, ist aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet eine sehr sorgfältige, naturschonende Planung notwendig. Die vorliegende Planung erfüllt diesen Anspruch nicht, so dass derzeit keine Erlaubnislage in Aussicht gestellt werden kann.

Aus diesen Gründen wird ein Planungsgespräch für dringend erforderlich gehalten.“

#### Diskussion:

Hierzu teilte Planer Ludwig Kleißl mit, dass über das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse bereits Kontakt mit Unteren Naturschutzbehörde wegen der Überarbeitung der Planung aufgenommen worden ist.

<b>Beschluss:</b>	<b>Für:</b> 6	<b>Gegen:</b> 3
-------------------	------------------	--------------------

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Den vorgebrachten Anregungen ist durch eine Überarbeitung der Begründung bzw. des Umweltberichtes in direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entsprechen.**

\*\*\*

- Landratsamt Traunstein; SG 4.41 (Untere Immissionsschutzbehörde); Schreiben vom 21.03.2016

Herr Sigmund schreibt Folgendes:

„In der Begründung findet sich lediglich ein Satz zum Lärmschutz gegen den Verkehrslärm. Nach diesem sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen. Nähere Erläuterungen bzw. Berechnungen fehlen.

Zu den Auswirkungen des Sondergebietes auf die Umgebung sind keine Angaben enthalten.

Dies entspricht nicht der Intension des IMS Lärmschutz in der Bauleitplanung vom 25.07.14. Nach dem Abwägungsgebot (Nr. 7) sind in der Begründung alle relevanten Belange aufzuführen, soweit diese nur spürbar sind. Dabei ist ein besonders sorgfältiger Maßstab anzuwenden.

Die vorliegenden Planunterlagen sind für eine sachgerechte Abwägung der Gemeinde aus fachlicher Sicht noch nicht geeignet.

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Den vorgebrachten Anregungen ist durch eine Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen in direkter Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde zu entsprechen.**

\*\*\*

- Regierung von Oberbayern; Höh. Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 14.03.2016

Frau Rothut schreibt Folgendes:

„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

### Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden „Landhaus Tanner“, eines 4-Sterne-Hotels mit Gaststätte in Aglassing, ca. 650 m südöstlich des Ortszentrums von Waging a. See, geschaffen werden. Das Landhaus Tanner besteht aus einem Hauptgebäude mit 7 Appartements (18 Gästebetten), einem Wellnessbereich sowie dem Restaurant und einem Nebengebäude mit vier Gästezimmern (8 Gästebetten). Im Außenbereich befinden sich eine Terrasse, ein Biergarten und Parkplatz. Geplant sind ein Gebäudeanbau an das bestehende Nebengebäude als Bettenhaus, der Neubau eines Hotelgebäudes mit Wellnessanlagen, ein Pavillon im Bereich des Biergartens als Lokal und Bettenhaus, ein Schwimmbecken sowie ein Garagengebäude im Bereich der vorhandenen Stellplätze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 701, 720, 717/3 und Teilflächen der Grundstück Fl. Nrn. 717 und 706 der Gemarkung Waging a. See und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Dieser soll als sonstiges Sondergebiet, in dem Hotel- und Gaststättengebäude zulässig sind, festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der

Geltungsbereich, mit Ausnahme des Grundstücks Fl. Nr. 717/3, dem Bereich der vorhandenen Parkplätze, in dem ein Garagengebäude errichtet werden soll, bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Appartementshotel“ dargestellt.

### **Berührte Belange**

#### Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Waginger und Tachingener See und der umliegenden Landschaft“ sowie im gleichnamigen im Regionalplan Südostbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht zukommt (vgl. RP 18 B I 3.1 Z).

Die Planung ist entsprechend mit dem Landratsamt (untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde) abzustimmen, um die Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, RP 18 B I 3.1 Z, B II 3.1 Z). Insbesondere ist die Vereinbarkeit der Planung mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu klären.

#### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) in einem wassersensiblen Bereich.

Um den Belangen der Wasserwirtschaft in Hinblick auf den Hochwasserschutz gerecht zu werden, bitten wir die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen (vgl. LEP 7.2.5 G).

#### Lärmschutz

Aufgrund der Lage nördlich der Kreisstraße TS 27 ist den Belangen des Lärmschutzes in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Das Landratsamt Traunstein erhält eine Kopie der Stellungnahme.

### **Ergebnis**

Der Bebauungsplan „Ortsteil Aglassing, Sondergebiet Appartementshotel“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, sofern den von der Planung betroffenen Belangen von Natur und Landschaft, der Wasserwirtschaft sowie des Lärmschutzes in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung getragen wird.“

<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. Den vorgebrachten Anregungen wegen einer rechtzeitigen Abstimmung der Planung mit den betroffenen Fachbehörden im Landratsamt Traunstein (Immissionsschutz, Natur- und Landschaftsschutz) und mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein wird Rechnung getragen.***

\*\*\*

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein; Schreiben vom 23.03.2016

Herr Anzinger schreibt Folgendes:

„Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben. Zur Vermeidung von Konflikten schlagen wir vor, folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

In der Umgebung des Vorhabens liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser

Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigung kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.“

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Der vorgeschlagene Textbaustein ist als textlicher Hinweis im Bebauungsplan zu berücksichtigen.**

\*\*\*

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Schreiben vom 24.02.2016

Herr Stettwieser schreibt Folgendes:

„Mit der vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortsteil Aglassing, Sondergebiet Apartmenthotel“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Hotel- und Gaststättenanlage „Landhaus Tanner“ geschaffen werden. Hierzu haben wir mit Schreiben vom 10.02.2014, Az.: 1-4622-TS Wag-2167/2014, bereits fachliche Informationen und Empfehlungen mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 17.02.2016 wurde der Bebauungsplanentwurf (Stand 20.11.2015 bzw. 02.02.2016) im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB erneut vorgelegt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben sich bei dem geplanten Vorhaben des Marktes Waging a. See grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken. Unsere hierzu ergangene frühere Stellungnahme gilt allerdings weiterhin uneingeschränkt.

Nach dem von Markt Waging beauftragten hydrotechnischen Gutachten des Ingenieurbüros AquaSoli vom 01.02.2016 liegen lediglich die Ausgleichfläche und der nordöstliche Teil des Plangebietes im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Dobelbachs. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir das uns vorliegende Gutachten nicht im Detail geprüft haben. Der Ersteller des Gutachtens, das Büro AquaSoli, bzw. der Auftraggeber, die Marktgemeinde Waging a. See, sind für die Richtigkeit verantwortlich.

Es ist zu erwarten, dass es bei größeren Hochwasserereignissen als HQ<sub>100</sub> zu großflächigen Überflutungen im Plangebiet kommen kann. Dieses Restrisiko sollte in der weiteren Planung eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Die Fußbodenoberkanten der geplanten Gebäude sind eigenverantwortlich vom Markt Waging festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen prinzipiell immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht. Wir empfehlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage des neuen Baukörpers bzw. der Baumaßnahme kann wild abfließendes Oberflächenwasser gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt.

Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.“

Diskussion:

GR M. Schneider wies auf das verheerende Hochwasserereignis im Juli 1983 hin und meinte, er habe trotz des Gutachtens große Bedenken, was die geplante Bebauung unmittelbar neben dem Bach betrifft.

