



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Werkausschusses

vom 8. November 2017
im Sitzungssaal des Rathauses Waging a. See

Vorsitz:

1. Bürgermeister Herbert Häusl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 15:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Bau- und Werkausschuss Markt Waging a. See ist beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Bemerkung:

1	Felix Daxenberger	
2	Andreas Barmbichler	(in Vertretung von 2.Bgm. Matthias Baderhuber)
3	Ulli Heigermoser	(in Vertretung von Josef Hofmann)
4	Michael Lammingner	
5	Christine Rehl	
6	Matthias Schneider	
7	Franz Schwangler	
8	Georg Seehuber	(ab 15.05 Uhr - TOP Nr. 2)

Entschuldigt sind

9 Matthias Baderhuber
10 Josef Hofmann

Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 04.10.2017
2. Antrag von GR Georg Huber vom 04.09.2017 auf Abstimmung über grundlegende Veränderungen der Festsetzungen zum geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan an der Ottinger Straße (Änderung der max. zulässigen Grundfläche sowie Ergänzung einer Sortimentliste)
 - 2.1 Antrag auf Verringerung der Maße der maximal zulässigen Grundfläche
 - 2.2 Festlegung einer Sortimentsliste
3. Antrag auf Baugenehmigung von Albert Wegscheider zum Neubau eines Austragshauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 der Gemarkung Nirnharting (Öd im Forst 1)
4. Antrag auf Baugenehmigung von Matthias und Katharina Zehentner zum Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 898/1 der Gemarkung Gaden (Schuster am See 2)
5. Widmung des Gärtnerweges im Gewerbe- bzw. Mischgebiet "An der Ottinger Straße" zur Ortsstraße
6. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich "Strandbadallee 42"
 - 6.1 Stellungnahme zum Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 6.2 Stellungnahme zum Ergebnis der Trägerbeteiligung
 - 6.2.1 Folgende Behörden und Stellen haben sich bis zum heutigen Tag nicht geäußert:
 - 6.2.2 Folgende Behörden und Stellen haben der Planung ohne Einwände zugestimmt:
 - 6.2.3 Folgende Stellen haben Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:
 - 6.2.3.1 Landratsamt Traunstein, SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 28.09.2017
 - 6.2.3.2 Staatliches Bauamt Traunstein, Bereich Straßenbau; Schreiben vom 19.09.2017
 - 6.2.3.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd; Schreiben vom 04.09.2017
 - 6.3 Ggf. Satzungsbeschluss
7. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 287/4 (Tlfl.), 287/5, 288, 289, 290 und 291 der Gemarkung Waging ("An der Geppinger Straße II")
8. Information zur Aufstellung von neuen Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken nach dem Einheimischenmodell
9. Bekanntgabe von Tagesordnungspunkten aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
10. Allgemeine Bekanntgaben

11. Sonstiges

Öffentliche Sitzung

1. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 04.10.2017**

Sachverhalt:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 04.10.2017 bedarf der Genehmigung durch den Ausschuss.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 04.10.2017.

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

2. **Antrag von GR Georg Huber vom 04.09.2017 auf Abstimmung über grundlegende Veränderungen der Festsetzungen zum geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan an der Ottinger Straße (Änderung der max. zulässigen Grundfläche sowie Ergänzung einer Sortimentliste)**

Sachverhalt:

Der Antrag von Georg Huber vom 04.09.2017 wurde an alle Gemeinderatsmitglieder per E-Mail geschickt. Herr Georg Huber möchte in seinem Antrag vom 04.09.2017 folgende Punkte im Bau- und Werkausschuss behandeln: 1. Verringerung der Maße der maximal zulässigen Grundfläche für die beiden Gebäude I + II auf die Größe der Verkaufsfläche + 30 % Nebenfläche (absolute Flächenangaben für das Bauteil I liegt somit bei 1.885 m² und für das Bauteil II bei 1040 m²) 2. Ergänzung einer Sortimentliste. Dadurch soll laut Huber besonders zentrenrelevante Produkte zum Schutz des Ortskerns im Gebiet an der Ottinger Straße nicht angeboten bzw. ausgeschlossen werden.

Bevor die beiden Antragsgegenstände von GR Georg Huber (siehe Nr. 2.1 und 2.2) konkret erörtert wurden, informierte Bauamtsleiterin Sabine Strohhammer noch einmal über die wichtigsten Festsetzungen im vorhabensbezogenen Bebauungsplanentwurf „An der Ottinger Straße“ bezüglich der Bauteile I und II (REWE bzw. Rossmann). Ferner rief sie dem Ausschuss das Ergebnis des Bürgerentscheides vom Juli dieses Jahres in Erinnerung, wo eine deutliche Mehrheit (61,5 %) für die Fortsetzung der Planung zur Neuansiedlung von REWE und Rossmann votiert hatte.

