

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Bauausschuss</b>
Sitzungstag	13.03.2019
Beginn	16:00 Uhr
Ende	17:20 Uhr

### **I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans**

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Bauausschusses alle 10 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

#### **Erster Bürgermeister Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:**

Dangschat Hans-Peter (ab 17:10 Uhr)  
Danzer Thomas  
Dzial Günter  
Gineiger Margarete (Vertr. f. Zembsch Helga)  
Haslwanger Andrea  
Hübner Rosemarie  
Jobst Johann  
Kusstatscher Herbert  
Obermeier Paul  
Winkler Josef

**Nicht erschienen war(en):**  
Zembsch Helga

**Grund (un)entschuldigt:**  
entschuldigt

### **II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans**

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.



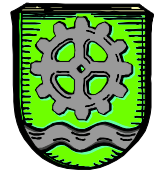
### III. Tagesordnung

#### 1. Beschließende Angelegenheiten

- 1.1 Genehmigung der Entwurfsplanung für den Ausbau des Klosterweges im Ortsteil Hörpolding sowie Genehmigung zusätzlicher Haushaltsausgabemittel
- 1.2 Neubau der Grundschule Nord;  
Sachstandsbericht zum Wettbewerbsverfahren

#### 2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Traunsteiner Wald“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1176/45, 1176/46 und 1176/53, Gemarkung Traunreut, Kampenwandstr. 6, 8 und 18 (Wiedervorlage vom 13.02.2019)
- 2.2 Antrag des Agenda21-Arbeitskreises Verkehr vom 13.04.2018;  
Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung)
- 2.3 Änderung des Bebauungsplans „Weisbrunn-Waldfeld Teil II“ für die Zulassung von Dachgauben
- 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen (an Stelle einer Tiefgarage) für eine Wohnanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 536/87, 536/88 und 536/1226, Gemarkung Traunreut;  
Erteilung des Einvernehmens zur Zulassung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut nach Art. 63 BayBO;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;  
Antragsteller: Neue Heimat e. G.



## IV. Beschlüsse

### 1. Beschließende Angelegenheiten

#### 1.1 Genehmigung der Entwurfsplanung für den Ausbau des Klosterweges im Ortsteil Hörpolding sowie Genehmigung zusätzlicher Haushaltsausgabemittel

##### Billigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung:

Der Stadtrat hat für den Ausbau des Klosterweges in Hörpolding Haushaltsmittel in Höhe von 210.000,-- € für das Jahr 2019 beschlossen.

Das Landratsamt Traunstein (Rechtsaufsicht) hat mit E-Mail vom 10.12.2018 auf ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Integration vom 06.11.2018 zur sog. Altanlagenregelung nach Art. 5 a Abs. 7 Satz 2 KAG hingewiesen. Gemäß der zum 01.04.2021 in Kraft tretenden Regelung für sog. Altanlagen in Art. 5 a Abs. 7 Satz 2 KAG darf kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden, wenn seit Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlage bereits 25 Jahre vergangen sind (Fiktion der erstmaligen Herstellung nach Art. 5 a Abs. 8 KAG).

Der Hauptausschuss hat am 17.01.2019 beschlossen sich der Empfehlung der Verwaltung zur aufgestellten Prioritätenliste anzuschließen und die Durchführung der notwendigen Maßnahmen für die unter 1) bis 4) aufgeführten Erschließungsanlagen noch vor dem 01.04.2021 durchzuführen.

Dabei war unter Punkt 3) folgende Erschließungsanlage aufgeführt:

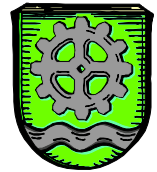
##### **3) Klosterweg in Hörpolding:**

- Fehlende erstmalige endgültige Herstellung (technischer Ausbau fehlt)
- Endgültige beitragsrechtliche Abrechnung (bislang nur Vorausleistungen)

Im Zuge dessen soll der Klosterweg als Erschließungsstraße im Jahr 2019 ausgebaut werden.

Anlässlich der Infoveranstaltung für die Grundstückseigentümer des Klosterwegs im Sitzungssaal des Rathauses am 20.02.2019 wurde die Planung des Büros BPR – Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG durch Herrn Reichthalhammer vorgestellt.

Die Straßenplanung des Ingenieurbüros sieht wechselnde Fahrbahnbreiten von ca. 3,50 bis 4,50 m vor. Nach dem Regelquerschnitt umfasst der gesamte Oberbau ca. 105 cm (4cm Asphaltdeckschicht, 10 cm Asphalttragschicht, 56 cm Frostschutzkies, ca. 35 cm Bodenaustausch). Die Einfassung der Fahrbahn erfolgt beidseitig mittels flächenbündig eingebauten Granit-Einzeilern.



Bei der Straßenbeleuchtung kommt LED-Technik zum Einsatz. Die Straßenentwässerung erfolgt im Wesentlichen über Rasenmulden und Rigolensysteme.

Aufgrund des nun vorliegenden Bodengutachtens und der Entwurfsplanung ergibt sich eine Kostensteigerung gegenüber den beschlossenen Haushaltsmitteln für 2019.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bauausschuss billigt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung zum Ausbau des Klosterweges einschließlich der in der heutigen Sitzung vorgestellten Kostenberechnung in Höhe von rund 310.000,-- € brutto.

für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>10</b>	<b>0</b>	

Der Bauausschuss billigt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung zum Ausbau des Klosterweges einschließlich der in der heutigen Sitzung vorgestellten Kostenberechnung in Höhe von rund 310.000,-- € brutto.

**Bereitstellung von Haushaltsmitteln:**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von 100.000,-- € brutto werden gebilligt und im Nachtragshaushalt 2019 eingestellt.

für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>10</b>	<b>0</b>	

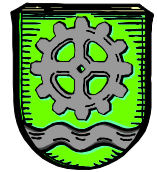
Die zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von 100.000,-- € brutto werden gebilligt und im Nachtragshaushalt 2019 eingestellt.

## **1.2 Neubau der Grundschule Nord; Sachstandsbericht zum Wettbewerbsverfahren**

---

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 den Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Planungswettbewerbes für den Neubau der Grundschule Nord einstimmig beschlossen.

In der Sitzung des Bauausschusses am 10.10.2018 wurde ein erster Zwischenbericht zum aktuellen Sachstand der Wettbewerbsverfahrens vorgestellt.



Zwischenzeitlich ist die erste Stufe (EU-weites Bewerbungsverfahren) des Architektenwettbewerbs abgeschlossen. Bis zum 15.01.2019 konnten sich die Architekturbüros europaweit bewerben. Teilnehmerbewerbungen kamen von Rom bis Berlin.

Insgesamt haben sich 75 Büros beworben.

20 Arbeiten werden zur zweiten Stufe, dem eigentlichen Architektenwettbewerb zugelassen. Zwei Büros wurden bereits im Vorfeld als „gesetzt“ bestimmt. Die restlichen 18 Plätze wurden unter notarieller Aufsicht am 07.02.2019 im Rathaus ausgelost.

Am 07.02.2019 fand nachmittags auch die Preisrichtervorbesprechung im Rathaus statt. Hier wurden das Wettbewerbsverfahren sowie die Auslobungsunterlagen von den sieben Fach- und sechs Sachpreisrichtern und den Sachverständigen Beratern (Schulleitung) nochmals durchgesprochen.

Auch wurde das Raumprogramm mit der Schulleitung sowie der Regierung von Oberbayern (Förderstelle) nochmals abgestimmt. Die Schulleitung hat mittlerweile auch ein Funktionsschema ausgearbeitet, um notwendige Raumzusammenhänge der Schule den Architekten darzustellen.

Der Architektenwettbewerb ist zwischenzeitlich auch bei der Bayerischen Architektenkammer registriert (Nummer 2018 / 11.24.)

Der Zeitplan sieht nun im Weiteren wie folgt aus:

Tag der Bekanntmachung / Tag der Auslobung	13.12.2018	
Preisrichtervorbesprechung	07.02.2019	14.00 Uhr
Ausgabe der Unterlagen	25.02.2019	
Rückfragen bis spätestens	15.03.2019	12.00 Uhr
Benennung Landschaftsarchitektin / Land- schaftsarchitekt	22.03.2019	12.00 Uhr
Beantwortung der Rückfragen	22.03.2019	
Abgabetermin für Planunterlagen spätestens bis	30.04.2019	16.00 Uhr
Abgabetermin für Modell spätestens bis	07.05.2019	16.00 Uhr
Preisgerichtssitzung	06.06.2019	09.00 Uhr
Ausstellung	voraussichtlich 26. KW 2019	

Da es sich bei diesem Architektenwettbewerb um ein „Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb“ handelt, wird nach der Preisgerichtssitzung im Juni 2019 ein Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern stattfinden und letztendlich der endgültige Preisträger bestimmt (§14 Abs. 4 Nr. VgV).

Ein Ergebnis des Architektenwettbewerbs könnte somit bis Mitte 2019 vorliegen und im Juli im Stadtrat beschlossen werden.

**Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht erforderlich!**

## 2. Vorberatende Angelegenheiten

---

### 2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Traunsteiner Wald“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1176/45, 1176/46 und 1176/53, Gemarkung Traunreut, Kampenwandstr. 6, 8 und 18 (Wiedervorlage vom 13.02.2019)

---

Antragsschreiben vom 02.02.2019:

„Hiermit erbitten wir Ihre Zustimmung für eine Bebauungsplanänderung „Traunsteiner Wald“.