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorliegende Planung ist auf den Ergebnissen des hydrologischen Gutachtens des Ingenieurbüros aquasoli, Traunstein vom 01.02.2016 aufgebaut worden. Demzufolge ist eine hochwassersichere Ausführung des östlich der Gemeindestraße geplanten Gebäudes am Dobelbach (im Gutachten irrtümlich als „Ramgraben“ betitelt) oberhalb einer maßgeblichen Wasserspiegellage von 461,60 m üNN zuzüglich ausreichendem Freibord möglich. Die vorliegende Planung soll so aktualisiert werden, dass für die Höhenlage des Gebäudes ein Maß von 462,70 m üNN angesetzt wird, so dass ein rechnerischer Freibord als weitere Reserve von 1,10 m erreicht wird. Gemäß der zusammenfassenden Stellungnahme im Gutachten ist der Freibord in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen. Falls das Wasserwirtschaftsamt hierzu eine konkrete Aussage treffen kann, besteht die Möglichkeit dazu im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung (zweite Trägerbeteiligung).**

**Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, z.B. mittels einer Anfrage beim Bayerischen Gemeindetag, ob und in welcher Weise ein Restrisiko bzw. Haftungsrisiko der Gemeinde besteht, falls es durch ein künftiges Überschwemmungsergebnis – z.B. in gleicher Weise wie bei der ausgedehnten Überflutung am 07.07.1983 – zu Vermögensschäden im Bereich des Baugebiets kommt. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob das eventuelle Schadensrisiko in den eigenen Verantwortungsbereich des Grundeigentümers übertragen werden darf.**

\*\*\*

- Gemeindewerke Waging a. See; Schreiben vom 23.03.2016

Herr Stief schreibt Folgendes:

„Die Gemeindewerke Waging am See als Sachgebiet I/15 haben für den Bau- bzw. Erweiterung des bestehenden Hotelanlage in Aglassing folgende Argumente hinsichtlich der Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung vorzubringen.

### **Abwasserbeseitigung:**

Das bestehende Hotelgebäude ist bereits über einen Hausanschlussschacht (Revisionschacht) an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der Kanalanschluss des geplanten Gebäudeanbaues, könnte somit ebenfalls über den besagten Revisionsschacht erfolgen. Im Falle einer Neuverlegung der Hausanschlussleitungen, müsste der Hausanschlussschacht gegebenenfalls umgebaut werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass alle unter der Straßenoberkante befindlichen Ablaufstellen fachgerecht gegen Rückstau zu sichern sind.

Problematisch wird es im Hinblick auf den Standort für den „Neubau eines Hotelgebäudes mit einer Wellnessanlage“, sowie den Bau von „zwei Carports“. Laut Bebauungsplan vom 02.02.2016 befindet sich der Standort des geplanten Hotelgebäudes direkt über dem Verlauf des gemeindlichen Schmutzwasserkanals. Dieser besteht aus einem DN 250 PVC Rohr und würde im Falle einer Bebauung, direkt unter dem geplanten Hotelgebäude liegen. Da dies aus technischer Sicht nicht möglich ist, müsste der gemeindliche Schmutzwasserkanal verlegt werden. Die anfallenden Kosten, müssten alleinig vom Auftraggeber des Bauvorhabens getragen werden. Wäre eine Kanalverlegung somit unumgänglich, müsste vorab geklärt werden, ob bzw.



wie eine Kanalverlegung aufgrund der Höhenlagen des bestehenden Kanals zu realisieren wäre.

Ein weiteres Problem stellt der Standort für das geplante Garagengebäude bzw. der zwei geplanten Carports dar, da sich dieser ebenfalls direkt über dem Verlauf des gemeindlichen Schmutzwasserkanals befindet. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass beim Bau einer Garage bzw. eines Carports folgende Punkte berücksichtigt werden müssen:

- Der Schmutzwasserkanal darf nicht durch Fundamente überbaut werden.
- Kanalschächte dürfen nicht überbaut werden und sollten im eigenen Interesse frei zugänglich sein.
- Bei Verdichtungsarbeiten zur Erweiterung der befestigten Flächen (z. B. Pflasterarbeiten, Asphaltierung) sind Tiefe und Verlauf der Schmutzwasserleitung zu beachten und eine Beschädigung an dieser Leitung zu vermeiden. Die Verdichtungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht und Sorgfalt fachgerecht durchzuführen.