2.1 **Antrag auf Verringerung der Maße der maximal zulässigen Grundfläche**

Zunächst wurde der Antrag von GR Georg Huber im Wortlaut vorgetragen:

„Der Bauausschuss verringert die Maße der maximal zulässigen Grundfläche für die beiden Gebäude I + II auf die Größe der Verkaufsfläche + 30 % Nebenfläche (absolute Flächenangaben für das Bauteil I liegt somit bei 1885 m² und für das Bauteil II bei 1040 m²).

Begründung:

Laut CIMA-Studie benötigen Supermärkte neben ihrer Verkaufsfläche ca. 20 - 30 % zusätzliche Nebenfläche (siehe CIMA-Einzelhandelskonzept Seite 21). Im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs sollte die Gemeinde großen Wert darauf legen, dass möglichst wenig Fläche bebaut wird und deshalb die absolute Flächenangabe maximal auf die Werte vom CIMA-Gutachten beschränken. Falls REWE und/oder Rossmann

mehr Nebenfläche errichten wollen, müssen sie halt zumindest einen Teil unterkellern (z.B. für Heizung- und Technikräume).

Rechenmodell

- Gebäude I: 1450 m² Verkaufsfläche + 435 m² Nebenfläche = 1885 m²

- Gebäude II: 800 m² Verkaufsfläche + 240 m² Nebenfläche = 1040 m²

PS: Ich persönlich würde die Grenzen sogar noch deutlich weiter nach unten setzen (max. 1750 m² und 1000 m²), aber mit der Hoffnung auf eine mehrheitliche Zustimmung bin ich an die Obergrenze von 30 % Nebenfläche gegangen.“

Sodann wurde die Stellungnahme des Investors, vertreten durch das Architektenbüro Mitschelen & Gerstl, zu diesem Antrag vorgetragen:

„Nach derzeitiger Planung ist der Nebenraumanteil beim Gebäude I ca. 40 % und beim Gebäude II ca. 25 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Größe der Nebenflächen in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche ständig verändert und durch die Branchen unterschiedlich entwickelt. So hat sich allein durch das Pfandsystem mit den damit verbundenen Flächen für Pfandrücknahme und Leergutlagerung, die Nebenraumfläche im Schnitt um ca. 5% bezogen auf die Verkaufsfläche vergrößert.

Insbesondere ist bei Rewe durch die Zertifizierung nach den Regeln der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen in der Qualität „Gold“ ein zusätzlicher Flächenbedarf entstanden. Dies betrifft insbesondere die großen Sozialbereiche sowie behindertengerechte Flurbreiten, behindertengerechte WC's etc.. Je nach Standort und der Anlieferfrequenz werden auch die Bevorratungsflächen in den Lagern unterschiedlich bemessen. Ebenso hat die vorgeschriebene, separierte Lagerung von gekühlten Waren sowie deren Vorbereitung bei den Lebensmittelvollsortimentern zu zusätzlichen Flächenbedarf geführt. Bezüglich der Technikräume muss angemerkt werden, dass keine Flächen mehr für Heizungsanlagen im klassischen Sinne notwendig sind, da das Gebäude mit der Abwärme aus den Kühlanlagen beheizt wird. Da die kältetechnischen sowie Lüftungstechnischen Einbauten vom Luftaustausch und kurzen Wegen abhängig sind, und als Alternative zu den erdgeschossigen Raumanordnungen nur Dachaufbauten möglich sind, hat man sich am Standort Waging aus technischen und auch formalen Gründen für die erdgeschossige Lösung entschieden, was zugleich aus energetischen und wartungstechnischen Gründen die optimale Lösung darstellt.

Da aus vor genannten Gründen eine Reduzierung der Nebenflächen am Standort Waging ausgeschlossen werden muss, bitten wir um entsprechende Abwägung.“

Anschließend informierte Bauamtsleiterin Sabine Strohhammer über die im CIMA-Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Waging a.See enthaltenen Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen. Ferner informierte sie darüber, dass die Regierung von Oberbayern beim REWE-Markt eine Verkaufsfläche bis zu 1.800 qm zugelassen hätte. Die derzeitige Planung des Büros Mitschelen & Gerstl schöpft diese Möglichkeit bei einer Verkaufsflächenfestsetzung von maximal 1.450 qm nicht aus.

In der anschließenden Diskussion sagte GR Andreas Barmbichler, dass er kein Verständnis für den vorliegenden Antrag habe. Die Verkaufsflächen seien bereits aufgrund eines früheren Vorschlags von GR Huber deutlich reduziert worden. Die Angelegenheit sei seines Erachtens ausdiskutiert.

Weitere Ratsmitglieder schlossen sich dieser Meinung an.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Punkt 1 (Verringerung der Maße der maximal zulässigen Grundfläche) des Antrages wird berücksichtigt. Der Planer wird angehalten, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: Für 2 : Gegen 6

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses gilt der Beschlussvorschlag als abgelehnt. GR Michael Lamminger war wegen persönlicher Beteiligung von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

2.2 Festlegung einer Sortimentsliste

Zunächst wurde der Antrag von GR Georg Huber im Wortlaut vorgetragen:

„Der Bauausschuss beschließt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit einer Sortimentsliste ergänzt werden soll, wodurch besonders zentrenrelevante Produkte zum Schutz des Ortskerns im Gebiet an der Ottinger Straße nicht angeboten werden dürfen.

Begründung:

Eine solche Sortimentsliste wurde mehrfach als Chance genannt, die negativen Auswirkungen von neuen Verkaufsflächen an Ortsrandlagen für den Ortskern zu verringern. Die Marktgemeinde Waging möchte deshalb diese auch im LEP als sinnvoll erachtete Möglichkeit nutzen.

Details zur Sortimentsliste sollten mit den Verantwortlichen von Waging bewegt besprochen und dann vom Gemeinderat beschlossen werden.“

Sodann wurde die Stellungnahme des Investors, vertreten durch das Architektenbüro Mitschelen & Gerstl, zu diesem Antrag vorgetragen:

„Zum Vorschlag Sortimentslisten für den Lebensmittelvollsortimenter sowie für den Drogeriemarkt festzusetzen, möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die Festschreibung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhaltet, dass für beide Bereiche das Warensortiment ohnehin sich auf die dort üblichen Produkte mit einem entsprechend kleinen Anteil an Randsortimenten beschränkt. Des Weiteren sollte berücksichtigt werden, dass sich die Sortimente kontinuierlich verändern und darüber hinaus saisonale Schwerpunkte berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist es in der Bauleitplanung nicht mehr üblich die hier gewünschten Sortimentslisten festzuschreiben, da weder eine fortlaufende Kontrolle möglich ist, noch eine wiederkehrende Anpassung der Sortimentsliste durch Bebauungsplanänderungen gewünscht wird.

Wir bitten deshalb, diesen Punkt ebenso wenig im Bebauungsplan aufzunehmen und eine entsprechende Abwägung vorzunehmen.“

Anschließend informierte Bauamtsleiterin Sabine Strohhammer darüber, dass die Stadt Traunreut im letzten Jahr für ihr Gewerbegebiet „Nord-Ost V“ eine Sortimentsliste für den Einzelhandel beschlossen habe. Dadurch soll verhindert werden, dass innenstadtrelevante Sortimente aus dem Kernbereich verdrängt werden. Allerdings handelt es sich in Traunreut um einen Angebotsbebauungsplan und um keinen vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Im vorhabensbezogenen Bebauungsplan schreibt die Gemeinde vor, welche Betriebe konkret angesiedelt werden dürfen, z. B. im gegenständlichen Fall ein Drogeriemarkt.

In der anschließenden Diskussion unterstützte GRin Christine Rehl den vorliegenden Antrag und erinnerte an die entsprechenden Empfehlungen im CIMA-Gutachten.

GR Andreas Barmbichler sagte, er sei gegen eine Sortimentsliste. Er erinnerte daran, dass diese Sortimentsbeschränkungen auch in früheren Zeiten bei Edeka und Lidl nicht gemacht worden sind. Beispielsweise hätten nach der Eröffnung des ersten größeren Edekamarktes in Waging in der Folge 5 von 6 kleineren Lebensmittelgeschäften nach und nach aufgehört. Die Waginger Bürger seien sehr daran interessiert, dass in Waging endlich wieder ein Drogeriemarkt mit den gängigen Artikeln angesiedelt wird. Zur Zeit müssten die Waginger zum Einkaufen nach Traunstein oder Tittmoning ausweichen, was für die Gemeinde Waging einen erheblichen Kaufpreisabfluss bedeutet. GR Ulrich Heigermoser sagte, man sollte den Wettbewerb nicht durch Verkaufsverbote beschränken. Auch er als Betreiber eines örtlichen Sanitärgeschäfts habe es in der Vergangenheit akzeptieren müssen, dass beim Lidl oder beim Werkmarkt Huber Badezimmerartikel, wie z.B. Duschköpfe, verkauft werden. Er finde Sortimentslisten nicht gut. Jeder solle in Waging verkaufen dürfen, was er verkaufen will.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Punkt 2 (Festlegung einer Sortimentsliste) des Antrages wird berücksichtigt. Die konkrete Sortimentsliste ist in der nächsten Sitzung festzulegen.