Inhalt und Anhang:

1. Vorhabenbeteiligung bzw. Nachweis der Eigentümer
2. Beschreibung des Vorhabens
3. Begründung des Vorhabens
4. Vorentwurf Hausaufstockung
5. Kopie Kostenvoranschlag Dachrenovierung

Zu 1.) Vorhabenträger:

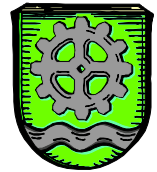
Fl.-Nr. 1176/45

Fl.-Nr. 1176/46

Fl.-Nr. 1176/53

Zu 2.) Beschreibung des Vorhabens:

Die o. g. Bungalow-Reihenhäuser sollen durch eine Aufstockung zweckdienlich genutzt werden. Eine Aufstockung nach aktueller Satzung würde bei einer Dachfläche von ca. 190 qm lediglich eine eingeschränkte Wohnfläche von maximal 85 qm je Haus bewirken. Diese Situation zeigt die gegenwärtige Wohnraumverschwendung.



Jedoch ist dieser folgenschwere Flächenverlust durch eine Änderung der Traufe an Nord- und Südwand und Einsetzen von Standardfenstern auf Raumhöhe vermeidbar. Die Giebelhöhe bleibt dagegen identisch zu den bereits aufgestockten Häusern. Diese Änderung erweitert die tatsächliche nutzbare Wohnfläche erheblich und ist durch das Tageslicht eine Verbesserung der Lebensqualität.

Zu 3.) Begründung des Vorhabens:

1. Flächenerweiterung bei fast gleichbleibenden Kosten
2. Notwendige maximale Flächennutzung für Aufnahme von pflegebedürftigen Eltern (Unterbringung der Eltern im Erdgeschoss)
3. Flachdachrenovierung nicht wirtschaftlich (KV bis zu 68.000 € ), keine Nachhaltigkeit da durchschnittlich 20Jahre haltbar.
4. Traglast des Flachdaches durch Schneelast immer wieder grenzwertig (Schäden an Dachfolie durch Schneeräumen unvermeidbar)
5. Notwendige Stellplätze sind teilweise durch zusätzliche Eigentumsgaragen vorhanden, bzw. können auf dem Grundstück bereitgestellt werden.
6. Die angrenzenden Nachbarn wurden über das Vorhaben informiert. Die Reaktionen waren überwiegend positiv.

Zu 4.) Vorentwurf Hausaufstockung:

(siehe beigefügte Anlage)

Zu 5.) Kopie Kostenvoranschlag Dachrenovierung:

(siehe beigefügte Anlage)

Wir hoffen, aufgrund des genannten Sachverhalts, auf Ihre Unterstützung sowie auf eine positive Antwort Ihrerseits.

Für weitere Fragen bzw. für eine Begutachtung vor Ort stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

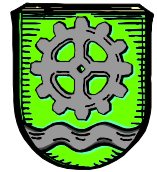
**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Traunsteiner Wald“ sieht an der Nordseite der südlichen Kampenwandstraße eingeschossige Gebäude mit Flachdach und Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 27 Grad vor. Die Kniestockhöhe (OK Rohdecke bis UK Sparren) darf max. 30 cm. betragen. Bei den vorhandenen Rücksprüngen sind auch größere Kniestockhöhen zulässig. Bei Gebäuden, die auf der Nordseite keine Rücksprünge haben, sind zur Belichtung des Dachraumes außenwandbündige Dachgauben (Zwechhäuser) mit einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

Die beantragte Änderung sieht nun für das Dachgeschoss eine Kniestockhöhe von 2,30 m, bei einer seitlichen Wandhöhe von 5,60 m vor. Eine Befensterung entlang der Traufseite im Süden ist dadurch möglich. Die Dachneigung soll nur noch 20 Grad betragen. Dies führt zu einer Firsthöhe von ca. 8,00 m.

Bei einem bebauungsplankonformen Aufbau eines Pfettendachstuhles auf dem Objekt Kampenwandstr. 4 beträgt die Firsthöhe 7,40 m (bei einer Dachneigung





von 27 Grad). Die seitliche Wandhöhe beträgt nur 3,50 m. Eine traufseitige Befensterung ist hier nicht möglich.

Alternativ zu der beantragten Bebauungsplanänderung bestünde die Möglichkeit, auch auf der Südseite Gauben zur Belichtung des Dachraumes zuzulassen. Dadurch könnte die Firsthöhe mit ca. 7,40 m in Hinblick auf die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke geringer gehalten werden. Die seitliche Wandhöhe würde dann nur ca. 4,00 m betragen.