### **Oberflächenwasserbeseitigung:**

Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aus Dach- und Zufahrtsflächen soll nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück vor Ort versickert werden.

Beschluss:	Für:	Gegen:
	9	0

***Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Stellungnahmen von den Gemeindewerken zur Kenntnis. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme sind in die Planunterlagen zu übernehmen. Wegen der erforderlichen Verlegung des Schmutzwasserkanals im Bereich der Parzelle 6 ist rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und den Gemeindewerken Waging wegen der technischen Einzelheiten zur Verlegung des Kanals und der Kostenverteilung zu treffen.***

\*\*\*

- Bund Naturschutz; Ortsgruppe Waginger/Tachingen See; Schreiben vom 18.03.2016

Frau Rutkowski schreibt Folgendes:

„Der Bund Naturschutz Traunstein bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen zu oben genanntem Verfahren und gibt dazu folgende Stellungnahme gem. § 63 BNatSchG ab:

Im Umgriff des Eingriffsgebietes befindet sich in der Kirche Maria Mühlberg eine der größten Wochenstuben der Wimperfledermaus (Rote Liste 2) in Bayern. Zudem wurde hier 2015 auch eine kleine Wochenstube der sehr seltenen Kleinen Hufeisennase (Rote Liste 1) entdeckt (Artenhilfsprojekt Kleine Hufeisennase NfU, 2015). Diese beiden Tierarten sind im Gegensatz zu anderen Fledermausarten sehr lichtempfindlich.

Aufgrund eigener Beobachtungen und bat-Detektor-Untersuchungen ist es sicher, dass sich entlang der Grünzüge östlich der Anlage, insbesondere entlang der bachbegleitenden Gehölze Jagdlebensräume von Fledermausarten, wahrscheinlich auch von den in Maria Mühlberg lebenden Arten befinden.

Es ist daher sehr wichtig, hier ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das auf die Tiere Rücksicht nimmt und dem § 44 BNatSchG (Störungsverbot) beachtet.

Es sind vor allem östlich der Gemeindestraße so wenig Lampen wie möglich einzusetzen und nur nach unten strahlende Leuchtkörper und insektenfreundliche warm, weiße LED-Lampen zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf wenige Nachtstunden beschränkt werden.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Im Rahmen der Eingriffsregelung im Umweltbericht sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf das Fledermaus-Vorkommen in der Kirche Maria Mühlberg zu untersuchen und zu bilanzieren.**

\*\*\*

- Deutsche Telekom AG; Schreiben vom 17.02.2016

Die Deutsche Telekom AG schreibt Folgendes:

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 22.02.2016 bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom (Hauszuführung), die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss. Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung ihrer TK-Linie zu tragen oder die Planungen so zu verändern, dass die betroffene TK-Linie der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben kann. Bezüglich der Kostenübernahmevereinbarung soll sich der Vorhabenträger mit unserem Herrn Ludwig Kronwinkler in Verbindung setzen.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit uns abzustimmen.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die versorgungstechnischen Hinweise werden beachtet bzw. dem künftigen Investor für dessen Planungen zur Verfügung gestellt.**

\*\*\*

- Bayernwerk AG; Schreiben vom 15.02.2016

Die Bayernwerke schreiben Folgendes:

„Zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG (Niederspannungskabel). Wir bitten um frühzeitige Mitteilung der zukünftig benötigten Anschlussleistung.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine 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.“

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

**Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die versorgungstechnischen Hinweise werden beachtet bzw. dem künftigen Investor für dessen Planungen zur Verfügung gestellt.**

\*\*\*

### b) Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.02. bis 21.03.2016 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus öffentlich ausgelegen. Bis zum heutigen Tag sind zur Planung keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

\*\*\*

### c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Planung ist zunächst im Sinne der vorstehenden Abwägung abzuarbeiten bzw. zu ergänzen. Die aktualisierte Planung ist danach mit den notwendigen ergänzenden Unterlagen dem Bau- und Werkausschuss erneut vorzulegen.