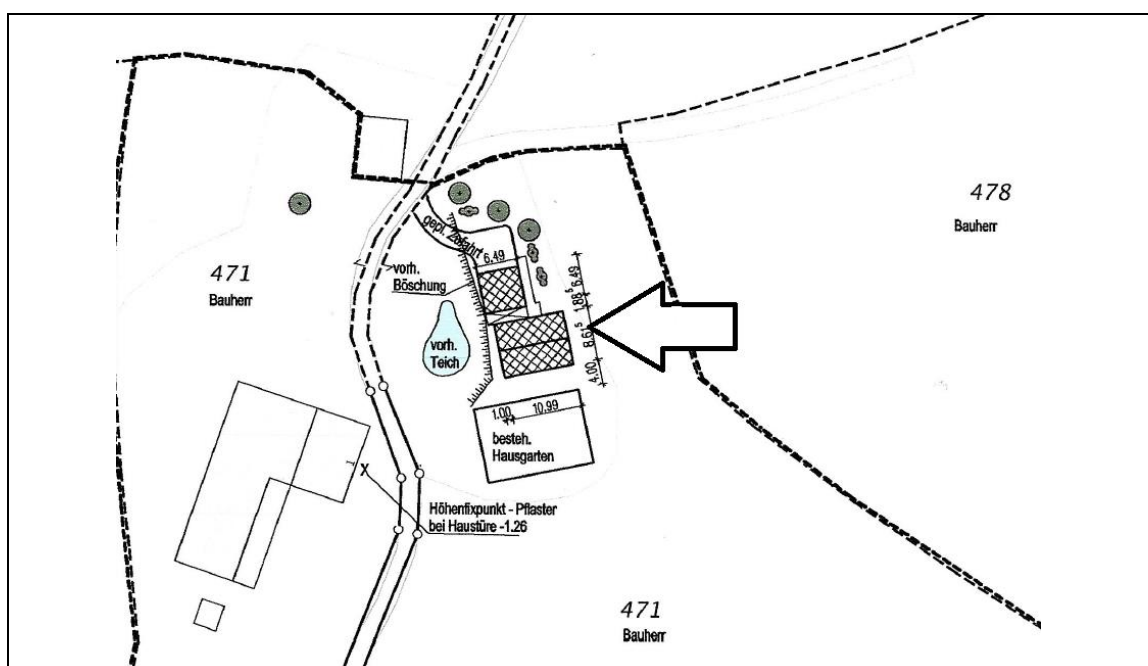
Abstimmungsergebnis: Für 2 : Gegen 6

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses gilt der Beschlussvorschlag als abgelehnt. GR Michael Lamminger war wegen persönlicher Beteiligung von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

3. Antrag auf Baugenehmigung von Albert Wegscheider zum Neubau eines Austragshauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 471 der Gemarkung Nirnharting (Öd im Forst 1)

Sachverhalt:

Herr Albert Wegscheider beabsichtigt den Neubau eines Austragshauses im Ortsteil Öd im Forst. Das Vorhaben dient einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und ist daher gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Eine entsprechende Bauvoranfrage ist vom Landratsamt Traunstein mit Bescheid vom 28.07.2017 genehmigt worden.



Beschluss:

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

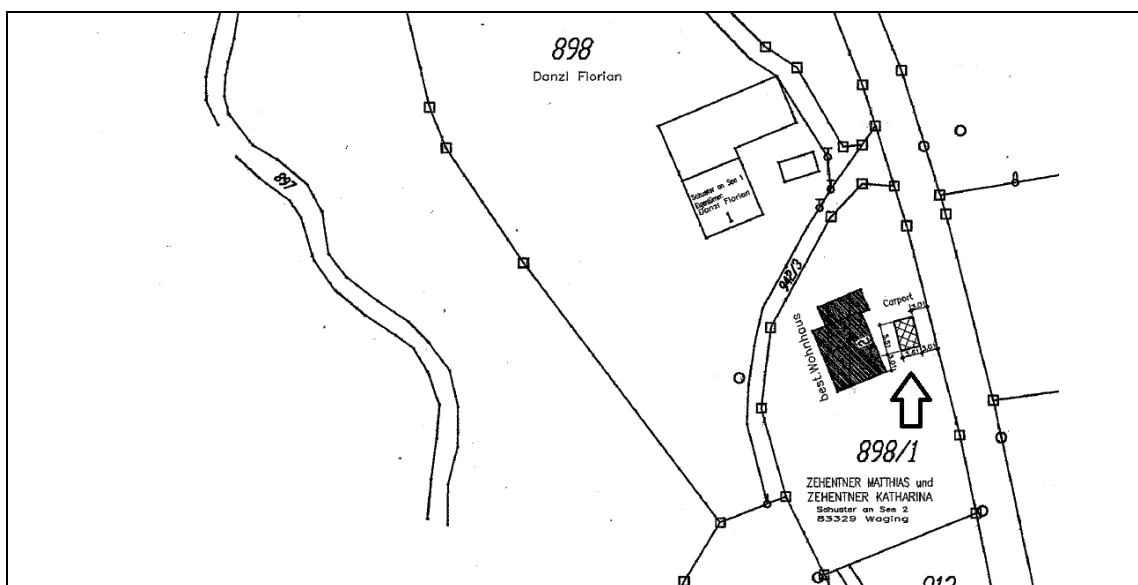
Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