Bereits im Jahr 2003 gab es einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Traunsteiner Wald“ für diesen Bereich. Für das Gebäude Kampenwandstr. 16 wurde die Zulassung von Gauben auch auf der Südseite beantragt. Nach einer Ortsbesichtigung vor der Stadtratssitzung am 03.07.2003 lehnte der Stadtrat die beantragte Zulassung von Gauben auf der Südseite ab.

Auszug aus der Niederschrift der Stadtratssitzung vom 03.07.2003:

„Das Gebäude Kampenwandstr. 16 liegt in einem Bereich, für den ursprünglich nur eine erdgeschossige Bebauung beabsichtigt war. Nachdem der Wunsch geäußert wurde, die Dachräume mit zu nutzen, war die Errichtung von Zwerchhäusern notwendig, um eine Treppe in das Dachgeschoss zu führen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war jedoch das Ziel, die Dachräume nur untergeordnet für eine Nutzung freizugeben. Eine Festlegung von Gauben auf der Südseite wurde deshalb bewusst nicht zugelassen. Zudem wurde die Kniestockhöhe mit max. 30 cm festgesetzt. Diese strengen Festsetzungen waren aufgrund der engen Bebauung erforderlich und nur dadurch konnte mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine Einigung erzielt werden.

Bei allen bisher eingereichten Bauanträgen wurden diese Vorgaben beachtet und auch keine Befreiungen von diesen Festsetzungen erteilt.

Aus den v. g. Gründen kann von Seiten der Verwaltung dem Änderungsantrag nicht zugestimmt werden.“

Aus Gleichbehandlungsgründen zu dem Antrag von 2003 müsste auch der aktuelle Antrag abgelehnt werden. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Antrag zurückzustellen und im März eine Besichtigung durch den Bauausschuss anzusetzen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

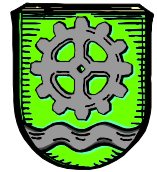
Die Entscheidung über den Antrag wird zurückgestellt. Vor der Bauausschusssitzung im März soll eine Ortsbesichtigung stattfinden.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>11</b>	<b>0</b>	

Die Entscheidung über den Antrag wird zurückgestellt. Vor der Bauausschusssitzung im März soll eine Ortsbesichtigung stattfinden.

Inzwischen fanden mehrere Gespräche mit den Antragstellern statt. Hierbei konnte eine Lösung mit versetzten Pultdächern gefunden werden, welche, aus Sicht der Verwaltung, sowohl für die Antragsteller als auch für die Nachbarschaft noch verträglich ist. Auf der Südseite wird eine seitliche Wandhöhe von 5,30 m





zugelassen. An der Nordseite wird die bisherige Kniestockhöhe von 0,30 m auf 0,60 m erhöht. Die seitliche Wandhöhe an der Nordseite beträgt dann 3,90 m. Die Dachneigung wird im Süden auf 13° und im Norden auf 32° festgesetzt.

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung durch den Bauausschuss statt.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Traunsteiner Wald“ für die Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 der Kampenwandstraße, sowie 1, 3, 5, und 7 des Enzianweges. Im Bereich der Häuser mit der bisherigen Festsetzung FDD 1 wird zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen an der Südseite eine seitliche Wandhöhe von 5,30 m und an der Nordseite von 3,90 m zugelassen. Als Dachform ist für diesen Haustyp ein versetztes Pultdach mit 13°südseitig und 32°nordseitig zulässig. Die Lage des Firstes hat sich an den Bestand der angrenzenden Gebäude anzupassen.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Traunsteiner Wald“ für die Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 der Kampenwandstraße, sowie 1, 3, 5, und 7 des Enzianweges. Im Bereich der Häuser mit der bisherigen Festsetzung FDD 1 wird zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen an der Südseite eine seitliche Wandhöhe von 5,30 m und an der Nordseite von 3,90 m zugelassen. Als Dachform ist für diesen Haustyp ein versetztes Pultdach mit 13°südseitig und 32°nordseitig zulässig. Die Lage des Firstes hat sich an den Bestand der angrenzenden Gebäude anzupassen.

## **2.2 Antrag des Agenda21-Arbeitskreises Verkehr vom 13.04.2018; Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Traunreut (Stellplatz- satzung)**

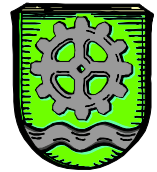
Mit Schreiben vom 13.04.2018 wurde durch den AGENDA-Arbeitskreis Verkehr folgender Antrag gestellt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates;*

*Der Arbeitskreis Verkehr Traunreut beantragt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen um folgende Punkte zu erweitern:*

§5

(7) *Die Höhe der Randsteine soll 5 cm nicht übersteigen*



- (8) *Die Außenbegrenzung der Parkplätze soll durch runde Abschlüsse mit Mindestradius 50 cm gebaut werden*
- (9) *die Parkplatzgröße (Parkraum) soll mindestens 2,5 x 5 m betragen*
- (10) *Es sollen keine scharfkantigen Steine verwendet werden*

*Begründung:*

*Zu 7: die Höhe von 5 cm verhindert ein Überfahren der Begrenzung, führt aber zu keinen Schäden an Felgen und Reifen*

*zu 8: Wenn die Außenbegrenzungen der Parkplätze bogenförmig mit Mindestradius 50 cm gestaltet wird, wird das Ein- und Ausparken wesentlich vereinfacht*

*zu 9: die derzeit neu gekauften Autos sind größtenteils SUV Modelle. Kleinere Parkplätze sind für diese Autos ungeeignet*

*Zu 10: scharfkantige Granitsteine verursachen Reifenschäden*

*Da unter § 6 Abweichungen mit dem Einverständnis der Stadt möglich sind, würden diese Festlegungen nicht zu sehr einengen.*

*Für den Arbeitskreis Verkehr Traunreut*

*Reinhard Piehler“*

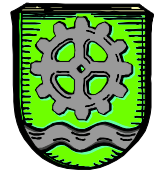
**Stellungnahme der Verwaltung:**

Am 18.06.2018 gab es mit Vertretern des AKV sowie dem Verkehrsreferenten und der zuständigen Verwaltung ein Gespräch im Rathaus zur Klärung von Detailfragen. Es wurde sich darauf verständigt, dass die im Antrag beschriebenen Detailangaben nicht in der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung)“ verankert werden.

In der Satzung der Stadt Traunreut werden die verpflichtenden Grundlagen für die Herstellung von Stellplätzen geregelt. Die Ausführungsdetails sollen in einem Beiblatt gesondert geregelt werden und zukünftig jedem Bauantrag beigelegt werden.

Das Beiblatt wurde zwischenzeitlich erstellt und dem Antragsteller sowie dem Verkehrsreferenten zur Durchsicht gegeben. Sowohl die Vertreter des AKV als auch der Verkehrsreferent stimmen dem Beiblatt zur Stellplatzsatzung vollumfänglich zu.

Das Beiblatt wird in der heutigen Sitzung vorgestellt.



Der Antrag des Agenda 21 Arbeitskreises Verkehr vom 13.04.2018 ist somit als überholt anzusehen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Dem Antrag des Agenda 21 Arbeitskreises Verkehr vom 13.04.2018 wird nicht zugestimmt.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Dem Antrag des Agenda 21 Arbeitskreises Verkehr vom 13.04.2018 wird nicht zugestimmt.

Der Stadtrat stimmt dem Beiblatt zur „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung)“ zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, ab sofort bei allen Baugenehmigungen / Freistellungsbescheinigungen von Bauanträgen das Beiblatt den Genehmigungsunterlagen als Ausführungshinweise beizulegen.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat stimmt dem Beiblatt zur „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablöse der Stadt Traunreut (Stellplatzsatzung)“ zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, ab sofort bei allen Baugenehmigungen / Freistellungsbescheinigungen von Bauanträgen das Beiblatt den Genehmigungsunterlagen als Ausführungshinweise beizulegen.

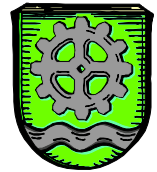
### **2.3 Änderung des Bebauungsplans „Weisbrunn-Waldfeld Teil II“ für die Zulassung von Dachgauben**

---

Bei der Stadt Traunreut wurde am 07.01.2019 ein Bauantrag für den „Ausbau des Dachgeschosses mit Erweiterung auf eine dritte Wohneinheit und Errichtung einer Dachgaube“ eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Weisbrunn-Waldfeld II“.

Der Bebauungsplan enthält zu Dachgauben folgende Festsetzung:  
Dachaufbauten und Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig.



Die untere Bauaufsichtsbehörde hat zu dem Bauantrag bereits mitgeteilt, dass eine Befreiung von der Festsetzung nicht möglich ist. „Sollte die Stadt Dachaufbauten ermöglichen wollen, wäre eine Überplanung über das gesamte Bebauungsplangebiet „Weisbrunn-Waldfeld II“ sinnvoll.“

Anfragen zur Zulässigkeit von Dachgauben in dem Wohngebiet sind schon mehrfach, auch kürzlich wieder erfolgt.

Es ist daher beabsichtigt, Dachgauben in dem Baugebiet Weisbrunn-Waldfeld II wie folgt zuzulassen und den Bebauungsplan zu ändern:

„Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zulässig ist eine einzelne Dachgaube mit einem Satteldach und einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge, jedoch nicht breiter als 3,0 m. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mind. 3,0 m betragen. Der First der Dachgaube hat mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zu liegen.“

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Weisbrunn-Waldfeld II“ nach den vorgenannten Maßgaben.

für <b>10</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

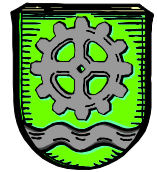
Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Weisbrunn-Waldfeld II“ nach den vorgenannten Maßgaben.

