



Sachgebiet

Bauleitplanung, Baugenehmigungen, Straßen- und Wegerecht

Sachbearbeiter

Glaßl

Beratung

Stadtrat

Datum

01.02.2024

Behandlung

öffentlich

Betreff

Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Grundstück Fl.Nr. 152/3 der Gemarkung Wolkersdorf an der Erlstätter Straße

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Stadtrates ergibt sich aus § 7 Nr. 23 GeschO.

Anlass

Die Grundstückseigentümerinnen möchten das genannte Grundstück für ihre Enkelkinder mit 4 Einfamilienhäusern bebauen.

Sachverhalt

Hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks besteht ein rechtskräftiger Vorbescheid, welcher die planungsrechtliche Zulässigkeit von 2 Wohnhäuser mit einer Grundfläche von 130 m² und eine Wandhöhe von 6,30 m feststellt. Der Bescheid wurde bereits 2006 erteilt und seitdem immer wieder verlängert.

Nachdem die Eigentümerinnen 4 Enkelkinder haben, sollen nun auf dem Grundstück 4 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von 120 m² und einer Wandhöhe von 5,90 m errichtet werden. Der genaue Umfang der geplanten Bebauung und die Unterschiede zum Vorbescheid sind aus den in der Anlage beigefügten Darstellungen erkennbar.

Dies stellt eine nicht unerhebliche bauliche Verdichtung dar, welche vom bisherigen Vorbescheid nicht mehr gedeckt ist. Für die Zulassung einer solchen Bebauung wäre der Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Hinsichtlich des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre eine weitere Bebauung des über 2000 m² großen Grundstücks grundsätzlich denkbar. Nachdem das Baugrundstück wesentlich tiefer liegt wie die Bestandsgebäude am Ortsrand fügen sich die geplanten Gebäude auch hinsichtlich der Höhenlage noch ein. Der „Zugewinn“ des Baurechts würde dabei unter der vom Stadtrat beschlossenen Grenze von 800 m² liegen, so dass auch die Vorgaben der SoBoN-Richtlinien nicht greifen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 152/3 der Gemarkung Wolkersdorf die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Grundlage der Satzung sollen die von den Antragstellerinnen vorgelegten Planunterlagen sein. Die für förmliche Satzungsverfahren erforderlichen Unterlagen und Gutachten sind von Eigentümerinnen beizubringen.

Präsentation:

Präsentation vorgesehen Ja Nein

Referent:

Zeitdauer:

Anlagen:

Begründung Antrag auf Ergänzungssatzung Wolkersdorf Grabenstr. Gründel-Thusbaß
Folie Stadtratsitzung - Antrag Ergänzungssatzung Grabenstr
Lageplan Wolkersdorf

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Traunstein

Sitzung des Stadtrates am 01.02.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

Beschluss-Nr. 2/2024

- 3. Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Grundstück Fl.Nr. 152/3 der Gemarkung Wolkersdorf an der Erlstätter Straße**

Beratung durch den Stadtrat am 01. Februar 2024

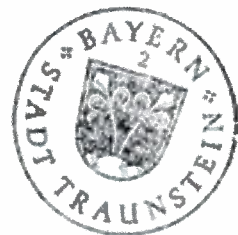
einstimmig beschlossen dafür: 29 anwesend: 29
Abstimmungsvermerke: - Stadträte Deckert und Mandl abwesend -

Der Stadtrat beschließt für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 152/3 der Gemarkung Wolkersdorf die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Grundlage der Satzung sollen die von den Antragstellerinnen vorgelegten Planunterlagen sein. Die für förmliche Satzungsverfahren erforderlichen Unterlagen und Gutachten sind von Eigentümerinnen beizubringen.

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Stadt Traunstein, 09.02.2024


Andrea Scherner



Edeltraud Thusbaß
Samermoosweg 9
83376 Truchtlaching
Tel. 08667 / 87 94 21

Irmengard Gründel
Grabenstraße 17
83278 Traunstein

Thusbaß • Gründel • Samermoosweg 9, 83376 Truchtlaching

Große Kreisstadt Traunstein
z. H. Herrn Glaßl
Stadtplatz 39
83278 Traunstein

Truchtlaching, 10.01.2024

Antrag auf Erlass einer Ergänzungssatzung zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern für den Eigenbedarf, Flst. 152/3 Gem. Wolkersdorf

Sehr geehrter Herr Glaßl,

vielen Dank für die vergangenen konstruktiven Gespräche. Das Grundstück mit der Flurnummer 152/3 der Gem. Wolkersdorf befindet sich zu gleichen Teilen im Eigentum von uns. Wir Schwestern, Edeltraud Thusbaß und Irmengard Gründel, haben jeweils 2 Kinder. Unsere Kinder möchten sich gerne in Traunstein niederlassen. Um dies gegenüber dem bestehenden Baurecht für 2 größere und höhere Wohnhäuser auf dem Grundstück zu ermöglichen, bitten wir um Erlass einer Ergänzungssatzung für 4 kleinere und niedrigere Wohnhäuser.