Wegen persönlicher Beteiligung gab 1.Bgm. Herbert Häußl den Sitzungsvorsitz an 3.Bgm. Felix Daxenberger ab und nahm an der Beschlussfassung nicht teil

4. **Antrag auf Baugenehmigung von Matthias und Katharina Zehentner zum Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 898/1 der Gemarkung Gaden (Schuster am See 2)**

Sachverhalt:

Die Eheleute Matthias und Katharina Zehentner beabsichtigen den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 898/1 der Gemarkung Gaden in Schuster am See. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

**Beschluss:**

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

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

5. **Widmung des Gärtnerweges im Gewerbe- bzw. Mischgebiet "An der Ottinger Straße" zur Ortsstraße**

Sachverhalt:

Die Erschließungsstraße im Gewerbe- und Mischgebiet „An der Ottinger Straße“ (Verlängerung des Gärtnerweges) ist vor 2 Jahren von der Firma Ruperti Immobilien GmbH in privater Trägerschaft gebaut worden. Mit notarieller Urkunde vom 04.09.2017, URNr. J 1726/17 wurde nun zwischen der Eigentümerin und der Marktgemeinde Waging a.See eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vereinbart mit dem Inhalt, dass die

Gemeinde berechtigt wird, den Gärtnerweg insgesamt als öffentliche Ortsstraße zu widmen. Gleichzeitig übernimmt die Gemeinde die Baulast und Unterhaltungspflicht am Straßengrundstück.



GR Franz Schwangler sagte im Diskussionsverlauf in seiner Eigenschaft als verantwortlicher Ingenieur der privaten Erschließungsmaßnahme, dass auf der gesamten Straße noch die Asphaltdeckschicht auf Kosten der Fa. Ruperti Immobilien GmbH aufgebracht werden muss, so dass die Widmung nicht unmittelbar verfügt werden kann. In der Vereinbarung mit der Gemeinde sei festgelegt, dass die Fa. Ruperti der Gemeinde vor der Widmung als öffentliche Straße das Abnahmeprotokoll über die mängelfreie Erschließungsanlage vorlegen muss.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, den neu gebauten Gärtnerweg im Gewerbe- und Mischgebiet „An der Ottinger Straße“ als Ortsstraße zu widmen, sobald vom privaten Erschließungsträger die Asphaltdeckschicht eingebaut ist und die mängelfreie Abnahme der Erschließungsanlage nachgewiesen wird. Die gewidmete Strecke beginnt an der Abzweigung von der Bahnhofstraße beim Grundstück „Bahnhofstraße 50“, km 0,000, und endet an der Wendeanlage im Nordwesten des Grundstücks Fl.Nr. 445 der Gemarkung Waging, km 0,325. Träger der Straßenbaulast ist für die gesamte Strecke die Marktgemeinde Waging a. See.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

6. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich "Strandbadallee 42"

6.1 Stellungnahme zum Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt:

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 15.09.2017 bis einschließlich 27.10.2017 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus öffentlich ausgelegt und war im Internet veröffentlicht. Hierauf ist zuvor durch eine entsprechende Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Waging a. See vom 15.09.2017 hingewiesen worden.

Bis zum heutigen Tag sind zur Planung keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

6.2 Stellungnahme zum Ergebnis der Trägerbeteiligung**Sachverhalt:**

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt.

6.2.1 Folgende Behörden und Stellen haben sich bis zum heutigen Tag nicht geäußert:

- Gemeindewerke Waging a. See

6.2.2 Folgende Behörden und Stellen haben der Planung ohne Einwände zugestimmt:

- Kabel Deutschland GmbH; Schreiben vom 25.09.2017
- Energie Südbayern GmbH, Betriebsbüro Traunreut; Schreiben vom 27.09.2017

6.2.3 Folgende Stellen haben Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**6.2.3.1 Landratsamt Traunstein, SG 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 28.09.2017****Sachverhalt:**

Frau Schindhelm schreibt Folgendes:

„Grundsätzlich besteht mir der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Einzelgrundstück sollte konkreter dargelegt werden, warum es einer bauleitplanerischen Regelung bedarf, d. h. das Vorhaben ggf. über Einfügung nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre.

Die Höhenlage des Gebäudes ist nicht definiert.

Die untere Bezugsebene für die Bemessung der Wandhöhe ist noch zu konkretisieren, entweder OK FFB oder OK RFB EG.

Bei der Definition der Höhenlage ist nachfolgendes Urteil sinngemäß zu beachten:

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 Punkt oder Ebene, 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.).

Bei der Maßzahl in der Legende Nr. 4.1 ist zu ergänzen „...in m, z.B. 3 Meter“.