*Herr Stadtrat Dangschat erscheint um 17:10 Uhr zur Sitzung.*

- 2.4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen (an Stelle einer Tiefgarage) für eine Wohnanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 536/87, 536/88 und 536/1226, Gemarkung Traunreut;**  
**Erteilung des Einvernehmens zur Zulassung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut nach Art. 63 BayBO;**  
**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;**  
**Antragsteller: Neue Heimat e. G.**

Antragsschreiben Neue Heimat e. G. vom 25.02.2019:

„Zu unserem Bauvorhaben, Wohnanlage mit 18 Mietwohnungen, in der Adalbert-Stifter- Straße 4 und Finkensteiner Straße 2 war geplant, eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen zu errichten.“



Für die geplante und bereits freigestellte Tiefgarage beantragen wir eine Befreiung der Stellplatzsatzung Traunreut § 3 Anzahl der Stellplätze (10). Bei Geschosswohnungsbauten ab 10 Wohneinheiten sind mindestens 50 v. H. der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Aufgrund der untenstehenden Begründung sollen anstelle einer Tiefgarage die Stellplätze durch oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden (siehe Pläne Bauantrag).

Wir haben bei den Bodenproben, die wir für die Statik der Tiefgarage benötigen, festgestellt, dass sich exakt im Bereich der Tiefgarage ein Toteisloch befindet. Bei einem Gespräch am 17. Januar 2019 mit Hr. Gättschmann, Hr. Tutsch, Hr. Becher und Fr. Ute Weiler-Heyers bezüglich der weiteren Vorgehensweise wurde vereinbart, weitere Bohrungen bzw. Sondierungen vom Gutachter durchzuführen zu lassen, um die Ausmaße des Toteisloches besser definieren zu können.

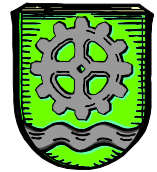
Die zweite Untersuchung brachte das gleiche Ergebnis. Die Toteislöcher liegen genau im Bereich der Tiefgarage. Eine Verkleinerung der Garage auf evtl. 10 - 12 Plätze, wie von Hr. Gättschmann im Gespräch vorgeschlagen, ist somit ebenfalls nicht möglich.

Der Bau der Tiefgarage ist laut dem Gutachten des Grundbaulabors Münchens nur mit erheblichem Aufwand bzw. so gut wie nicht durchführbar. Die Risiken für die Nachbargebäude sowie die ausführenden Firmen mit ihren Maschinen und Mitarbeitern sind nicht abschätzbar.

Wir müssten Bohrpfähle setzen, die im Mittel eine Tiefe von über 12 m haben (genaue Länge noch nicht absehbar). Die Fa. Plereiter Tiefbau, Inzell, hat uns eine Übersicht über ihre Kosten von Bohrpfählen gegeben. Eine exakte Kostenberechnung könnte erst nach Erstellung einer statischen Berechnung erfolgen. Des weiteren haben sie uns darauf hingewiesen, dass ihre Firma nur bis zu einer Tiefe von 18 m Bohrpfahlgründungen durchführen kann. Für tiefere Pfähle muss eine Spezialfirma beauftragt werden. Die Pfähle der Fa. Plereiter, sollten sie denn ausreichen, kosten rund 200.000,- Euro. Mehrkosten für evtl. tiefere Bohrungen sind nicht abschätzbar.

Wir haben uns bzgl. des nun bekannten Toteisloches bereits mit unserer Versicherung in Verbindung gesetzt. Deren Aussage ist, dass wir das Risiko einer Beschädigung der Nachbargebäude sowie evtl. Personenschäden nur mit einer vorhergehenden Risikobeurteilung von einem Architekten bzw. Statiker versichern können. Ob ein Architekt bzw. Statiker bereit ist, die Risiken zu beurteilen, ist fraglich. Eine negative bzw. keine Risikoabschätzung bedeutet, wir können die Bohrungen nicht versichern bzw. nur mit erheblichen Kosten (bis 50 % des Verkehrswertes der Gebäude).

Wir möchten Sie vor Ihrer Abstimmung darauf hinweisen, dass wir als Genossenschaft ausschließlich Wohnungen für eine sozial verträgliche Vermietung errichten, eine Gewinnmaximierung ist nicht unser Unternehmensziel. Aus diesen



Gründen ist eine 100 % Kostensteigerung mit dem nicht abschätzbaren Risiko für uns nicht tragbar.

Wir hoffen, dass der Stadtrat unserem Antrag auf Befreiung von der Stellplatzverordnung Traunreut bezüglich der Tiefgarage nachkommt (siehe Anlage Bauantrag). In diesem Fall wäre sicher, aufgrund des Toteisloches, eine Einzelfallentscheidung möglich.

Selbstverständlich errichten wir, sollte der Stadtrat unserem Antrag zustimmen, entsprechende oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze. Laut Aussage des Gutachters sind diese in dem Bereich problemlos realisierbar.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit Datum vom 19.07.2018 wurde dem Antragsteller die Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohnungen, einer Tiefgarage sowie Stellplätzen und Garagen freigestellt.

Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs (= 30 St.) sah das Vorhaben 21 Stellplätze in der Tiefgarage und 9 Stellplätze oberirdisch vor.

Das entsprach auch § 3 der Stellplatzsatzung, wonach bei Geschosswohnungsbauten ab 10 Wohneinheiten mind. 50 % der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen sind.

Anstelle der 21 Tiefgaragenstellplätze sind nunmehr 8 oberirdische Kfz-Stellplätze, 9 Garagen und 4 Carports vorgesehen.

Für diese Änderung ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich.

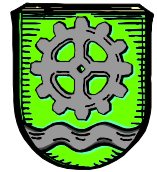
Die Stellplätze, Garagen und Carports befinden sich innerhalb einer für Garagen, Stellplätze und Tiefgarage vorgesehenen Baugrenze. Eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Adalbert-Stifter-Straße West „ liegt nicht vor.

#### **Stellungnahme des Stadtbaumeisters:**

Das vom Antragssteller zur Verfügung gestellte Bodengutachten für den Bereich der geplanten Tiefgarage des Büros Grundbaulabor München vom 14.02.2019 beschreibt die in der Kernstadt von Traunreut an vielen Stellen vorzufindenden Bodenzusammensetzungen, die an manchen Stellen Maßnahmen für eine Verbesserung zur Tragfähigkeit erfordern. Es werden quasi „normale Traunreuter Bodenverhältnisse“ beschrieben. Das Gutachten basiert auf Erkenntnissen von Kleinbohrungen (KB - 3 Stück) und Rammsondierungen (RS – 7 Stück). Mit diesen Untersuchungsmethoden wurden die Bodenzusammensetzung und die Tiefe der Tragfähigkeit des Bodens an mehreren Stellen festgestellt.

Tragfähige Böden wurden im Bereich von 4,90 m bis 10,90 m festgestellt. Nur an einer Stelle konnte auch über 11,00 m kein stabiler Boden festgestellt werden. Die Sohle der geplanten Tiefgarage liegt gemäß Eingabeplan auf ~ - 3,50 m.





Aus diesen Erkenntnissen wurden vom Büro drei Möglichkeiten zur Bodenverbesserung vorgeschlagen. Diese sind:

- a) Rüttelortbetonpfähle (ROB) - Vollverdrängungspfähle
- b) Bohrfahlgründung
- c) Rüttelstopfverdichtung.

Vom Antragsteller wird in seiner Begründung zum Entfall der geplanten Tiefgarage die Bohrfahlgründung als durchzuführende Maßnahme herangezogen. Sie stellt vermutlich die teuerste Lösung dar. Aus meiner Sicht ist diese für die Kernstadt von Traunreut auch nicht die praktikabelste Lösung.

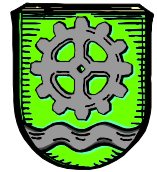
Aus der Erfahrung bei städtischen Bauvorhaben, die mit der gleichen Problematik zu tun gehabt haben, z.B. Erweiterungsbau Rathaus, Kita Zwergenland, K1, sowie privater Baumaßnahmen, z.B. Fa. Heidenhain oder Privatwohnhäuser, in der Kernstadt über die die Stadt informiert wurde, kann gesagt werden, dass die Ausführung mittels Rüttelstopfverdichtung eine praktikable und die kostensparende Ausführungsform darstellt und auch zum Erfolg einer Verbesserung der Bodenstabilität führt. Eine enge Abstimmung und Einbeziehung des Bodengutachters ist hierbei aber erforderlich. Auch im vorgelegten Gutachten des Büros Grundbaulabor werden die Vorteile dieses Verfahren gegenüber den anderen beiden zur Bodenverbesserung beschrieben.

Auch im Hinblick auf die Bauausführung der Baugrube werden Hinweise im Gutachten beschrieben, die als nicht unmöglich oder als nicht durchführbar zu bezeichnen sind. Es ist auch in der Schlussbemerkung des Gutachtens nicht herauszulesen, dass der Gutachter dringend von dieser Baumaßnahme abrät. Es erfolgt, wie bei Bodengutachten in Traunreut üblich, der Hinweis, dass „der Sachverständige bei der Planung der Baugrube, der Tiefgründung und Abdichtung der erdberührten Bauteile eingebunden sowie zur baubegleitenden geotechnischen und umweltgerechten Überwachung herangezogen werden“ muss. Aus meiner Sicht ein ganz normaler Vorgang bei Bauvorhaben in der Kernstadt.

