

## **Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2023**

### **Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück „Seeoner Straße 13“ in Truchtlaching; Projektvorstellung und Aufstellungsbeschluss**

Nachdem dieses Grundstück im Bieterverfahren im Internet angeboten wurde, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.11.2022 beschlossen, hierfür eine Vorkaufsrechtssatzung mit Begründung, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen soll, erlassen. Daraufhin fanden mehrere Gespräche mit verschiedenen Projektentwicklern und der Gemeinde statt. Im Juni fand der Verkauf des Grundstückes statt. Nun soll hier in enger Abstimmung mit der Verwaltung bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum entstehen. Das aktuelle Konzept mit entsprechenden Visualisierungen wurde in der Sitzung aufgezeigt.

Geplant sind:

6 Reihenhäuser, ca. 135 m<sup>2</sup>

4 Geschosswohnungen, ca. 50 m<sup>2</sup>

4 Geschosswohnungen, ca. 85 m<sup>2</sup>

Durch das Vergaberecht der Gemeinde Seeon- Seebruck hat diese die Möglichkeit, den geplanten Wohnraum entsprechend zu bewerben und, unter Maßgabe von Vergabekriterien, an den Projektanten zur weiteren Planung, sowie zum Verkauf weiterzuleiten.

**Beschluss:** Der Gemeinderat hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück FlNr. 1219 Gmkg. Truchtlaching (Seeoner Straße 13) auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Mit der Bauleitplanung werden die Architekten und Stadtplaner PartGmbH Wüstinger Rickert, Frasdorf, beauftragt.

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind vom Antragsteller zu übernehmen. Ein entsprechender Vertrag wurde bereits mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Auflagen zur sozialgerechten Bodenpolitik, wie Bauverpflichtung, Hauptwohnsitzbindung, Belegungsrecht usw., sind in einem Durchführungsvertrag, welcher vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließen ist, zu regeln.

### **Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von einem Pensions- in einen Klinikbetrieb in Seebruck (Römerstraße 25); Vorstellung des Projektes**

Die Betreiberin der „Chiemsee Pension Seebruck“ und die Gesundheitswelt Chiemgau AG, Bad Endorf, beabsichtigen eine Nutzungsänderung beim derzeit als „Hotel Garni“ geführten Pensionsbetrieb Römerstraße 25 in einen Klinikbetrieb. Die Pension soll dann in den Klinikbetrieb integriert und von Patienten genutzt werden. Das geplante Projekt wurden dem Gemeinderat in der Sitzung vorgestellt.

**Beschluss:** Der Gemeinderat hat beschlossen, der eingereichten Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung grundsätzlich und unter Vorbehalt eines geprüften Stellplatznachweises zuzustimmen.

Ein entsprechender Bauantrag auf Nutzungsänderung, mit Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, ist beim Landratsamt Traunstein einzureichen.

### **Bauantrag zum Einbau einer Ferienwohnung im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes einschließlich Dachstuhlerneuerung in Truchtlaching (Niesgau 5)**

Laut Antragsteller ist der Dachstuhl aus dem Jahre 1953 massiv von Holzwürmern befallen. Somit ist die Dachstuhlisanierung dringend erforderlich. Im Rahmen dieser Sanierung soll der leerstehende Speicher zu einer Ferienwohnung umgebaut werden. Die gestalterische Anpassung der Außenfassade wurde in den Vorgesprächen mit dem Landratsamt abgestimmt.

**Beschluss:** Der Gemeinderat hat beschlossen, zur beantragten Baugenehmigung das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist durch den Bauwerber sicherzustellen.

Vom Antragsteller ist ein Brandschutznachweis vorzulegen.

Die Anzahl der insgesamt genehmigten und vorhandenen Ferienwohnungen sowie Dauerwohnungen im Betrieb sind im Verfahren zu prüfen.

Vom Antragsteller wurden entsprechende Unterlagen (Übersichtsplan) angefordert.

**Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Zweifamilienhauses und Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten nach WEG als Ersatzbau in Seeon (Weinbergstraße 43)**

Für das Bauvorhaben wurde bereits ein Vorbescheidantrag eingereicht, welchem vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.10.2022 öffentlich zugestimmt wurde. Die Gestaltung des Gebäudes sollte noch mit der Unteren Genehmigungsbehörde unter Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Das Grundstück befindet sich in absolut exponierter Lage im Außenbereich, nördlich und unmittelbar im Uferbereich des Seeoner Sees, mit Blickbeziehung zum historischen Kloster. Zudem grenzt das Grundstück an sensible Schutzgebiete (FFH) an. Die Planungen wurden zwischenzeitlich mit dem Landratsamt sowie der Verwaltung abgestimmt und entsprechend angepasst.

**Beschluss: Der Gemeinderat hat beschlossen, zur beantragten Baugenehmigung das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.**

Der über den Löschwassergrundschutz hinaus gehende Objektschutz, jedenfalls für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, ist entsprechend vom Bauherrn sicherzustellen.

**Bauantrag zum Einbau einer 2. Wohneinheit im Obergeschoss, Anbau einer Außentreppe und Einbau eines Heizraumes mit Hackschnitzelbunker in das bestehende Gebäude in Truchtlaching (Westenstraße 16)**

Laut Antragsteller soll der bestehende Wohnteil im 1.OG teilweise räumlich abgetrennt werden zum Einbau einer 2. Wohneinheit. Diese wird durch den Besitzer derzeit nicht benutzt und bewohnt. Als Aufgang zu dieser Wohnungseinheit im 1. OG ist eine Außentreppe notwendig. Der Nachweis für die zusätzlich erforderlichen Stellplätze wurde geführt.

Im landwirtschaftlichen Gebäude wird zur zentralen Wärmeversorgung des Wohngebäudes eine Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzelbunker eingebaut. Das Brennmaterial wird aus dem eigenen Wald entnommen.

**Beschluss: Der Gemeinderat hat beschlossen, zur beantragten Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist durch den Bauwerber sicherzustellen.

**Bauantrag zum Anbau eines Zimmers im Erdgeschoss zur Wohnraumerweiterung in Seebuck (Fembach 10)**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein sogenanntes Zuhaus, welches in nicht mehr ermittelbarer Zeit gebaut wurde. Es war dauerhaft vermietet, wird nun aber wieder frei. Für eine erfolgreiche dauerhafte Weitervermietung soll ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden, als Kinderzimmer oder Büro.

**Beschluss: Der Gemeinderat hat beschlossen, zur beantragten Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Wohnprojekt Ischl (Harreckerhof); Festlegung der Vergabekriterien**

Die Gemeinde hat sich im Jahr 2020 dafür entschieden, das Wohnprojekt Ischl zu realisieren. Nach 3 Jahren Bauzeit soll das Wohnprojekt Ischl im November fertiggestellt werden. Elf Wohnungen in unterschiedlicher Größe sind dann bezugsfertig. Die Wohnungen sind zwischen 51 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> groß und bieten Platz für ca. 37 Personen. Die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 11,70 €. Für die Ausstattung der Küchen soll ein Ansatz von 0,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Um die Vergabe einheitlich und sozialverträglich zu gestalten, sollen nun die Vergabekriterien festgelegt werden. Die Vergabe richtet sich grundsätzlich anhand von Punkten, welche das Einkommen, die familiäre Situation, Dauer des Erstwohnsitzes/Erwerbstätigkeit, sowie die Dauer des ausgeübten Ehrenamtes berücksichtigt.

Während der Sitzung wurden einige Punkte der vorgeschlagenen Richtlinien noch verändert bzw. angepasst.

Die Exposés der zu vermietenden Wohnungen, sowie die Vergabekriterien sollen jetzt veröffentlicht werden. Nach Eingang der Bewerbungen werden die Wohnungen vom Gemeinderat vergeben. Bürgermeister Bartlweber weist auf den „Tag der offenen Tür“ mit Einweihung des Wohnprojektes am 04.11.2023 ab 10 Uhr hin.

**Beschluss: Der Gemeinderat hat die veränderten Kriterien zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbau Ischl beschlossen.**

Manuela Niedermaier, Hauptverwaltung