Inwiefern ist die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten unter Nr. 5 relevant, wenn es sich um eine Wohngruppe handelt. Dies sollte ggf. näher in der Begründung erläutert werden.

Die textliche Festsetzung 6.3 legt ein Satteldach fest.

Ausgehend vom Entwurf mit Dachaufsicht in der Begründung Seite 5 ist ein Walmdach geplant, kein Satteldach.

In der Umgebung sind ausschließlich Satteldächer vorhanden. Daher sollte auch für den Neubau ein Satteldach mit einer umgebungsgleichen Dachneigung geplant werden, das sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügt.

Ein Stellplatznachweis wie unter Nr. 7.2 wird nicht festgesetzt. Dieser ist im Rahmen des Bauantrags zu führen. Sinnvoller Weise sollten die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) auf den Bedarf abstellen.

Im Bebauungsplan werden dann aber lediglich die Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Insofern erübrigen sich die Festsetzungen 7.2 und 7.4 (7.3 fehlt, bitte Nummerierung prüfen).

Die Festsetzung 7.7 (bitte Nummerierung prüfen) ist dahingehend zu ergänzen, dass die zulässigen Nebengebäude (vermutlich) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

Für einige Unterpunkte unter Nummer 10 gilt, dass nur die im Planteil dargestellten Planzeichen zu erläutern sind. Die Legende ist bitte dahingehend zu überprüfen.

Das Planzeichen „Einfahrt“ Nr. 6.4. PlanZV ist zwar dargestellt, aber nicht erläutert.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anregungen werden bis auf das Walmdach berücksichtigt. Der Planer wird angehalten, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Das Vorhaben wurde mit Kreisbaumeister Rupert Seeholzer besprochen. Dieser hatte gegen das geplante Walmdach keine Einwände. Von Seiten der Gemeinde fügt sich ein Walmdach in die nähere Umgebung ein. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudeform eignet sich ein Walmdach ortsplanerisch besser als ein Satteldach.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

6.2.3. Staatliches Bauamt Traunstein, Bereich Straßenbau; Schreiben vom 2 19.09.2017

Sachverhalt:

Herr Bacher schreibt Folgendes:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

**6.2.3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd; Schreiben vom
3 04.09.2017**

Sachverhalt:

Frau Leitner schreibt Folgendes:

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 30.08.2017 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 nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzung ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

6.3 Ggf. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches den vom Architekturbüro Ebe/Ausfelder/Partner, München gefertigten Bebauungsplan

mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen samt Begründung als Satzung.

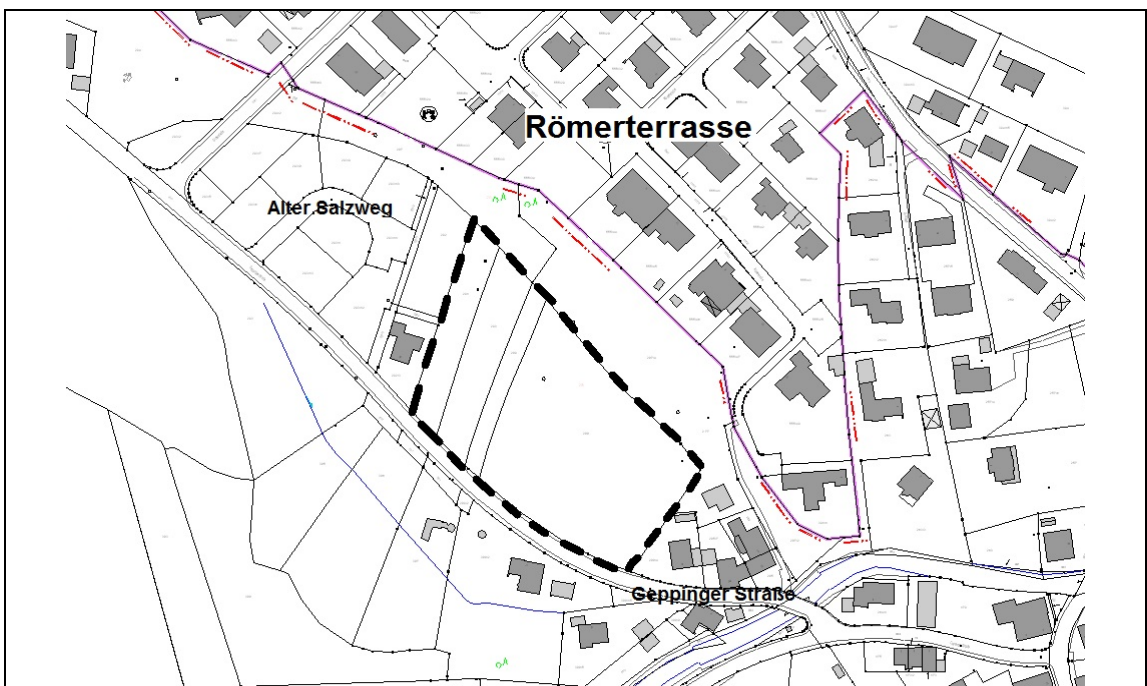
Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

7. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 287/4 (Tfl.), 287/5, 288, 289, 290 und 291 der Gemarkung Waging ("An der Geppinger Straße II")

Sachverhalt:

In der Sitzung am 09.03.2016 hatte der Bau- und Werkausschuss den Aufstellungsbeschluss für das gegenständliche Baugebiet zurückgestellt, um die Entscheidung für eine mögliche Produktionserweiterung der Fa. Bergader am Standort Waging und die daraus folgenden immissionsrechtlichen Auswirkungen abzuwarten. Gemäß dem mittlerweile von der Fa. Bergader vorgelegten Gutachten steht eine Produktionserweiterung jedoch in keinem nennenswerten Konflikt zu bestehenden oder künftigen Wohnnutzungen an der Geppinger Straße.

Da auch der Großteil der Eigentumsflächen mittlerweile für das Einheimischenmodell der Gemeinde gesichert worden ist, sollte das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.



In der Diskussion wurde erörtert, ob man an dem bisherigen Vorentwurf des Büros Kleißl (ca. 15 kleinere Wohnbauparzellen) festhalten sollte oder ob man auch Mehrfamilienhäuser als alternative Wohnformen berücksichtigen könnte. Einzelne Mehrfamilienhäuser, so 1.Bgm. Häusl, könnten ein Gewinn für die Planung sein und am ehesten in dem Bereich von ca. 2.750 qm in Frage kommen, der von einer Grundstückseigentümerin für die Eigenverwertung zurückbehalten worden ist. Die aktuelle Vorgabe der Eigentümerin im Kaufvertrag sei, dass auf der Rückbehaltsfläche 5 Wohnbauparzellen á 550 qm zur Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern auszuweisen sind. Der mit der Verwertung des Privatgrundes beauftragte Makler steht aber, so Häusl, einer eventuellen Bebauung mit dem Ziel von größeren Baukörpern und mehr Wohneinheiten

durchaus positiv gegenüber. Der Makler überlegt zur Zeit, so Häusl, einen entsprechenden Antrag an die Gemeinde zu stellen.

In der weiteren Diskussion wurde vorgeschlagen, dass das Planungsbüro Kleißl verschiedene Vorentwürfe mit unterschiedlichen Ausprägungen der Bebauung erarbeiten soll. GRin Christine Rehr sprach an, dass sie gelegentlich wegen der Ausweisung von Mehrgenerationenhäusern angesprochen werde. Aus ihrer Sicht wäre zu überlegen, ob mit der endgültigen Planung eventuell ein qualifiziertes Architektenbüro beauftragt werden sollte.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, für einen Teilbereich an der Geppinger Straße mit den Grundstücken Fl.Nrn. 287/4 (Tfl.), 287/5, 288, 289, 290 und 291 der Gemarkung Waging einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „An der Geppinger Straße II“ führen. Es wird ein Verfahren gemäß § 13 b BauGB angeordnet.

Eine eventuelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer mindestens 3-wöchigen Auslegung der Planunterlagen im Rathaus Waging a.See erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

8. Information zur Aufstellung von neuen Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken nach dem Einheimischenmodell

Bauamtsleiterin Sabine Strohhammer informierte anhand einer Beamer-Präsentation über die aktuelle Rechtslage in Bezug auf die künftigen Richtlinien wegen der Vergabe von Baugrundstücken nach dem „Einheimischenmodell“. Sie wies eingangs darauf hin, dass die neuen Leitlinien verbindlich anzuwenden sind und dass für die Gemeinden grundlegende Änderungen eintreten werden.

Seit Jahrzehnten haben viele Kommunen „Einheimischenmodelle“ mit unterschiedlichen Ausgestaltungen praktiziert. Es sind durchwegs Erfolgsmodelle gewesen, weil sich zahlreiche Bauwerber zu erschwinglichen Kaufpreisen in ihrem Heimatort ihren Bauwunsch erfüllen konnten. Im Jahr 1993 hatte das Bundesverwaltungsgericht die grundsätzliche Zulässigkeit von „Einheimischenmodellen“ bejaht, sofern im Vergabeverfahren bestimmte Rechtsgrundsätze (z.B. Gleichberechtigung, Transparenz, Bestimmtheit) beachtet worden sind.

Ab dem Jahr 2007 drohte das Ende der „Einheimischenmodelle“, nachdem die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die BR Deutschland wegen (angeblicher) Diskriminierung eingeleitet hatte. Im Jahr 2013 entschied der Europäische Gerichtshof im Zusammenhang mit dem „flämischen Dekret“, dass Einheimischenmodelle zulässig sind, wenn bestimmte Sozialkriterien eingehalten werden.