\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff: (AZ: 6024.7)</b>
14	9	<b>Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)</b>

Aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 01.06.2016 erfolgt die Aufhebung der Nichtöffentlichkeit folgender Beschlüsse:

- „Biomasseheizwerk Tettenhausen; Vergabe der Ingenieurleistungen für die Phasen 5 – 9“ – (TOP 18) –

Es wurde bekannt gegeben, dass für die bauliche Umsetzung der Phasen 5 – 9 das Bautechnische Büro Kleißl, Bahnhofstr. 1, Waging a. See beauftragt wird, sofern der beantragte Bauantrag genehmigt wird.

\*\*\*\*\*

<b>Top:</b>	<b>Anwesend:</b>	<b>Betreff:</b>
15	9	<b>Allgemeine Bekanntgaben</b>

### - Bauanträge / Anträge auf Genehmigungsfreistellung

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

- Antrag auf Baugenehmigung durch Epple Florian zum Neubau eines Gerüstlagers und 5 zusätzlichen Stellplätzen (Brückenweg 7)
- Antrag auf Genehmigungsfreistellung durch Kleißl Marcus und Manuela zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Gotenstraße 23)
- Antrag auf Baugenehmigung durch Huber Heinz zur Anhebung des Dachstuhls, Einbau eines Quergiebels sowie Ausbau des Dachgeschoss (Flurstraße 6)
- Antrag auf Genehmigungsfreistellung durch Vethacke Michael und Petra zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport (Alter Salzweg 6)
- Antrag auf Baugenehmigung durch Kressierer Lieselotte zum Anbau eines Wintergartens (Traunsteiner Str. 5)

\*\*\*\*\*

Top:	Anwesend:	Betreff:
16	9	Sonstiges

### Starkregen am 02.07.2016

GR Matthias Schneider berichtete, dass am vergangenen Samstag innerhalb kürzester Zeit 20 – 35 Liter/qm niedergegangen sind. Der Kiesfang an der Kreisstraße im Zuge des Grünbachs sei bis Oberkante voll gewesen. Viel mehr hätte nicht kommen dürfen.

Weiter berichtete Schneider, dass es zu Kies-Abschwemmungen im Bereich des Feldweges von Nirnharting nach Thal (Zillingweg) gekommen sei, und zwar oberhalb von Thal. Seines Erachtens seien Abschwemmungen insbesondere auf das bestehende Maisfeld im oberen Bereich und auf die Verlagerung eines Grabens auf die falsche Wegseite zurückzuführen. Hier sollte mit dem Eigentümer gesprochen werden, damit der Graben wieder auf die richtige Seite zurückverlegt wird.

### Beseitigung von Überhängen im öffentlichen Straßenbereich

GR Josef Hofmann berichtete über die ungelösten Probleme wegen der privaten Hecken-Überhänge im Bereich des Anwesens „Mühlberg 26“. Bisher sei nichts passiert. Der Eigentümer habe seines Wissens verlauten lassen, dass er auf eine persönliche Aufforderung durch die Gemeinde wegen des notwendigen Rückschnitts warte.

GRin Christine Rehr berichtete, dass auch in anderen Gemeindeteilen Probleme mit Überhängen in den Straßenbereich bestünden. Sie schlug vor, bei Bedarf den betroffenen Bewohnern Handzettel in den Briefkasten zu werfen, wo auf die bestehenden Überhänge und auf die Erforderlichkeit der Beseitigung hingewiesen werden soll. Diese Handzettel könnten in jedem Bauhoffahrzeug bereitgehalten und bei Bedarf von den Bauhof-Arbeitern verteilt werden.

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

\*\*\*\*\*