Aufgrund der Ortsansässigkeit der Kinder Selina & Leonie Gründel sowie der beruflichen Tätigkeit der Kinder Michael & Stefanie Thusbaß im Chiemgau (Wohnungsbaugesellschaft Traunstein & Notariat Traunreut) möchten wir das bisher unbebaute Grundstück nutzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für je ein unabhängiges und familiengerechtes Einfamilienhaus pro Kind schaffen.



Abbildung 1: Visualisierung Baukörper – 4 Einfamilienhäuser für 4 Kinder

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute durch den rechtskräftigen Vorbescheid aus dem Jahr 2006 Baurecht. Im Rahmen des Erlasses einer Ergänzungssatzung soll nun vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effizientere Bebauung mit Einfamilienhäusern für den Eigenbedarf entstehen. Dem folgend soll der Bauraum so angepasst werden, dass auf gleicher Fläche zukünftig 4 statt 2 Wohnhäuser Platz finden. Darüber hinaus soll die Höhenentwicklung unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Grundstücke reduziert werden.

Somit kann ein bereits heute für die Bebauung vorgesehener Bereich vor Verwirklichung nachverdichtet und neue Bauflächen auf heute unbebauten Flächen vorgebeugt werden.

Der rechtskräftige Vorbescheid aus dem Jahr 2006 ermöglicht bisher die 2 Wohnhäuser mit einer Grundfläche von je 130 m² bei zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss und einer seitlichen Wandhöhe von 6,30 m. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die jahrzehntelang unveränderten Eigentumsverhältnisse des Grundstücks signalisieren eindeutig, dass das „Enkelgrundstück“ ausschließlich für den Eigenbedarf vorgesehen war und nun mit voranschreitendem Alter der Kinder schrittweise umgesetzt werden soll.

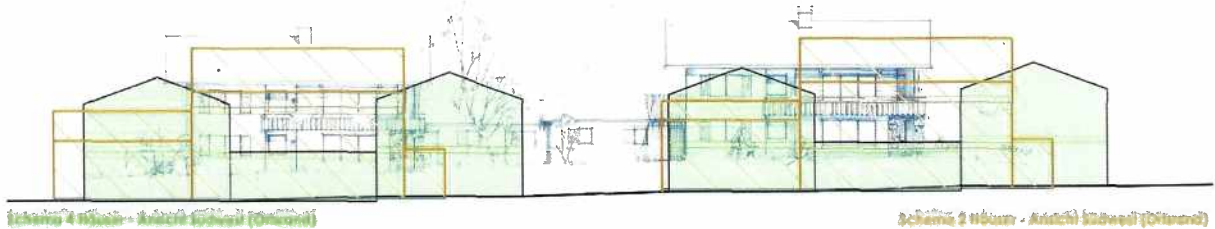


Abbildung 2: Ansicht Südwest (Ortsrand) - Vergleich rechtskräft. Vorbescheid und beabsichtigte Bebauung

Die beabsichtigte Bebauung mit 4 Wohnhäusern (in grün) reduziert sich höhenteknisch zum Ortsrand auf zwei Vollgeschosse und stellt damit einen städtebaulich harmonischen Übergang zum Außenbereich dar. Darüber hinaus verfolgt die beabsichtigte Bebauung hinsichtlich des Flächenverbrauchs zeitgemäße Grundstücksgrößen. Zuletzt profitieren die östlichen Nachbarn von einer Drehung der Firstrichtung und der reduzierten Gebäudehöhe.



Abbildung 3: Vergleich rechtskräftiger Vorbescheid (links) & beabsichtigte Bebauung (rechts)

Wir sind uns sicher, dass diese Bebauung nicht nur die Ansiedlung in der Stadt Traunstein, sondern auch einen städtebaulichen Mehrwert und ein Musterbeispiel für eine effiziente Nachverdichtung im familiären Kreis ermöglicht.

Im Voraus vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Edeltraud Thusbaß

Irmengard Gründel

Bestehendes Baurecht



Höhenentwicklung Ortsrand (Südwest)



Lageplan



Flächennutzungsplan

Ziel Einbeziehungssatzung



Höhenentwicklung Ortsrand (Südwest)



Lageplan



Visualisierung Bebauung

Datum: 16.01.2024

Gemarkung(en): Wolkersdorf (9848)

Bearbeiter: -

The image is an aerial photograph with a cadastral (land registry) overlay. The overlay consists of black lines that delineate individual plots of land, buildings, and road networks. The buildings are shown as grey or light-colored polygons with some internal details. The roads are marked with white lines and some are labeled with names like 'Dorfstraße', 'Erlstötter Straße', 'Grabenstraße', 'Dorfgasse', 'Haldenstraße', 'Friedenstraße', 'Ostweg', 'Mühlweg', and 'Bühlweg'. The fields are shown in various shades of green and brown, indicating different land uses. The map is surrounded by a white border, and there are text elements in the corners: 'Datum: 16.01.2024' in the top right, 'Gemarkung(en): Wolkersdorf (9848)' in the top left, and 'Bearbeiter: -' in the top center. At the bottom left, there is a disclaimer in German, and at the bottom right, there is a north arrow and a scale bar (0, 50, 100m) with the text 'Maßstab = 1 : 2500'.

Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
 Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
 ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

0 50 100m
 Maßstab = 1 : 2500