Eine nähere Ausarbeitung der Obersten Baubehörde im Zusammenwirken mit dem Bayerischen Städtetag und dem Bayerischen Gemeindetag im Jahr 2017 hat dann folgende „Leitlinien“ für künftige Einheimischenmodelle festgelegt:

- **Ausschlusskriterien**
 - **Einkommensobergrenze:** Das Einkommen des Bewerbers darf maximal das durchschnittliche Jahreseinkommen eines steuerpflichtigen Bürgers innerhalb der Gemeinde nicht überschreiten. Ein Freibetrag von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind ist anzurechnen. Bei Paaren gilt das doppelte Durchschnittseinkommen.

- Vermögensobergrenze: Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Das Eigentum eines bebaubaren Grundstücks innerhalb der Gemeinde schließt die Teilnahme aus. Baugrundstücke außerhalb der Gemeinde sind als Vermögen anzurechnen. (Die Stadt Traunstein hat in ihren Richtlinien eine konkrete Vermögensobergrenze von 180.000,00 EUR festgelegt.)
- Auswahlverfahren nach Punkten
 - Ortsgebundenheit

In diesem Kontext können maximal 50 % der Gesamtpunkte vergeben werden. Hierzu zählt das Wohnen am Ort, wobei die Höchstpunktzahl hier bei maximal 5 Jahren Ortsansässigkeit erreicht ist, d. h. eine längere Ansässigkeit wirkt sich nicht aus. Auch für die Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde sind Punkte zu vergeben, ebenso für ehrenamtliche Tätigkeiten.
 - Soziale Kriterien

In diesem Kontext müssen mindestens 50 % der Gesamtpunkte vergeben werden; es sind also auch mehr als 50 % möglich. Hierzu zählen:

 - geringes Einkommen,
 - geringes Vermögen,
 - Anzahl der Kinder,
 - pflegebedürftige Angehörige im Haushalt,
 - Behinderung

Sofern die Gemeinde von den „Leitlinien“ abweicht, riskiert sie den Stopp des Vergabeverfahrens durch Gerichtsentscheidung sowie Schadensersatzansprüche übergangener Bewerber bzw. die Rückabwicklung bereits vollzogener Vergaben.

Der Landkreis Traunstein empfiehlt die strikte Umsetzung der „Leitlinien“. In jedem Fall müssen gewisse soziale Ausschlusskriterien (Einkommen, Vermögen) festgelegt werden.

In der anschließenden Aussprache sagte GR Ulrich Heigermoser, er finde es gut, dass künftig das Ehrenamt eines Bewerbers in der Punktevergabe berücksichtigt wird. Dies sei ein Manko bei den bisherigen Richtlinien gewesen.

GR Georg Seehuber stimmte seinem Vorredner zu und bestätigte, dass in anderen Gemeinden bereits die Berücksichtigung von ehrenamtlichen Tätigkeiten umgesetzt wird.

GR Michael Lamming erregte an, ein Parallel-Modell zu schaffen, bei dem auch Bewerber berücksichtigt werden können, die über den Einkommens- und Vermögensgrenzen der Richtlinien liegen. Hier könnte man beispielsweise den vollen Grundstückswert als Kaufpreis ansetzen. Nach seiner Meinung ist es ohnehin schwer vorstellbar, mit der zugebilligten Vermögensgrenze im Wert des Baugrundstücks einen Wohnhausbau mit 500.000 EUR Kosten zu stemmen. Jemand, der sich eine solide Eigenkapitalgrundlage geschaffen hat, sollte nicht durch einen Ausschluss vom Vergabeverfahren bestraft werden.

9. Bekanntgabe von Tagesordnungspunkten aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)

Sachverhalt:

Aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 04.10.2017 erfolgt die Aufhebung der Nichtöffentlichkeit der folgenden Beschlüsse:

- „Abbruch der Schulaula und der alten Turnhalle sowie Errichtung eines Mehrzweckgebäudes; Vergabe einer Projektstudie“ – (TOP 17) – Bekannt gegeben werden kann, dass mit der Erstellung einer Planstudie wegen des Abbruchs der Schulaula und der alten Turnhalle in Waging a. See sowie der Neuerrichtung eines Mehrzweckgebäudes auf dem Grundstück der Hauptschule Waging a. See das Architektenbüro Zeller + Romstätter, Traunstein beauftragt worden ist.
- „Umbau und Neugestaltung des Bajuwaren museums; Vergabe der Elektroanlagen“ – (TOP 20) – Bekannt gegeben werden kann, dass mit der Elektroanlage im Zuge des Umbaus und der Neugestaltung des Bajuwaren museums die Fa. Anton Gruber, Waging a. See beauftragt worden ist.

10. Allgemeine Bekanntgaben

Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es keine Bekanntgaben.

11. Sonstiges

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.

Um 16:10 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Waging a. See

Vorsitzender

Herbert Häusl
1. Bürgermeister

Manfred Gries