Weiterhin werden im Gutachten Hinweise zur Bauausführung der geplanten Tiefgarage angeführt, die auf Grund der Bodenzusammensetzung im Gebiet, wie auch an vielen Stellen in der Kernstadt, eine „wasserdichte Ausführung“ wegen eines möglichen Auftretens von Schichtenwasser vorgeben. Hier muss die bisher geplante Ausführung der Tiefgarage geändert werden. Durch den Einbau einer wasserdichten geschlossenen Bodenplatte wird aber auch eine bessere statische Lastverteilung erreicht, die sich wiederum positiv auf die Bodenverhältnisse auswirkt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch mit Vorlage des Bodengutachtens für die geplante Tiefgarage des Antragstellers ein Abweichen von der Stellplatzsatzung, wie durch den neuen Bauantrag beantragt, aus meiner Sicht nicht erforderlich und abzulehnen ist, da die technischen Maßnahmen, die zur Bodenverbesserung





und zur Stabilisierung der Baugrube für die Tiefgarage keine unmöglichen, kostenintensiven und nicht realisierbaren Feststellungen sind.

Es gilt weiterhin zu bedenken, dass die Zustimmung zu diesem Bauantrag bzw. zur Änderung der Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut einen Präzedenzfall darstellt und zukünftige Antragsteller, unter gleichen Vorgaben, ebenfalls befreit werden müssten. Das vom Stadtrat beschlossene Ziel „weg von den oberirdischen Garagenhöfen zu kommen“ wäre somit als aufgehoben anzusehen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Das Einvernehmen zur Zulassung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wird erteilt (§ 3 Abs. 10 und § 6 Stellplatzsatzung i. V. m. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt (§ 36 Abs. 1 BauGB).

**Der Bauausschuss lehnt mit 11:0 Stimmen die Zulassung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ab.**

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch

## V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten

### Anlage zu Tagesordnungspunkt 2.2 (Seite 49)



Traunreut

# Beiblatt zur Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut

Hinweise zur bautechnischen Ausgestaltung  
von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr

Abteilung 3 Bauen

Stand 14.02.2019

## Beiblatt zur Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut

Grundlage ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993 in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend zur Stellplatzsatzung der Stadt Traunreut in der jeweils gültigen Fassung und zusätzlich zur o.a. GaStellV werden nachfolgende Hinweise zur baulichen Ausgestaltung von Stellplätzen im gesamten Stadtgebiet der Stadt Traunreut zur Anwendung empfohlen:

**1. Abmessungen eines Stellplatzes**

- a) Stellplätze sollen eine Mindestlänge von 5,00 m haben (bei Einstellplatz 90°);
- b) Stellplätze sollen eine Mindestbreite von 2,50 m haben;
- c) Stellplätze für Menschen mit Behinderung müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben;
- d) werden Stellplätze durch Stützen oder Wände begrenzt, muss sich die Breite des Stellplatzes um 0,10 m je begrenzter Seite erhöhen;

**2. Abmessungen der Fahrgassen**

- a) Fahrgassen sollen eine Mindestbreite von 6,00 m haben (bei Einstellplatz 90°);
- b) Fahrgassen sollen eine Mindestbreite von 4,50 m haben (bei Einstellplatz 60°);
- c) Fahrgassen sollen eine Mindestbreite von 3,00 m haben (bei Einstellplatz 45°);

**3. Bautechnische Ausstattung der Oberflächen**

Oberirdische Stellplätze sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen;

**4. Bautechnische Ausführung der Randeinfassungen**

- a) Scharfkantige Randsteine aus Granit oder Beton sind an den Längsseiten zu brechen bzw. abgerundet zu verwenden;
- b) Die Höhe der Randeinfassung soll 0,10 m nicht überschreiten;
- c) Randeinfassungen für notwendige Bepflanzungstreifen für Bäume und Sträucher (Gliederung mittels Trenngrün) sind zur Fahrgasse hin mit gerundeten Formsteinen oder mit Einzelsteinen in gerundeter Anordnung (Mindestradius 50 cm) und ca. 50 cm zurückversetzt zur Fahrgasse auszuführen; der Zwischenraum ist mit sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offener Fuge, wie der Stellplatz, herzustellen;
- d) Randeinfassungen bei Parkbuchten sollen am Beginn und Ende zur Fahrgasse hin ebenfalls mit gerundeten Formsteinen oder Einzelsteinen in gerundeter Anordnung mit einem Mindestradius von 50 cm verwendet werden.

Bei Fragen zur bautechnischen Ausführung der Stellplätze und Fahrgassen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Sachgebietes 312 Tiefbau im Rathaus gerne zur Verfügung.