

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Bauausschuss
Sitzungstag	14.10.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	16:35 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
Dzial Günter
Hübner Rosemarie
Jobst Johann
Kusstatscher Herbert
Obermeier Paul
Seitlinger Bernhard
Unterstein Konrad
Winkler Josef
Zembsch Helga

Nicht erschienen war(en):

Grund (un)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 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auf einem Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 539, Gemarkung Traunreut (Festplatzgrundstück);
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB;
Antragstellerin: Wohnungsbau GmbH des Landkreises Traunstein

2. Vorberatende Angelegenheiten

- 2.1 Satzung zur Änderung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ für die Erweiterung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude von „zwei“ auf „drei“;
Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss
- 2.2 Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung „Niedling“
Antragsteller: Andreas und Irmengard Thaler, Niedling

IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Beschließende Angelegenheiten

1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften auf einem Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 539, Gemarkung Traunreut (Festplatzgrundstück); Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB; Antragstellerin: Wohnungsbau GmbH des Landkreises Traunstein

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Flüchtlingsunterkünften für zusammen etwa 200 Personen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost IV“ vom 29.10.1987 mit 2. Änderung vom 06.02.1993 (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der betreffende Bereich ist als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz“ festgesetzt.

Nach Einschätzung des Landratsamtes Traunstein kann im Einvernehmen mit der Stadt von der Art der baulichen Nutzung großzügig befreit werden. Dies gilt insbesondere, wenn eine temporäre Genehmigung angedacht ist.

Das Gleiche gilt für die geforderte vertikale und horizontale Gliederung bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m und einer Wandhöhe von mehr als 6 m.

Die Herren Aschauer, Mühlbauer und Thiel vom Landratsamt Traunstein stellen die Planung vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

für 11	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

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

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

2. Vorberatende Angelegenheiten

2.1 Satzung zur Änderung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ für die Erweiterung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude von „zwei“ auf „drei“; Behandlung der Anregungen – Satzungsbeschluss

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen gegen die Planung vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein
Schreiben vom 24.08.2015
- Stadtwerke Traunreut
Schreiben vom 25.08.2015
- Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 4.40
Schreiben vom 28.09.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schreiben vom 05.10.2015

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und dazu noch Hinweise abgegeben:

- **Regierung von Oberbayern, München**
Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 26.08.2015

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

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll für den gesamten Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Burgberg“ die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude von zwei auf drei erhöht werden. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 2,3 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung

Die Satzung zur Änderung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Landratsamt Traunstein, SG 2.20**

Schreiben vom 28.09.2015

„Gegen die beabsichtigte Änderung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der zustimmende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Satzung zur Änderung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ für die Erweiterung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude von „zwei“ auf „drei“ i. d. F. v. 29.07.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 29.07.2015.

für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung die Satzung zur Änderung der Entwicklungssatzung „Burgberg“ für die Erweiterung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude von „zwei“ auf „drei“ i. d. F. v. 29.07.2015 mit der Begründung i. d. F. v. 29.07.2015.

2.2 Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung „Niedling“ Antragsteller: Andreas und Irmengard Thaler, Niedling

Antragsschreiben vom 29.09.2015

„Wir beantragen die Änderung der Satzung in Niedling, nachdem bisher die Möglichkeit bestand, ein Gebäude mit 150 qm zu errichten incl. Garage. In unserem Fall errichteten wir ein Doppelhaus mit 150 qm Grundfläche plus Aufständigung des Balkons.

Um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen, konnten wir keine Grundfläche für einen Carport abtreten.

Es wäre wünschenswert, wenn die Chance bestünde, - wie in den Baugebieten - auch eine Garage bis 50 qm errichten zu können, auch um Unterstände für Kinderwagen, Fahrräder, Spielfahrzeuge u. ä. zu erhalten.

Für Ihr Bemühen im Voraus besten Dank.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Niedling“ wurde auf Antrag der Eheleute Thaler bereits im Jahr 2011 um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1092, Gemarkung Traunwalchen erweitert. Unter Nr. 5 der textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen 150 m² beträgt. Das Wohnhaus wurde inzwischen errichtet. Durch das Zwerchhaus, welches durch den aufgeständerten Balkon entstanden ist, wird bereits jetzt eine Grundfläche von 160 m² erreicht. Hierfür wurde im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung erteilt. Die erforderlichen vier Stellplätze wurden im Eingabeplan als nicht überdachte Stellplätze nachgewiesen.

Bereits 2013 gab es eine Anfrage auf Errichtung eines Doppelcarports. Dies wurde seitens der Verwaltung abgelehnt, da bereits eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche vorliegt. Außerdem gibt es im Stadtgebiet drei weitere Satzungen mit der gleichen Festsetzung zur Grundfläche, so dass auch aus Gleichbehandlungsgründen dem Antrag nicht statt gegeben werden konnte.

Trotzdem wurde inzwischen von den Antragstellern mit der Errichtung eines ca. 8 x 8 m großen Gebäudes begonnen. Das Fundament wurde bereits hergestellt. Das Gebäude befindet sich zur Gänze außerhalb der Westgrenze des Geltungs-

bereichs der Außenbereichssatzung „Niedling“. Auch im Falle einer Änderung der Außenbereichssatzung „Niedling“ im Hinblick auf die maximale Grundfläche wäre das Gebäude an dieser Stelle nicht zulässig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat lehnt den Antrag der Eheleute Thaler vom 29.09.2015 auf Änderung der Außenbereichssatzung „Niedling“ hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche ab.

für 11	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Der Stadtrat lehnt den Antrag der Eheleute Thaler vom 29.09.2015 auf Änderung der Außenbereichssatzung „Niedling“ hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche ab.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch